

Ar Rīgas pilsētas būvvaldes _____ lēmumu Nr. _____



Detālplānojums zemes vienībai Kalēju ielā 64/66, Rīgā (0100 003 0087)

II daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Ierosinātājs:	SIA „PAS DE MARQUE”
Detālplānojuma izstrādes vadītāja:	Rīgas pilsētas būvvaldes Arhitektūras pārvaldes Arhitektu un teritorijas plānotāju nodaļas galvenā teritorijas plānotāja Daira Šmidre
Izstrādātājs:	SIA „Legzdiņš un partneri”, reģ. Nr. 40003225489, Nīcgales iela 12–96, Rīga, LV-1035
Projekta vadītājs:	Gatis Legzdiņš

Rīga, 2016. gads

Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi ir daļa no Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma un detalizē teritorijas izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībā Rīgā, Kalēju ielā 64/66 (0100 003 0087)
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 noteikumi nenosaka citādi.

Pieklūšanas noteikumi

3. Zemes vienībai nodrošina pieklūšanu no esošajām ielām atbilstoši šo noteikumu Grafiskās daļas plānam „Satiksmes infrastruktūras plāns”.
4. Apbūve detālplānojuma teritorijā izvietojama, ievērtējot nepieciešamās atkāpes no zemes vienības ar kadastra Nr. 0100 003 0086, lai nodrošinātu pieklūšanu esošajai ēkai.

Inženiertehniskās apgādes infrastruktūras nodrošinājums

5. Detālplānojuma teritorijā nodrošina būvju inženiertehnisko apgādi saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
6. Teritorijas pieslēgums pie centralizētām būves ekspluatācijai nepieciešamajām inženierkomunikācijām ir obligāts.
7. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.

Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

8. Detālplānojuma teritorijā izmantojamas laikā ierobežotas automašīnu novietnes detālplānojuma teritorijas ielu malās.

Apbūve starp sarkanajām līnijām

9. Ja būvlaide sakrīt ar sarkano līniju, ēkas ielas fasādes izvirzījumus (erķers, balkons, jumtiņš virs ieejas un tamlīdzīgi arhitektoniski veidojumi) veido augstāk nekā 3 m virs ietves, neatkarīgi no ietves platuma, un to projekcija uz zemes izvirzās ārpus zemesgabala robežas (teritorijā starp sarkanajām līnijām) ne vairāk par 50% no ietves platuma vai 1,5 m, ja ietves platums pārsniedz 3 m, bet, sākot ar 6.stāvu, katra stāva fasādes izvirzījums nedrīkst pārsniegt platumu, ko aprēķina, 0,3 m reizinot ar attiecīgo ēkas stāva kārtas numuru.

10. Pie pagrabu logiem atļauts ierīkot gaismas šahtas, kas ievirzītas ietvē, ne vairāk kā 0,4 m un ir pārklātas ar biezu stiklu vai metāla režģi vienā līmenī ar ietvi. Režģa stieņi nedrīkst būt novietoti paralēli ēkai un spraugas starp tiem nedrīkst būt lielākas par 0,02 m. Ietvēs iebūvēta stikla virsma nedrīkst būt slidena.

Aizsardzība pret troksni

11. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem 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.
12. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 28. jūnija noteikumu Nr. 499 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 „Būvakustika” prasībām.
13. Veicot publisko ēku būvniecību detālplānojuma teritorijā, 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.
14. RVC un tā aizsardzības zonas teritorijā nedrīkst izvietot prettrokšņa ekrānus.

Būves augstums

15. Būves augstumu mēra no vidējā augstuma punkta visiem būves zemes planējuma atzīmju augstumiem.
16. Detālplānojuma teritorijā atļautais maksimālais būves augstums ir 24 m.
17. Nosakot būves augstumu, neņem vērā būves arhitektonisko akcentu, skursteni, virsgaisu, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu konstrukciju, sakaru antenu mastu, vējrādītāju, zibens novadītāju.
18. Atļautais jaunbūves dzegas augstums pret 13. janvāra ielu, Vecpilsētas ielu - 21,3m.
19. Atļautais jaunbūves dzegas augstums pret Kalēju ielu saskaņā ar arhīva materiāliem - 20,1 m, mērot no projektētās ietves virsmas atzīmes, atstājot spēkā RVC AZ TIAN 271.4. apakšpunkta nosacījumus: ielu stūros augstums, kāds atļauts pie platākās ielas, drīkst būt arī būves daļai gar šaurāko ielu, bet tikai tādā attālumā no platākās ielas stūra, kas nepārsniedz divkārtšu šaurākās ielas platumu.

Apbūves atbilstība zemesgabala robežām un ēku izvietojums zemesgabalā

20. Perimetrālas apbūves situācijā gar ielām ēkas var celt ar pretugunsmūri uz sānu robežas vai arī atkāpjoties no tās ne mazāk kā 4,3 m.
21. Balkona projekcija uz zemes nedrīkst būt tuvāk par 1,5 m no zemesgabala aizmugures un sānu robežas.

Būvlaide

22. Detālplānojuma teritorijā noteiktās būvlandes attēlotas noteikumu Grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā izmantošana”.
23. Ēkas apbūves plaknei un galvenajai dzegai pret 13. janvāra ielu aptuveni 70 % apjomā jāsakrīt ar vēsturisko apbūves līniju un zemesgabala robežu. Pirmā stāva līmenī pieļaujama ēkas veidošana ar atkāpi no zemes gabala robežas.

Pagalma noteikumi

24. Detālplānojuma teritorijā pagalmi veidojami visā zemesgabala garumā gar robežu ar zemesgabalu ar kadastra Nr.0100 003 0086, tā platums visā garumā ir vismaz 4,3 m un kopējā platība, saskaņā ar arhīva materiāliem par vēsturiskā būvobjekta pagalmu, var būt mazāka par 136 m².
25. Pagalmus kultūras pieminekļa zemesgabalā, kas redzami no publiskās ārtelpas vai ir publiskās ārtelpas daļa, bruģē ar dabīgu akmens materiālu bruģi, klinkera ķieģeļiem vai lietojot to salikumu.
26. Būves apjomā neieskaitāmos fasādes izvirzījumus (balkons, terase, funkcionālas un dekoratīvas daļas, erkens, pilastrs, dzega, markīze un tamlīdzīgi arhitektoniski veidojumi) vai to projekcijas uz zemes aizņemto laukumu neieskaita apbūves laukumā, nosakot pagalma platību.

Labiekārtojuma nosacījumi

27. Labiekārtojuma elementi veidojami ar jaunbūvi saderīgā dizainā.
28. Detālplānojuma teritorijā detalizēti labiekārtojuma risinājumi izstrādājami būvprojektā.
- 28.¹ Objektu ietverošās ietves pārbūvējamas un nepieciešamā infrastruktūra veidojama, nesašaurinot ietves efektīvo platumu mazāku par noteikto lielumu.

Jumts

29. Detālplānojuma teritorijā pieļaujama dažādu jumtu izmantošana, galvenajos skatu punktos no ielu perspektīvēm veidojot dominējošus stāvus jumtus.
30. Jumta ieseguma materiālam no ielu perspektīvēm eksponētajās jumta plaknēs aizliegts izmantot bitumena plāksnītes, bitumena loksnes vai ruļļu materiālu iesegumus, profilēta skārda loksnes.

Vides pieejamības prasības

31. Detālplānojuma teritorijā ievērojamas vides pieejamības prasības atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem, respektējot pilsētvides kultūrvēsturiskās vērtības.
32. Piekļuves ietvi veido labi izgaismotu un ar nepārtrauktu, skaidri izšķīramu orientieri vai norādi līdz ieejas durvīm.
33. Piekļuves ietvē nedrīkst būt nekādi šķēršļi vai maldinošas zīmes.
34. Pirms kāpnēm un pandusiem augšpusē un apakšā izvieto vizuāli pamanāmu brīdinājumu visā kāpņu vai pandusu platumā.
35. Kāpņu pirmā un pēdējā pakāpiena malu visā kāpņu platumā apzīmē ar kontrastējošu marķējumu.
36. Visa veida stabus (luksofori, ceļa zīmes, reklāmas, apgaismojums) marķē ar dzeltenu, kontrastējošu krāsu vai līmlenti 160 cm, 140 cm un 35 cm augstumā no ceļa virsmas.
37. Starp ceļu un ietvi veido krāsojuma kontrastu, reljefa maiņu vai aizsargmargas, kas brīdinātu par novirzīšanos no ietves uz braucamo daļu.
38. Brauktuves šķērsošanas vieta ir vienā līmenī ar brauktuvi.

Prasības Centru apbūves JC1 teritorijai

39. Centru apbūves teritorijā, kur dzīvojamās funkcijas īpatsvars zemesgabala apbūvē ir vismaz 20% (JC1), atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 39.1. komerciāla rakstura objekts, tajā skaitā viesnīca;
 - 39.2. sabiedriska iestāde;
 - 39.3. kultūras iestāde;
 - 39.4. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
 - 39.5. daudzdzīvokļu nams;
 - 39.6. tirdzniecības un pakalpojumu objekts.
40. Perimetrālās apbūves veidošanā nepielieto apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus.

Detālplānojuma īstenošanas kārtība

41. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Rīgas pilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
42. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās, atļauts uzsākt būvniecības procesu detālplānojuma teritorijā.
43. Pirms ēku būvniecības detālplānojuma teritorijā veicama teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, inženierkomunikāciju pārcelšana, arheoloģiskā izpēte un pāļu lauka izbūve saskaņā ar būvprojekta „Arheoloģiskā izpēte zemesgabalā Kalēju ielā 64/66, Rīgā” risinājumiem.

44. koku ciršana detālplānojuma teritorijā ir atļauta tikai tad, kad Būvvalde izdarījusi atzīmi būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama.
45. Teritorijas publiskās ārtelpas labiekārtošanu jāveic vienlaicīgi ar tai piegulošās teritorijas plānotās apbūves būvniecību.