

RĪGAS DOME

DETĀLPLĀNOJUMA

zemes vienībām Rīgā, Antonijas ielā 17 (kadastra apzīmējums 0100 019 1052), Antonijas ielā 17A (kadastra apzīmējums 0100 019 0003 nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 019 0092 sastāvā), Antonijas ielā 21 (kadastra apzīmējums 0100 019 2000) un Strēlnieku ielā 4C (kadastra apzīmējums 0100 019 0005 nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 019 0087 sastāvā)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Ierosinātājs: SIA "VASTINT Latvia"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Rīga, 2016. gads

1. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībām Rīgā, Antonijas ielā 17 (0100 019 0152), Antonijas ielā 17A (0100 019 0003), Antonijas ielā 21 (0100 019 0005) un Strēlnieku ielā 4C (0100 019 0005) (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums”, “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”, “Satiksmes organizācijas risinājumi”.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošo noteikumu Nr.38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības tiktāl, ciktāl šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Prasības integrētai publiskās ārtelpas veidošanai

3. Zemes vienības un to daļas, kas paredzētas kā publiskā ārtelpa, aizliegts nožogot, izņemot šādus gadījumus:
 - 3.1. nožogojums nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 3.2. ar žogu paredzēts norobežo saimniecisko zonu, bērnu rotaļu laukumu un atklātu sporta laukumu;
 - 3.3. teritoriju norobežo ar dzīvžogu.
 - 3.4. nožogojums paredzēts priekšdārzu nožogojumam, žoga augstumam virs zemes nepārsniedzot 0.5 m
4. Detālplānojuma teritorijā no apbūves brīvo teritoriju labiekārto, intensīvi izmantojot labiekārtojuma un apstādījumu ierīkošanai.
5. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universāla dizaina principiem.
6. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem un kompozicionāli saskanīgiem.
7. Apstādījumu teritorijās atļauts ierīkot ilgtspējīgas lietusūdeņu apsaimniekošanas sistēmas.
8. Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā, atbilstoši plānotajai gājēju kustības organizācijai un normatīvo aktu prasībām.
9. Nosacījumi detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai:
 - 9.1. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas un apstādījumu galvenie elementi ir:
 - 9.1.1. priekšdārzs;
 - 9.1.2. iekškvartāla savienojumu apstādījumi;
 - 9.1.3. pagalma apstādījumi;
 - 9.2. Apstādījumus un labiekārtojumu publiskajā ārtelpā veido, ievērojot šādus nosacījumus:
 - 9.2.1. priekšdārzu veidošanas pamatprasības:
 - 9.2.1.1. priekšdārzu veido joslā starp sarkano līniju un būvlaidi, labiekārtojuma projekta ietvaros stilistiski saskaņojot to izskatu ielas kvartāla robežās;
 - 9.2.1.2. apstādījumu kompozīciju un stādījumu sortimentu priekšdārzos saskaņo ar ielu apstādījumiem, kas veidoti teritorijai pieguļošo ielu sarkano līniju teritorijā;
 - 9.2.1.3. priekšdārzos atļauts izvietot soliņus, apgaismes ķermeņus, mākslīgus ūdensobjektus, citus funkcionālus un dekoratīvus dizaina elementus;
 - 9.2.2. iekškvartāla savienojumu apstādījumu veidošanas pamatprasības:

- 9.2.2.1. iekškvartāla savienojumu apstādījumus ierīko iekškvartāla savienojumos, kas paredzēti gājēju un velosipēdistu satiksmes nodrošināšanai un autotransporta piekļūšanai ēkām atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Satiksmes organizācijas risinājumi”;
- 9.2.2.2. iekšējo savienojumu apstādījumus var ierīkot mierīgās atpūtas vietas, kurās izvietoti soliņus, citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus;
- 9.2.2.3. iekšējo savienojumu apstādījumus veido lineāru formu stādījumus vai konteinaaugu grupas, kas kalpo kā kustības virziena orientieri. Atpūtas vietas akcentē un nodala no iekškvartāla gājēju ceļa satiksmes telpas ar stādījumu grupām, terasēm vai citiem labiekārtojuma elementiem;
- 9.2.3. pagalmu apstādījumu veidošanas pamatprasības:
 - 9.2.3.1. pagalmus var veidot gan zemes līmenī, gan uz apzaļumotiem jumtiem, bet ne augstāk kā otrā stāva līmenī;
 - 9.2.3.2. pagalmos ierīko aktīvās (sporta, rotaļu) un/vai mierīgās atpūtas zonas visām iedzīvotāju vecuma grupām. Aktīvās un mierīgās atpūtas zonas izkārto tā, lai funkcijas savstarpēji nekonfliktētu (telpā nepārklātos);
 - 9.2.3.3. minimālais stādījumu platības īpatsvars pagalma teritorijā ir 30%;
 - 9.2.3.4. pagalmos, kas izvietoti uz zaļajiem jumtiem stāda augus, kas ir sausumizturīgi un kam nav nepieciešama sarežģīta kopšana: zemus dekoratīvus krūmus, graudzāles, puķes, sukulentus, vītenaugus, u.c.

2.2. Teritoriju inženiertehniskā sagatavošana

10. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem:
 - 10.1. atbilstoši būvprojektam, teritorijas nosusināšanai izbūvē slēgtā tipa drenāžas sistēmas, to savākto ūdeņu novadīšanu paredzot lietus kanalizācijas sistēmā. Pēc būvatļaujas saņemšanas projektēšanai saņem tehniskos noteikumus VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.
11. Izvietojot inženierkomunikācijas iekškvartāla savienojumu teritorijās, ņemt vērā Grafiskās daļa kartē “Šķērsprofili” noteiktos risinājumus.
12. Paaugstinot zemes virsmas līmeni zemesgabalos, zemes virsmas maksimālais augstums pie ielas nedrīkst pārsniegt projektēto ielas virsmas atzīmi, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Vertikālā plānojuma koncepcija”. Šis nosacījums neattiecas uz mākslīgā reljefa veidošanas pasākumiem, ierīkojot zemes uzbērumus kā teritorijas labiekārtojuma elementus, piemēram, puķu dobēm, bērnu rotaļu laukumiem, utml.

2.3. Zemes vienību veidošanas noteikumi un adresācijas principi

13. Zemes vienību veidošana veicama atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”.
14. Ēkām, kuru fasādes robežojas ar Strēlnieku ielu, E. Melngaiļa ielu un Antonijas ielu, piešķir adresi šajās ielās, papildinot tajās uzsākto numerāciju, atbilstoši šo nosacījumu 1.pielikumam.

2.4. Piekļūšanas noteikumi

15. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no detālplānojuma teritoriju iekļaujošajām ielām un iekškvartāla savienojumiem, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Satiksmes organizācijas risinājumi”;
16. Detālplānojuma risinājumu realizācijai, mainoties zemes īpašuma piederībai, nosakāms

- ceļa servitūts zemes vienībai Nr.1 par labu zemes vienībai ar Nr. 2, 3, 4 un 5 96 m² platībā, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”. Servitūtu nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
17. Detālplānojuma risinājumu realizācijai, mainoties zemes īpašuma piederībai, nosakāms ceļa servitūts zemes vienībai Nr.3 par labu zemes vienībai ar Nr.1 299 m² platībā, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”. Servitūtu nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
 18. Detālplānojuma risinājumu realizācijai, mainoties zemes īpašuma piederībai, nosakāms ceļa servitūts zemes vienībai Nr.4 par labu zemes vienībai ar Nr. 1, 2, 3 un 5 675 m² platībā, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”. Servitūtu nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
 19. Detālplānojuma risinājumu realizācijai, mainoties zemes īpašuma piederībai, nosakāms ceļa servitūts zemes vienībai Nr.5 par labu zemes vienībai ar Nr. 1, 2, 3 un 4 573 m² platībā, atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”. Servitūtu nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
 20. Iekškvartāla savienojumi paredzēti gājēju, velobraucēju un operatīvā transporta kustības nodrošināšanai. Autotransporta kustība atļauta autostāvvietu iebrauktuvēs.
 21. Iekškvartāla savienojumus veido atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīgu telpu gājēju, velobraucēju un autotransporta kustībai, ņemot vērā Grafiskās daļas kartē “Satiksmes organizācijas risinājumi” noteikto.
 22. Iekškvartāla savienojumus izbūvē bez fiziska rakstura šķēršļiem, plūsmas organizējot izmanto dažādus ielu ieseguma materiālus.
 23. Iekškvartāla savienojumos paredzama vismaz 3.5 m plata josla, kuras segums piemērots operatīvā un piegāžu transporta kustībai.
 24. Iekškvartāla savienojumi veidojami izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus- bruģis, ekobruģis, u.c.
 25. Ielu, ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmantojami universālā dizaina principi vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu būvēm un izklūšanu no tām, pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.

2.5. Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu

26. Ielas frontē izvietoto dzīvojamo ēku būvprojektos paredz īpašus skaņas izolācijas pasākumus pret vides trokšņiem. Ieteicams lietot skaņu izolējošus materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.
27. Iekškvartāla savienojumos nav atļauta autotransporta kustība, izņemot autostāvvietu iebrauktuvēs un operatīvā un piegādes transporta piekļuves nodrošināšanai, atbilstoši Grafiskās daļas kartē “Satiksmes organizācijas risinājumi” noteiktajam.

2.6. Transportlīdzekļu novietnes

28. Zemes vienībā Nr.4 atļauts izvietot autonovietni, kura nepieciešama citu detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību funkcionālajam nodrošinājumam, ievērojot nosacījumu, ka kopējais autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā nepārsniedz 30% no normatīva noteiktā, t.i. ne vairāk kā 282 autonovietnes.
29. Būvprojekta izstrādes ietvaros pie ēkām un skvēru teritorijām paredz velosipēdu novietnes.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

30. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas šādas aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi:
- 30.1. visā detālplānojuma teritorijā ievērojami nosacījumi, kas attiecas uz UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) teritorijas aizsardzību;
- 30.2. zemes vienībā Nr. 3 nosakāms apgrūtinājums siltumtīkla un tā ekspluatācijas aizsargjoslai 226 m² platībā. (atbilstoši Grafiskā daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”);
- 30.3. zemes vienībā Nr. 1 nosakāms apgrūtinājums siltumtīkla un tā ekspluatācijas aizsargjoslai 323 m² platībā.
- 30.4. ceļa servitūti atbilstoši šo noteikumu 16., 17., 18., un 19., punktam.

2.8. Esošās apbūves statuss

31. Izstrādājot konkursa noteikumus ēkas E. Melngaiļa ielā 2A arhitektūras konkursam, ir jāparedz nosacījums saglabāt un eksponēt ēkas E. Melngaiļa ielā 2A (01000192000001) vērtību veidojošos elementus, integrējot tos jaunajā apbūves risinājumā, t.i., ielas frontes fasāde, tās siluets, forma, apdare un detaļas.
32. Ēkas E. Melngaiļa ielā 2A kultūrvēsturiski vērtīgās daļas pārbūves risinājumu izskata Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības padomē.
33. Ir atļauta detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību, ēku bez kultūrvēsturiskās vērtības un vidi degradējošu ēku nojaukšana.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1. Prasības Jauktas centra apbūves teritorijas JC izmantošanai un apbūvei

34. Jauktas centra apbūves teritorijā **JC11, JC12 un JC15** galvenais izmantošanas veids:
35. daudzdzīvokļu māju apbūve: daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu, kur:
- 35.1. vismaz 97% stāvu platības tiek izmantota dzīvošanai (dzīvokļiem, dienesta viesnīcām, apartamentiem) JC11 teritorijā;
- 35.2. vismaz 85% stāvu platības tiek izmantota dzīvošanai (dzīvokļiem, dienesta viesnīcām, apartamentiem) JC12 teritorijā;
- 35.3. vismaz 85% stāvu platības tiek izmantota dzīvošanai (dzīvokļiem, dienesta viesnīcām, apartamentiem) JC15 teritorijā.
36. Jauktas centra apbūves teritorijā **JC13 un JC14** galvenais izmantošanas veids:
- 36.1. daudzdzīvokļu māju apbūve: daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu;
- 36.2. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
- 36.2.1. biroju ēku apbūve: bankas, konferenču un kongresu centri, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes;
- 36.2.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: viesnīcas, dienesta viesnīcas, dzīvokļu viesnīcas un izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 36.2.3. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus;

- 36.2.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve: pirmsskolas izglītības, pamata un vidējās izglītības, profesionālās ievirzes, speciālās, interešu izglītības, augstākās, pieaugušo un tālākizglītības iestādes, zinātniskās pētniecības iestādes, šo iestāžu darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 36.2.5. kultūras iestāžu apbūve: muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 36.2.6. veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ārstu prakses, veselības centri un tiem nepieciešamā infrastruktūra;
- 36.2.7. sporta būvju apbūve: sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi;
- 36.2.8. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve: veterinārmedicīniskās prakses iestāde.
37. Jauktas centra apbūves teritorijā JC papildizmantošanas veids ir:
- 37.1. ar transporta apkalpojošo infrastruktūru saistīta apbūve - daudzstāvu autostāvvietas;
- 37.2. labiekārtota publiskā ārtelpa: iekškvartāla piebraucamie ceļi, skvēri, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
38. Apbūves veidošanas nosacījumi
- 38.1. Būvlaides:
- 38.1.1. JC12 un JC15- obligātā būvlaide atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums";
- 38.1.2. JC14 E. Melngaiļas ielas frontē obligātā būvlaide, kas sakratīt ar sarkano līniju un Antonijas ielas frontē obligātā un būvlaide, kas nosaka minimālo attālumu no sarkanās līnijas atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums";
- 38.1.3. JC13- būvlaide, kas nosaka minimālo attālumu no sarkanās līnijas atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums".
- 38.2. maksimālais ēku augstums ir 24m;
- 38.2.1. funkcionālajā zonā JC13 Antonijas ielas frontē ēku galvenās dzegas augstums ir 18m;
- 38.2.2. funkcionālajā zonā JC14 Antonijas ielas frontē ēku galvenās dzegas augstums ir 21m;
- 38.2.3. funkcionālajā zonā JC14 Emiļa Melngaiļa ielas frontē ēku galvenās dzegas augstums ir 18m;
- 38.2.4. funkcionālajā zonā JC15 Strēlnieku ielas frontē ēku galvenās dzegas augstums ir 21m.
- 38.3. Zonās JC15 un JC 14 attēlotās apbūves līnijas nosaka ēku minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai minimālo attālumu starp ēkām.
- 38.4. Atklātu arhitektūras konkursu atļauts rīkot atsevišķu ēku risinājumiem, atbilstoši definētajām apbūves veidošanas prasībām un Grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" attēlotajām ēku būvvietaīm un apbūves līnijām.
- 38.5. Konkursa risinājumi izstrādājami, pamatojoties uz apbūves analīzi kvartāla mērogā (ietverot arī apbūvi ielas pretējā pusē), izvērtējot apkārtējās apbūves augstumu, mērogu, proporcijas, arhitektoniskos akcentus, fasāžu dalījuma principus, apdares materiālus un citas raksturīgas arhitektūras iezīmes. Analīzi veic un tās secinājumus ietver konkursa materiālu sastāvā.

3.2.Prasības Publiskās ārtelpas joslas teritorijas (TIN11) izmantošanai

39. Publiskās ārtelpas joslas ir noteiktas kā galvenie iekškvartāla savienojumi ar to aptverošajām ielām.
40. Publiskās ārtelpas joslu izvietojums un platums ir noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums".

41. Publiskās ārtelpas josla veidojama atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīga ielas telpa gājējiem, velobraucējiem un operatīvajam un piegādes autotransportam, ar prioritāti gājējiem un velobraucējiem.
42. Publiskās ārtelpas joslas (TIN 11) teritorijai izstrādā vienotu labiekārtojuma projektu.
43. Publiskās ārtelpas joslas labiekārtojumu un apstādījumu risinājumu precizē būvprojektā.

4. Detālpilānojuma īstenošanas kārtība

44. Detālpilānojumu realizē, turpmāko projektēšanu veicot pa apbūves kārtām (kompleksiem apbūves kvartāliem), atbilstoši Grafiskās daļas kartē "Apbūves kārtas" noteiktajai secībai. Apbūves kārtā ietilpst arī kvartāla funkcionēšanai nepieciešamā inženiertehniskā infrastruktūra. Katru no apbūves kārtām atļauts sadalīt apakškārtās, izdalot atsevišķus būvniecības un attīstības posmus.
45. Pēc detālpilānojuma spēkā stāšanās veic detālpilānojuma ietvaros izstrādāto zemes vienību robežu reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, pārkārtojot esošās zemes vienību robežas, atbilstoši detālpilānojuma risinājumiem. Šī procesa ietvaros, ja ir mainījušies zemes vienības īpašnieki, nostiprina servitūtus, kas noteikti Grafiskās daļas kartē "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
46. Detālpilānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas, attiecīgajā teritorijas daļā (kvartālā), veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus, atbilstoši būvprojekta risinājumiem, tostarp, esošo nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu demontāžu.
47. Detālpilānojuma realizācijas 1. kārtā izbūvē "Publiskās ārtelpas joslu" (TIN11), atbilstoši izstrādātam labiekārtojuma projektam, nodrošinot sasaisti starp Antonijas un Strēlnieku ielām.
48. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc attiecīgā kvartāla (apbūves kārtas) nepieciešamās infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūves, tostarp, sadzīves un lietus kanalizācijas izbūves vai līdztekus tai.
49. Līdz detālpilānojuma projekta realizācijai atļauta esošo zemes vienību līdzšinējā izmantošana, to starp, atklātas autostāvvietas funkcija, kā arī esošo ēku atjaunošana, lietošanas veidu maiņa un pārbūve, nemainot būvapjomu.
50. Detālpilānojuma izstrādes īstenošana nodrošina, ka Detālpilānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas Detālpilānojuma izstrādes īstenošana vietā.
51. Detālpilānojuma izstrādes īstenošanai Detālpilānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālpilānojumu, īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.

1. pielikums.

Adresācijas priekšlikums

