

II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Vispārīgie jautājumi

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībā Pureņu ielā 16, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 082 2664; turpmāk – Detālpārplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas plāniem

- “Plānotā izmantošana”
- “Zemes ierīcības projekts”
- “Inženiertīklu plans”
- “Vertikālais plans un satiksmes organizācijas plūsma”
- “Labiekārtojumu koncepcija”
- “Šķērsprofils A-A”
- “Šķērsprofils B-B”
- “Šķērsprofils C-C”

2. Nosacījumi detalizē Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības un nosacījumus Detālpārplānojuma teritorijā.

3. Detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav noteiktas Nosacījumos, nosakāmas saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un citiem jomu reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma teritorijas plānotā izmantošana

Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J1) jaunveidojamie zemesgabali Nr 1; 4; 5; 6; 7; 8; 10 un 11.

4. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J1) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana – savrupmāja, dvīņu māja un rindu māja.
5. Maksimālais būves augstums ēkām ar galveno funkciju ir 3 stāvi, savukārt palīgēkām ir 2 stāvi.
6. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte:
 - 6.1. 80% – līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 6.2. 110% – 3 stāvu apbūvē.
7. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:
 - 7.1. 50% – līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 7.2. 40% – 3 stāvu apbūvē.
8. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums 30%.
9. Ja zemesgabalā tiek projektēta un būvēta savrupmāja vai dvīņu māja, attiecībā uz šo zemesgabalu piemērojami šo noteikumu 11. un 12. punkts, nosakot zemesgabala maksimālo apbūves blīvumu 30%.

Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J2) jaunveidojamie zemesgabali Nr 3 un 9

10. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J2) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana – savrupmāja un dvīņu māja.
11. Maksimālais būves augstums ēkām ar galveno funkciju ir 3 stāvi, savukārt palīgēkām ir 2 stāvi.
12. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums 30%

Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J3) jaunveidojamie zemesgabali Nr 2 un 12

13. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J3) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana – ceļš, laukums, auto stāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
 - 13.1. Jaunveidojamajā zemesgabalā Nr. 2 atļauta ceļa un inženiertehniskās apgādes tīklu būvniecība;
 - 13.2. Jaunveidojamajā zemesgabalā Nr. 12 atļauta laukuma, auto stāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecība.
14. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J3) ir teritorija, kas tiek paredzēta zemesgabalu piekļūšanas un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ierīkošanai,

lai nodrošinātu Detālplānojuma teritorijā jaunveidojamo zemesgabalu pilnvērtīgas apbūves un tālākas izmantošanas nodrošināšanu.

Noteikumi Detālplānojuma teritorijas apbūvei

Apbūves izvietojums

15. Ēku būvprojoma precīzu atrašanās vietu precizē izstrādājot attiecīgā zemesgabala būves būvprojektu.
16. Jaunveidojamajos zemesgabalos Nr. 1; 9; 10; 11 ir jāievēro 3m minimālā būvlaide no Lazdu ielas, pret kuru ir jāorientē ēku galvenā fasāde un minimālā apbūves līnija 6m no Detālplānojuma teritorijā projektētā piebraucamā ceļa. Pieklūšana tiek risināta no Detālplānojuma teritorijā projektētā piebraucamā ceļa. Palīgbūves ir atļauts izvietot sānu pagalmos.
17. Jaunveidojamajos zemesgabalos Nr. 4; 5; 6; 7; 8 ir jāievēro minimālā apbūves līnija 6m no Detālplānojuma teritorijā projektētā piebraucamā ceļa, pret kuru ir jāorientē galvenā fasāde. Palīgbūves ir atļauts izvietot aizmugures pagalmā.
18. Jaunveidojamajā zemesgabalā Nr. 3 ir jāievēro 3m minimālā būvlaide no Lazdu ielas un 6m minimālā apbūves līnija no Detālplānojuma teritorijā projektētā piebraucamā ceļa. Palīgbūves ir atļauts izbūvēt aizmugures pagalmā.
19. Gar Detālplānojuma teritorijas dienvidu gala robežu nepieciešams izvietot divpakāpju troksni slāpējošos stādījumus, kas mazinās dzelzceļa radītā trokšņa un piesārņojuma līmeni, ievērojot RTIAN 306. punktu.
20. Starp jaunveidojamo zemesgabalu Nr. 12, kur paredzēts izvietot auto stāvvietas, un dzīvojamās apbūves zemesgabaliem ir jāveido stādījumu buferzona. Stādījumi jāierīko pirms dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā.
21. Nav pieļaujama palīgēkas būvniecība zemesgabalā pirms galvenās funkcijas ēkas (savrupmāja, dvīņu māja, rindu māja) nodošanas ekspluatācijā.

Pieklūšanas nodrošinājums

22. Pieklūšanu jaunveidojamajiem zemesgabaliem tiek nodrošināta daļēji izbūvējot Lazdu ielas turpinājumu tādā apjomā, lai veidotos sasaiste ar Detālplānojuma teritorijā plānoto piebraucamo ceļu. Tālāka pieklūšanas nodrošināšana plānotajām jaunveidojamajām zemes vienībām Detālplānojuma teritorijā paredzēta izbūvējot funkcionālo zonu J3 (piebraucamais ceļš), kas teritorijas dienvidu daļā noslēdzas ar auto stāvvietu.
23. Iebrauktuves jaunveidojamajos zemesgabalos precizē un detalizē būvprojektēšanas posmā.

Inženierkomunikāciju nodrošinājums

24. Inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojums Detālplānojuma teritorijā, plānotās apbūves funkcionēšanai, attēlots grafiskās daļas plānā "Inženiertīklu plāns" un "Šķērsprofils A-A", "Šķērsprofils B-B", "Šķērsprofils C-C".

25. Inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu precizē un detalizē būvprojektēšanas posmā, atbilstoši inženierkomunikāciju turētāju tehniskajiem noteikumiem.

Aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi

26. Detālplānojuma teritorijā jāievēro visu veidu aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un grafiskās daļas plāniem.
27. Detālplānojuma teritorijā ir jāievēro 3m minimālā būvlaide no Lazdu ielas un minimālā apbūves līnija 6m no Detālplānojuma teritorijā projektētā piebraucamā ceļa.
28. Detālplānojuma teritorijā ir paaugstināts trokšņu līmenis (diennaktī 65-69), kuru izraisa Kārļa Ulmaņa gatve, tāpēc dzīvojamo māju projektēšanā un būvniecībā ir jāparedz troksni slāpējošu materiālu un tehnoloģiju izmantošana, logi un durvis ar augstu trokšņu slāpēšanas pakāpi, ārējām norobežojošajām konstrukcijām jānodrošina dzīvojamo telpu trokšņu līmenis atbilstoši 2014.gada 07.janvāra MK Noteikumu Nr. 16 4.pielikumam. Jāievēro LBN-016-15 un citu normatīvo aktu prasības, lai radītu pēc iespējas komfortablāku dzīves kvalitāti teritorijas iedzīvotājiem.

Jaunu zemes vienību veidošanas nosacījumi

29. Jaunas zemes vienības veido saskaņā ar Detālplānojuma teritorijai izstrādāto grafiskās daļas plānu "Zemes ierīcības projekts", īstenojot Detālplānojuma teritorijas parcelāciju Zemes ierīcības likuma noteiktajā kārtībā.
30. Tālākā zemesgabalu izmantošanā ir pieļaujama zemesgabalu robežu pārkārtošana, apvienošana un sadalīšana. Zemesgabalu robežu izmaiņu gadījumā zemesgabala minimālā platība tiek noteikta 600 m².
31. Ja zemesgabalā ir plānota dvīņu mājas vai rindu mājas apbūve, zemesgabala platība vienai būves sekcijai nedrīkst būt mazāka par 300 m² un zemesgabala sadale ir veicama tikai pēc būves nodošanas ekspluatācijā.

Detālplānojuma īstenošanas kārtība

32. Jāveic zemes ierīcības projekta īstenošana atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti grafiskās daļas kartē „Zemes ierīcības projekts”. Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektēto zemes vienību platības var tikt precizētas.
33. Jāveic Detālplānojuma teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu:
- izstrādāt teritorijā esošās meliorācijas sistēmas novadgrāvja pārbūvi (dokumentācijas izstrāde, saskaņošana un izbūve);
 - inženierkomunikāciju, Lazdu ielas turpinājuma un Detālplānojuma teritorijas piebraucamā ceļa (zonējums – J3) tehnisko projektu izstrāde, saskaņošana un izbūve.
34. Vienlaicīgi vai pēc 33. punktā noteikto inženiertehnisko tīklu, komunikāciju un piekļūšanas risinājumu izbūves, var uzsākt plānojamās apbūves īstenošanu izstrādājot būvju būvprojektus, katram zemesgabalam atsevišķi jebkurā secībā.

35. Tikai pēc 33. punktā noteikto inženiertehnisko tīklu, komunikāciju un piekļūšanas risinājumu izbūves un nodošanas ekspluatācija var uzsākt plānotās apbūves (savrupmāja, dvīņu māja un rindu māja) būvniecību.
36. Detālpilnojuma īstenošana nodrošina, ka Detālpilnojuma un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz visām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālpilnojuma īstenošanas vietā.

III GRAFISKĀ DAĻA