

**Esošās situācijas izpēte jauktas apbūves, ražošanas un
centra apbūves teritorijās un neapbūvēto zemesgabalu
identificēšana Rīgas pilsētā**

METODIKA

SIA Grupa93

2012

Saturs

| | |
|---|----------|
| IEVADS | 3 |
| 1. DATU PAMATNE | 4 |
| 2. ZONĒJUMA KLASIFIKĀCIJA | 4 |
| 2.1. NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA NOTEIKŠANAS KRITĒRIJI | 6 |
| 2.2. DEGRADĒTAS TERITORIJAS | 6 |
| 2.3. KOMERCDARBĪBAS OBJEKTU APBŪVE UN JAUKTAS KOMERCDARBĪBAS UN RAŽOŠANAS APBŪVE | 6 |
| 3. APSEKOJAMĀS TERITORIJAS NOTEIKŠANA | 6 |
| 4. APSEKOJUMA MATERIĀLU SAGATAVOŠANA | 7 |
| 5. APSEKOJUMS | 7 |
| 6. APSEKOJUMA REZULTĀTU DIGITALIZĒŠANA UN VEKTORIZĒŠANA..... | 8 |
| 7. DATUBĀZES IZVEIDE | 9 |

Ievads

Esošās situācijas izpēte jauktas apbūves, ražošanas un centra apbūves teritorijās un neapbūvēto zemesgabalu identificēšana Rīgas pilsētā, izņemot Rīgas brīvostas teritoriju un Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritoriju ir veikta pēc Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta pasūtījuma.

Izpētes mērķi:

Rīgas pilsētas teritorijas esošās izmantošanas plāna (2004.g.) atjaunošana saskaņā ar Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumos Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas noteikšanas un maiņas kārtība” noteiktiem kodiem, pieņemtiem teritorijas izmantošanas veidiem, precizējot teritoriju esošo izmantošanu ārpus Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas un Rīgas brīvostas robežām.

Uzdevumi:

- Izstrādāt metodoloģiju veicamajiem uzdevumiem.
- Precizēt neapbūvētās teritorijas un to robežas.
- Precizēt teritorijas esošo izmantošanu, nosakot esošo lietošanas mērķi un atzīmējot to ar attiecīgu nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kodu.

Izpētes sagatavošanai izmantoti sekojoši materiāli:

- Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.34, kartes vektordatu formātā
- Vektordatu slāņi:
 - kadastra aktuālie dati uz darba uzsākšanas brīdi
 - ēkas un būves no Rīgas datubāzes (Ģeomātikas pārvalde)
 - ielu vektordati ar nosaukumiem no Rīgis datubāzes,
 - Adresācijas datubāze no Rīgis.
- Aerofoto 2007.gada 1:2000
- Topogrāfija – 2003.g.

1. Datu pamatne

Esošās situācijas kartogrāfisks attēlojums sastāv no diviem galvenajiem datu slāņiem:

- kartogrāfiskās pamatnes, ko veido topogrāfiskā pamatne vai ortofoto pamatne, kas kartogrāfiski reprezentē dabā esošo situāciju;
- zonējuma slāņa, kurā attēlots esošās situācijas zonējums. Zonējuma slānis tiek veidots no kadastra datu pamatnes.

Katrai kadastra vienībai atbilst vismaz viena esošās situācijas zonējuma vienība. Ja kadastra vienības ietvaros nepieciešams attēlot vairākas esošās situācijas zonas, kadastra vienība kartogrāfiski tiek dalīta sīkāk. Tādējādi esošās situācijas zonējuma slānis pilsētas teritorijā veido vienlaidus zonējuma mozaīku, ievērojot topoloģijas pamatprincipus, atsevišķām zonējuma vienībām nepārklājoties un veidojot kopīgu robežu.

2. Zonējuma klasifikācija

Zonējuma klasifikācijas kategorijas ir veidotas pēc VZD lietotās NĪLM klasifikācijas:

| Grupās nosaukums | NĪLM | Nosaukums |
|--|------|--|
| | kods | |
| Lauksaimniecības zeme | 0101 | Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība |
| Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu | 0201 | Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība |
| | 0202 | Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu |
| Ūdens objektu zeme | 0301 | Publiskie ūdeņi |
| Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme | 0501 | Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa |
| | 0502 | Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem |
| | 0503 | Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas |
| Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme | 0601 | Individuālo dzīvojamo māju apbūve |
| Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme | 0701 | Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve |
| | 0702 | Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve |
| | 0703 | Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve |
| | 0704 | Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve |

| | | |
|---|------|---|
| Komercdarbības objektu apbūves zeme | 0801 | Komercdarbības objektu apbūve |
| Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme | 0901 | Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve |
| | 0902 | Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve |
| | 0903 | Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve |
| | 0904 | Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve |
| | 0905 | Reliģisko organizāciju ēku apbūve |
| | 0906 | Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policija, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve |
| | 0907 | Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve |
| | 0908 | Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve |
| Ražošanas objektu apbūves zeme | 1001 | Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve |
| | 1002 | Noliktavu apbūve |
| Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme | 1101 | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā |
| | 1102 | Lidlauku apbūve |
| | 1103 | Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve |
| | 1104 | Transporta līdzekļu garāžu apbūve |
| | 1105 | Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas |
| | 1106 | Daudzstāvu autostāvvietu apbūve |
| | 1107 | Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve |
| Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme | 1201 | Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve |
| | 1202 | Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve |
| Jauktas izmantošanas | J | Jauktas komercapbūves un ražošanas apbūves teritorijas |
| Degradētas | D | Grausti, nenosakāma sākotnējā, izmantošana, utt. |

Veicot apsekojumu dabā, konkrētajam zemes gabalam vai tā daļai tiek piemeklēta atbilstoša klasifikācijas kategorija, vadoties pēc zemesgabala pašreizējās izmantošanas.

Gadījumos, kad zemesgabalam ir vairākas izmantošanas, kartogrāfiskajā attēlojumā tās tiek attiecīgi sadalītas vairākās zonās, un katrai no tām tiek piešķirts attiecīgās izmantošanas kods.

Gadījumos, kad vairākas izmantošanas ir koncentrētas zemesgabala nedalāmā daļā (piemēram, atsevišķas ēkas ietvaros), kartogrāfiski tiek attēlota galvenā zemesgabala vai tā daļas izmantošana, papildus izmantošanas fiksējot datubāzē.

2.1. Neapbūvēta zemesgabala noteikšanas kritēriji

Par neapbūvētu zemesgabalu **uzskata** zemesgabalu vai tā daļu, kurš neatbilst nevienai no esošās situācijas klasifikācijas kategorijām ar apbūvi – teritorijas bez funkcionālas apbūves, mežsaimniecībā izmantota zeme, lauksaimniecībā izmantota zeme, dabas pamatnes teritorijas, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, publiskos ūdeņus.

Par neapbūvētiem zemesgabaliem **neuzskata** labiekārtotas dabas pamatnes teritorijas, namu iekšpagalmus (tikai Padomju Savienības laikā būvētajos mikrorajonos), daudzdzīvokļu namu pagalmus.

Apsekojuma ietvaros tiek fiksētas visas neapbūvētas zemes gabala un apbūvēto zemes gabalu daļas, ja kopējā zemes gabala platība ir lielāka vai vienāda ar 1 ha.

2.2. Degradētas teritorijas

Par degradētu teritoriju uzskata funkcionāli neizmantotu, pamestu vai graustu teritoriju. Ja iespējams, degradētai teritorijai piešķir zonējuma kategoriju, pamatojoties uz tās bijušo izmantošanu (graustiem); ja tas nav iespējams (gruveši, pamesti būvlaukumi), degradētai teritorijai piešķir arī neapbūvēta zemesgabala statusu. Tādejādi degradētas teritorijas statuss veido pārejas stadiju starp funkcionāli izmantotu teritoriju un neapbūvētu teritoriju.

2.3. Komercdarbības objektu apbūve un Jauktas komercdarbības un ražošanas apbūve

Par komercdarbības objektu apbūves teritorijām uzskata tādas teritorijas, kurās ir monofunkcionāla izmantošana komercdarbībai. Tās ir teritorijās, kurās nenotiek nekāda veida papildus izmantošana. Jauktas komercdarbības un ražošanas apbūve ir teritorija, kurā līdzās komercdarbībai pastāv arī ražošanas funkcija.

Zemes gabala funkcionālā izmantošana tiek noteikta apsekojuma laikā, novērtējot reālo zemes gabala izmantošanu. Jauktas komercdarbības un ražošanas apbūves teritorijām tiek piešķirts apzīmējuma kods „J”.

3. Apsekojamās teritorijas noteikšana

No Rīgas teritorijas plānojuma plānotās situācijas datu slāņa tiek atlasīti Centru apbūves, Jauktas dzīvojamās apbūves, Jauktas ražošanas apbūves un Ražošanas apbūves atribūtu slāņi. Iegūtās teritorijas tiek apvienotas kopējos (bez atsevišķiem atribūtiem) poligonos. Iegūtie poligoni tiek

salīdzināti ar kadastra datu slāni, un vietās, kur ir atšķirīga zonējuma un kadastra konfigurācija, palielināti pa ārējo konkrētā zonējumā ietverto kadastra gabala robežu. Tādējādi tiek iegūta apsekojamā teritorija, kura atbilst iepriekš definētajiem zonējumiem un tajos esošajiem un daļēji esošajiem zemesgabaliem.

4. Apsekojuma materiālu sagatavošana

Apsekojuma materiāls ir kartogrāfiska planšetes izdrukā ar pamatinformāciju, uz kuras apsekojuma veicējs atzīmē dabā iegūto informāciju.

Apsekojuma materiāla pamatinformācija ir:

- apsekojamās teritorijas robeža;
- kadastra robežas;
- ēku kadastra robežas;
- adresācija un vienkāršota topogrāfiskā pamatne.

Izdrukas mērogs ir no 1:2 000 līdz 1:5 000.

5. Apsekojums

Apsekojuma veicējs pirms apsekojuma veikšanas kartogrāfiski iepazīstas ar apsekojamo teritoriju, izstrādā apsekošanas maršrutu tā, lai teritorijas apsekošanā tiktu iekļauti visi apsekojamajā teritorijā esošie kadastra gabali.

Dabā apsekojuma veicējs apskata katru zemesgabalu individuāli un fiksē:

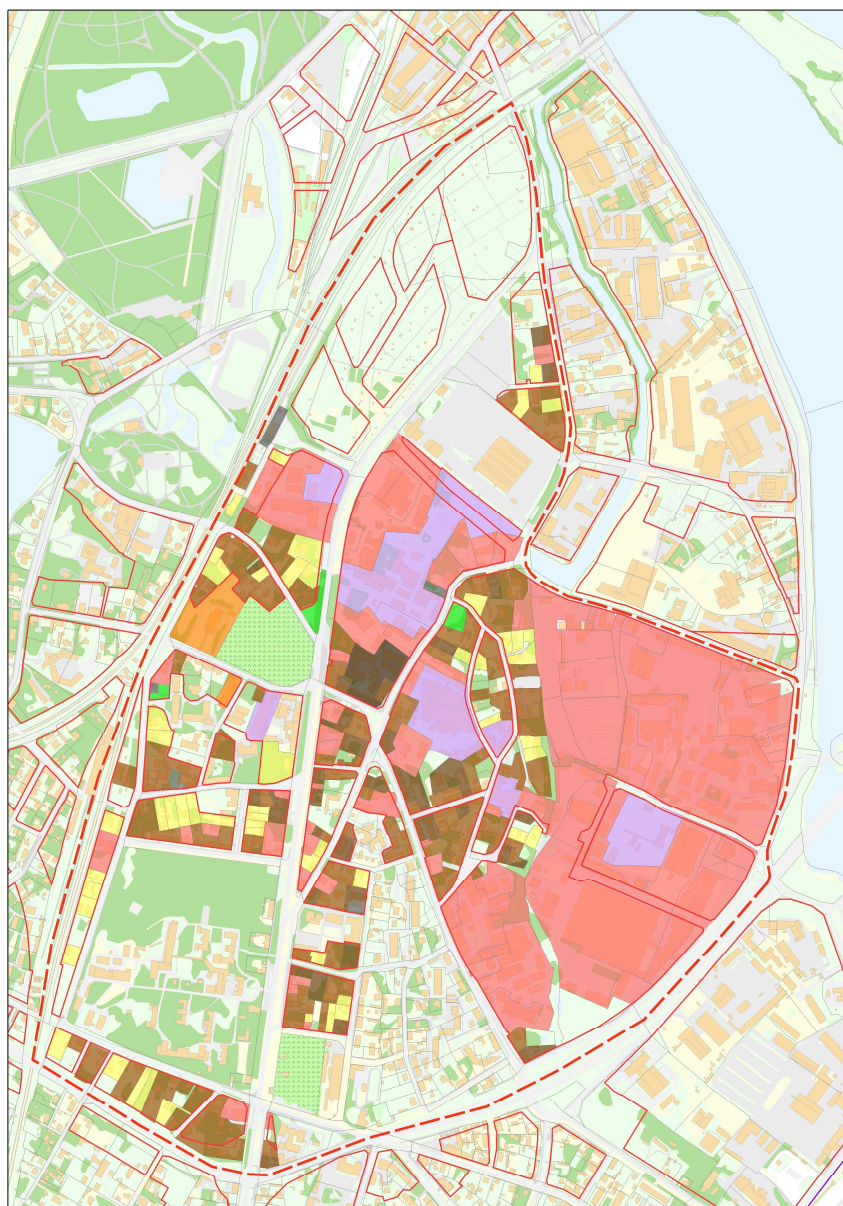
- vai zemesgabals ir apbūvēts;
- vai zemesgabals ir degradēts;
- zemesgabala lietojumu pēc nekustamo īpašumu lietošanas mērķu klasifikācijas.

Ja zemesgabalam tiek fiksēti vairāki lietojuma veidi, tie tiek fiksēti, sadalot zemesgabalu sīkāk un norādot katrai zemesgabala daļai atbilstošo izmantošanu. Ja vairāki lietojumi tiek fiksēti vienai ēkai, tiek norādīta primārā, sekundārā, terciārā utt. izmantošana, klasificējot pēc procentuālā izmantojuma. Iegūtā informācija tiek fiksēta uz planšetes, ierakstot konkrētā zemesgabala kontūrā: neapbūvēta zemesgabala kodu; degradēta zemesgabala kodu, zemesgabala lietojuma kodu(us) pēc nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijas.

6. Apsekojuma rezultātu digitalizēšana un vektorizēšana

Apsekojuma laikā iegūtā informācija tiek digitalizēta pēc ģeogrāfiskā principa. Zemes gabalam esošās situācijas zonējuma slānī tiek piemeklēta attiecīgā zemes gabala apsekojuma planšetē un datubāzē ievadīta apsekojuma laikā fiksētā informācija (1.attēls). Ja apsekojumā ir fiksēta nepieciešamība zemesgabalu sadalīt sīkākās vienībās, tas tiek darīts par pamatu izmantojot topogrāfiskajā plānā vai ortofoto materiālā piemeklētās zonu dabiskās robežas.

1. attēls Apstrādātā apsekojuma laikā iegūtā informācija (pilotteritorijas piemērs)



7. Datubāzes izveide

Apsekojuma laikā iegūtā informācija tiek strukturēta ģeodatu bāzē (1.attēls). Ģeodatu bāze sastāv no zemesgabalu ģeometrijas (poligonu) informācijas, zemesgabala identifikatora – kadastra numura un esošās situācijas informācijas laukiem. Zemesgabalu ģeometrija un identifikators tiek pārņemti no kadastra datu slāņa, esošās situācijas informācijas lauki tiek veidoti pēc principa:

1. četri esošās situācijas zonējuma lauki;
 - a. NILM_1
 - b. NILM_2
 - c. NILM_3
 - d. NILM_4
2. degradētas teritorijas kategorijas lauks;
3. neapbūvēta zemesgabala kategorijas lauks;
4. piezīmju lauks.

Esošās situācijas zonējuma lauki (NILM_1, NILM_2, NILM_3, NILM4) satur informāciju par primāro (NILM_1), sekundāro (NILM_2) utt. zemes izmantošanu (zonējuma klasifikāciju). Degradētas teritorijas kategorijas lauks – informāciju, vai zemesgabals tiek atzīts par degradētu teritoriju, neapbūvēta zemesgabala kategorijas lauks – vai zemesgabals tiek atdzīts par neapbūvētu.

Piezīmju lauks satur papildus informāciju par zemesgabalu.

2.attēls Ģeodatu bāzes paraugs (pilotteritorijas piemērs)

| num | Kadastra Nr | NILM 1 | NILM 2 | NILM 3 | NILM 4 | Degradēta teritorija | Neapbūvēta teritorija |
|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|-----------------------|
| 530009 | 1000530009 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 532019 | 1000532019 | 601 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530135 | 1000530135 | 601 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540069 | 1000540069 | 702 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540018 | 1000540018 | 703 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540134 | 1000540134 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540067 | 1000540067 | 601 | 0 | 0 | 0 | D | |
| 540053 | 1000540053 | 902 | 0 | 0 | 0 | | |
| 542016 | 1000542016 | 703 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540058 | 1000540058 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540051 | 1000540051 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540156 | 1000540156 | 702 | 801 | 0 | 0 | | |
| 540144 | 1000540144 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540120 | 1000540120 | 702 | 801 | 0 | 0 | | |
| 540057 | 1000540057 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540064 | 1000540064 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540116 | 1000540116 | 601 | 0 | 0 | 0 | | |
| 542002 | 1000542002 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540071 | 1000540071 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540065 | 1000540065 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540059 | 1000540059 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540068 | 1000540068 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540072 | 1000540072 | 702 | 0 | 0 | 0 | | |
| 540020 | 1000540020 | 701 | 801 | 0 | 0 | | |
| 540070 | 1000540070 | 801 | 701 | 0 | 0 | | |
| 540097 | 1000540097 | 601 | 0 | 0 | 0 | | |
| 500281 | 1000500281 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 500089 | 1000500089 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 502045 | 1000502045 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 500026 | 1000500026 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 500091 | 1000500091 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 500085 | 1000500085 | 801 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530001 | 1000530001 | 701 | 0 | 0 | 0 | D | |
| 530008 | 1000530008 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530279 | 1000530279 | 702 | 0 | 0 | 0 | | |
| 532053 | 1000532053 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530005 | 1000530005 | 601 | 0 | 0 | 0 | D | N |
| 530002 | 1000530002 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530010 | 1000530010 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530006 | 1000530006 | 501 | 0 | 0 | 0 | | |
| 530003 | 1000530003 | 701 | 0 | 0 | 0 | | |

Record: 0 Show: All Selected Records (0 out of 343 Selected) Options