

III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībai Amoliņa ielā 10, Rīgā, kadastra Nr. 0100 1280165 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Grafiskās daļas lapu 1 – “Zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi”, lapu 2 – „Apgrūtinātās teritorijas un objekti. Zemes ierīcības plāns”, lapu – 3 “Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma” un lapu – 4 “Transporta shēma un vertikālais plānojums”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošajos noteikumos Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

2. Prasības visām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā

2.1. Piekļūšana un kustības organizēšana

4. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no esošajām ielām un piebraucamajiem ceļiem, atbilstoši Grafiskās daļas lapai – 4 “Transporta shēma un vertikālais plānojums”.
5. Piebraukšanai detālplānojuma teritorijai izmanto esošās E kategorijas ielas (Amoliņa, Vīķu, Vīgriežu un Egļu), bet, lai piekļūtu visām izveidotajām apbūves zemes vienībām (parcelēm), izbūvē:piebraucamo ceļu esošā servitūta ceļa vietā no Amoliņa ielas uz esošajām, kā arī plānotajām, savrupmājām un piebraucamo ceļu (servitūta ceļu)apbūves teritorijā ar apstādījumiem ar pieslēgumu no Egļu ielas.
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros. Būvprojekta izstrādē par pamatu izmanto lapu – 4 “Transporta shēma un vertikālais plānojums”. Esošo un plānoto grāvju šķērsošanas vietās būvprojektā paredz caurtekas.
7. Piebraucamais ceļšapbūves teritorijai ar apstādījumiem (Adz) ietver arī apvienotu gājēju un velosipēdistu ceļu piekļūšanai apstādījumu un dabas teritorijai (A), kas ieskauj detālplānojuma teritoriju no ziemeļaustrumu un dienvidaustrumu puses.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

8. Detālplānojuma teritorijā veicami kompleksi meliorācijas un aizsardzības pret plūdiem pasākumi, atbrīvojot no kokiem un izveidojot grāvi visā Egļu ielas posmā jaunajās zemes vienībās gar ielas sarkano līniju ar izvadu caurtekā uz atzīmes +1.14 Latvijas augstumu sistēmā (LAS), kā arī atbrīvojot no kokiem, iztīrot un iztaisnojot esošo grāvi gar plānotā piebraucamā ceļa un gājēju ceļa posmu.

9. Plānoto zemes vienību gar Egļu ielu ieplakās veicama zemes uzbēršana (maks. 30cm saskaņā ar lapu – 4 “Transporta shēma un vertikālais plānojums”) ar kritumu grāvja virzienā līdz atzīmei +1.50 LAS pie grāvja krants, lai uzbērtais slānis nepārsniegtu 30 cm un nekaitētu saglabājamajiem kokiem) vai ierīkojama papildus drenāža reljefa krituma virzienā gar zemes vienību savstarpējām robežām.
10. Detālplānojuma teritorijā plānotajiem piebraucamajiem ceļiem izstrādā būvprojektu saskaņā ar Grafiskās daļas lapu – 3 “Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma” un lapu – 4 “Transporta shēma un vertikālais plānojums”.
11. Nepieciešamās inženierkomunikācijas izbūvē esošo ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām un zemes vienībās piebraucamajiem ceļiem saskaņā ar lapu – 3 “Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma” un būvprojektiem.
12. Būvprojektos ietver plānoto inženierkomunikāciju šķērsojumu un tuvinājumu vietu šķērsgriezumus, savstarpējo vertikālo un horizontālo attālumu izmērus.
13. Lietusūdeņu novadīšanu no ielām organizē pa reljefu, novadot lietusūdeņus grāvī vai atklātās ievalkās, kā arī iesūcinot gruntīzaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas, risinājumu precizējot būvprojektā. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai lietusūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.
14. Detālplānojuma teritorijā (parcelēs – 10, 12 un 13) esošās patvaļīgi būvētās būves demontē to īpašnieki normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
15. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

16. Inženierkomunikāciju izvietojums detālplānojuma teritorijas inženier-tehniskajai apgādei, ielu un piebraucamo ceļu šķērsprofili attēloti Grafiskās daļas lapā – 3 “Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma”. Inženier-komunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojekta sastāvā.
17. Detālplānojuma teritoriju paredzēts nodrošināt ar elektroapgādi, tostarp ielu un piebraucamo ceļu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem un gāzes apgādi, kā arī centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju saskaņā ar pilsētas šo sistēmu attīstības plāniem.
18. Detālplānojuma teritorijā piebraucamo ceļu zemes vienībās izbūvē centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus ar iespēju pieslēgties pilsētas centralizēto sistēmu tīkliem, ja tāds pakalpojums ir pieejams. Ja apbūves projektēšanas stadijā tiek plānota apbūves dzeramā ūdens apgāde tieši no urbumiem, risinājumos ir jāiekļauj ūdens kvalitātes nodrošināšanai nepieciešamo iekārtu (filtru) uzstādīšana.
19. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes projektēšanu un būvniecību veic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”, piemērojot Enerģētikas likuma 19.panta 1¹ daļā un 24.pantā noteikto. Elektroapgādes būvprojektā paredz “Aizsargjoslu likumā” noteiktās aizsargjoslas, ievērojot Ministru kabineta 2006.gada 5.decembra noteikumus Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

20. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde projektējama saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" un pilsētas ūdensapgādes sistēmas attīstību. Ūdens ņemšanas vietas apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Latvijas Valsts standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums".
21. Projektējot gāzes apgādes tīklus, katram patērētājam atsevišķi paredz gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas vai piebraucamā ceļa.
22. Inženierkomunikāciju savstarpējos attālumus nosaka saskaņā ar LBN 008 – 14 "Inženiertīklu izvietojums".

2.4. Prasības apbūves izvietojumam

23. Ēku izvietojumam Grafiskās daļas lapā – 3 "Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma" norādītas iespējamās apbūves izvietojuma zonas Adz teritorijā, kā arī rekomendētais apbūves izvietojums SDz teritorijā.
24. Ēku minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijasnosakabūvlaide. Ēkas atļauts izvietot gan uz būvlandes, gan ar atkāpi no būvlandes, atbilstoši brīvā plānojuma principiem, orientācijas pret debespusēm un koku saglabāšanas prasībām.
25. Ēku izvietojumu un konfigurāciju precizē būvprojekta izstrādes ietvaros tā, lai maksimāli saglabātu kokus.

2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

26. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus veido, maksimāli saglabājot dabīgo reljefu, zemsedzi un kokus.
27. Grafiskās daļas lapā – 3 "Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma" eksplīcēti Dendroloģiskās izpētes ("Delta projekti", 2018) *Atzinuma par plānotās apbūves ietekmi uz kokiem* rezultāti, kas kā nosacījumi izvērtējami apbūves būvprojektēšanā.
28. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē būvprojektā, kura izstrādē par pamatu izmanto Grafiskās daļas lapā – 3 "Plānotās apbūves un inženiertīklu shēma", kā arī Dendroloģiskās izpētes ("Delta projekti", 2018) *Atzinuma par plānotās apbūves ietekmi uz kokiem* ietvertoto izvērtējumu un rekomendācijas.
29. Piebraucamo ceļu segumu veidus precizē būvprojekta sastāvā.
30. Ielu apstādījumu joslā maksimāli saglabā esošos kokus. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno dabisko zemsedzi. Jaunus kokaugu stādījumus vai citus dekoratīvos stādījumus veido, vienlaicīgi projektējot savrupmāju un zemes vienības labiekārtojumu, izejot no ainavas veidošanas prasībām. Joslā, kur esošie koki netraucē, pieļaujama dzīvžogu veidošana gar ielu.
31. Piebraucamo ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmantojami universāla dizaina principi vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, nodrošinot cilvēkiem ar īpašām vajadzībām piekļūšanu būvēm un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā.

32. Būvobjektos un labiekārtojamās teritorijās veicina lietus notekūdeņu pilnīgu vai daļēju uzkrāšanu pašā objekta teritorijā, t.i. virszemes ūdeņu un gruntsūdeņu savākšanai un akumulēšanai veic lokālus pasākumus katra zemes gabala robežās, izvēloties individuālu risinājumu (piem., izbūvēt dīķi, lietusūdeņu savākšanas sistēmas ar drenāžas tīkliem un/vai uztvērējākām, un/vai filtrakām, infiltrēšanas tuneļus, ievalkas, u.c.).

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi

33. Plānotās zemes vienības veidojamas atbilstoši detālplānojuma lapai – 2 “Zemes ierīcības plāns. Apgrūtinātā teritorijas un objekti”. Neatbilstoša detālplānojumam zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

34. Aizsargjoslas ir noteiktas Grafiskās daļas lapā 2 – „Apgrūtinātās teritorijas un objekti”.
35. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz)

36. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 36.1. savrupmāja;
 - 36.2. dvīņu māja;
 - 36.3. palīgēka.
37. Apbūves parametri:
- 37.1. maksimālais apbūves augstums - 3 stāvi, palīgēkai – 2 stāvi;
 - 37.2. maksimālais apbūves blīvums – 30%.
38. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

3.2. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz-1)

39. Savrupmāju apbūves teritorijas (SDz-1) atļautā izmantošana ir:
- 39.1. ceļš;
 - 39.2. laukums;
 - 39.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
40. Plānotā piebraucamā ceļa tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.
41. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir piebraucamais ceļš (1101).

3.3. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz})

42. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz}) ir teritorija ar palielinātu

apstādījumu īpatsvaru, kurā svarīga ir esošo dabas vērtību saglabāšana.

43. Dzīvojamās apbūves teritorijas ar apstādījumiem (A_{Dz}) atļautā izmantošana ir:

43.1. savrupmāja;

43.2. dvīņu māja.

44. Apbūves parametri:

44.1. maksimālais apbūves augstums – 3 stāvi;

44.2. maksimālā apbūves intensitāte apbūvei līdz 2 stāviem – 40%, 3 stāvu apbūvei – 60%;

44.3. minimālais brīvās teritorijas rādītājs apbūvei līdz 2 stāviem - 170%, 3 stāvuapbūvei – 120%;

44.4. apstādījumi sedz vismaz 75% no zemes vienībasplatības.

45. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

3.4. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz – 1)

46. Dzīvojamās apbūves teritorijas ar apstādījumiem ($ADz - 1$) atļautā izmantošana ir:

46.1. ceļš;

46.2. laukums;

46.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.

47. Plānotā piebraucamā ceļa tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.

48. Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir piebraucamais ceļš (1101).

3.5. Ielu teritorija (I)

49. Ielu teritorija (I) detālplānojuma teritorijā ir noteikta parcelei, kas pievienojama esošajai Amoliņa ielai.

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

50. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās detālplānojuma teritorijā vispirms veic kompleksos meliorācijas un aizsardzības pret plūdiem pasākumus, izstrādājot meliorācijas projektu detālplānojuma apbūves ar apstādījumiem daļai kopā ar piebraucamā ceļa izbūves projektu un īstenojot to pirms tam piegulošo zemes vienību izveidošanai nepieciešamo zemes ierīcības darbu veikšanas.

51. Pirms būvniecības uzsākšanas SDz teritorijā zemes ierīcības darbus veic divos posmos, 1. posmā nodalot plānotā piebraucamā ceļa zemes vienību SDz teritorijā (SDz-1) un apbūves zemes vienības, kam piekļūšana noteikta no esošajām ielām, bet 2. posmā – pārējās apbūves zemes vienības.

52. Pēc zemes vienību nodalīšanas katrai jaunizveidotai zemes vienībai ar meža zemi veic atkārtotu meža inventarizāciju.

53. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc nepieciešamo inženierkomunikāciju un ceļa braucamās daļas izbūves piebraucamo ceļu teritorijā.

54. Ēku un citu būvju būvniecību atļauts veikt jebkurā secībā un apjomā.
55. Apbūves teritoriju labiekārtošanas plāna izstrādi veic līdztekus ar ēku projektēšanu.
56. Detālpilānojuma īstenošājs nodrošina, ka detālpilānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālpilānojuma īstenošāja vietā.
57. Detālpilānojuma īstenošājam, detālpilānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašumtiesību maiņas gadījumā, ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālpilānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.
58. Plānojot būvniecību, atmežošanu veic, pamatojoties uz meža inventarizācijas datiem, atbilstoši Ministru kabineta 18.12.2012. noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

Detālpilānojuma projekta izstrādātājs:
arhitekts (sert. Nr.1 – 00064):

E.Bērziņš