

# **Detālpārplānojums**

## **Zemes vienībai Ulbrokas ielā**

(kadastra apz. 0100 121 2879)

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

Pasūtītājs:

SIA "AFI Investments"

Izstrādātājs:

SIA "Grupa93"

Rīga, 2017.gads

grupa93

## Saturs

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Prasības visām teritorijām .....	3
2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam .....	3
2.3. Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu .....	4
2.4. Piekļūšanas noteikumi.....	4
2.5. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam .....	4
2.6. Prasības integrētas publiskās ārtelpas veidošanai .....	5
2.6.1. Prasības apstādījumiem un labiekārtojuma .....	5
2.6.2. Prasības teritorijas ārtelpas elementiem, to vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam ..	6
2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam .....	7
2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi .....	7
3. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi.....	7
4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.....	8
4.1. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-1) .....	8
4.2. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-2) .....	9
4.3. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-3) .....	9
4.4. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-4) .....	10
4.5. Ielu teritorija (I) .....	10
4.6. Apstādījumu un dabas teritorija (A-1).....	10
4.7. Apstādījumu un dabas teritorija (A-2).....	11
4.8. Prasības Publiskās ārtelpas joslu teritorijas izmantošanai .....	11
5. Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība .....	11

## 1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai Rīgā, Ulbrokas ielā b/n, kadastra Nr. 0100 121 2879 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, “Satiksmes organizācijas risinājumi. Teritorijas vertikālais plānojums”, “Savietotais inženiertīklu plāns”, “Šķērsprofili” un “Zemes robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Apbūves īstenošanas kārtas”.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības tiktāl, ciktāl šie saistošie noteikumi nenosaka citādi.

## 2. Prasības visām teritorijām

### 2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

3. Detālplānojuma teritorijā, pirms būvdarbu uzsākšanas vai līdztekus tai, veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbus, ņemot vērā paredzēto detālplānojuma īstenošanas kārtību. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši būvprojekta risinājumam.
4. Inženiertehnisko sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā ietvert šādus pasākumus:
  - 4.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi ielu sarkano līniju, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
  - 4.2. plānotās ielas daļas un nepieciešamās satiksmes infrastruktūras izbūvi un ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai un atbilstošās detālplānojuma īstenošanas kārtas vajadzībām;
  - 4.3. būvprojektā paredzētās zemes virsmas izmaiņas (planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.).
5. Būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

### 2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

6. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīklus, siltuma apgādi, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus kanalizāciju atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
7. Inženierkomunikācijas izbūvē ielu teritorijās (I), starp ielu sarkanajām līnijām, Publiskās ārtelpas joslu teritorijās, Apstādījumu un dabas teritorijās (A2) (ja nepieciešams), saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un “Zemes robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, ņemot vērā kartē “Šķērsprofili” ietverto risinājumu. Risinājumu precīzē būvprojekta sastāvā, atbilstoši institūciju tehniskajiem noteikumiem.
8. 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”.

### 2.3. Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu

9. 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.
10. Aizsardzībai pret troksni un gaisa piesārņojumu pie Kupriča un Lubānas ielām veido intensīvu stādījumu joslu.

### 2.4. Piekļūšanas noteikumi

11. Detālplānojuma teritorijas apkalpei izbūvē E kategorijas ielu (sarkanajās līnijās) ar pieslēgumu no Kupriču ielas.
12. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotās ielas, ceļa servitūtiem Publiskās ārtelpas joslu teritorijās, atbilstoši Grafiskās daļas kartēm "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
13. Ielas, Publisko ārtelpas joslu teritorijās, ceļu servitūtu, iekškvartāla piebraucamo ceļu un savienojumu konfigurāciju un parametrus precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā, apbūves kārtu būvprojektā, nodrošinot gājēju, velobraucēju un transporta līdzekļu piekļuvi dzīvojamām ēkām, pazemes auto novietnēm un u.c. apbūves objektiem kvartāla iekšienē.
14. Detālplānojuma risinājumu īstenošanai, mainoties pašreizējai zemes īpašuma piederībai/veicot esošās zemes vienības sadali, nosakāmi ceļa servitūti/inženierkomunikāciju koridori u.c. aprobežojumi jaunveidojamās zemes vienībās. Aprobežojumi un to platības atspoguļotas Grafiskās daļas kartē "Zemes robežu pārkārtošanas risinājumi un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi". Nepieciešamos servitūtus nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
15. Piekļuves nodrošināšanai zemes vienībām nosaka ceļa servitūtus atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi". Servitūtus nostiprina zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
16. Ēkām un citām būvēm paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

### 2.5. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

17. Autonovietņu skaitu dzīvojamām vai publiskām ēkām vai būvēm nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības (t.i. 1 novietne uz 1-2 dzīvokļiem dzīvojamā ēkām, publiskajām ēkām - atbilstoši normatīva prasībām).
18. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ēkām nepieciešamās autonovietnes primāri izvieto zemes gabala daļās, kas robežojas ar piebraucamā ceļa servitūta teritoriju (sānpagalmos), pazemes telpās zem ēkām un pagalmiem. Autonovietnes jaunveidojamām zemes vienībām Nr. 1, Nr.2, Nr.3. un Nr. 9 primāri izvieto blakus zemes vienībās, atbilstoši grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktajai funkcionālajai zonai Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijās J-4, atbilstoši šo noteikumu 4.3.sadaļā ietvertajiem nosacījumiem.
19. Autonovietnes atļauts izvietot arī Publiskās ārtelpas joslu teritorijās, tostarp pazemes telpā zem tām, risinājumu precīzējot būvprojektā.
20. Autonovietnes atļauts izvietot arī ielas sarkano līniju un iekškvartālu piebraucamo ceļu teritorijā. Autostāvvietu zonās veido ritmu veidojošas salas vai sadalošu joslu sistēmu ar koku un krūmu stādījumiem, ņemot vērā inženierkomunikāciju izvietojumu.
21. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, ievēro vides pieejamības prasības.

22. Pie ēkām, skvēra teritorijā paredz velosipēdu novietnes. Novietņu skaitu un izvietojumu nosaka būvprojektā

## 2.6. Prasības integrētas publiskās ārtelpas veidošanai

23. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas struktūru veido:
- 23.1. Ielu teritorijas (I),
  - 23.2. Apstādījumu un dabas teritorijas (skvērs (A 1) un apstādījumu joslas (A2)),
  - 23.3. Iekškvartālu savienojumi un pagalmi, kuru izvietojumu un plānojumu nosaka turpmākās projektēšanas gaitā - apbūves kārtu būvprojektu ietvaros.
24. Ielu un iekškvartāla savienojumus veido atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīgu telpu gājēju, velobraucēju un autotransporta kustībai.
25. Ielu un iekškvartāla savienojumus izbūvē bez fiziska rakstura šķēršļiem, satiksmes plūsmas organizējot izmanto dažādus ielu ieseguma materiālus.
26. Ielu, ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp paredz speciālus pasākumus (arī speciālu aprīkojumu) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem un īpašām vajadzībām, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
27. Ielas un piebraucamos ceļus iekļāj ar cieto segumu pēc inženierkomunikāciju izbūves. Strupceļiem, kas ir garāki par 50 metriem, ierīko apgriešanās laukumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

### 2.6.1. Prasības apstādījumiem un labiekārtojumam

28. Galvenie apstādījumu elementi ir :
- 28.1.1. Skvērs (A 1),
  - 28.1.2. Apstādījumu joslu (A2) apstādījumi,
  - 28.1.3. Ielas apstādījumi,
  - 28.1.4. Iekš kvartālu savienojumu un pagalmu apstādījumi.
29. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (apbūves kārtu, zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus veido savstarpēji saistītus un kompozicionāli saskanīgus.
30. Veidojot labiekārtojumu, atļauts veidot mākslīgo reljefu.
31. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universāla dizaina principiem un nodrošinot vides pieejamību atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
32. Plānoto skvēra un apstādījumu joslu labiekārtojuma risinājumu nosaka teritorijas labiekārtojuma projektā, ievērojot vienota dizaina pielietojumu un nodrošinot teritorijas daudzfunkcionālu izmantošanu rekreācijai un atpūtai visām iedzīvotāju vecuma grupām.
33. Ielas apstādījumos koku –stādījumus var ierīkot atsevišķa ielas posma vai visas ielas garumā Maksimālais attālums starp stādījumiem ir 20 m. Sarkano līniju teritorijās stādījumu maksimālo attālumu atļauts palielināt, ņemot vērā inženierkomunikāciju izvietojumu. Piemērotāko koku sugas un konkrētos stādīšanas attālumus nosaka ielas būvprojektā.
34. Iekškvartālu savienojumu apstādījumos veido lineāru formu stādījumus, kas kalpo kā kustības virziena orientieri.
35. Mierīgās atpūtas vietas, kurās izvietoti soliņus un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus, atpūtas vietas akcentē ar izteiksmīgām stādījumu grupām;
36. Pagalmu apstādījumu veidošanā un labiekārtošanā ievēro sekojošas prasības:
- 36.1.1. pagalmus var veidot gan zemes līmenī, gan uz apzaļumotiem ēku un pazemes būvju jumtiem, bet ne augstāk kā otrā stāva līmenī;

- 36.1.2. atļauts veidot mākslīgo reljefu, tostarp, ja nepieciešams, paaugstinot esošo zemes līmeni vairāk nekā par 1,3 metriem;
- 36.1.3. pagalmos ierīko aktīvās (sporta, rotaļu) un mierīgās atpūtas zonas visām iedzīvotāju vecuma grupām. Aktīvās un mierīgās atpūtas zonas izkārto tā, lai funkcijas savstarpēji nekonfliktētu (telpā nepārklātos);
- 36.1.4. nodrošinot kopīgu apsaimniekošanu, plānoto zemes vienību 1, 2, 3 un 4 pagalmu apstādījumus var veido funkcionāli vienotus arī gadījumā, ja tiek veidots zemes vienību apakšdalījums t.i., paredzot vienotas aktīvās (sporta, rotaļu) un mierīgās atpūtas zonas plānotajām zemes vienībām:
  - 36.1.4.1. 1a, 1b, 1c;
  - 36.1.4.2. 2a, 2b, 2c;
  - 36.1.4.3. 3a, 3b, 3c;
  - 36.1.4.4. 4a un 4b.
- 36.1.5. 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.
- 36.1.6. apstādījumu kompozīciju un stādījumu sortimentu priekšpagalmos saskaņo ar ielu apstādījumiem, kas veidoti teritorijai pieguļošo ielu sarkano līniju teritorijā.

## 2.6.2. Prasības teritorijas ārtelpas elementiem, to vizuālajam un mākslinieciskajam noformējumam

- 37. 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
- 38. Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā, atbilstoši plānotajai gājēju kustības organizācijai un normatīvo aktu prasībām.
- 39. Prioritāri, projektējot jaunu būvi, atkritumu konteineru (tvertņu) novietni vai sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punktu izvieto tajā pašā zemes vienībā, uz kura atrodas būve, kuras izmantošanai tā nepieciešama, izņemot:
  - 39.1. gadījumos, kad atkritumu konteineru (tvertņu) novietni nav iespējams izvietot tajā pašā zemes vienībā, uz kura atrodas būve, to atļauts izvietot citā zemes vienībā, saņemot notariāli apliecinātu attiecīgās zemes vienības īpašnieka vai apsaimniekotāja piekrišanu, ja apsaimniekotājam ir nodrošināts šāds deleģējums.
  - 39.2. gadījumā, kad tiek veidots plānoto zemes vienību 1, 2, 3 un 4 apakšdalījums, atļauts veidot vienotu atkritumu konteineru (tvertņu) novietni vai sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punktu.
- 40. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā atļauts iežogot pa detālplānojuma teritorijas ārējo robežu, saglabājot publiski pieejamus gājēju un velosipēdistu ceļu savienojumus galvenajos virzienos kontekstā ar sabiedriskā transporta un pakalpojumu objektu izvietojumu detālplānojuma apkārtņē (Lubānas iela, Ulbrokas iela, Salnas /Deglava ielas, Kupriču iela) ( 1.pielikums).
- 41. Zemes vienības daļas, kas paredzētas kā publiskā ārtelpa, aizliegts nožogot, izņemot šādus gadījumus:
  - 41.1. nožogojums nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
  - 41.2. ar žogu paredzēts norobežo saimniecisko zonu, autostāvvietas, bērnu rotaļu laukumu un atklātu sporta laukumu;
  - 41.3. teritoriju norobežo ar dzīvžogu.
- 42. Uz iebrauktuvēm zemes gabalos – plānoto servitūtu ceļu / inženierkomunikāciju koridoru robežas ar ielas sarkano līniju atļauts izvietot automātiskās paceļamās barjeras autotransporta kustības

ierobežošanai iekškvartālā.

43. Piebrauktuviņu apgaismošanai atļauts izmantot pie stabiem piestiprinātus apgaismes ķermeņus ar maksimālo augstumu līdz 4 m. Apgaismes ķermeņiem jābūt arhitektoniski saskaņīgiem visa apbūves kvartāla robežās.
44. Apgaismojumu iekškvartāla apstādījumu, skvēra un gājēju ceļu apstādījumu joslās atļauts projektēt un 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 un apbūves izvietojumam

45. Ēkas un būves atļauts izvietot Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktajās teritorijās, kuru robežas noteiktas ar būvplaidi vai apbūves līniju. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas šādas būvplaides:
  - 45.1. 15 metru attālumā no Lubānas ielas un Kupriču ielas sarkanās līnijās;
  - 45.2. 3 metru attālumā no plānotās ielas sarkanās līnijas.
46. Būvplaide nosaka ēku minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas. Apbūvi izvieto atbilstoši brīvā plānojuma principiem - ēkas atļauts izvietot gan uz būvplaides, gan ar atkāpi no būvplaides.
47. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli ievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standartus un ieteikumus, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.

## 2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

48. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas Grafiskās daļas kartēs "Teritorijas esošās izmantošanas aprobežojumi" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
49. Jaunveidojamās ielas sarkanās līnijas (ielas platums starp sarkanajām līnijām - 16 m) ir noteiktas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
50. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
51. Aizsargjoslu teritorijās ievēro Aizsargjoslu likumā noteiktos aprobežojumus.

## 3. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

52. Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un citus šī detālplānojuma nosacījumus.
53. Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa daļām, ņemot vērā detālplānojuma īstenošanas kārtas
54. Jaunveidojamo ielu nodala atsevišķā zemes vienībā; ielai piešķir nosaukumu Trebū iela.
55. Ēkām adresi piešķir ar numuru jaunveidojamā ielā, ņemot vērā šo nosacījumu 2.pielikumā pievienoto adresācijas priekšlikumu.
56. Zemes vienību apvienošanai nav nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde.
57. Plānoto zemes vienību robežu pārkārtošanai atšķirīgā no grafiskās daļas kartē „Zemes vienību robežu

pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” risinājumu pamato, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.

58. Plānoto zemes vienību robežu iespējamā apakšdalījuma robežas atļauts precizēt, izstrādājot zemes ierīcības projektu un tie nav detālplānojuma grozījumi.
59. Izstrādājot zemes ierīcības projektu, plānotajai zemes vienībai Nr.9 un Nr.10 atļauts veidot apakšdalījumu un tie nav detālplānojuma grozījumi.

## 4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.

### 4.1. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-1)

60. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-1), ir šādi:
  - 60.1. daudzdzīvokļu nams;
  - 60.2. komerciāla rakstura objekts;
  - 60.3. izglītības iestāde – pirmskolas izglītības iestāde;
  - 60.4. sabiedriska iestāde;
  - 60.5. ārstniecības iestāde;
  - 60.6. sporta būve;
  - 60.7. transportlīdzekļu novietne;
  - 60.8. transporta infrastruktūras objekts.
61. Maksimālais stāvu skaits – 17 stāvi.
62. Apbūves tehniskie rādītāji Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (JC-1) atbilstoši maksimālajam stāvu skaitam:
  - 62.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 400%;
  - 62.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 15%.
  - 62.3. Atļauts projektēt un izbūvēt ēkas un būves ar mazāku stāvu skaitu, ievērojot apbūves tehniskos rādītājus saskaņā ar RTIAN 459.punktā noteikto:
    - 62.3.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
      - 62.3.1.1. 110% 3 stāvu apbūvē;
      - 62.3.1.2. 140% 4 stāvu apbūvē;
      - 62.3.1.3. 180% 5 stāvu apbūvē;
      - 62.3.1.4. 220% 6 stāvu apbūvē;
      - 62.3.1.5. 260% 7 – 9 stāvu apbūvē;
      - 62.3.1.6. 320% 10 – 12 stāvu apbūvē
      - 62.3.1.7. 400% 13 – 17 stāvu apbūvē;
    - 62.3.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
      - 62.3.2.1. 40% 3 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.2. 35% 4 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.3. 30% 5 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.4. 25% 6 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.5. 21% 7 – 9 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.6. 18% 10 –12 stāvu apbūvē;
      - 62.3.2.7. 15% 13 – 17 stāvu apbūvē;
63. Pirmskolas izglītības iestādes (PII) apbūvē ievēro šādus apbūves tehniskos rādītājus, attiecinot pret PII stāvu platību summu:
  - 63.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 70%;
  - 63.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 100%.



## 4.2. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-2)

64. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-2), ir šādi:
- 64.1. daudzdzīvokļu nams;
  - 64.2. komerciāla rakstura objekts;
  - 64.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 64.4. sabiedriska iestāde;
  - 64.5. ārstniecības iestāde;
  - 64.6. sporta būve;
  - 64.7. transportlīdzekļu novietne;
  - 64.8. transporta infrastruktūras objekts.
65. Maksimālais stāvu skaits - 9 stāvi-
66. Apbūves tehniskie rādītāji Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-2) atbilstoši maksimālajam stāvu skaitam:
- 66.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 260%;
  - 66.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 21%.
67. Atļauts projektēt un izbūvēt ēkas un būves ar mazāku stāvu skaitu, ievērojot apbūves tehniskos rādītājus saskaņā ar RTIAN 459.punktā noteikto:
- 67.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
    - 67.1.1. 110% 3 stāvu apbūvē;
    - 67.1.2. 140% 4 stāvu apbūvē;
    - 67.1.3. 180% 5 stāvu apbūvē;
    - 67.1.4. 220% 6 stāvu apbūvē;
    - 67.1.5. 260% 7 – 9 stāvu apbūvē;
  - 67.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
    - 67.2.1. 40% 3 stāvu apbūvē;
    - 67.2.2. 35% 4 stāvu apbūvē;
    - 67.2.3. 30% 5 stāvu apbūvē;
    - 67.2.4. 25% 6 stāvu apbūvē;
    - 67.2.5. 21% 7 – 9 stāvu apbūvē;

## 4.3. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-3)

68. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-3), ir šādi:
- 68.1. komerciāla rakstura objekts;
  - 68.2. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 68.3. ārstniecības iestāde;
  - 68.4. transportlīdzekļu novietne;
  - 68.5. transporta infrastruktūras objekts.
69. Maksimālais stāvu skaits - 4 stāvi
70. Apbūves tehniskie rādītāji Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-3) atbilstoši maksimālajam stāvu skaitam:
- 70.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 140%;
  - 70.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 35%.
71. Atļauts projektēt un izbūvēt ēkas un būves ar mazāku stāvu skaitu, ievērojot apbūves tehniskos rādītājus saskaņā ar RTIAN 459.punktā noteikto:
- 71.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
    - 71.1.1. 80% līdz 2 stāvu apbūvē;

- 71.1.2. 110% 3 stāvu apbūvē;
- 71.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
  - 71.2.1. 50% līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 71.2.2. 40% 3 stāvu apbūvē;

#### 4.4. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J-4)

- 72. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J-4) ir noteiktas privāto transportlīdzekļu novietņu izvietojuma vajadzībām blakus esošo zemes vienību ēkām:
  - 72.1. Zemes vienība nr.12 - zemes vienības Nr. 1 ēku transportlīdzekļu novietnēm,
  - 72.2. Zemes vienība Nr. 13. - zemes vienības Nr.2 ēku transportlīdzekļu novietnēm,
  - 72.3. Zemes vienība Nr.14 un zemes vienība Nr. 15 - zemes vienības Nr.3 ēku transportlīdzekļu novietnēm,
  - 72.4. Zemes vienība Nr. 16 - zemes vienības Nr. 9. ēku transportlīdzekļu novietnēm.
- 73. Teritorijās atļautas autonomvietnes, velonovietnes, inženierkomunikācijas, labiekārtojums.
- 74. Transportlīdzekļu novietņu, norobežojošo stādījumu, labiekārtojuma un gājējiem pieejamās brīvības savstarpējo izkārtojumu nosaka būvprojektā, ņemot vērā šo noteikumu 87. un 88. p-tu nosacījumus.

#### 4.5. Ielu teritorija (I)

- 75. Ielu teritorija (I) ir noteikta ielām, kuru robežas nosaka sarkanās līnijas.
- 76. Plānotā Trebū iela ir noteiktas kā E kategorijas iela.
- 77. Satiksmes nomierināšanai un drošības uzlabošanai plānotajā Trebū ielā ieteicams veidot kopīgu ielas telpu gājēju, velobraucēju un autotransporta plūsmām un izmantot tehniskus ātruma ierobežošanas risinājumus, t.i., ielas konfigurācija, ieseguma materiāli.
- 78. Atļautā izmantošana:
  - 78.1. gājēju ietve;
  - 78.2. transporta infrastruktūras objekts;
  - 78.3. ielu un laukumu apstādījumi;
  - 78.4. transportlīdzekļu novietne;
  - 78.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
- 79. Ielas platums starp sarkanajām līnijām noteikts Grafiskās daļas kartēs "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", "Zemes robežu pārkārtošanas risinājums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un "Šķērsprofil". Ielas tehniskos risinājumus un inženierkomunikāciju izvietojumu precizē būvprojektā.
- 80. Gājēju pārejās paredzēt:
  - 80.1. ietves slīpumu ieteicams ne lielāku par 3%;
  - 80.2. atbilstoša slīpuma uzbrauktuves trotuāra apmalē vienā līmenī ar brauktuves segumu.
- 81. Ielu brauktuvēm un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.

#### 4.6. Apstādījumu un dabas teritorija (A-1)

- 82. Apstādījumu un dabas teritorija A-1 ietver plānoto labiekārtotā skvēra teritoriju.
- 83. Atļautā izmantošana:
  - 83.1. apstādījumi;
  - 83.2. bērnu rotaļu laukums;
  - 83.3. apvienotā gājēju celiņu un veloceliņa ierīkošana;
  - 83.4. sezonas rakstura būve - apkalpes objekts plānotā sporta un aktīvās atpūtas laukumu apkalpei;
  - 83.5. velonovietne;
  - 83.6. sporta laukums;
  - 83.7. publiskās tualetes.

84. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi.
85. Apbūves tehniskie rādītāji:
  - 85.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 10%;
  - 85.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 75%.
86. Skvēru nedrīkst izmantot brauktuvēm (izņemot nepieciešamos piebraucamos ceļus publiskajiem objektiem skvērā) un virszemes transportlīdzekļu (izņemot velosipēdu) novietnēm.

#### 4.7. Apstādījumu un dabas teritorija (A-2)

87. Apstādījumu un dabas teritorija A-2 ietver publiski pieejamu apstādījumu joslu gar detālplānojuma teritorijas robežām un gar Kupriču un Lubānas ielām, ne mazāk kā 15 metru platumā, risinājumu precizējot būvprojektā.
88. Atļautā izmantošana:
  - 88.1. ielu apstādījumi;
  - 88.2. apvienotā koplietošanas gājēju un velosipēdu ierīkošana;
  - 88.3. aktīvās atpūtas infrastruktūra;
  - 88.4. bērnu rotaļu laukums;
  - 88.5. sporta laukums;
  - 88.6. velonovietne;
  - 88.7. iekškvartāla piebraucamais ceļš;
  - 88.8. aktīvās sporta zona sporta laukums.
89. Teritoriju nedrīkst izmantot virszemes vai pazemes transportlīdzekļu (izņemot velosipēdu) novietnēm.
90. Koplietošanas gājēju un velosipēdus A-2 teritorijā ierīko, nodrošinot savstarpējos savienojumus starp 1.pielikumā attēlotajām publiskajām piekļuvēm detālplānojuma teritorijai, ņemot vērā ar šo noteikumu 2.6.2. sadaļas 39.punkta prasības.

#### 4.8. Prasības Publiskās ārtelpas joslu teritorijas izmantošanai

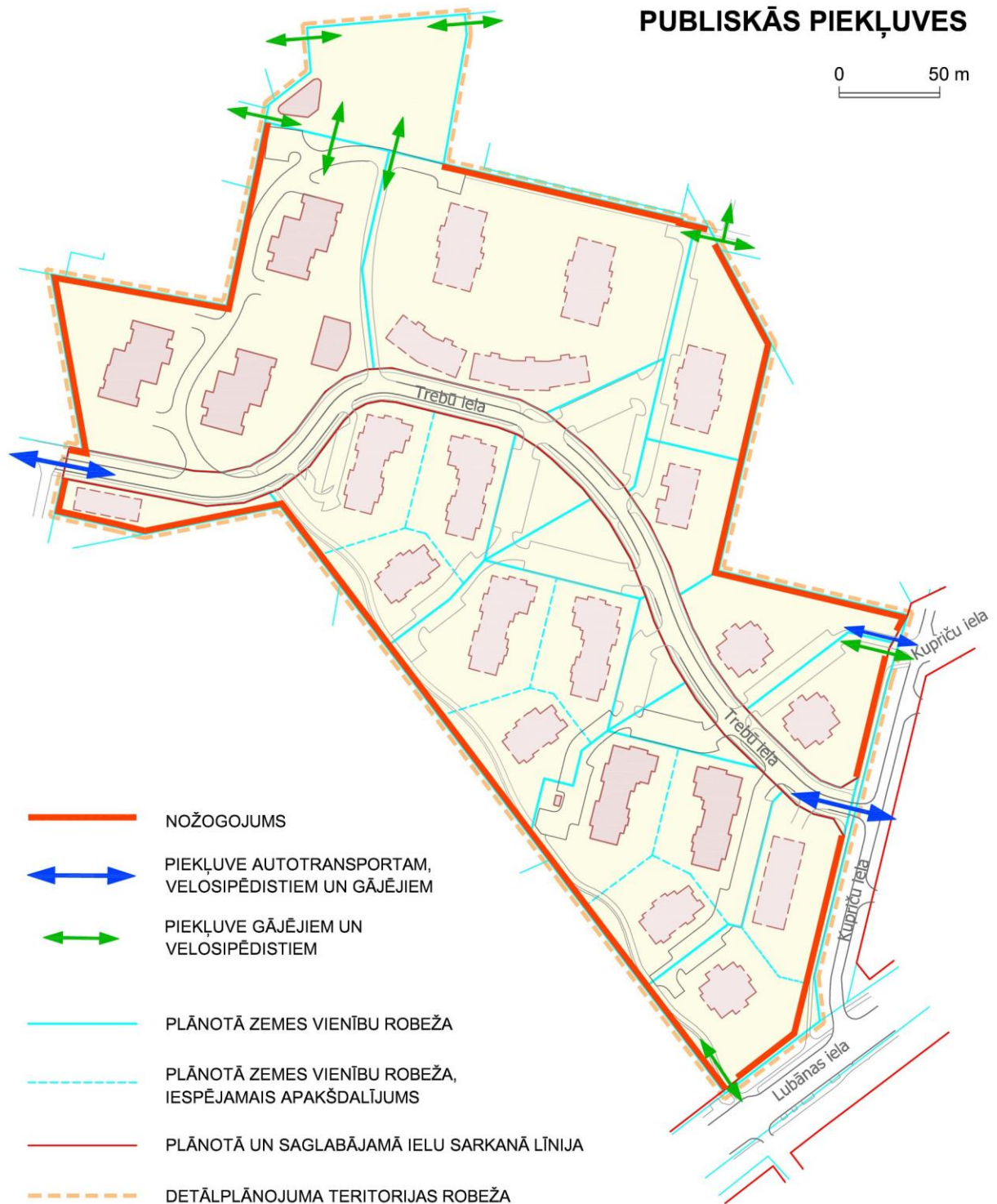
91. Publiskās ārtelpas joslu teritorijas ir noteiktas kā no apbūves brīvas teritorijas galveno iekškvartāla savienojumu ar jaunbūvējamo ielu nodrošināšanai
92. Publiskās ārtelpas joslas ierīko kā labiekārtotas zonas, atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem, bez fiziskiem šķēršļiem, izmantojot dažādus ielu ieseguma materiālus, labiekārtojuma un vides dizaina elementus.
93. Publiskās ārtelpas joslu teritorijas prioritāri izmantojamas piekļuvei, t.sk. gājēju un velosipēdistu kustības nodrošināšanai, inženierkomunikāciju izbūvei, piekļuvei teritorijai un ēkām operatīvajam, apkalpes un teritorijas iedzīvotāju autotransportam, kā arī transportlīdzekļu novietņu ierīkošanai, nodrošinot gājēju plūsmām atbilstošu brīvtempu, ja nepieciešams, savstarpēji nodalot ar stādījumiem, labiekārtojuma vai vides dizaina elementiem.
94. Publiskās ārtelpas joslu principiālais izvietojums un minimālais platums ir noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Risinājumus precīzē būvprojektā.

#### 5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

95. Detālplānojumu īsteno pa apbūves kārtām. Apbūves kārtas ir noteiktas pa teritorijas daļām, ko norobežo plānotās zemes vienības robežas un ar to funkcionāli saistītais jaunbūvējamās ielas posms, kas noteikts ar ielu sarkanajām līnijām. Apbūves kārtā ietilps arī apbūves kārtas īstenošanai nepieciešamā inženiertehniskās apgādes infrastruktūra.
96. Detālplānojuma īstenošanas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās un būves kārtās, ņemot vērā uzsāktu būvniecības procesu un izstrādātos un akceptētos būvprojektus, teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem.
97. Teritorijas inženierizpēti un teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic pirms būvdarbu uzsākšanas vai līdztekus tai, saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
98. Apbūvei paredzētās zemes vienības izveidi atļauts veikt paralēli būvprojekta izstrādei, atzīmi būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi saņemot pēc konkrētās zemes vienības reģistrācijas

Kadastra informācijas sistēmā.

99. Teritorijas turpmāko projektēšanu, inženierizpēti, inženiertehnisko sagatavošanu un zemes ierīcību veic secīgi, pa teritorijas daļām, nodrošinot projekta attīstību un tai atbilstoši pakāpenisku infrastruktūras izveidi.
100. Inženiertīklu izbūves secību papildus precīzē būvprojektēšanas procesā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi, ja nepieciešams.
101. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc attiecīgās apbūves kārtas funkcionēšanai nepieciešamās ielas posma, kas nodrošina satiksmi līdz pieslēgumam pilsētas ielai, izbūves pilnā šķērsprofilā, kā arī inženierkomunikāciju izbūves vai līdztekus tai.
102. Detālplānojuma īstenošanas 1.kārtā veic plānotās apbūves un jaunbūvējamās ielas posma izbūvi "1" apbūves kārtas ietvaros, kā arī plānotā ūdensvada sacilpojuma izbūvi, sadzīves kanalizācijas vada izbūvi ar pievienojumu pilsētas centralizētajam kanalizācijas tīklam detālplānojums īstenošanas 1.kārtas nodrošināšanai, kā arī posmu jaunbūvējamajās ielas sarkanajās līnijās līdz apbūves īstenošanas 3.kārtas teritorijai, nepieciešamo lietuskanalizāciju, elektroapgādi un siltumapgādi, kā arī ar "1", "2" un "4" apbūves kārtām saistīto/kopējo servitūtu ceļu / inženierkomunikāciju koridoru izbūvi.
103. Nākošo būvniecības īstenošanas kārtu un apakškārtu secību, ja nepieciešams, precīzē pēc 1.kārtas realizācijas.
104. Detālplānojuma teritorijas apkalpei izbūvējams papildus savienojums ar B (savienojums ar Lubānas ielu, saņemot saskaņojumu ar attiecīgo kaimiņu zemes vienību īpašniekiem) vai C (Kupriču un Rembates iela), vai D (savienojums ar Ulbrokas vai Keldiša ielu, saņemot saskaņojumu ar attiecīgo kaimiņu zemes vienību īpašniekiem) kategorijas ielu, izpildoties vienam no šiem nosacījumiem:
  - 104.1. ja ir spēkā būvvaldes 20.12.2007. izdotā būvatļauja ar reģ.nr. L-301-07, pēc 1, 2., un 10. kārtas izbūves; nākamo kārtu izbūve (saņemama atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi), uzsākama pēc papildus savienojuma izbūves;
  - 104.2. līdz ar 8. kārtas realizāciju, t.i., detālplānojuma teritorijā sasniedzot 650 dzīvokļu apjomu, ja ir anulēta būvvaldes 20.12.2007. izdotā būvatļauja ar reģ.nr. L-301-07;
105. Realizējot plānotās Trebū ielas izbūvi pa kārtām, jāparedz īslaicīgas lietošanas autotransporta apgrīšanās laukuma izbūve katrā kārtā, nodrošinot ielas pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētās ielas garuma.
106. Vienas detālplānojuma īstenošanas kārtas vai apakškārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo vai publiska rakstura ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
107. Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – sabiedrisku iestādi, pirmskolas izglītības iestādi, mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvi u.c., atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma īstenošanas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, zemesgabalam nodrošinot nepieciešamo inženiertehnisko apgādi un piebraucamo ceļu.
108. Detālplānojuma īstenošanu veic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
109. Detālplānojuma īstenošana nodrošina, ka detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālplānojuma īstenošana vietā.
110. Detālplānojuma īstenošanai 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.





3.pielikums . Apbūves īstenošanas kārtas

