



APSTIPRINĀTS

ar Rīgas pilsētas būvvaldes _____ lēmumu Nr. _____

RĪGAS DOME

DETĀLPLĀNOJUMS

Rīgā, zemes vienībai Balsta dambī 2

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Ierosinātājs: SIA "PN Project"

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"

Rīga, 2018. gads

1 Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībai Rīgā, Balsta dambī 2 (kadastra apzīmējums 01000620137) (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Grafiskās daļas karti “Teritorijas funkcionālais zonējums”.
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 visai teritorijai

2.1 Zemes vienību veidošanas un adresācijas

3. Atļauta zemes vienību sadale, ievērojot šajos noteikumos noteiktos apbūves tehniskos rādītājus.
4. Ēkām piešķir adresi ielās ar kurām tās robežojas, atbilstoši Rīgas pilsētā pieņemtajai sistēmai, papildinot tajās uzsākto numerāciju.

2.2 Piekļūšanas noteikumi

5. Detālplānojuma teritorijai piekļūšanu nodrošina esošās un plānotās ielas un iekškvartāla ceļi.
6. Iekškvartāla piebraucamos ceļus veido kā kopīgu telpu gājēju, velobraucēju un autotransporta plūsmām.
7. Iekškvartāla piebraucamos ceļus izbūvē bez fiziska rakstura šķēršļiem, plūsmas organizējot izmanto dažādus ielu ieseguma materiālus un vertikālo plānojumu.
8. Ielu, ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmantojami universālā dizaina principi vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu būvēm un izkļūšanu no tām, pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.
9. Iekškvartāla ceļa izbūvē paredz vismaz 3.5 m platu joslu, kuras segums piemērots operatīvā un apkalpes (piegāžu) transporta kustībai.

2.3 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

10. Būvprojekta izstrādes ietvaros, pēc būvatļaujas saņemšanas teritorijā veic inženierizpētes darbus, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, kas regulē inženierizpētes noteikumus būvniecībā.
11. Pirms būvdarbu uzsākšanas, teritorijā veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
12. Inženiertehnisko sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina būvniecības procesa realizācijas iespējas konkrētās apbūves kārtas (kvartāla) apjomā un tā ietvert šādus pasākumus:
 - 12.1. esošo, neizmantojamo būvju un inženierkomunikāciju demontāžu saskaņā ar demontāžas projektu;
 - 12.2. detalizēta vertikālā plānojuma sagatavošanu un zemes virsmas izmaiņas (planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.) atbilstoši būvprojekta risinājumam;

- 12.3. maģistrālo inženierkomunikāciju un nepieciešamās piekļuves infrastruktūras būvniecību un ierīkošanu, atbilstošās detālplānojuma īstenošanas kārtas vajadzībām.
13. Būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
14. Atbilstoši būvprojektam, teritorijas nosusināšanai izbūvē slēgtā tipa drenāžas sistēmas, to savākto ūdeņu novadīšanu paredzot lietus kanalizācijas sistēmā.
15. Paaugstinot zemes virsmas līmeni, zemes virsmas maksimālais augstums pie ielas nedrīkst pārsniegt projektēto ielas virsmas atzīmi. Šis nosacījums neattiecas uz mākslīgā reljefa veidošanas pasākumiem, ierīkojot zemes uzbērumus kā teritorijas labiekārtojuma elementus, piemēram, puķu dobēm, bērnu rotaļu laukumiem, utml.
16. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.
17. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīklus, siltuma apgādi, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu kanalizācijas risinājumu atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
18. Inženierkomunikācijas izbūvē ņemot vērā Grafiskās daļas kartēs "Savietotais inženiertīklu plāns" un "Šķērsprofili" ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
19. Lietus notekūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, baseinu).

2.4 Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu

20. Kr. Valdemāra ielas frontē projektējamām ēkām būvprojektos paredz pret ielām vērsto fasāžu konstrukciju trokšņa izolējošo īpašību nodrošinājumu, ievērojot normatīvos noteiktos pieļaujamus trokšņa robežlielumus.
21. Iekškvartāla piebraucamo ceļu būvprojektos ietver risinājumus, kas ierobežo autotransporta tranzīta kustību cauri teritorijai.

2.5 Transportlīdzekļu novietnes

22. Transportlīdzekļu novietnes iedzīvotājiem, biroju darbiniekiem un apmeklētājiem izvietot būvēs.
23. Detālplānojuma teritorijas I kvartālā, kas noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums", atļauts izvietot autonomvietni, kura nepieciešama citu detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību funkcionālajam nodrošinājumam.
24. Detālplānojuma teritorijas I kvartālā atļauts izveidot autonomvietni 1300 automašīnām.
25. Atklātas autonomvietnes atļauts ierīkot vienīgi kā īslaicīgas apstāšanās autostāvvietas. Tās atļauts izvietot iekšpagalmos, iekškvartāla priekšpagalmos un Publiskās ārtelpas joslā.
26. Būvprojekta izstrādes ietvaros pie ēkām paredz velosipēdu novietnes. Novietņu skaitu un izvietojumu nosaka būvprojektā

2.6 Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

27. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas šādas aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi:
 - 27.1. visā detālplānojuma teritorijā ievērojami nosacījumi, kas attiecas uz UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonu.

- 27.2. teritorijas daļā gar Zunda kanālu noteikta dabiskas ūdensteces aizsargjoslas teritorija uz salām un pussalām 20 m no Zunda kanāla ūdens līnijas un tauvas josla 10 m platumā no krasta līnijas;
28. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
29. Esošo ekspluatācijas aizsargjoslu aprobežojumi zaudē spēku līdz ar attiecīgās inženierkomunikācijas, kam tā noteikta, demontāžu.

2.7 Apbūves veidošanas nosacījumi

30. Detālplānojuma teritorijā atļauts veidot Daugavas kreisā krasta silueta centrālo pilsētas nozīmes pilsētībūvniecisko akcentu.
31. Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte un stāvu skaits noteikts atbilstoši Grafiskās daļas kartē "Apbūves veidošanas pamatnosacījumi" attēlotajam.
32. Minimālā brīvā teritorija noteikta 8% no visas detālplānojuma teritorijas platības.
33. Būvju izvietojums zemes vienībā un minimālais attālums no būves līdz zemes vienības robežai nosakāms atbilstoši būvlaidei un apbūves līnijai, kas attēlotas Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums" un "Apbūves veidošanas pamatnosacījumi".
34. Gar Kr. Valdemāra ēkas ielas fasādei jāsakrīt ar noteikto būvlaidi, bet zemes līmenī ēkas ielas fasādi var būvē ar atkāpi.
35. Gar Kr. Valdemāra ielu un Balsta dambi veidojama perimetrāla rakstura apbūve.
36. Arhitektūras risinājumā jāpamato kompozīcijas principi un paņēmieni – arhitektūru veido stilistiski saskanīgi ar esošajām augstbūvēm, vai papildinot ansambli ar kontrastējošu apjomu (kontrastējošām formām, materiāliem, citiem risinājumiem.)
37. Atklātu arhitektūras konkursu nerīko, ja iesniegtās ieceres arhitektoniskās kvalitātes ir atbilstošas šajos noteikumos definētajām prasībām.
38. Atklātu arhitektūras konkursa nepieciešamības gadījumā, atļauts to rīkot atsevišķu ēku risinājumiem.
39. Atļauta esošo ēku pārbūve atbilstoši šo nosacījumu prasībām, nepiemērojot atklātu arhitektūras konkursu.
40. Ēku ielu fasādes arhitektoniski risina būvprojektā, nodrošinot attiecīgajai ielas telpas videi atbilstošus, funkcionāli un mākslinieciski iederīgus risinājumus, neparedzot monolītus fasādes risinājumus.

2.8 Prasības integrētai publiskās ārtelpas veidošanai

41. Aizliegts ar žogiem sadalīt un nodalīt Publiskās ārtelpas joslu uz Zunda kanāla promenādi.
42. Zemes vienības un to daļas aizliegts nožogot, izņemot, ja ar žogu paredzēts norobežot saimniecisko zonu, bērnu rotaļu laukumu vai sporta zonu, kā arī, ja tiek veidots dzīvžogs.
43. Izstrādājot būvprojektu, labiekārtojuma projektā ņem vērā un integrē apstādījumu struktūrā Grafiskās daļas kartē "Plānotie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktos saglabājamus kokus. Koku saglabāšana iespējama arī veicot to pārvietošanu detālplānojuma teritorijas robežās, ja par to saņemts sertificēta arborista atzinums.
44. Grafiskās daļas kartē "Plānotie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" norādītos vērtīgos kokus saglabā, ja tas tehniski iespējams realizējot paredzēto apbūves ieceri.
45. Demontāžas, būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas vai

- augšnes līmeņa paaugstināšana ap saglabājamajiem kokiem, izņemot gadījumu, ja ir saņemts sertificētu arborista atzinums par paredzēto darbību.
46. Ēkas zemes vienībā izkārto tā, lai to pagalmi pieslēgtos publiskās ārtelpas joslām, bet ja ēkām ir terases vai zaļie jumti, lai tie būtu vērsti pret šīm joslām.
47. Detālplānojuma teritorijā no apbūves un transporta infrastruktūras brīvajā daļā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu: gājēju celiņus, soliņus, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojumu, atkritumu urnas un citus funkcionālus un dekoratīvus elementus, atbilstoši teritorijas daļas funkcijai.
48. Iekškvartāla savienojumu apstādījumu veidošanas pamatprasības:
- 48.1. iekškvartāla savienojumu apstādījumus ierīko iekškvartāla savienojumos, kas paredzēti gājēju un velosipēdistu satiksmes nodrošināšanai un autotransporta piekļūšanai ēkām;
- 48.2. iekškvartāla savienojumu apstādījumus var ierīkot mierīgās atpūtas vietas, kurās izvietoti soliņus, citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus;
- 48.3. iekškvartāla savienojumu apstādījumus veido lineāru formu stādījumus, 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.
49. Pagalmu apstādījumu veidošanas pamatprasības:
- 49.1. pagalmus var veidot gan zemes līmenī, gan uz apzaļumotiem jumtiem;
- 49.2. 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);
50. Ielu apstādījumu veidošanas pamatprasības:
- 50.1. apstādījumus veido joslā starp sarkano līniju un būvlaidi, labiekārtojuma projekta ietvaros stilistiski saskaņojot to izskatu ielas kvartāla robežās;
- 50.2. apstādījumu kompozīciju un stādījumu sortimentu saskaņo ar pagalmu apstādījumiem un ielu apstādījumiem un, kas veidoti teritorijai pieguļošo ielu sarkano līniju teritorijā;
51. Izstrādājot būvprojektus dzīvojamās apbūves attīstībai, detālplānojuma teritorijā paredz rekreācijas teritorijas ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām visām iedzīvotāju vecuma grupām. Šīs teritorijas ir atļauts veidot arī uz apzaļumotiem ēku jumtiem (piemēram, virs stāvlaukumu nosedzošās nojumes), paredzot tām piekļuvi arī no ārtelpas.
52. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem.
53. Teritorijā atļauts ierīkot ilgtspējīgas lietusūdeņu apsaimniekošanas sistēmas.
54. Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā, atbilstoši plānotajai gājēju kustības organizācijai un normatīvo aktu prasībām.

3 Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1 Prasības Centru apbūves teritorijas (C) izmantošanai

55. Centru apbūves teritorija (C) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir intensīva jaukta apbūve ar daudzveidīgām komerciāla rakstura funkcijām un māju būvniecība.
56. Centru apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 56.1. komerciāla rakstura objekts;
- 56.2. izglītības iestāde;
- 56.3. sabiedriska iestāde;

- 56.4. kultūras iestāde;
 - 56.5. zinātnes iestāde;
 - 56.6. ārstniecības iestāde;
 - 56.7. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
 - 56.8. daudzdzīvokļu nams;
 - 56.9. sporta būve;
 - 56.10. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 56.11. transporta infrastruktūras objekts;
 - 56.12. transportlīdzekļu novietne;
 - 56.13. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves
57. Ēku pirmā stāva līmenī ar logiem uz publisko ārtelpu izvietojam publiskas vai komerciālas izmantošanas telpas.
58. Ēku pirmā stāva līmenī aizliegts izvietot transportlīdzekļu novietnes.

3.2 Prasības Ielu teritorijas (I) izmantošanai

59. Ielu teritorija (I) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 59.1. ceļš;
 - 59.2. laukums;
 - 59.3. transporta infrastruktūras objekts;
 - 59.4. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;
 - 59.5. īslaicīga transportlīdzekļu novietne;
 - 59.6. ielu un laukumu apstādījumi;
 - 59.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;

3.3 Prasības Publiskās ārtelpas joslas teritorijas izmantošanai

60. Publiskās ārtelpas josla ir noteikta kā galvenais iekškvartāla savienojums ar to aptverošajām ielām.
61. Publiskās ārtelpas josla izvietojums un platums ir noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums".
62. Publiskās ārtelpas josla veidojama atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīga ielas telpa gājējiem, velobraucējiem un operatīvajam un piegādes autotransportam, ar samazinātu maksimālo braukšanas ātrumu.
63. Publiskās ārtelpas joslas teritorijai izstrādā vienotu labiekārtojuma projektu.
64. Publiskās ārtelpas joslas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus izstrādā savstarpēji saistītā kompozīcijā un saskanīgā dizainā.
65. Publiskās ārtelpas joslas labiekārtojumu un apstādījumu risinājumu precīzē būvprojektā.

3.4 Prasības Zunda kanāla promenādes teritorijas izmantošanai

66. Teritorija noteikta kā publisks laukums ar dabiskā ūdensbaseina klātbūtni un publiskās ārtelpas savienojums gar to.
67. Zunda kanāla promenādes izvietojums un platums ir noteikts Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums".
68. Realizējot Centru apbūves teritorijās (C) noteikto atļauto izmantošanu, teritorijā nodrošina netraucētu gājēju un velosipēdistu satiksmi, kā arī operatīvo transportlīdzekļu piekļuvi un pieļaujama laikā ierobežota apkalpojošā transporta satiksme.

69. Gājēju kustības nodrošināšanai paredz vismaz 2,5 m platu joslu, nodrošinot ērtu gājēju divvirzienu kustību.
70. Zunda kanāla promenādē veido labiekārtotu publisko ārtelpu.
71. Zunda kanāla promenādē atļauts veidot sezonas rakstura objektus.
72. Zunda kanāla promenādes veidojama atbilstoši apvienotās satiksmes telpas principiem kā kopīga ielas telpa gājējiem un velobraucējiem ar prioritāti gājējiem.
73. Izbūvējot satiksmes infrastruktūru, paredz vismaz 3.5 m platu joslu, kuras segums piemērots operatīvā un apkalpes (piegāžu) transporta kustībai.
74. Aizliegta virszemes transportlīdzekļu novietņu izveide.

4 Detālplānojuma īstenošanas kārtība

75. Detālplānojumu realizē, turpmāko projektēšanu veicot kārtās pa kompleksiem apbūves kvartāliem, atbilstoši Grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums" noteiktajam. Apbūves kārtā ietilpst kvartāla funkcionēšanai nepieciešamā inženiertehniskā infrastruktūra. Atbilstoši būvprojektam, katru no apbūves kārtām atļauts sadalīt apakškārtās, izdalot atsevišķus būvniecības un attīstības posmus.
76. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas, attiecīgajā teritorijas daļā (kvartālā), veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus, atbilstoši būvprojekta risinājumiem, tostarp, esošo nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu demontāžu.
77. Līdz ar detālplānojuma 1. kvartāla realizāciju nodod ekspluatācijā "Publiskās ārtelpas joslu", atbilstoši būvprojekta ietvaros izstrādātam labiekārtojuma projektam, nodrošinot sasaisti starp Kr. Valdemāra ielu un Balasta dambi.
78. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc attiecīgā kvartāla (apbūves kārtas) nepieciešamās infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūves, tostarp, sadzīves un lietus kanalizācijas izbūves vai līdztekus tai.
79. Līdz detālplānojuma projekta realizācijai atļauta zemes vienības līdzšinējā izmantošana, kā arī esošo ēku atjaunošana, lietošanas veidu maiņa un pārbūve.
80. Detālplānojuma teritorijā atļauta teritorijas pagaidu izmantošana- atklātas autostāvvietas.
81. Detālplānojuma izstrādes īstenošana nodrošina, ka Detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas Detālplānojuma izstrādes īstenošanā vietā.
82. Detālplānojuma izstrādes īstenošanai Detālplānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, īstenošanas kārtību un nosacījumiem.