

# 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 – 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 atsauces 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. pirmsskolas izglītības iestādes funkcijai;
    - 4.1.3. visām funkcijām (dzīvojamajai, pakalpojumu, pirmsskolas izglītības iestādei (bērnu dārzam), kurā tiks izvietotas autonomvietnes un velonovietnes.
  - 4.2. privātā ārtelpas teritorija:
    - 4.2.1. dzīvojamajai funkcijai;
    - 4.3.2. pirmsskolas 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 jāorganizē 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 jānosaka būvprojekta stadijā, ievērojot RTIAN prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasības.

9. Katram būves izmantošanas mērķim jānosaka atšķirīgs nepieciešamo transportlīdzekļu skaits, kopējo nepieciešamo transportlīdzekļu novietņu skaitu jānosaka katrai izmantošanai vai katram būvē esošajam objektam atsevišķi un jāsummē.

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

11. Transportlīdzekļu novietni jāparedz sānpagalmā vai aizmugures pagalmā.

12. 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 jānodrošina visām funkcijām paredzētās publiskās ārtelpas teritorijā pa 1,2 m gājēju celiņu, kura nožogojama ar apm. 1 m augstu žogu, kurā atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai jāierīko vārtiņi.

13. Publiskās ārtelpas visām funkcijām teritorijas daļā jāizbūvē autostāvvietas un velonovietnes.

## **2.2. Žogi**

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

15. Publiskā ārtelpa pirmsskolas izglītības iestādes funkcijai zemes vienības priekšpagalmā jānorobežo no publiskās ārtelpas visām funkcijām ar dekoratīvu, apmēram 1 m augstu žogu, kurā, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, jāierīko vārtiņi un jāparedz apstādījumi, lai zonu norobežotu no transporta plūsmām.

16. 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.

17. Gar transportlīdzekļu novietni un blakus zemes vienībām ar dzīvojamo funkciju žogu jāveido kompleksā ar blīvu dzīvžogu, jāparedz vismaz 1 m platu joslu mūžzaļiem stādījumiem.

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

19. Pārbūves gadījumā nedrīkst nožogot un nodalīt ar žogu zemes vienības teritoriju, kurā ir plānots izvietot tirdzniecības un pakalpojuma objektu, jānodrošina piekļuvi publiskajai teritorijai.

## **2.3. Teritorijas labiekārtojums**

20. Gājēju celiņu līdz bērnu rotaļu laukumam jāparedz 1,2 m platu.

21. Pirmskolas izglītības iestādei nepieciešamo pagalmu jāveido kā rekreācijas teritoriju ar rotaļu zonu.

22. Pirmskolas izglītības iestādes teritorijā jāparedz bērnu rotaļu laukumu, kurā attēlo bērnu rotaļu iekārtas ar drošības zonām un seguma biezumu. jāievēro standartu LVS EN 1176 "Spēļu laukumu aprīkojums un pārklājums" un standartu LVS EN 1177 "Triezienus slāpējošā spēļu laukumu virsmas. Kritiskā krišanas augstuma noteikšana".

23. Bērnu rotaļu laukuma zonā jādetalizē izvēlētās augu sugas, neparedzēt indīgās augu sugas.

24. Dzīvžogam starp bērnu rotaļu zonu un blakus zemes vienībām ar dzīvojamo funkciju jāparedz divpakāpju retinātus lapu koku un krūmu stādījumus vismaz 1 m platā joslā.

25. Pie tirdzniecības un pakalpojuma objekta izvietojuma ar paaugstināto trokšņa līmeni jāparedz divpakāpju norobežojošos stādījumus gar trokšņu jūtīgo apbūvi blakus esošās zemes vienībās.

26. 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.

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

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

29. Kokaugu sortiments un skaits jānosaka teritorijas labiekārtojuma projektā.

30. Esošā perimetrālā tūju dzīvžoga daļas, izņemot posmu gar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 071 1329, priekšplānu jāpapildina ar sedzošiem apstādījumiem.

#### **2.4. Vides pieejamība**

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

#### **2.5. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi**

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

#### **2.6. Neatbilstoša izmantošana**

33. Ja zemes vienību likumīgi izmanto, pirms stājies spēkā RTIAN un tā grafiskā daļa, un tas nosaka attiecīgajai zemes vienībai citu izmantošanas veidu, tad šai zemes

vienībai ir neatbilstošas izmantošanas statuss (neatbilstošas izmantošanas zemes vienība).

34. Neatbilstošas teritorijas izmantošanas būves pārbūve ir atļauta, ja zemes vienībā esošo būvju apbūves blīvums nepārsniedz 30 %. Būvapjomu 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.

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

36. Ja tiek palielināts būvapjoms, tad papildu prasības piemēro tām būves daļām, kuras tiek pārbūvētas.

### **3. Detālpārplānojuma teritorijas atļautā izmantošana**

#### **3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz)**

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

37.1. savrupmāja;

37.2. dvīņu māja;

37.3. pirmsskolas izglītības iestāde;

37.4. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

37.5. sabiedriska iestāde;

37.6. kultūras iestāde;

37.7. ārstniecības iestāde;

37.8. vietējas nozīmes sporta būve;

37.9. laivu piestātne;

37.10. velonovietne.

37.11. palīgēka.

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

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

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

41. Ārējā sānpagalma platums nav mazāks par iedibinātās būvlaides platumu.
42. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkai blakus zemes vienībā nedrīkst būt mazāks par 6 m.

### **3.2. Ielu teritorija (I)**

43. Ielu teritorija (I) ir teritorija, kurā atļautā izmantošana ir:
- 50.1. transportlīdzekļu novietnes daļa;
  - 50.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
44. Sarkano līniju zonas robežas – esošās.

## **4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

45. Detālplānojuma īstenošanas kārtība:
- 45.1. teritorijas labiekārtojuma izbūve atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
  - 45.2. telpu funkciju maiņa atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
46. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Rīgas pilsētas būvvaldi un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā.
47. Detālplānojums ir spēkā līdz to izpilda, atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.