

# **Detālpplānojums**

## **zemesgabalam Vaduguņu ielā**

(kadastra apz. 0100 120 2056)

### **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**

Pasūtītājs:

SIA „Mangaļsalas Jahtklubs”

Izstrādātājs:

SIA “Grupa93”

Rīga, 2016.gads

grupa93

## Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Prasības visām teritorijām .....	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizācija .....	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam .....	3
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi.....	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam .....	5
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi .....	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi .....	5
3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.....	5
3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz-1), (ADz-2).....	5
3.2. Ielu teritorija (I) .....	6
4. Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība .....	6

## 1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai Rīgā, Vaduģu ielā b/n, kadastra Nr. 0100 120 2056 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Sarkano līniju plāns”, “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums”, “Savietotais inženiertīklu plāns”, “Saglabājamās meža platības” un “Adresācijas priekšlikums”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošajos noteikumos Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

## 2. Prasības visām teritorijām

### 2.1. Piekļūšana un kustības organizācija

4. Piebraukšanai detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielas ar pieslēgumu no Vižņu ielas.
5. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotajām ielām, atbilstoši Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums”.
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros, būvprojekta izstrādē par pamatu izmanto Grafiskās daļas karti “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums”.

### 2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

7. Visām detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām izstrādā vienotu būvprojektu saskaņā ar Grafiskās daļas karti “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums” un “Sarkano līniju plāns”.
8. Inženierkomunikācijas izbūvē ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām un inženierkomunikāciju koridorā.
9. Būvprojektos ietver plānoto ielu un inženierkomunikāciju šķērsojumu un tuvinājumu vietu šķērsgrizumus, savstarpējo vertikālo un horizontālo attālumu izmērus.
10. Inženierkomunikāciju koridora teritorijā veic inženierkomunikāciju izbūvi saskaņā ar Grafiskās daļas kartē “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums” ietvertu šķērsprofila 2-2, 1. variantu. Gājēju ceļa posma, kas savieno detālplānojuma teritoriju ar kaimiņu zemes vienību Veiksmes ielā b/n saskaņā ar Grafiskās daļas karti “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums”, izbūvi veic atbilstoši nepieciešamībai.
11. Lietusūdeņus no ielām novada pa reljefu, tos iesūcina gruntī zaļajās zonās ielu malās. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai lietusūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.
12. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.

### 2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

13. Inženierkomunikāciju izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei ietverts Grafiskās daļas kartē “Savietotais inženiertīklu plāns”, ielu šķērsprofili parādīti Grafiskās daļas kartē “Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums”. Inženierkomunikāciju risinājumu un

izvietojumu precizē būvprojekta sastāvā.

14. Ārēja ugunsdzēsības ūdensapgāde projektējama saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Ūdens ņemšanas vietas apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Latvijas Valsts standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums".
15. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem, gāzes apgādi, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.
16. Detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu SIA "GAMMA-A" tīkliem, saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns", ja projektēšanas stadijā tiek plānota teritorijas dzeramā ūdens apgāde tieši no urbumiem, risinājumos ir jāiekļauj atdzelžošanas iekārtas (filtru) uzstādīšana.
17. Lietusūdeņu novadīšanu no ielām organizē, novadot lietusūdeņus atklātās ievalkās un iesūcinot gruntī. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm, ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas, risinājumu precizējot būvprojektā.
18. Esošās pārvietojamās inženierkomunikācijas izvieto saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns".

#### 2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

19. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus veido, maksimāli saglabājot dabīgo reljefu, zemesdzi un kokus.
20. Grafiskās daļas kartē "Saglabājamās meža platības", plānotajās zemes vienībās Nr.5., Nr.7. un Nr.15. ir norādītas īpaši aizsargājamo augu sugu (pļavas silpurene *Pulsatilla pratensis* un/vai smilts neļķe *Dianthus arenarius*) atradņu teritorijas. Aizliegts iznīcināt atradnes, tajās saglabājams koku stāvs, dabiskā meža veģetācija un reljefs. Atradņu teritoriju tiešā tuvumā pēc iespējas saglabājams koku stāvs, dabiskā meža veģetācija un reljefs.
21. Īpaši aizsargājamo augu atradnes daļu, kas atrodas plānotajā ielas teritorijā, pirms būvdarbu veikšanas pārvieto atradnē zemes vienībā Nr.5. vai citā vietā Rīgas pilsētā, pārceļšanu saskaņojot ar Dabas aizsardzības pārvaldi. Pārceļot minētās atradnes daļu, ievēro Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumus.
22. Ielas iesedz ar betona bruģa klājumu vai citu ūdens caurlaidīgu, kvalitatīvu segumu, kas atbilst vides pieejamības prasībām. Segumu veidus precizē būvprojekta sastāvā.
23. Ielu apstādījumu joslā maksimāli saglabā esošos kokus. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno dabisko zemesdzi. Jaunus kokaugu stādījumus vai citus dekoratīvos stādījumus neveido.
24. Savrupmāju apbūves zemes vienību daļās, kas atrodas ārpus kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un izmantošanas aprobežojumi" noteiktajām apbūves izvietošanas teritorijām, kuru robežas nosaka būvlaide un apbūves līnija, saglabā kokus, dabisko reljefu un zemesdzi.
25. Veidotus apstādījumus savrupmāju apbūves zemes vienībās atļauts ierīkot daļās, kas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un izmantošanas aprobežojumi" noteiktas kā apbūves izvietošanas teritorijas, kuru robežas nosaka būvlaide un apbūves līnija. Aizliegts veikt zālienu piesēju un tādu apstādījumu ierīkošana, kuru apsaimniekošanā tiek lietoti augu mēslošanas un ķīmiskie aizsardzības līdzekļi (insekticīdi, fungicīdi un citi līdzekļi).
26. Veidojot dekoratīvus stādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, kas spētu izplatīties īpaši aizsargājamā biotopa platībā.
27. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē, izstrādājot būvprojektu, projektā maksimāli saglabājot kokus. Būvprojekta izstrādē par pamatu izmanto Grafiskās daļas karti "Saglabājamās meža platības".

28. Ielu un ēku būvprojektu izstrādē izmantojami universāla dizaina principi vides pieejamības nodrošināšanai, to starp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļušanu būvēm un izkļušanu no tām, pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās un būvēs.

## 2.5. Prasības apbūves izvietojumam

29. Ēkas un būves atļauts izvietot Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojšanas teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide un apbūves līnija.
30. Būvlaide nosaka ēku minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas. Ēkas atļauts izvietot gan uz būvlaides, gan ar atkāpi no būvlaides, atbilstoši brīvā plānojuma principiem.
31. Ēku izvietojumu precizē būvprojekta izstrādes ietvaros, izvēloties izvietojumu tā, lai tiku maksimāli saglabāti koki.

## 2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

32. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma priekšlikumu, izstrādājot zemes ierīcības projektu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
33. Jaunveidojamajām ielām piešķir nosaukumus.
34. Ēkām adresi piešķir papildinot uzsāktu numerāciju vai uzsākot jaunu numerāciju par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "Adresācijas priekšlikums".

## 2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

35. Esošās aizsargjoslas ir noteiktas Grafiskās daļas kartē "Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
36. Jaunveidojamo ielu sarkanās līnijas ir noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Sarkano līniju plāns".
37. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
38. Aizliegt iznīcināt īpaši aizsargājamo augu sugu atradnes, kas atzīmētas Grafiskās daļas kartē "Saglabājamās meža platības", plānotajās zemes vienībās Nr.5., Nr.7. un Nr.15.
39. Detālplānojuma teritorijā ir noteikta plānotā ceļa servitūta teritorija par labu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 0100 120 2293 saskaņā ar grafiskās daļas karti „Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie izmantošanas aprobežojumi”.

# 3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

## 3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>DZ-1</sub>), (A<sub>DZ-2</sub>)

40. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>DZ-1</sub>) ir teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā svarīga ir esošo dabas vērtību – koku, krūmu, zemesdes, ūdensteču un reljefa – saglabāšana.
41. Dzīvojamās apbūves teritorijas ar apstādījumiem (A<sub>DZ-1</sub>) atļautā izmantošana:
  - 41.1. savrupmāja;
  - 41.2. dvīņu māja.
42. Apbūves parametri:
  - 42.1. maksimālais savrupmāju un dvīņu māju augstums - 3 stāvi; maksimālais citu ēku augstums –

2 stāvi;

42.2. maksimālā apbūves intensitāte:

42.2.1. 40% līdz 2 stāvu apbūvē;

42.2.2. 60% 3 stāvu apbūvē;

42.3. minimālā brīvā teritorija;

42.3.1. 170% līdz 2 stāvu apbūvē;

42.3.2. 120% 3 stāvu apbūvē.

43. Minimālā apstādījumu platība savrupmāju un dvīņu māju apbūvē – 75% no zemes vienības kopējās platības.

44. Prasības Dzīvojamās apbūves teritorija (A<sub>Dz</sub>-2) izmantošanai:

44.1. teritorijas noteiktas inženierkomunikāciju koridoram un ūdensapgādes urbumu Nr.1071 un Nr.6181 apsaimniekošanai un apkalpošanas vajadzībām;

44.2. teritorijās atļauta inženierkomunikāciju izbūve, objektu būvniecība, kas saistīta ar ūdensapgādes urbumu apsaimniekošanas un apkalpošanas vajadzībām;

44.3. Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajā plānotajā zemes vienībā Nr.29 ir atļauta arī gājēju ceļa izbūve. Gājēju ceļu izbūvē ar segumu, kas piemērots speciālā transporta kustībai.

44.4. apbūves parametri neteikt noteikti, tos nosaka, atbilstoši būvju tehnoloģiskajām prasībām.

### 3.2. Ielu teritorija (I)

45. Ielu teritorija (I) ir noteikta plānotajām ielām, kuru robežas nosaka sarkanās līnijas.

46. Plānotās ielas ir noteiktas kā E kategorijas ielas.

47. Satiksmes nomierināšanai un drošības uzlabošanai ielās ieteicams izmantot tehniskus ātruma ierobežošanas risinājumus.

48. Ielu teritorijā (I) atļautā izmantošana:

48.1. ielas;

48.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;

48.3. ielu apstādījumi.

49. Ielu platumi starp sarkanajām līnijām attēloti Grafiskās daļas kartē "Sarkano līniju plāns", šķērsprofili parādīti Grafiskās daļas kartē "Plānotā satiksmes organizācija un apbūves priekšlikums".

50. Plānoto ielu tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

## 4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

51. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās, pirms būvniecības uzsākšanas veic zemes ierīcību. Zemes ierīcību ļauts veikt 2 daļās, 1.daļā nodalot plānoto ielu teritorijas, bet 2.daļā – apbūves teritoriju zemes vienības.

52. Pēc zemes vienību sadalīšanas katrai jaunizveidotai zemes vienībai veic atkārtotu meža inventarizāciju.

53. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc inženierkomunikāciju (ūdensvada, kanalizācijas un elektrības kabeļu) izbūves ielu un inženierkomunikāciju koridora teritorijā un nepieciešamo ielu izbūves. Gājēju ceļu, izmantojamu arī speciālajam transportam, kas savieno detālplānojuma teritoriju un zemes

vienību Veiksmes ielā b/n (inženierkomunikāciju koridora teritorijā) izbūvē pēc nepieciešamības (visā inženierkomunikāciju koridora garumā), īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

54. Ēku un citu būvju būvniecību atļauts veikt jebkurā secībā un apjomā.
55. Apbūves izvietojuma teritoriju un saglabājamo meža teritoriju labiekārtošanas plāna izstrādi veic līdztekus ar ēku projektēšanu.
56. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālplānojuma īstenošanas vietā.
57. Detālplānojuma īstenotājam detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.
58. Plānojot būvniecību, atmežošanu veic, pamatojoties uz meža inventarizācijas datiem, atbilstoši Ministru kabineta 18.12.2012. noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".
59. Koku ciršanai ārpus meža zemes nepieciešams saņemt Rīgas domes Apstādījumu saglabāšanas komisijas lēmumu.