

## **SKAIDROJOŠAIS APRAKSTS**

### **GENERAL SUMMARY**

#### **1. VISPĀRĪGAS ZIŅAS PAR BŪVniecības IECERI UN TĀS REALIZĀCIJAS STRUKTŪRU**

Būvniecības iecere paredz tirdzniecības centra jaunbūvi neapbūvētā apmēram 14,4 hektārus lielā zemes gabalā, Smaidu ielā Stopiņu novada Dreiliņos, kurš detālplānojuma rezultātā tiks atdalīts no lielāka zemes gabala. Tirdzniecības centra komplekss sastāvētu no divām atsevišķām ēkām – galvenās (ēka Nr.1), kā arī dārza preču veikala ēkas (ēka Nr.2)

Ēku Nr.1 ir iecerēts izbūvēt 1 līdz 4 stāvos, tās galveno funkcija – mazumtirdzniecības ēka ar atsevišķām telpu grupām citām palīgfuncijām – sabiedriskajai ēdināšanai, sportam, izklaidei un arī birojiem. Ēka Nr. 2 ir iecerēta 1 stāvā, tās funkcija – mazumtirdzniecības ēka (dārza preču veikals). Abu ēku orientējošā kopējā stāvu platība – ap 59 000 kv.m.

Būvniecības iecere bez tam paredz visas zemes gabala teritorijas apgūšanu, izbūvējot tirdzniecības centram nepieciešamo infrastruktūru – inženieru tīklu pievadus, automašīnu stāvlaukumus centra klientiem un personālam, iekšējos ceļus un laukumus apgādes transportam, kā arī kompleksu teritorijas labiekārtošanu un apzaļumošanu.

Ņemot vērā, ka iecerētais objekts ir reģionālas nozīmes publiska būve ar lielu apmeklētāju skaitu un tā izbūves risinājumi ir jārisina kompleksi ar vairāku gan neapbūvētu, gan jau apbūvētu blakus teritoriju attīstību un darbību, Stopiņu novada pašvaldība 27.06.2018. ir izdevusi darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei zemes vienībai Smaidu ielā 18, Dreiliņos, Stopiņu novadā (turpmāk tekstā arī Detālplānojums). Šī detālplānojuma sastāvā ir paredzēti arī divi būvprojektus minimālajā sastāvā:

„Teritorijas risinājumi un inženiertīklu izbūve”, šeit un turpmāk saukts arī MBP 1;

„Tirdzniecības centrs”, šeit un turpmāk saukts arī MBP 2.

Šāda procedūra ir izvēlēta ar mērķi, lai visu šo dokumentu – gan Detālplānojuma, gan būvniecības ieceru risinājumi tiktu pilnībā savstarpēji saskaņoti, publiski apspriesti un šīnī stadijā saskaņoti no trešo

personu un pašvaldības puses, kā arī, lai iespējami ātrāk būtu iespējams saņemt būvaļaujas un uzsākt būvdarbus.

Abas minētās būvniecības ieceres atbilstoši MBP 1 un MBP 2 ir paredzēts realizēt perspektīvā zemes gabalā ar kadastra Nr. 8096 002 1680 (turpmāk – arī zemes gabals A) un pašreizējo adresi Smaidu iela 18, Stopiņu novada Dreiliņos, kurš ir pēc Detalplānojuma apstiprināšanas nodalāms no esošā apmēram 29 ha liela zemes gabala ar kadastra Nr. 8096 002 1583. Pēc Detalplānojuma stāšanās spēkā un minēto būvaļauju saņemšanas, zemes gabalā A saskaņā ar atsevišķiem būvprojektiem ir iecerēts realizēt sekojošas būvniecības ieceres:

- A. Teritorijas risinājumi un inženiertīklu izbūve.
- B. Tirdzniecības centra elektroapgāde.
- C. Tirdzniecības centra siltumapgāde
- D. Tirdzniecības centrs (ēku jaunbūves).

Būvaļaujā obligāti ietveramais nosacījums objektam D „Tirdzniecības centra ēku jaunbūves” - tā nodošana ekspluatācijā ir iespējama ne agrāk, kā pārējo minēto saistīto objektu A, B un C nodošanas ekspluatācijā.

Visas minētās būvniecības ieceres ir izstrādājamās latviešu un angļu valodās. Atšķirību gadījumā noteicošais ir latviešu teksts

### **GENERAL INFORMATION – CONSTRUCTION PROPOSAL AND ITS IMPLEMENTATION**

*The construction plan foresees that the building of the new shopping center on the vacant plot of 14.4 hectares on Smaidu St, in Stopinu Municipality in Dreilini Township shall be partitioned off from the larger plot as per the Detail plan. The Shopping Center would encompass two separate buildings: Building 1 (Main Building) and Building 2 (Home & Garden Center).*

*Building 1 is planned to be built on one to four floors. Its principal function would be retail with other groups of premises dedicated to other functions such as food & catering court, sports, entertainment and offices. Building No. 2 is planned to be built on one floor as a retail building for a home and garden shop. The total floor area of the two building is around 59 000 sq.m.*

*The construction plan also provides for the acquisition of the entire land plot by planning to construct the necessary infrastructure for the shopping center. Engineering network leads, parking lots for customers and staff, internal roads, and squares for transportation as well as landscaping and green areas are to be added to the territory.*

*Taking into account that the planned site is a public building of regional importance with a large number of visitors, the construction solutions must be taken on the entire site using development and operation of several vacant and non-vacant adjacent areas. The Municipality of Stopini on 27.06.18 issued a work objective for the elaboration of a Detail plan for the land unit at 18 Smaidu St, in Dreilini township in Stopini municipality (hereinafter, known as Detail Plan). This Detail Plan also includes two construction projects in minimal composition:*

*„Site Solutions and Engineering Network Construction”, hereinafter referred to as MBP 1;*

*„Shopping Center”, hereinafter referred to as MBP 2.*

*This procedure has been chosen with the aim of ensuring that all these documents both Detail Planning and Construction Planning are fully coordinated, publicly discussed, correlated at this stage by third parties and the municipality so that building permits and construction work can be started as soon as possible. Both of these construction plans as per MPB1 and MPB 2 are planned to be implemented in a prospective land plot with cadastre No. 8096 002 1680 (hereinafter known as Land Plot A) and the current address at 18 Smaidu St, in Dreilini township in Stopinu municipality. The Land Plot A following the entry into force of the Detail Plan shall be partitioned off from the larger 29 hectare land plot with the cadastre No. 8096 002 1583. After the Detail Plan comes into force, and the receipt of the said building permits, the following construction plans are projected to be implemented as per these separate construction proposals:*

*A. Solutions used in Territory and Engineering Network Construction.*

*B. Shopping Center Power Supply.*

*C. Shopping Center Heating Supply.*

*D. Shopping Center (New Building Construction).*

*The construction permit has the mandatory requirement for site D that no new building can be put into operation as per „Shopping Center New buildings” before sites A, B and C have been put into operation before D.*

*All these construction plans are to be developed in Latvian and English. In case of discrepancies, the Latvian text shall prevail*

## **2. TIESISKĀ BĀZE - ĪPAŠUMS, PASŪTĪTĀJS UN PROJEKTĒTĀJS**

Pašreizējā 29 ha lielā zemes gabala ar kadastra Nr. 8096 002 1583 īpašnieks ir SIA „Verus Preadium Latvija”, reģistrācijas Nr. 40103954211. Nodalāmo projektējamo zemes gabalu A saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu 2018. gada jūlijā no SIA „Verus Preadium Latvija” ir iegādājies

tirdzniecības centra attīstītājs SIA *'Riga Retail park'*, reģistrācijas Nr. 40203102350, bet saskaņā ar pirkuma līguma nosacījumiem, zemes gabals pilnībā pāries SIA *'Riga Retail park'* īpašumā tikai pēc Detālpārplānojuma stāšanās spēkā un zemes gabala reālas atdalīšanas. Attīstītājam ar SIA *'Verus Preadium Latvija'* arī ir jāaskaņo gan detālpārplānojuma, gan minēto MBP 1 un MBP 2 risinājumi. SIA *'Verus Preadium Latvija'* pieder arī cits blakus esošais zemes gabals ar kadastra Nr. 8096 002 1582, kurā atrodas ekspluatācijā nodota IKEA veikala ēka.

SIA *'Riga Retail park'* par plānošanas, būvprojektēšanas un arī būvniecības pakalpojumiem tirdzniecības centra izbūvei ir noslēdzis apvienoto projektēšanas un būvdarbu (Design and build) pakalpojumu līgumu ar *Akciju sabiedrību 'UPB'*, reģistrācijas Nr. 42103000187 iepriekš minētie līgumi ir konfidenciāla informācija, nepieciešamības gadījumā ir iespējams iegūt no minētajiem uzņēmumiem izziņas par līgumu noslēgšanas priekšmetu un būtiskajiem nosacījumiem. Saskaņojumi ar MBP pasūtītāju (zemes īpašnieku) SIA *'Verus Preadium Latvija'*, pasūtītāju (attīstītāju) SIA *'Riga Retail park'* un būvprojektu MBP stadiju pasūtītāju - *Akciju sabiedrību 'UPB'* atrodas visu MBP sējumu vispārējo rādītāju lapās.

Projektējamajam zemes gabalam A Zemesgrāmatā ir reģistrēta AS *'SEB banka'*, reģistrācijas Nr. 40103954211 hipotēka ar noteikumu, ka jebkādi zemes gabala apgrūtinājumi ir saskaņojami ar hipotēkas devēju.

Minētais saskaņojums piekrišanas vēstules formā ir pievienots MBP dokumentiem.

MBP 1 un MBP 2 izstrādātājs saskaņā ar līgumu ar *Akciju sabiedrību 'UPB'*, ir *Arhitektu kompāniju 'Ivara Šļivka birojs'* SIA, reģistrācijas Nr. 57102000261. Būvprojektu MBP stadijas vadītājs ir arhitekts Ivars Šļivka, arhitekta prakses sertifikāta Nr. 1-00374.

### **LEGAL BASIS – PROPERTY, CUSTOMER AND DESIGNER**

*The current owner of the 29 hectare land plot with the cadastre No. 8096 002 1583 is SIA 'Verus Preadium Latvija', with commercial register No. 40103954211. The separate design Plot A as per the purchase agreement registered in the Land Register in July 2018 by SIA 'Verus Preadium Latvija' certifies that the shopping center developer is SIA 'Riga Retail park', commercial register No. 40203102350, but as per the terms in the purchase agreement will only be fully owned by SIA 'Riga Retail park', after the Detail Plan comes into force and the land has been partitioned. The developer along with SIA 'Verus Preadium Latvija' must coordinate both the Detail plan and the aforementioned MBP 1 and MBP 2 solutions.*

*SIA „Verus Preadium Latvija” also owns another adjacent land plot with cadastre No. 8096 002 1582, on which the IKEA shopping center is located already in operation.*

*SIA “Riga Retail park” has signed a joint Design and Build service agreement with the Joint Stock Company UPB commercial register No. 42103000187 for the planning, construction design and services in building the shopping center.*

*The aforementioned contract is confidential. However, it is possible to get essential information in the contract if necessary from the parties involved. Coordination with the MBP customer-land owner SIA „Verus Preadium Latvija”, the customer-developer SIA “Riga Retail park” and the customer of construction design MBP stage „UPB” can be found in the MPB general characteristic pages in volumes of MBP. .*

*The design land Plot A has been registered to AS „SEB banka”, commercial register No, 40103954211 in the Land Register as a mortgage with the terms stating that any encumbrances on the plot is to be coordinated with the mortgage provider.*

*This consent may be obtained by filling out the attached consent form in the MBP documents.*

*The developer of MBP 1 and MBP 2 as per the agreement with joint stock company “UPB” is Arhitektu kompanija „Ivara Šļivkas birojs” SIA, commercial register No. 57102000261. The head manager of the construction project is architect Ivars Šļivka , Architect Certification No. 1-00374.*

### **3. DALĪJUMS ATSEVIŠKĀS BŪVNICĪBAS IECERĒS, NORĀDĪJUMI MBP STADIJAS SĒJUMU LIETOŠANAI**

Kā jau minēts, būvprojekti minimālajā sastāvā MBP 1 un MBP 2 ir vienotas būvniecības ieceres divas no sastāvdaļām, kas ir šādi sadalīta tikai vadoties no būvdarbu optimizācijas apsvērumiem. Abi šie MBP ir skatāmi kompleksi, bet tā kā tie ir arī Detālpārplānojuma sastāvdaļa, - izskatāmi kompleksi arī ar šo Detālpārplānojumu.

Abu atsevišķo būvniecības ieceru teritoriju robeža ir izvēlēta, ievērtējot būvdarbu tehnoloģiju un darbu organizēšanu. MBP 2 tā ietver abu ēku apbūves laukumus un teritoriju, kas atrodas tieši starp šīm abām iecerētajām ēkām. MBP 1 – atlikusī zemes gabala teritorija. Šo teritoriju orientējošas robežas ir attēlotas abu MBP Vispārējo rādītāju lapu shēmās, turpmākajā būvprojekta izstrādes stadijā tās var precizēties.

Lietotāju ērtībai būvprojekti minimālajā sastāvā ir komplektēti trīs sekojošos sējumos:

Sējumā Nr. 01 - projektēšanas izejmateriāli, kas attiecas uz kopējo būvniecības ieceri un ir saistoši abiem MBP, t.i. - ģeometriskās apliecināšanas dokumenti, darba uzdevums, tehniskie

noteikumi, izpētes u. tml., kā arī skaidrojošais apraksts un zemes gabala ģenerālplāns ar abu būvprojektu teritorijas robežām un galvenajiem būvniecības ieceres objektiem. Sējumā ievietoti arī grafiskie materiāli vispārēja ilustratīva priekšstata iegūšanai par ieceri kopumā kā arī orientējoši kopējie zemes gabala tehniski ekonomiskie rādītāji, kas iegūstami, realizējot abas būvniecības ieceres. Nepieciešamības gadījumā šis sējums ir dublējams un pievienojams abām būvniecības iecerēm - MBP 1 un MBP 2

Sējumā Nr. 02 – grafiskie un teksta materiāli, kas attiecas tieši uz MBP 1 risinājumiem – teritorijas risinājumiem un inženiertīklu izbūvi. Ietverts arī sākotnējais ugunsdzēsības pasākumu pārskats (UPP).

Sējumā Nr. 03 - grafiskie un teksta materiāli, kas attiecas tieši uz MBP 2 risinājumiem – tirdzniecības centra ēku jaunbūvēm. Ietverts arī sākotnējais ugunsdzēsības pasākumu pārskats (UPP) ar grafiskajiem pielikumiem, kā pamats gan MBP 1, gan MBP 2 ietvertajiem ugunsdrošības risinājumiem.

## **PARTITION OF SEPARATE CONSTRUCTION OBJECTIVES, MBP VOLUME INSTRUCTIONS BY STAGE**

*As mentioned previously, the construction projects in minimal composition MBP 1 and MBP 2 are unified construction plans of the two components, which are so divided only on the basis of construction optimization considerations. Both of these MBPs should be viewed together but as they are also a part of the Detail plan essential component, which should also be considered together with the Detail Plan.*

*The two area boundaries of the individual construction plans have been selected by evaluating the organization of construction objectives and technology. The MBP 2 includes building sites for both buildings and an area directly between these two buildings. MBP 1 includes the remaining land plot area. The prospective boundaries of these areas are depicted in the charts of the General Characteristic pages for both MBPs, and may be specified at a later development stage in construction design.*

*For user convenience, construction projects in minimum composition are compiled in three successive volumes:*

*Volume No. 01 –Design resource materials that relate to the overall construction idea and are binding on both MBPs - i.e. property deeds, work objective, technical regulations, research etc. As well as general summary and land plot General layout with both construction project borders and main prospective construction sites. The volume also includes graphics materials for a general illustrative idea of the plan as a whole. In addition, it shows interim aggregate technical and economic characteristics of the plot, which can be seen*

by implementing both construction plans. If necessary, this volume is duplicated and can be added to both construction proposals - MBP 1 and MBP 2

Volume No. 02 – graphical and text materials that specifically address MBP 1 solutions - site and engineering network solutions. Also included is the initial fire prevention report (UPP).

Volume No. 03 – graphic and text materials, which are specific to MBP 2 solutions for the shopping center construction of new buildings. It also includes the initial fire extinguishing event review (UPP) with graphical attachments as a basis for both MBP 1 and MBP 2 fire prevention solutions.

#### 4. IECERĒTĀS APBŪVES UN TERITORIJAS TEHNISKI EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI TECHNICAL AND ECONOMIC CHARACTERISTICS OF TERRITORY AND PROPOSED CONSTRUCTION

Šinī tabulā ir apkopoti iespējamie rezultējošie tehniski ekonomiskie rādītāji, realizējot zemes gabalā abas atsevišķās būvniecības ieceres saskaņā ar MBP 1 un MBP 2.

*This table summarizes the potential economic and technical key characteristics of the two individual building plans on the plot as per MBP 1 and MBP 2.*

Nr. p. k. No	Raksturlieluma nosaukums <i>Key Characteristic Designation</i>	Atbilstošais normatīvs vai dokuments <i>Regulation or Document referenced</i>	Raksturlielums, vienība <i>Characteristic Quantity, Unit</i>				Piezīmes <i>Additional Notes</i>
			Terit. risin. (MBP1) <i>Territorial solutions</i>	Tirdzniecības centrs (MBP2) <i>Shopping Center</i>		Kopā <i>Total</i>	
				Ēka Nr. 1 <i>Building No 1</i>	Ēka Nr. 2 <i>Building No 2</i>		
1	Zemes gabala platība <i>Land plot area</i>	Zemesgrāmata <i>Land Registry</i>	-	-	-	29, 25 ha	Kadastra Nr 8096 002 1583 <i>Cadastre No.</i>
2	Nodalāmā zemes gabala A platība <i>Partitioned Land Plot A Area</i>	Detālplānojums * <i>Detail Plan</i>	-	-	-	14, 4519 ha	leteiktais kadastra Nr. pēc Detālplānojuma - 8096 002 1680 <i>Recommended cadastre No. by Detail Plan</i>
3	Aļautās izmantošanas teritorijas zemes gabalam A		-	-	-	(P) 137 560 m <sup>2</sup>	Publiskās apbūves teritorija <i>Public construction site</i>

4	<i>Permitted Utilization of Land Plot A</i>		-	-	-	(DzD) 696 m <sup>2</sup>	Daudzstāvu dzīvojamā teritorija (bez apbūves tiesībām) <i>Multi-storey residential territory (without building permit)</i>
5	leteiktā adrese ēkām <i>Recommended address for buildings</i>		-	Biķeru 4	Biķeru 4a	-	
6	Orientējoša projektu teritorija <i>Approx. Project Site Area</i>	MBP risinājumi <i>MBP solutions</i>	82 748 m <sup>2</sup>	61 771 m <sup>2</sup>		144 519 m <sup>2</sup>	Bez inženiertīklu trasēm ārpus zemes gabala A <i>Without Engineering Network lines outside Land Plot A</i>
7	Ēkas kategorija <i>Building category</i>	MK not. Nr. 529 <i>MK Regulation No. 529</i>	-	3.	3.	-	
8	Būves galvenais klasifikācijas kods <i>Building main classification code</i>		21120101	1230	1230	-	21120101 – ceļi un laukumi ar cieto segumu; <i>streets &amp; squares with hard surfaces</i> 1230 - vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas; <i>wholesale and retail buildings;</i>
9	Klasifikācijas kodi atsevišķām telpu grupām <i>Classification codes for separate groups – space utilization</i>	MK not. Nr. 326 <i>MK Regulation No. 326</i>	-	1220 1265	-	-	1220 - biroju telpu grupa; <i>group of office premises;</i> 1211 – sab. ēdināšanas telpu grupa; <i>group of public catering premises;</i> 1265 – sporta telpu grupa; <i>group of sports premises.</i>
10	Būves lietošanas veids <i>Building utilization type</i>		-	IV	IV	-	
11	Lietošanas veidi atsevišķām telpu grupām <i>Separate groups – space utilization</i>		-	V	-	-	
12	Būves ugunsdrošības pakāpe <i>Degree of Fire Safety of Building</i>	LBN 201-15, UPP **	-	U1b	U2b	-	
13	Ugunsdrošības pakāpe atsevišķām telpu grupām <i>Degree of Fire Safety in space for separate groups</i>		-	U2a	-	-	Veikali, offisi <i>Stores, Offices</i>



Stadija - Būvprojekts minimālajā sastāvā – MBP 01 un MBP 02  
 Sējums Nr. 01 – VISPĀRĪGAS ZIŅAS UN DOKUMENTI

14	Apbūves laukums <i>Construction Site</i>	MBP risinājumi <i>MBP solutions</i>	-	48 289 m <sup>2</sup>		48 289 m <sup>2</sup>	Pēc Det.plān. - maks. 48500 <i>Allowed by the Detailed Plan – max. 48500</i>
15	Stāvu skaits <i>Floor Count</i>		-	1-4	1	1-4	Pēc Det.plān. - maks. 4 <i>Allowed by the Detailed Plan – max. 4</i>
16	Stāvu platība <i>Total floor area</i>		-	53 457 m <sup>2</sup>	4 221 m <sup>2</sup>	57 678 m <sup>2</sup>	Pēc Det.plān. - maks. 60000 <i>Allowed by the Detailed Plan – max. 60000</i>
17	Telpu kopējā platība <i>Total area of premises</i>		-	52 127 m <sup>2</sup>	4 093 m <sup>2</sup>	56 220 m <sup>2</sup>	
18	Apbūves augstums <i>Building height</i>		-	19,4 m	8,4m	19,4m	
19	Apbūves blīvums <i>Construction density</i>		-	33,4 %		33,4 %	Pēc Det. plān. -maks. 70 % <i>Allowed by the Detailed Plan – max. 70%</i>
20	Apbūves intensitāte <i>Building intensity</i>		-	39.9 %		39.9 %	Pēc Det. plān. -maks.150 % <i>Allowed by the Detailed Plan – max. 150%</i>
21	Brīvā (zaļā) teritorija <i>Free (green) territory</i>		21 525 m <sup>2</sup>	8 728 m <sup>2</sup>		30 253 m <sup>2</sup>	
22	Brīvās teritorijas rādītājs <i>Free territory index</i>		-	-		22,0 %	Pēc Det.plān. - min. 15 % <i>Allowed by the Detailed Plan – min. 15%</i>
23	Automašīnu stāvlaukuma platība <i>Parking Lot area</i>		47 000 m <sup>2</sup>	1 710 m <sup>2</sup>		48 710 m <sup>2</sup>	Bez darbinieku automašīnu stāvlaukuma <i>Without employee parking</i>
24	Apzaļumotā teritorija automašīnu stāvlaukumā <i>Green zone in parking lot</i>		2 837 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>		2977 m <sup>2</sup>	
25	Apzaļumotās teritorijas īpatsvars auto stāvlaukumā <i>Green zone proportion in parking lot</i>		6,0 %	8,2 %		6,1 %	Pēc Det.plān. - min. 2% <i>Allowed by the Detailed Plan – min. 2%</i>
26	Automašīnu stāvvietu skaits <i>Parking Lot Capacity</i>		1 745 gab	200 gab		1 945 gab	Pēc Det. plān. - min. 1 uz 30 m <sup>2</sup> stāvu platības =1923 <i>Allowed by the Detailed Plan – min 1 on 30 m<sup>2</sup> of total floor area =1923</i>
27	Tai skaitā invalīdu un	89 gab	79 gab		168 gab		

	ģimeņu auto stāvvietu skaits <i>Including the Handicap &amp; Family parking lot space number</i>					
28	Invalīdu un ģimeņu auto stāvvietu īpatsvars <i>Handicap &amp; Family Space proportion in parking lot</i>		-	-	8,6 %	Pēc TP TIAN. - min. 5 % <i>Allowed by TP TIAN. - min. 5 %</i>
29	Maksimālais cilvēku skaits ēkā, ieskaitot personālu <i>Max visitor &amp; staff capacity in building</i>	Darba uzdevums <i>Work Objectives</i>	-	2 200	150	2 350

## 5. ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS, VEIKTĀS IZPĒTES

Šobrīd neapbūvētais ap 14,4 ha lielais zemes gabals A, kas iepriekš ticis izmantots kā lauksaimniecības zeme, robežojas ar Rīgas pilsētas Juglas ielu, vēl 3 neapbūvētiem zemes perspektīvajiem (pēc Detālplānojuma) gabaliem un uzņēmuma „Rīgas meži” valdījumā esošo meža teritoriju, kā arī apbūvēto IKEA lielveikala teritoriju. Zemes gabala reljefs ir praktiski līdzens, ar nelielu līmeņu starpību. Daļu teritorijas šķērso irigācijas grāvis, bet daļu – dīķis gar Juglas ielu, kas iesniedzas arī blakus zemes gabalā. Zemes gabaluu tā daļā gar Juglas ielu šķērso daži tranzīta inženieru tīkli, kā arī augstsprieguma elektrolinija, atrodas arī senāk izbūvēti irigācijas tīkli. Meliorācijas sistēmas zemes gabalā neeksistē. Detalizētāk par tīkliem skatīt detālplānojumā.

Pieklūšana zemes gabalam ir iespējama caur IKEA teritorijā izbūvētajām iekšējām ielām. Projektējot IKEA piebraucamos ceļus no Juglas ielas, plūsmu aprēķinā tika ņemta vērā perspektīvā transporta plūsma uz iecerēto objektu. Perspektīvajai pieklūšanai paralēli Juglas ielai ir rezervētas sarkanās līnijas Smaidu ielai, kuras ir paredzēts ar detālplānojumu likvidēt Detālplānojumā ir skatāma detalizētāka informācija par iecerētajām transporta, velosipēdu un gājēju plūsmām.

Saskaņā ar Detālplānojumu risinājumiem zemes gabala lielākajā daļā kā aļautā izmantošana ir noteikta Publiskās apbūves teritorija (P) bet nelielajā daļā gar Juglas ielu (tikai 696 kv.m. saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu) – Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD).

Zemes gabalam ir veikta tā topografiskā uzmērīšana (pievienota) un grunts ģeotehniskā izpēte (atrodas pie projektētāja).

### **RESEARCH AND CURRENT STATUS SUMMARY**

*At present, the large, vacant land plot A (around 14.4 hec) previously used for agricultural purposes, has several land plots, as well as Juglas St. in Riga adjacent to it. First, three more prospective vacant land plots (as per Detail Plan); second, the forest area owned by the company Rīgas meži; and lastly, the IKEA shopping center territory. The land plot itself is practically all flat with only a slight elevation difference. Part of the territory is crossed by an irrigation ditch, but another part has a pond along Juglas St, which also reaches into the adjacent land plot. Some of the transit engineering networks and the high-voltage pass through part of the land plot along Juglas St which also contain old irrigation networks of earlier times. Land reclamation systems do not yet exist on this land. For more information, please see the Detail Plan.*

*Access to the land is made possible using the internal streets on the IKEA plot. When designing IKEA entry ways from Juglas St, the flow calculation took into account the perspective transport flow to the planned site. For future access parallel to Juglas St, the red lines are reserved for Smaidu St, which are planned to be eliminated as per the Detail Plan. The Detail Plan provides additional information on the planned traffic, bicycle and pedestrian flows.*

*According to the Detail Plan solutions for most of the land plot, it is permitted to build on as a Public Use territory. Whereas, only a small part of the land along Juglas St has such permission (only 696 sq. m. as per detailed plan graphics section (s)) for the multi-storey residential territory to be built on (DzD).*

*The plot has had topographical surveying carried out (find attached) and geotechnical engineering investigation undertaken (see designer).*

## **6. DARBA UZDEVUMS, IZMANTOTIE DOKUMENTI**

Būvprojekti minimālajā sastāvā MBP 1 un MBP 2 ir izstrādāti, balstoties uz iecerētā centra koncepcijas Shēmu Nr.63, ko izstrādājusi Lielbritānijas arhitektu firma LL „TP Bennett” (arh. Cris Woznacki un Felipe Franco), sadarbībā ar Latvijas uzņēmumu Arhitektu kompānija „Ivara Šļivkas birojs” SIA. Saskaņā ar pasūtītāja līguma nosacījumiem, Shēma Nr. 63 tiek uzskatīta par darba uzdevuma sastāvdaļu, kopā ar

tekstuālu darba uzdevumu „Design and build” darbu veikšanai to ģenerāluzņēmējam - AS UPB. Abi dokumenti ir pievienoti izejmateriālu sadaļā.

Lai gan to neprasa normatīvie akti, konkrētajai attīstības iecerei – tirdzniecības centram ir nokomplektēti šinī sējumā pievienotie projektēšanas tehniskie noteikumi, tai skaitā – no Rīgas pilsētas pašvaldības iestādēm un institūcijām. Detalizētu tehnisko noteikumu uzskaiti skatīt sējuma saturā.

### **WORK OBJECTIVES, DOCUMENTS UTILIZED**

*The construction projects in minimal composition MPB 1 and MBP 2 have been developed on the basis of Diagram No. 63 of the planned shopping center developed by the British Architect company LL “TP Bennett” (arh. Cris Woznacki and Felipe Franco), in cooperation with the Latvian Architect company „Ivara Šļivkas birojs” SIA. Under the terms of the customer contract, Diagram No. 63 is considered to be one of the work objective’s most important components together with the textual work objective “Design and build” to carry out the work for the general contractor AS UPB. Both documents are included in the resources utilized section.*

*Although not required by the regulations, the concrete development plan referring to the Shopping Center has been completed with the technical design rules attached to this volume, including for the Riga Municipal institutions and authorities. For a closer and more detailed look at technical rules, see the volume contents.*

## **7. BŪVniecības IECERES IZSTRĀDEI IZMANTOJAMIE NORMATĪVIE AKTI**

- Būvniecības likums
- Aizsargjoslu likums
- MK not.Nr..529 “Ēku būvnoteikumi”
- MK not.Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi”
- MK not.Nr.331 LBN 208-15 “Publiskas būves”
- MK not.Nr.339 LBN 002-15 “Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”
- MK not.Nr.312 LBN 016-15 “Būvakustika”
- MK not.Nr.333 LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība”
- LBN 008-14 „ Inženiertīklu izvietojums”
- MK not.Nr.281 LBN 202-18 ”Būvprojekta saturs un noformēšana”

### **RULES AND REGULATIONS TO BE USED IN CONSTRUCTION DEVELOPMENT PROPOSAL**

Stadija - Būvprojekts minimālajā sastāvā – MBP 01 un MBP 02  
Sējums Nr. 01 – VISPĀRĪGAS ZIŅAS UN DOKUMENTI

---

- *Construction Regulations*
- *Protective Zone Regulations*
- *MK not.Nr..529 “Building Standards”*
- *MK not.Nr.500 “General Building Standards”*
- *MK not.Nr.331 LBN 208-15 “Public Building Sites”*
- *MK not.Nr.339 LBN 002-15 “Demarcation of Building Heat Engineering Network”*
- *MK not.Nr.312 LBN 016-15 “Building Acoustics”*
- *MK not.Nr.333 LBN 201-15 “Building Fire Prevention”*
- *LBN 008-14 „ Engineering Network Placement”*
- *MK not.Nr.281 LBN 202-18 “Construction Project Content and Presentation”*

Būvprojektu vadītājs MBP stadijā arh. Ivars Šļivka,  
sert. Nr. 1-00374

*The head manager of the MBP  
(design in minimum composition) stage of construction project  
architect Ivars Šļivka , Architect Certification No. 1-00374*

: