

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Rīgas domes 20.12.2005. Saistošo noteikumu Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk tekstā – Rīgas apbūves noteikumi) detalizācija teritorijai Rīgā, Jāņa Endzelīna ielā 32A (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000 760803).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2.2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

1. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
2. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
3. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā ietver šādus pasākumus:
 - 3.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi ielu sarkano līniju, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 3.2. gar blakus zemes gabaliem divpakāpju lielizmēra koku un krūmu stādījumi, augstums ne mazāks par 1,5 m;
 - 3.3. jāveic plānotā piebraucamā ceļa daļas un nepieciešamās Psatiksmes infrastruktūras izbūve un ierīkošana, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai, un atbilstošās detālplānojuma īstenošanas kārtas vajadzībām.

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI
JĀŅA ENDZELĪNA IELĀ 32A (KADASTRA NR. 0100 076 0803)**

4. Būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Aizsardzība pret troksni

1. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
2. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām.
3. Veicot dzīvojamo ēku būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

2.3. Piekļūšanas noteikumi

1. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
2. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
3. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.
4. Veicot dzīvojamo ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
5. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI
JĀŅA ENDZELĪNA IELĀ 32A (KADASTRA NR. 0100 076 0803)**

6. Plānotie servitūtu (iekškvartāla) ceļi, inženierkomunikāciju koridori un piebrauktuves, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas plānotā (aļautā) izmantošana” un “Satiksmes organizācijas risinājums”, nodrošina gājēju, velobraucēju un transporta līdzekļu piekļuvi dzīvojamām ēkām, un apbūves objektiem kvartāla iekšienē.
7. Plānotajiem servitūtu (iekškvartāla) satiksmes ceļiem jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju ierīkošanas inženierkomunikāciju koridoru robežās.

2.4. Prasības transporta līdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

1. Autonovietņu skaitu dzīvojamām ēkām nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.
2. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, tās jāveido platākas, ir nepieciešama lielāka iekāpšanas un izkāpšanas vieta.
3. Pie dzīvojamām ēkām jāparedz velosipēdu novietnes.

2.5. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem

1. Attīstot jebkādu aļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).
2. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
3. Ierīkojot publiskus vai privātus apstādījumus, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.
4. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
5. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa detālplānojuma teritorijas ārējo robežu. Uz iebrauktuvēm zemes gabalos – plānoto servitūtu ceļu/ inženierkomunikāciju koridoru robežas ar ielas sarkano līniju vai uz zemes gabala iekšpusi, aļauts izvietot automātiskās paceļamās barjeras autotransporta kustības ierobežošanai.
6. Piebrauktuvju apgaismošanai aļauts izmantot pie stabiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus, tiem jābūt arhitektoniski saskanīgiem visa apbūves kvartāla robežās.
7. Apgaismojumu iekškvartāla apstādījumu, skvēra un gājēju ceļu apstādījumu joslās aļauts projektēt un

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI JĀŅA ENDZELĪNA IELĀ 32A (KADASTRA NR. 0100 076 0803)

ierīkot no ielu teritorijas atšķirīga dizaina un gaismas intensitātes gaismas ķermeņus, tos saskaņojot ar kopējo apstādījumu teritorijas dizainu un labiekārtojuma koncepciju.

2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

1. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
2. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
3. Ēkas iekštelpu plānojums jāprojektē ņemot vērā sekojošus nosacījumus:
 - 3.1. ēkas novietne jāprojektē ievērojot saules enerģijas maksimālu izmantojamību ziemas periodā un nodrošinot nepieciešamo pagalmu insolāciju;
 - 3.2. lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā;
 - 3.3. ēkām projektēt nepieciešamo siltumizolāciju atkarībā no plānotās iekštelpu temperatūras, nodrošinot minimālus siltuma zudumus ēkās.

2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

1. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un „Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
2. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
3. Būvlandes un apbūves līnijas teritorijā netiek noteiktas, pieļaujams brīvstāvošs ēku izvietojums detālplānojuma noteiktajās apbūves zonās atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas plānam „Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
4. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

2.3. Zemes vienību veidošanas kārtība

1. Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBAI
JĀŅA ENDZELĪNA IELĀ 32A (KADASTRA NR. 0100 076 0803)**

- daļas rasējumā DP-4 Zemes robežu pārkārtošanas plāns un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
2. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta, izstrādājot atsevišķa zemes gabala zemes ierīcības projektu, ja detālplānojumā plānotais zemes gabals tiek sadalīts ne vairāk kā divās daļās, ievērojot šo nosacījumu citas prasības. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.
 3. Zemes vienību apvienošanai nav nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā esošās tuvākās ielas nosaukumu.

2.4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

1. Izvietojot jaunu apbūvi Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), jāievēro detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas, ieteicamās ēku izvietojuma zonas, kā arī citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos.
2. Maksimāli pieļaujamais stāvu skaits ir pieci stāvi. Atļauts projektēt un izbūvēt ēkas un būves ar mazāku stāvu skaitu vai augstumu, nesasniedzot maksimāli pieļaujamos rādītājus, bet ievērojot citus detālplānojumā noteiktos apbūves tehniskos rādītājus.

2.4.1. Prasības Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijas (J) apbūvei

1. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J), ir šādi:
 - 1.1. daudzdzīvokļu nams;
 - 1.2. komerciāla rakstura objekts;
 - 1.3. izglītības iestāde – pirmskolas izglītības iestāde;
 - 1.4. sabiedriska iestāde;
 - 1.5. ārstniecības iestāde;
 - 1.6. sporta būve;
 - 1.7. transportlīdzekļu novietne;
 - 1.8. Apbūves tehniskie rādītāji Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J):
 - 1.8.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 180%;
 - 1.8.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 30%.

2.5. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

1. Detālplānojums īstenojams pa kārtām, saskaņā ar plānu DP-2. Detālplānojuma īstenošanas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā uzsākto būvniecības procesu un teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem.
2. Plānoto zemes vienības sadali jāveic saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem, pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās, neatkarīgi no detālplānojuma īstenošanas.
3. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženierizpēti un teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
4. Realizējot plānotā piebraucamā ceļa izbūvi pa kārtām, jāparedz īslaicīgas lietošanas autotransporta apgriešanās laukuma izbūve katrā kārtā, nodrošinot ceļa pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētā piebraucamā ceļa posma garuma.
5. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.