

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMU SATURS

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu saturs	2
Lietotie saīsinājumi	3
1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības visā Detālplānojuma teritorijā	3
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana	3
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana	4
2.3. Zemesgabalu veidošana un to minimālā platība	4
2.4. Attālums starp ēkām un pagalmu izmēri	5
2.5. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām	5
2.6. Labiekārtojuma, apstādījumu un vides pieejamības nodrošināšana	6
2.7. Arhitektoniskie risinājumi	6
2.8. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums	7
2.9. Teritorijas apgrūtinājumi	7
2.10. Citi nosacījumi	7
3. Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi	8
3.1. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₁)	8
3.2. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₂)	9
3.3. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₃)	10
3.4. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₄)	11
3.5. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₅)	11
3.6. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J ₆)	12
3.8. Apstādījumu un dabas teritorija (A ₁)	12
3.9. Apstādījumu un dabas teritorija (A ₂)	12
4. Prasības detālplānojuma realizācijai	13
Provizorisks Detālplānojuma īstenošanas secība	14

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- Detālplānojuma teritorija – zemes vienība Dzirciema ielā 123, Rīgā (kad. Nr. 0100 077 2103);
- RD – Rīgas dome;
- RTIAN – Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (RD 20.12.2016 saistošo noteikumu Nr.240 redakcijā), apstiprināti ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr. 34;
- TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi Detālplānojuma teritorijai.

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka zemes vienības Dzirciema ielā 123, Rīgā (kadastra Nr. 0100 077 2103) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.
2. Šie nosacījumi detalizē Rīgas domes 20.12.2005. saistošos noteikumus Nr. 34 (RD 20.12.2016. saistošo noteikumu Nr. 240 redakcijā).
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas RTIAN.
4. Nosakot atļauto būves augstumu, pieņem, ka viens stāvs ir 3,5 m augsts. Atļauto maksimālo būves augstumu nosaka, šajos noteikumos noteikto maksimālo stāvu skaitu reizinot ar 3,5 m.
5. Šajos noteikumos iekļautie apbūves rādītāji rēķināmi pēc RTIAN 3.2. daļā "Apbūves tehniskie rādītāji" norādītās metodikas.

2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana

6. Visu Detālplānojuma teritoriju, ievērojot šajos noteikumos, kā arī citos normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus, atļauts izmantot būvju un to daļu izvietojumam saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:
 - 6.1. E kategorijas ielu un piebraucamo ceļu ierīkošanai;
 - 6.2. teritorijas labiekārtošanai un apstādījumu ierīkošanai;
 - 6.3. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam, izņemot 110–330kV apakšstaciju;
 - 6.4. palīgizmantošanai, t.sk. transportlīdzekļu novietņu, velonovietņu un palīgēku ierīkošanai, ja minētās būves nepieciešamas teritorijas atļautās izmantošanas nodrošināšanai, kā arī atkritumu konteineru (tvertņu) novietņu un sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punktu izvietojumam;
 - 6.4.1. palīgēkas stāvu skaits visā Detālplānojuma teritorijā nedrīkst pārsniegt 2 stāvus;
 - 6.4.2. palīgēku nedrīkst veidot priekšpagalmā un, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānpagalmā;
 - 6.4.3. Atkritumu konteineru (tvertņu) novietni izvieto ne tuvāk par 1,5m zemesgabala robežai, izņemot, ja ir saņemta attiecīgā blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana uz būvobjekta ģenerālplāna rasējuma lapas;
 - 6.5. individuālā elektrotransporta uzlādes punkta ierīkošanai;

- 6.6. objekta individuālo alternatīvās enerģijas apgādes iekārtu – siltumsūkņu, saules bateriju un saules enerģijas kolektoru – izmantošanai un uzstādīšanai, ja tas nav pretrunā ar attiecīgo nozari regulējošiem normatīvajiem aktiem un nerada negatīvu ietekmi uz kultūrvēsturiskajām vērtībām, vides kvalitāti un aizsargājamām dabas vērtībām, katru gadījumu individuāli izvērtējot Rīgas pilsētas būvvaldē (turpmāk – Būvvaldē) un precizējot nepieciešamās prasības plānošanas un arhitektūras uzdevumā;
- 6.7. Tslaicīgas apbūves izvietojumam, iepriekš to saskaņojot Būvvaldē.

2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana

7. Detālplānojuma teritoriju nedrīkst izmantot šādiem nolūkiem:
 - 7.1. veidot karjeru būvmateriālu vai melnzemes iegūšanai;
 - 7.2. novietot, savākt vai glabāt pamestus vai kā citādi iegūtus nelietojamus vai daļēji lietojamus transportlīdzekļus;
 - 7.3. vākt, uzkrāt vai glabāt atkritumus (t.sk. metāllūžņus, būvgružus, krāmus, lupatas u.tml.) vai piesārņotu grunti;
 - 7.4. izvietot transportlīdzekļu vai vagonu korpusus vai to daļas, kuģu korpusus vai to daļas, treilerus, konteinerus u.c. līdzīga rakstura objektus, izņemot, ja to novietne un vizuālais noformējums ir saskaņots Būvvaldē;
 - 7.5. izvietot būves, kas paredzētas lauksaimniecības dzīvnieku (kurus izmanto dzīvnieku izcelsmes produktu ieguvei) turēšanai;
 - 7.6. mainīt dabisko reljefu un hidroģeoloģiskos apstākļus (piem., aizbērt gravas, grāvjus un karjeros, izrakt dīķus, ierīkot drenāžu), izņemot, ja minētās darbības ir saskaņotas ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālo vides pārvaldi;
 - 7.7. teritorijas uzbēršanai, izmantojot nepārstrādātus būvniecības atkritumus;
 - 7.8. veikt darbības, kas rada piesārņojumu, kas pārsniedz normatīvajos aktos noteiktos atļautos robežlielumus, izņemot, ja nav saņemta attiecīga atļauja.

2.3. Zemesgabalu veidošana un to minimālā platība

8. Zemes vienības Detālplānojuma teritorijā veido saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas “Zemes ierīcības projekta priekšlikums” plānu.
9. Minimālā jaunveidojama zemesgabala platība Detālplānojuma teritorijā:
 - 8.1. 300 m² – rindu mājas vienai sekcijai, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta rindu mājas apbūve;
 - 8.2. 400 m² – dvīņu māju apbūvei;
 - 8.3. 800 m² – savrupmāju apbūvei;
 - 8.4. 2700 m² – daudzstāvu dzīvojamo ēku apbūvei;
 - 8.5. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₄) neatkarīgi no izmantošanas veida minimālā zemesgabala platība ir 5000 m²;
 - 8.6. Pārējos gadījumos minimālo platību nosaka saskaņā ar šo TIAN 3. nodaļas “Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas noteikumi” un RTIAN nosacījumiem.

2.4. Attālums starp ēkām un pagalmu izmēri

11. Nevienas būves daļas projekcija uz zemes nedrīkst izvirzīties ārpus šīs būves zemesgabala robežas.
12. Nosakot minimālo attālumu starp mājām, starp mājām un citām ēkām un jebkādas būves attālumu līdz dzīvojamām telpām, ievēro insolācijas un ugunsdrošības prasības, kā arī būvnormatīvu, Civillikuma un citu normatīvo aktu noteikumus.
13. Minimālos ugunsdrošības attālumus no ēkām līdz zemesgabala robežai un minimālos ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka saskaņā ar būvniecību reglamentējošiem normatīviem aktiem ugunsdrošības jomā.
14. Minimālais attālums starp daudzdzīvokļu namiem, kā arī daudzdzīvokļu namiem un citām ēkām nav mazāks par:
 - 14.1. 15 m – starp 2-3 stāvu māju garenfasādēm;
 - 14.2. 20 m – starp 4 un vairāk stāvu māju, kā arī māju ar dažādu stāvu skaitu garenfasādēm;
 - 14.3. 10 m – starp ēku gala fasādēm, kurās ir dzīvojamo istabu logi, un starp vienas ēkas garenfasādi un tai pretī izvietoto otras ēkas gala fasādi.
15. Pagalma izmēri:
 - 15.1. Ārējais sānpagalms nav mazāks par 3m.
 - 15.2. Iekšējais sānpagalms un aizmugures pagalma dziļums nav mazāks par:
 - 15.2.1. 3 m – ja ēkas sienā, kas vērsta pret kaimiņu zemesgabalu, nav logu;
 - 15.2.2. 4 m – ja ēkas sienā, kas vērsta pret kaimiņu zemesgabalu, ierīko logus;
 - 15.2.3. Ja ir saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana uz būvobjekta ģenerālpāna rasējuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.
16. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkai blakus zemesgabalā nedrīkst būt mazāks par 6 m.

2.5. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām

17. Ielu tīklu, gājēju ceļus, veloceļus, autostāvvietas, ielu šķērsprofilus un garenprofilus Detālplānojuma teritorijā veido saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāniem "Satiksmes kustības organizācijas shēma" un "Ielu šķērsprofilu principiālie griezumumi" attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros.
18. Autostāvvietas Detālplānojuma teritorijā izvieto saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Satiksmes kustības organizācijas shēma" attēloto principiālo risinājumu, kuru precizē būvprojekta ietvaros, tostarp paredzot autostāvvietu apstādījumus (zaļās joslas, dekoratīvos apstādījumus, krūmu un koku apstādījumus, konteinerstādījumus u.tml.).
19. Apgriešanās laukumi nav izmantojami transportlīdzekļu novietnēm.
20. Autonovietņu skaitu dzīvojamajām, sabiedriskajām u. c. ēkām nosaka būvprojektā, atbilstoši RTIAN u. c. normatīvu prasībām.

21. Pie publiskas ēkas, kā arī daudzdzīvokļu nama, veido vienu transportlīdzekļu novietni operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai uz katrām divām kāpņu telpām, novietni izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā.
22. Katrā transportlīdzekļu novietnē publiskajā ārtelpā vai pie publiskām ēkām 5% no kopējā autonovietņu skaita paredz cilvēkiem ar kustību, redzes vai dzirdes traucējumiem, izvietojot speciāli pielāgotas – 3,5 m platas autonovietnes, kuras izvietojamas ne tālāk kā 10 m attālumā no ieejas vai lifta.
23. Projektējot autostāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, ievēro vides pieejamības prasības.
24. Būvi vai tās daļu drīkst nodot ekspluatācijā vienlaicīgi vai pēc tai nepieciešamo transportlīdzekļu novietņu likumīgas izbūves.

2.6. Labiekārtojuma, apstādījumu un vides pieejamības nodrošināšana

25. Labiekārtojumu un apstādījumus Detālplānojuma teritorijā veido saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves un labiekārtojuma priekšlikums" attēlotajiem principiālajiem risinājumiem, kurus precizē labiekārtojuma un apstādījumu plānā, ko izstrādā būvprojekta ietvaros.
26. Visā Detālplānojuma teritorijā veidojami stilistiski vienoti apstādījumi gar ielām, daudzdzīvokļu ēku pagalmos, autonovietņu teritorijās u. c. vietās, atbilstoši plānotās apbūves funkcijai, raksturam un mērogam, respektējot blakus zemesgabalos un kvartāla robežās esošo vai plānoto apbūvi.
27. Detālplānojuma teritorijā maksimāli saglabājami esošie koki, kā arī aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku augšanu.
28. Veidojot apstādījumus, jāizvēlas konkrētajai vietai piemērotus augus, izvērtējot augsnes īpašības, mikroklimata režīmu (mitrumu, temperatūru, vēju u.c.), izsauļojumu, vietas dabisko veģētāciju u.c. apstākļus.
29. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana.
30. Izstrādājot būvprojektu un labiekārtojuma plānu, nepieciešams paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši RTIAN prasībām, Būvvaldes plānošanas un arhitektūras uzdevumā noteiktajām vides pieejamības prasībām, kā arī vispārējiem universālā dizaina principiem.

2.7. Arhitektoniskie risinājumi

31. Apbūves principiālu izvietojumu un telpisko risinājumu skatīt Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves un labiekārtojuma priekšlikums", ko precizē konkrētā būvprojekta ietvaros.
32. Detālplānojuma teritorijā aizliegts veidot nožogotas teritorijas, izņemot:
 - 32.1. atļauts nožogot bērnu rotaļu laukumus ar caurredzamu žogu, kas nav augstāks par 1,2 m;
 - 32.2. atļauts nožogot transportlīdzekļu novietnes, ja žogs nepārsniedz 1,5 m augstumu un tiek veidots kompleksā ar dzīvžogu;
 - 32.3. atļauts nožogot savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju pagalmus.
33. Grāvjiem un ievalkām Detālplānojuma teritorijā jābūt publiski pieejamiem – aizliegta to iežogošana.

2.8. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums

34. Inženierkomunikāciju izbūve īstenojama saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāna "Savietotais inženierkomunikāciju plāns" principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvprojekta ietvaros.
35. Pirms ēkas izbūves, tās zemesgabals tiek nodrošināts ar visu ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru, t. sk. piebraucamo ceļu, lietus kanalizāciju, sadzīves kanalizācijas, ūdens kā arī citu inženiertīklu pievadiem.
36. Inženiertehnisko sagatavošanu veic saskaņā ar Būvvaldē akceptētu būvprojektu pēc būvatļaujas saņemšanas.
37. Teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas laikā ievērot Aizsargjoslu likumā noteiktos ierobežojumus.
38. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemesgabalu stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.
39. Detālplānojuma teritorijā paredzami risinājumi lietus notekūdeņu uzkrāšanai Detālplānojuma teritorijā vai tās tuvumā.

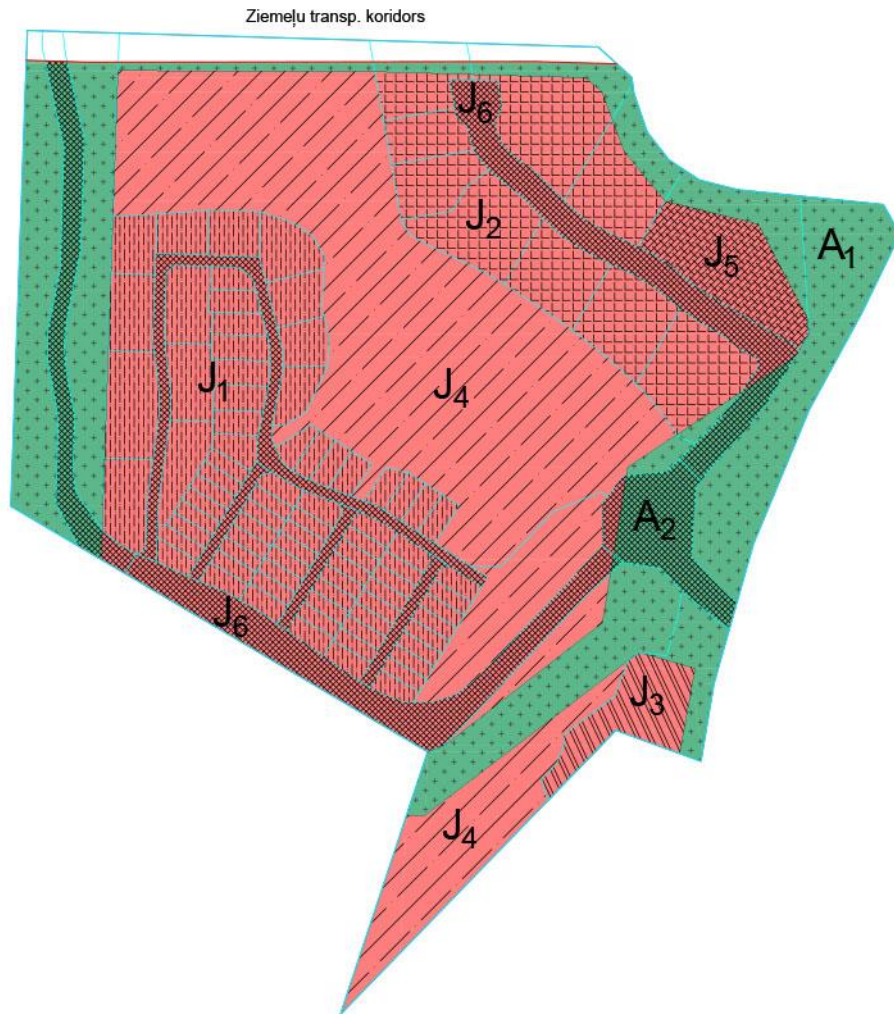
2.9. Teritorijas apgrūtinājumi

40. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi Detālplānojuma teritorijā norādīti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos "Esošie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" un "Plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".
41. Atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kuras atrodas ārpus inženierkomunikāciju koridora robežām, nosaka pēc inženierkomunikāciju izbūves, atbilstoši to faktiskajam izvietojumam teritorijā.

2.10. Citi nosacījumi

42. Detālplānojuma teritorijas vietās, kuras atrodas starp plānoto Ziemeļu transporta koridoru un dzīvojamo apbūvi, kā arī starp Lāčupīti un dzelzceļa līniju Zasulauks – Bolderāja, īstenojami viens vai vairāki no minētajiem prettrokšņu pasākumiem, kas precizējami būvprojektā:
 - 42.1. vienlaidus prettrokšņa ekrāna izbūve;
 - 42.2. vismaz 6 m augsta uzbērtā zemes vaļņa ar koku stādījumiem ierīkošana;
 - 42.2.1. skaņas aizturēšanai no dzelzceļa līnijas Zasulauks – Bolderāja, norādīto vaļņa augstumu projekta ietvaros pieļaujams samazināt;
 - 42.3. divu vai trīs pakāpju apstādījumu joslu izveide.
43. Būvlaiides Detālplānojuma teritorijā nosaka saskaņā ar RTIAN, kur tās ir:
 - 43.1. E kategorijas ielā – 3 m no sarkanās līnijas (robežas);
 - 43.2. D kategorijas ielā – 6 m no sarkanās līnijas (robežas);
 - 43.3. C kategorijas ielā – 9 m no sarkanās līnijas (robežas);
 - 43.4. B kategorijas ielā – 15 m no sarkanās līnijas (robežas).

3. ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI



1. att. Detālplānojuma teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas shēma

3.1. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₁)

44. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₁) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamo māju apbūve.
45. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₁) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 45.1. savrupmāja;
 - 45.2. dvīņu māja;
 - 45.3. rindu māja;
 - 45.4. daudzdzīvokļu nams.
46. Zemesgabala minimālā platība ir:
 - 46.1. 300 m² – zemesgabalam, kas paredzēts rindu mājas vienai sekcijai, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta rindu mājas apbūve;
 - 46.2. 400 m² – zemesgabalam, kas paredzēts dvīņu mājas vienai pusei, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta dvīņu māju apbūve;
 - 46.3. 800 m² – zemesgabalam, kas paredzēts savrupmāju un daudzdzīvokļu namu apbūvei.

47. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.
48. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums savrupmāju apbūves teritorijā ir 30%.
49. Savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju apbūves augstums 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 kaimiņu zemesgabalu.
50. Ja ir saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana uz būvprojekta ģenerālplāna rasējuma lapas, tad šo noteikumu 49. punktā noteikto savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju apbūves augstumu drīkst palielināt līdz 10,5 m.
51. Ja būve izvietota mazāk kā 3 m attālumā no kaimiņu zemesgabala robežas (ievērojot šo noteikumu prasības par blakus zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas saņemšanu), tad tās jebkura punkta augstums šajā zonā var būt 4,5 m, atsevišķi nesaskaņojot to ar blakus zemesgabala īpašnieku.
52. Savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju priekšpagalmā veidojami dekoratīvi apstādījumi.

3.2. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₂)

53. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₂) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir daudzstāvu dzīvojamo ēku apbūve.
54. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₂) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 54.1. savrupmāja;
 - 54.2. dvīņu māja;
 - 54.3. rindu māja;
 - 54.4. daudzdzīvokļu nams;
 - 54.5. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 54.6. izglītības iestāde;
 - 54.7. sabiedriska iestāde;
 - 54.8. kultūras iestāde;
 - 54.9. ārstniecības iestāde;
 - 54.10. vietējas nozīmes sporta būve.
55. Zemesgabala minimālā platība ir:
 - 55.1. 300 m² – zemesgabalam, kas paredzēts rindu mājas vienai sekcijai, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta rindu mājas apbūve;
 - 55.2. 400 m² – zemesgabalam, kas paredzēts dvīņu mājas vienai pusei, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta dvīņu māju apbūve;
 - 55.3. 800 m² – zemesgabalam, kas paredzēts savrupmāju apbūvei;
 - 55.4. 2700 m² – zemesgabalam, kas paredzēts daudzstāvu dzīvojamajai apbūvei, kā arī pārējai apbūvei, atbilstoši šo noteikumu 54. p.
56. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 4 stāvus.
57. Būvēm, kuras netiek izmantotas vienīgi dzīvojamajai funkcijai, atļautais maksimālais būves augstums ir:

- 57.1. 4 stāvu būvei – 16 m;
- 57.2. 3 stāvu būvei – 12 m;
- 57.3. 2 stāvu būvei – 8,5 m.
- 58. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
 - 58.1. 80 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 58.2. 110 % - 3 stāvu apbūvē;
 - 58.3. 140 % - 4 stāvu apbūvē.
- 59. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
 - 59.1. 50 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 59.2. 40 % - 3 stāvu apbūvē;
 - 59.3. 35 % - 4 stāvu apbūvē.
- 60. Projektējot daudzdzīvokļu namu, tā pagalmu veido kā rekreācijas teritoriju ar sporta, rotaļu un atpūtas zonām.
- 61. Attālums no daudzdzīvokļu namu logiem līdz teritorijai, kas tiek izmantota:
 - 61.1. fiziskām nodarbībām – ir vismaz 25 m;
 - 61.2. suņu pastaigu laukumam – ir vismaz 40 m.
- 62. Ja zemesgabalā tiek projektēta savrupmāja, dvīņu māja vai rindu māja, attiecībā uz šo izmantošanu piemērojami šo noteikumu 3.1. nodaļas “Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₁)” noteikumi atbilstoši attiecīgajai izmantošanai.

3.3. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₃)

- 63. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₃) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā galvenais plānotais zemes un būvju izmantošanas veids ir tirdzniecības un pakalpojumu apbūve.
- 64. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₃) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 64.1. komerciāla rakstura objekts;
 - 64.2. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 64.3. sabiedriska iestāde;
 - 64.4. degvielas un gāzes uzpildes stacija, kura aprīkota ar pazemes tvertnēm.
- 65. Zemesgabala minimālā platība ir 2000 m².
- 66. Apbūves maksimālais stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus vai:
 - 66.1. 3 stāvu būvei – 12 m augstumu;
 - 66.2. 2 stāvu būvei – 8,5 m augstumu.
- 67. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
 - 67.1. 80 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 67.2. 110 % - 3 stāvu apbūvē.
- 68. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
 - 68.1. 50 % - līdz 2 stāvu apbūvē;

68.2. 40 % - 3 stāvu apbūvē.

3.4. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₄)

69. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₄) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību (koku, krūmu, zemesdzeses, reljefa, ūdenstilpju) saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir sabiedrisko objektu apbūve ar apstādījumu teritorijām.
70. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₄) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 70.1. komerciāla rakstura objekts;
 - 70.2. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 70.3. izglītības iestāde;
 - 70.4. sabiedriska iestāde;
 - 70.5. kultūras iestāde;
 - 70.6. ārstniecības iestāde;
 - 70.7. sporta būve.
71. Zemesgabala minimālā platība ir 5000 m².
72. Apbūves maksimālais stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus vai:
- 72.1. 3 stāvu būvei – 12 m augstumu;
 - 72.2. 2 stāvu būvei – 8,5 m augstumu.
73. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
- 73.1. 50 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 73.2. 75 % - 3 stāvu apbūvē.
74. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
- 74.1. 120 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
 - 74.2. 80 % - 3 stāvu apbūvē.

3.5. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₅)

75. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₅) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā galvenais plānotais zemes un būvju izmantošanas veids ir transporta novietņu apbūve ar apstādījumiem.
76. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₅) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 76.1. transportlīdzekļu novietne.
77. Zemesgabala minimālā platība ir 4000 m².
78. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 4 stāvus vai:
- 78.1. 4 stāvu būvei – 16 m augstumu;
 - 78.2. 3 stāvu būvei – 12 m augstumu;
 - 78.3. 2 stāvu būvei – 8,5 m augstumu.

79. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:

79.1. 80 % - līdz 2 stāvu apbūvē;

79.2. 110 % - 3 stāvu apbūvē;

79.3. 140 % - 4 stāvu apbūvē.

80. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:

80.1. 50 % - līdz 2 stāvu apbūvē;

80.2. 40 % - 3 stāvu apbūvē;

80.3. 35 % - 4 stāvu apbūvē.

3.6. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₆)

81. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J₆) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir ielu un piebraucamo ceļu, kā arī citu transporta infrastruktūras objektu apbūve.

82. Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J₆) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

82.1. transporta infrastruktūras objekts;

82.2. transportlīdzekļu novietne.

3.8. Apstādījumu un dabas teritorija (A₁)

83. Apstādījumu un dabas teritorija (A₁) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, ar saglabātām vai speciāli izveidotām ar augiem apaugušām vai apaudzētām platībām, kura izmantojama dažādu funkciju, it īpaši ekoloģisko, rekreācijas un pilsētas tēla veidošanas funkciju nodrošināšanai.

84. Apstādījumu un dabas teritorijā (A₁) ir atļauta šāda izmantošana:

84.1. mežs;

84.2. mežaparks;

84.3. parks;

84.4. skvērs;

84.5. ielu un dzelzceļa apstādījumu joslas;

84.6. īpaši aizsargājamā dabas teritorija, mikroliegums;

84.7. ģimenes dārziņi;

84.8. dabas tūrisma nepieciešamo skatu torņus, laipu un tamlīdzīgu objektu būvniecība.

85. Zemesgabala minimālā platība ir 2000 m².

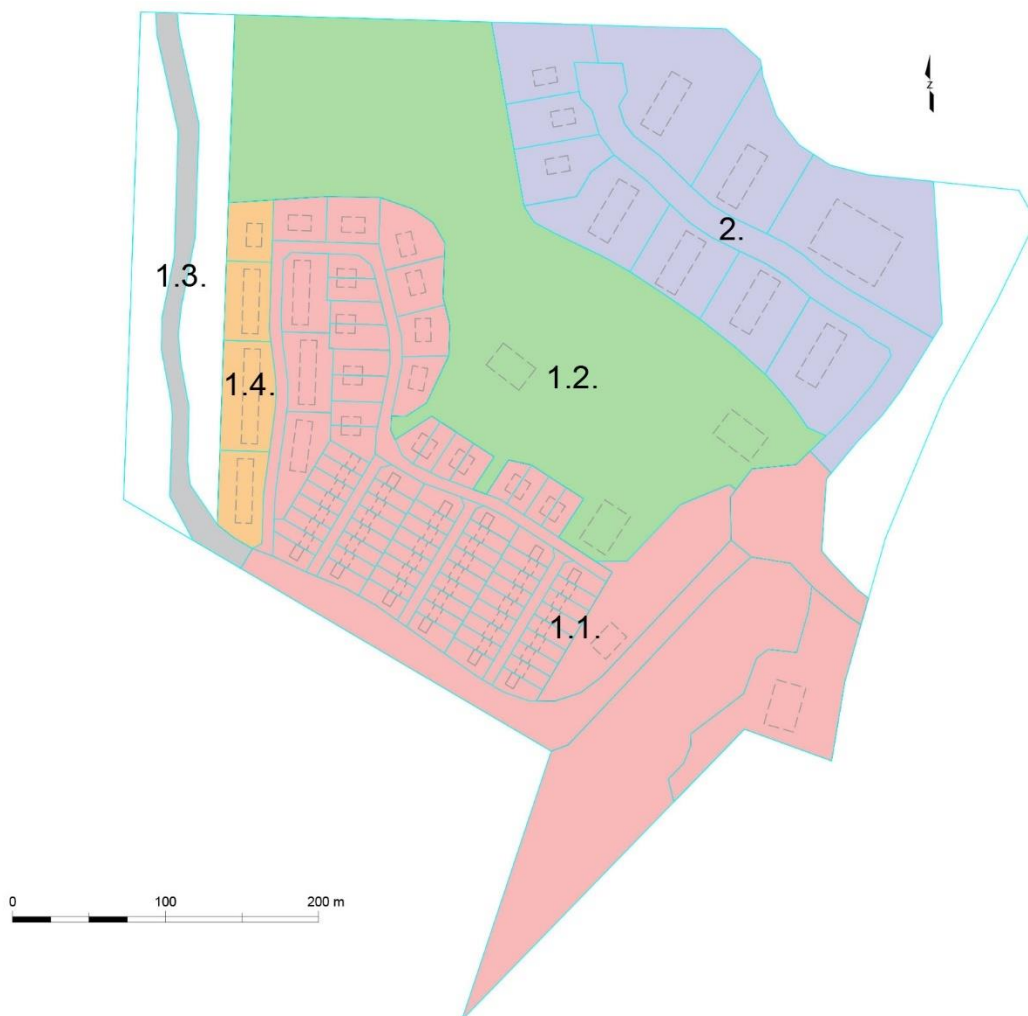
3.9. Apstādījumu un dabas teritorija (A₂)

86. Apstādījumu un dabas teritorija (A₂) ir Detālplānojumā noteikta teritorija, ar saglabātām vai speciāli izveidotām ar augiem apaugušām vai apaudzētām platībām, kurā galvenais zemes izmantošanas veids ir E kategorijas ielu un piebraucamo ceļu apbūve.

4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAI

87. Detālplānojuma teritorija, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”, sadalīta 105 zemes vienībās, kas, saskaņā ar grafiskās daļas plānu “Detālplānojuma realizācijas kārtas”, īstenojamas divās realizācijas kārtās ar sešām apakškārtām (2. att.).
88. Detālplānojumu ir atļauts realizēt pakāpeniski pa kārtām, vienlaicīgi īstenojot vienu vai vairākas realizācijas kārtas.
89. Detālplānojuma realizācijas kārtu numerācija nav saistoša faktiskajai realizācijas kārtu īstenošanas secībai.
90. Īstenojot apbūvi pa kārtām, jānodrošina jau īstenošanās apbūves netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
91. Apbūves, labiekārtojuma, inženierkomunikāciju tīklu, ielu, piebraucamo ceļu u. c. objektu projektēšana un izbūve notiek atbilstoši principiālajiem risinājumiem, kas attēloti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos un rasējumos un kuri precizējami būvprojekta ietvaros.
92. Inženierkomunikāciju tīklus Detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pakāpeniski pa kārtām, bet nodrošinot, ka pirms noteiktu ēku izbūves, to zemesgabali tiek nodrošināti ar visu ēku ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru, t.sk. piebraucamajiem ceļiem un funkcionējošu lietussūdeņu atvades sistēmu.
93. Zemesgabalu sadali un to kadastrālo uzmērīšanu atļauts veikt pakāpeniski gan pirms, gan pēc inženierkomunikāciju tīklu izbūves Detālplānojuma teritorijā.
94. Pēc katras realizācijas kārtas īstenošanas veicami tās teritorijas labiekārtošanas darbi. Ja tiek īstenotas vairākas kārtas vienlaicīgi, labiekārtošanu veic pēc visu realizācijas kārtu īstenošanas.
95. Detālplānojuma izstrādes īstenošanai Detālplānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par Detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.
96. Ielu apsaimniekošanu Detālplānojuma teritorijā iespējams realizēt atbilstoši vienam no diviem apsaimniekošanas variantiem, atkarībā no ielas īpašuma statusa:
 - 96.1. ielu apsaimniekošanu veic pašvaldība par pašvaldības līdzekļiem, sākot no brīža, kad izbūvētā iela ir nodota pašvaldības īpašumā;
 - 96.2. ielu apsaimniekošanu veic teritorijas un ēku apsaimniekotājs, atbilstoši savstarpēji noslēgtam līgumam starp apsaimniekotāju un ielas zemesgabala īpašnieku un/vai īpašniekiem, par ielas zemesgabala īpašnieka/īpašnieku līdzekļiem.

PROVIZORISKĀ DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS SECĪBA



2.att. Detālplānojuma realizācijas kārtu shēma (1. realizācijas kārtā attēlota četrās apakškārtās)

Provizoriskā Detālplānojuma īstenošanas secība ir sekojoša:

1. 1. Realizācijas kārtas 1. apakškārtas īstenošana (līdz 2026. g.):
 - 1.1. zemes kadastrālā uzmērīšana visām 1.1. apakškārtas zemes vienībām, izņemot dvīņu māju un rindu māju apbūvei paredzētajām zemes vienībām, atbilstoši grafiskās daļas plāniem "Detālplānojuma realizācijas kārtas" un "Zemes ierīcības projekta priekšlikums";
 - 1.2. iesniegums Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme" par esošās autobusa pieturas (autobusa maršruta Nr. 38 galapunkta) pārceļšanu uz Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Satiksmes kustības organizācijas shēma" norādīto autobusa pieturas vietu;
 - 1.3. inženierinfrastruktūras izbūve, t. sk. inženierkomunikāciju, to pievadu plānotajām zemes vienībām, ielu un lietus kanalizācijas sistēmas izbūve;
 - 1.4. ielu nosaukumu un adrešu piešķiršana tām zemes vienībām, kuras nav paredzētas dvīņu māju un rindu māju apbūvei, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam "Adresācijas priekšlikums" (3. att.);
 - 1.5. ēku būvniecība;

- 1.6. zemes kadastrālā uzmērīšana 1.1. apakškārtas dvīņu māju un rindu māju apbūves zemes vienībām atbilstoši grafiskās daļas plānam “Zemes ierīcības projekta priekšlikums” un ņemot vērā faktisko dvīņu māju un rindu māju novietojumu;
 - 1.7. adrešu piešķiršana dvīņu māju un rindu māju zemes vienībām atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam “Adresācijas priekšlikums” (3. att.);
 - 1.8. labiekārtošanas darbi 1.1. apakškārtas teritorijā.
2. 1. Realizācijas kārtas 2. apakškārtas īstenošana (līdz 2027. g.):
 - 2.1. zemes kadastrālā uzmērīšana 1.2. apakškārtas zemes vienībai atbilstoši grafiskās daļas plāniem “Detālplānojuma realizācijas kārtas” un “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”;
 - 2.1.1. pieļaujama zemesgabala sadalīšana vairākās zemes vienībās, ievērojot šo noteikumu 3.4. nodaļas nosacījumus;
 - 2.2. adreses/šu piešķiršana zemes vienībai/ām atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam “Adresācijas priekšlikums” (3. att.);
 - 2.3. plānoto ēku ekspluatācijai nepieciešamās inženierinfrastruktūras izbūve zemes vienībā/s, t.sk. piebraucamo ceļu un stāvvietu izbūve;
 - 2.4. ēku būvniecība;
 - 2.5. labiekārtošanas darbi 1.2. apakškārtas teritorijā.
 3. 1. Realizācijas kārtas 3. apakškārtas īstenošana (līdz 2030. g.):
 - 3.1. zemes kadastrālā uzmērīšana 1.3. apakškārtas ielu apbūvei paredzētajai zemes vienībai atbilstoši grafiskās daļas plāniem “Detālplānojuma realizācijas kārtas” un “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”;
 - 3.2. ielas nosaukuma piešķiršana jaunizveidotajai zemes vienībai atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam “Adresācijas priekšlikums” (3. att.);
 - 3.3. ielas izbūve gar Lāčupītes kreiso krastu, nodrošinot piekļuvi kaimiņu zemes vienībai uz Z ar kad. Nr. 0100 077 2110, kā arī ņemot vērā iespējamo Ziemeļu transporta koridora projekta īstenošanu nākotnē.
 - 3.4. labiekārtošanas darbi 1.3. apakškārtas teritorijā.
 4. 1. Realizācijas kārtas 4. apakškārtas īstenošana (līdz 2030. g.):
 - 4.1. zemes kadastrālā uzmērīšana 1.4. apakškārtā esošajām zemes vienībām atbilstoši grafiskās daļas plāniem “Detālplānojuma realizācijas kārtas” un “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”;
 - 4.2. ēku būvniecība;
 - 4.3. labiekārtošanas darbi 1.4. apakškārtas teritorijā.
 5. 2. Realizācijas kārtas īstenošana (līdz 2030. g.):
 - 5.1. zemes kadastrālā uzmērīšana 2. kārtas zemes vienībām atbilstoši grafiskās daļas plāniem “Detālplānojuma realizācijas kārtas” un “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”;
 - 5.2. inženierinfrastruktūras izbūve, t. sk. inženierkomunikāciju, to pievadu plānotajām zemes vienībām, ielu un lietus kanalizācijas (t. sk. lietusdārzu) sistēmas izbūve;
 - 5.2.1. inženierinfrastruktūras un arhitektūras projektēšanas darbus vēlams veikt vienlaicīgi, lai saskaņotu lietus ūdeņu infiltrācijas risinājumu (lietusdārzu) un arhitektūras risinājumus;

1. Sējums – Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

- 5.2.2. lietusdārzu apstādījumu veidošana veicama pēc ēku būvniecības, reizē ar labiekārtošanas darbiem visā 2. realizācijas kārtas teritorijā;
- 5.3. ielas nosaukuma un adrešu piešķiršana zemes vienībām atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam "Adresācijas priekšlikums" (3. att.);
- 5.4. plānoto ēku ekspluatācijai nepieciešamās inženierinfrastruktūras izbūve katrā zemes vienībā;
- 5.5. ēku būvniecība;
- 5.6. labiekārtošanas darbi 2. realizācijas kārtas teritorijā.



3. att. Detālplānojuma teritorijas adresācijas priekšlikuma shēma