

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Rīgas domes 20.12.2005. Saistošo noteikumu Nr. 34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk tekstā – RTIAN) detalizācija teritorijai Rīgā, Dārziema ielā 9 (kadastra apzīmējums 0100 071 0498).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsaucēs uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
4. Detālplānojumā ietvertā teritorija atbilstoši RTIAN atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu "Atļautā izmantošana, inženierapgādes shēma" detālplānojumā ietvertā teritorija ir sadalīta labiekārtojuma zonās:
 - 4.1. publiskā ārtelpas teritorija:
 - 4.1.1. pakalpojumu funkcijai;
 - 4.1.2. pirmskolas izglītības iestādes funkcijai;
 - 4.1.3. visām funkcijām (dzīvojamajai, pakalpojumu, pirmskolas izglītības iestādei (bērnudārzam), kurā tiks izvietotas autonomvietnes un velonovietnes.
 - 4.2. privātā ārtelpas teritorija:
 - 4.2.1. dzīvojamajai funkcijai;
 - 4.3.2. pirmskolas izglītības iestādes funkcijai.
5. Saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu "Atļautā izmantošana, inženierapgādes shēma" ir noteiktas funkciju savstarpējās robežas.
6. Detālplānojuma ietvaros zemes vienības sadale netiek plānota.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Piekļūšana, transportlīdzekļu novietņu skaits un izvietojums

7. Visām funkcijām piekļūšana tiek organizēta no Jenotu ielas sarkanajām līnijām saskaņā ar detālplānojuma paskaidrojuma raksta 2. pielikumu "Labiekārtojuma koncepcija un satiksmes organizācija autostāvvietā".
8. Autonomvietņu skaitu dzīvojamām vai publiskām ēkām vai telpām nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot RTIAN prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības.

9. Katram būves izmantošanas mērķim tiek noteikts atšķirīgs nepieciešamo transportlīdzekļu skaits, kopējo nepieciešamo transportlīdzekļu novietņu skaitu nosaka katrai izmantošanai, vai katram būvē esošajam objektam atsevišķi, un summē.

10. Autostāvvietas un velonovietnes saskaņā ar detālplānojuma paskaidrojuma raksta 2. pielikumu "Labiekārtojuma koncepcija un satiksmes organizācija autostāvvietā", paredzēts izvietot Detālplānojuma grafiskā daļā "Atļautā izmantošana, inženierapgādes shēma" norādītajā publiskā ārtelpā visām funkcijām.

11. Pie publiskas ēkas veido transportlīdzekļu novietni operatīvā transporta un apkopes dienestu novietošanai, to izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā ēkām līdz 5 stāviem – 1 transportlīdzekļu novietne uz 2 kāpņu telpām.

12. Katrā transportlīdzekļu novietnē publiskajā ārtelpā vai pie publiskām ēkām 5% no kopējā autonomvietņu skaita paredz cilvēkiem ar kustību, redzes vai dzirdes traucējumiem, izvietojot speciāli pielāgotas –3,5 m platas autonomvietnes, kuras izvietojamas ne tālāk kā 10 m attālumā no ieejas vai lifta. Piktogramma jāizvieto pie autonomvietnēm, tai jābūt labi saskatāmai no attāluma, kā arī jābūt attēlotai uz attiecīgās autonomvietnes laukuma seguma.

13. Transportlīdzekļu novietni paredz sānpagalmā vai aizmugures pagalmā, to nevar paredzēt priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā.

14. Piekļuve no Jenotu ielas un no publiskās ārtelpas pirmsskolas izglītības iestādes) funkcijai zemes vienības priekšpagalmā līdz pirmsskolas izglītības iestādes (bērnudārza) funkcijas privātās ārtelpas teritorijai zemes vienības aizmugures pagalma daļā nodrošināma visām funkcijām paredzētās publiskās ārtelpas teritorijā pa 1,2 m platu taciņu, kura nožogojama ar apm. 1 m augstu žogu kurā, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai ierīkojami vārtiņi.

15. Publiskās ārtelpas visām funkcijām teritorijas daļā izbūvējamas autostāvvietas un velonovietnes.

2.2. Prasības žogiem

16. Žogiem un vārtiem gar ielām jābūt saskanīgiem ar būvju un blakus esošo zemes vienību žogu arhitektūru.

17. Publiskā ārtelpa pirmsskolas izglītības iestādes funkcijai zemes vienības priekšpagalmā norobežojama no publiskās ārtelpas visām funkcijām ar dekoratīvu, apm. 1 m augstu žogu, kurā, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, ierīkojami vārtiņi un, ar apstādījumiem, lai zonu norobežotu no transporta plūsmām.

18. Gar transportlīdzekļu novietni pie pirmsskolas izglītības iestādes bērnu rotaļu zonas jāierīko norobežojoši stādījumi, vismaz 1 m platā joslā un žogs, lai zonu norobežotu no transporta plūsmām. Blakus žogam jāveido dažas, zemu (līdz 1,2 m) dekoratīvo košumkrūmu grupas, kuru sortiments un skaits nosakāms teritorijas labiekārtojuma projektā.

19. Gar transportlīdzekļu novietni un blakus zemes vienībām ar dzīvojamo funkciju žogu veidot kompleksā ar blīvu dzīvžogu, paredzot vismaz 1 m platu joslu mūžzaļiem stādījumiem.

20. Paredzēt troksni ierobežojošu nožogojumu starp bērnu rotaļu zonu, transportlīdzekļu novietni un blakus zemes vienībām ar dzīvojamo funkciju.

21. Pārbūves gadījumā nedrīkst nožogot un sadalīt ar žogu zemes vienības teritoriju, kurā ir plānots izvietot tirdzniecības un pakalpojuma objektu, nepieciešams nodrošināt piekļuvi publiskajai teritorijai.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojumam

22. Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā atļauts izvietot tikai apstādījumu un dabas teritorijas labiekārtojumu un veikt šo noteikumu 2.1. apakšnodaļas 11. un 12. punktā noteiktās darbības.

23. Gājēju celiņu līdz bērnu rotaļu laukumam paredzēt 1,2 m platu.

24. Pirmskolas izglītības iestādei nepieciešamo pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar rotaļu zonu.

25. Pirmskolas izglītības iestādes teritorijā paredzēt bērnu rotaļu laukumu, kurā attēlot bērnu rotaļu iekārtas ar drošības zonām un seguma biezumu. Ievērot standartu LVS EN 1176 “Spēļu laukumu aprīkojums un pārklājums” un standartu LVS EN 1177 “Triezienus slāpējošā spēļu laukumu virsmas. Kritiskā krišanas augstuma noteikšana”.

26. Bērnu rotaļu laukuma zonā detalizēt izvēlētās augu sugas, neparedzēt indīgās augu sugas.

27. Dzīvžogu starp bērnu rotaļu zonu un blakus zemes vienībām ar dzīvojamo funkciju paredzēt divpakāpju retinātus lapu koku un krūmu stādījumus vismaz 1 m platā joslā.

28. Pie tirdzniecības un pakalpojuma objekta izvietojanas ar paaugstināto trokšņa līmeni paredzēt divpakāpju norobežojošos stādījumus gar trokšņu jūtīgo apbūvi blakus esošās zemes vienībās.

29. Neveidot atklātu preču izkraušanu, pārkraušanu, uzglabāšanu pret blakus esošo dzīvojamo apbūvi. Ja tā ir nepieciešama, tad šīs darbības jāveic ēkas būvapjomā norobežojot un nodrošinot, lai blakus esošās dzīvojamās apbūves teritorijas tiktu pasargātas no trokšņiem.

30. Funkcionāli nepieciešamo ieejas mezglu apgaismojumu paredz visām publiskām funkcijām.

31. Privātā ārtelpa dzīvojamai funkcijai no publiskās ārtelpas mazumtirdzniecības un pakalpojumu funkcijai zemes vienības priekšpagalmā norobežojama ar kokaugiem, kuriem nav nepieciešama pārziemināšana (auga maksimālais augstums – līdz 2,5 m).

32. Publiskā ārtelpa mazumtirdzniecības un pakalpojumu funkcijai zemes vienības priekšpagalmā norobežojama no pirmsskolas izglītības iestādes (bērnudārza) publiskās ārtelpas ar kokaugiem, kuriem nav nepieciešama pārziemināšana (auga maksimālais augstums – līdz 2,0 m).

33. Kokaugu sortiments un skaits nosakāms teritorijas labiekārtojuma projektā.

34. Esošā perimetrālā tūju dzīvžoga daļas, izņemot posmu gar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 01000711329, priekšplānu jāpapildina ar sedzošiem apstādījumiem.

2.4. Prasības vides pieejamībai

35. Ierīkojot publisko un/vai vietējās nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objektu, paredzēt speciālus pasākumus pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

2.3. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

36. Aprobežojumi aizsargjoslās detālplānojuma teritorijā ir jāievēro saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.

2.3. Neatbilstoša izmantošana

37. Ja zemes vienību likumīgi izmanto, pirms stājies spēkā Plānojums¹, un tas nosaka attiecīgajai zemes vienībai citu izmantošanas veidu, tad šai zemes vienībai ir neatbilstošas izmantošanas statuss (neatbilstošas izmantošanas zemes vienība).

38. Neatbilstošas teritorijas izmantošanas būves pārbūve ir atļauta, ja zemes vienībā esošo būvju apbūves blīvums nepārsniedz 30%. Būvobjektu var palielināt par 30% no uz zemes vienībā esošo būvju kopējās platības, nepārsniedzot maksimāli pieļaujamo būvju augstumu vai stāvu skaitu. Pēc šajā punktā minētās pārbūves veikšanas, nav pieļaujama turpmāka būvju kopējās platības palielināšana pārbūves rezultātā.

39. Ja savrupmāju apbūves teritorijā, uz kuru ir attiecināmi neatbilstošas teritorijas izmantošanas nosacījumi, ir iecerēta būves funkcijas maiņa, zemes vienības izmantošanai pēc pārbūves jāatbilst Detālplānojumam.

40. Ja tiek palielināts būvobjekts, tad papildu prasības piemēro tām būves daļām, kuras tiek pārbūvētas.

3. Prasības atsevišķām apbūves teritorijām

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz)

41. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

41.1. savrupmāja;

41.2. pirmsskolas izglītības iestāde;

41.3. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

41.4. palīgēka.

42. Savrupmāju apbūves teritorijā atļautās izmantošanas būvju būvniecībai un izmantošanai (izņemot pirmsskolas izglītības iestādes) atsevišķā zemes vienībā, zemes vienības maksimālais apbūves blīvums ir 30%.

43. Savrupmāju apbūves teritorijā pirmsskolas izglītības iestāžu būvniecībai un izmantošanai atsevišķā zemes vienībā zemes vienības minimālā brīvā teritorija ir 100% un maksimālā apbūves intensitāte ir 40%.

44. Savrupmāju apbūves teritorijā tirdzniecības vai pakalpojumu objekta būvniecībai un izmantošanai atsevišķā zemes vienībā maksimālā apbūves intensitāte 100%.

Plānojums¹—Rīgas teritorijas plānojuma 2006.–2018.gadam daļa, kas izdota kā pašvaldības saistošie noteikumi –Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa

45. Minimālā stādījumu platība zemes vienībā ir 20% no zemes vienības kopējās teritorijas platības.

46. Ja zemes vienībā atrodas vairāki objekti, kuriem šajos nosacījumos ir noteikti atšķirīgi apbūves rādītāji, apbūves rādītājus aprēķina katram objektam atsevišķi. Apbūves rādītāju aprēķināšanā ņem vērā to zemes vienības daļu, kas funkcionāli nepieciešama pārējiem objektiem un ir noteikta, ņemot vērā šo objektu apbūves rādītājus.

47. Maksimālais stāvu skaits jebkurai būvei ir 2 stāvi, izņemot savrupmājas un dvīņu mājas, kurām maksimālais stāvu skaits ir 3 stāvi.

48. Minimālais attālums starp blakus zemes vienībās esošām ēkām – 8 m.

49. Palīgēku nedrīkst:

49.1. ierīkot priekšpagalmā vai ārējā sānu pagalmā;

49.2. nosakot palīgēkas pieļaujamo attālumu līdz blakus esošo zemes vienību robežām, ievēro būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu ugunsdrošības jomā noteiktos ugunsdrošības attālumus.

50. Citi noteikumi savrupmāju un dvīņu māju apbūvei:

50.1. priekšpagalma platums – 3 m.

50.2. sānpagalma platums:

50.2.1. ārējā sānpagalma platums nav mazāks par iedibinātās būvlandes platumu;

50.2.2. iekšējā sānpagalma platums nav mazāks par 3 m. Iekšējā sānpagalma platums nav mazāks par 4 m, ja ēkas sienā, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ierīko logus;

50.2.3. ja ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišanu uz būvobjekta ģenerālpplāna rasējuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas;

50.3. aizmugures pagalma dziļums:

50.3.1. nav mazāks par 3 m;

50.3.2. nav mazāks par 4 m, ja ēkas sienā, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ierīko logus;

50.3.3. ja ir saņemta aizmugurē esošās zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana uz būvobjekta ģenerālpplāna rasējuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būvēt uz robežas, izņemot gadījumu, kad ēkas sienā, kas vērsta pret kaimiņos esošo zemes vienību, ierīko logus;

50.4. maksimālais apbūves augstums:

50.4.1. nevienā būves punktā nepārsniedz pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar jebkuru kaimiņos esošu zemes vienību;

50.4.2. ja būve izvietota mazāk kā 3 m attālumā no kaimiņos esošas zemes vienības robežas (ievērojot prasības par blakus zemes vienības īpašnieka rakstiskas piekrišanas saņemšanu), tad tās jebkura punkta augstums šajā zonā var būt 4,5 m, atsevišķi nesaskaņojot to ar blakus esošas zemes vienības īpašnieku;

50.4.3. ja ir saņemta blakus esošas zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana uz būvprojekta ģenerālpilāna rasējuma lapas, tad šo nosacījumu 50.4.1. un 50.4.2. punktā noteikto apbūves augstumu (attālumu starp būves punkta projekciju uz zemes un robežu ar jebkuru kaimiņos esošu zemes vienību) drīkst palielināt līdz 10,5 m;

50.4.4. minimālais attālumš no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkai blakus zemes vienībā nedrīkst būt mazāks par 6 m.

3.2. Ielu teritorija (I)

51. Ielu teritorija (I) ir teritorija, kurā atļautā izmantošana ir:

51.1. transportlīdzekļu novietnes daļa;

51.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.

52. Sarkano līniju zonas robežas – esošās.

4. Detālpilānojuma īstenošana un būvniecības process

53. Detālpilānojuma īstenošanas kārtība:

53.1. atbilstoši normatīvo aktu prasībām saskaņota teritorijas labiekārtojuma īstenošana;

53.2. telpu funkciju maiņa ievērojot normatīvo aktu prasības;

53.3. objekta nodošana ekspluatācijā.

54. Detālpilānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Rīgas pilsētas būvvaldi un detālpilānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālpilānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā.

55. Detālpilānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.