

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

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, Valgales ielā 4 (zemes vienību kadastra apzīmējums 0100 099 0141).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir lietoti sekojoši termini:
 - 2.1. detālplānojuma īstenošanas kārtā – teritorijas daļas attīstības process, kas īstenojams vienlaicīgi, secīgi izstrādājot nepieciešamos būvprojektus un realizējot apbūvi noteiktā teritorijā;
 - 2.2. detālplānojuma īstenošanas apakškārtā – detālplānojuma teritorijas daļas – atsevišķi izveidota zemesgabala attīstības process, kas īstenojams neatkarīgi no detālplānojuma īstenošanas kārtas, ņemot vērā apakškārtas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi.
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. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” 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.
6. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu - ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams - hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 6.2. inženierkomunikāciju izbūvi ielu sarkano līniju robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 6.3. lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.

2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

7. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un publiskām 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.
9. 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.
10. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

11. Projektējot detālpārplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāizbūvē nepieciešamā infrastruktūra transporta un velobraucēju satiksmei, gājēju kustības nodrošināšanai.
12. Zemes vienība netiek sadalīta.

2.3. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

13. Noteikta Valgales ielas minimālā būvlaide 3m attālumā no Valgales ielas sarkanās līnijas. Apbūve tiek veidota tādā attālumā no būvlaides, lai objektam tiktu nodrošinātas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas atbilstoši Paskaidrojuma raksta 2.2.nodaļā rakstītajam.
14. 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.
15. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
16. Plānoto ēku arhitektūra savstarpēji jāaskaņo ar blakus teritorijā esošajiem objektiem, pēc iespējas veidojot vienotu ēku arhitektonisko ansambli. Pret dzīvojamo apbūvi paredzēt norobežojošus un ainavu veidojošus stādījumus.
17. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.
18. Lai nodrošinātu detālpārplānojuma teritorijā plānotās apbūves pilnvērtīgu inženierapgādi, pašvaldībai sadarbībā ar attiecīgo inženierkomunikāciju turētājiem un teritorijas attīstītājiem, nepieciešams realizēt sekojošu pilsētas un vietējas nozīmes inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūve līdz detālpārplānojuma teritorijai:
 - 18.1. plānotais kanalizācijas pieslēgums detālpārplānojuma teritorijai;
 - 18.2. plānotā ūdensvada pieslēguma izbūve no esošā pilsētas ūdensvada līdz detālpārplānojuma teritorijai;
 - 18.3. plānotās elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas izbūve no tuvākās pieslēguma vietas Valgales ielā līdz detālpārplānojuma teritorijai;
 - 18.4. vidējā spiediena gāzes vada atjaunošana no tuvākās pieslēguma vietas Valgales ielā līdz detālpārplānojuma teritorijai;
 - 18.5. jauna, projektējama TP KS-1-20 elektroapgādes tīkla izbūve; pieslēdzot esošo VS KL TP2259-TP2335 (~2x70m). Valgales ielas malā uzstādīt TP 20/0,4 kV vienam transformatoram ar jaudu līdz 630 kVA.

2.4. Aizsardzība pret troksni un smakām

19. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko 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.
20. 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.
21. Veicot ražošanas ēku būvniecību detālpārplānojuma teritorijā, kur 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.

22. Piesārņojošās darbības rezultātā smaku radītāji nedrīkst pārsniegt 2014.gada 25.novembra Ministru kabineta noteikumu Nr.724 "Noteikumi par piesārņojošās darbības izraisīto smaku noteikšanas metodēm, kā arī kārtību, kādā ierobežo šo smaku izplatīšanos" noteiktos rādītājus.

2.5. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

23. Atļauts izvietot žogu, ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

23.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m, nodrošinot 30% caurredzamību;

23.2. pieļaujams izvietot necaurredzamu žogu/ prettrokšņa ekrānu, ja tas nepieciešams slēgtas piegādes zonas nodrošināšanai un vides trokšņa samazināšanai Zolitūdes ielā esošajai dzīvojamai apbūvei. Izbūvējot prettrokšņa ekrānu, ievērojami spēkā esošie normatīvi, kas regulē šādu būvju izbūvi.

24. Prettrokšņa sienas nepieciešamību un tehniskos parametrus pamato būvprojektā, vadoties no esošo trokšņu mērījumu rezultātiem vai prognozējamā trokšņu līmeņa. Īpašos gadījumos par prettrokšņa sienu drīkst izmantot žogu, ja tiek ievēroti normatīvi.

25. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

26. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

27. Zemes vienības labiekārtojums izstrādājams un detalizējams būvprojektā. Pret dzīvojamo apbūvi paredzēt norobežojošus un ainavu veidojošus stādījumus.

28. 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.

3. PRASĪBAS JAUKTAS APBŪVES AR DZĪVOJAMO FUNKCIJU TERITORIJĀ

29. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana, pamatots detālpplānojumā:

29.1. vieglās ražošanas uzņēmums;

29.2. transportlīdzekļu novietne ražotnes vajadzībām;

29.3. noliktava un saldētava.

30. Darbību ir paredzēts veikt slēgtās telpās.

31. Darbības teritorija ir inženiertehniski sagatavota un ir nodrošināta ar centralizētajiem notekūdeņu un lietusūdens kanalizācijas tīkliem;

32. Darbības rezultātā piesārņojošās vielas NO₂ summārā gada vidējā koncentrācija (kopā ar fonu) ir mazāka par MK 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” noteikto robežlielumu cilvēka veselības aizsardzībai.

33. Atbilstoši Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 276. punktam, pie ielām būve nedrīkst izvirzīties ārpus 45° leņķa veidotās telpas, mērot no ielas pretējās puses ēkas būvlaides vai plānotās būvlaides, ja ielas pretējā pusē nav ēku. Ēkas maksimālais augstums detālpplānojuma teritorijā – 15 metri.

34. Nosakot būves augstumu, neņem vērā būves arhitektonisko akcentu, skursteni, virsgaismu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu konstrukciju, sakaru antenu mastu, vējrādītāju, zibens novadītāju.

35. Maksimālā apbūves intensitāte ir 80%.
36. Minimālā brīvā teritorija ir 50%.
37. Izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide, un ieteicamās ēku izvietojuma zonas, kā arī citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos.
38. Līdz zemes vienības sānu un aizmugures robežām minimālais attālums ir noteikts 4m. Izbūvējot pazemes būves, attālumu līdz kaimiņu zemes vienības robežai var samazināt vai būvēt uz robežas, ja ir panākta rakstiska kaimiņu vienošanās, ievērojot nepieciešamās ugunsdrošības prasības.

4. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

39. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Rīgas teritorijas plānojuma prasībām.
40. Aprobežojumi aizsargjoslās:
 - 40.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
 - 40.2. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.
41. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
42. Ielu sarkanās līnijas noteiktas detālplānojuma grafiskajā daļā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

43. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
44. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1.apakšnodaļā noteikto.
45. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ, vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

