

## **II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībām Mūkusalas ielā 15 (kadastra apzīmējums 0100 050 0192), Mūkusalas ielā 15A (kadastra apzīmējums 0100 050 0011), Mūkusalas ielā 23 (kadastra apzīmējums 0100 050 0018), Mūkusalas ielā 25 (kadastra apzīmējums 0100 050 0020), Mūkusalas ielā 29 (kadastra apzīmējums 0100 050 0139, nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 2068), Mūkusalas ielā 31 (kadastra apzīmējums 0100 050 0022), Mūkusalas ielā 42 (kadastra apzīmējums 0100 050 0174), Mūkusalas ielā 43 (kadastra apzīmējums 0100 050 0028), Mūkusalas ielā bez adreses (kadastra apzīmējums 0100 050 2054, 0100 050 2038, 0100 050 0149, 0100 050 0191, 0100 050 2069), Dēļu ielā 4 (kadastra apzīmējums 0100 050 0008), Dēļu ielā 6 (kadastra apzīmējums 0100 050 0010), Dēļu ielā 7 (kadastra apzīmējums 0100 050 0124) un Dēļu ielā 8 (kadastra apzīmējums 0100 050 0007) saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Funkcionālais zonējums”, “Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums”, “Teritorijas attīstības vīzija”, “Apbūves priekšlikums un stāvu skaits”, “Transporta organizācija”, “Vertikālais plānojums”.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošo noteikumu Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības tiktāl, ciktāl šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nedetalizē.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. Prasības publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai

3. Ja ēku pirmajos stāvos izvietojas publiskas funkcijas, zemes vienības un to daļas aizliegts nožogot, izņemot, ja ar žogu paredzēts norobežot saimniecisko zonu, bērnu rotaļu laukumu vai sporta zonu.
4. Aizliegts ar žogiem sadalīt publiskās ārtelpas teritoriju, izņemot esošos žogus.
5. Ēkas zemes vienībā izkārtota tā, lai to pagalmi (iekškvartāla priekšpagalmi un iekšpagalmi) pieslēgtos pie publiskās ārtelpas, bet, ja ēkām ir terases vai zaļie jumti, lai tie būtu vērsti pret publisko ārtelpu.
6. Detālplānojuma teritorijā no apbūves brīvajā daļā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu: gājēju celiņus, soliņus, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojumu, atkritumu urnas un citus funkcionālus un dekoratīvus elementus, atbilstoši teritorijas daļas funkcijai.
7. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem.
8. Labiekārtotās gājēju zonās pieļaujama tikai piegādes transportlīdzekļu pārvietošanās. Grafiskās daļas kartē “Transporta organizācija” norādītajās teritorijās zemes vienībās Nr. 6b un Nr. 6c pieļaujama īslaicīga transportlīdzekļu apstāšanās uz ietvēm, netraucējot gājēju pārvietošanos.
9. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus izstrādā savstarpēji saistītā kompozīcijā un saskanīgā dizainā, ņemot vērā detālplānojuma Grafiskās daļas kartē Nr. 10 “Apstādījumu koncepcija” ietvertās vadlīnijas.

10. Teritorijā atļauts ierīkot ilgspējīgas lietusūdeņu apsaimniekošanas sistēmas.
11. Nosacījumi detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai:
  - 11.1. pagalmos un priekšpagalmos atļauts izvietot soliņus, apgaismes ķermeņus, mākslīgus ūdensobjektus, citus funkcionālus un dekoratīvus dizaina elementus, sezonas kafejnīcas, u.tml.;
  - 11.2. stādījumus ierīko gar satiksmes joslām, kas paredzētas gājēju satiksmei un operatīvo dienestu autotransporta piekļūšanai ēkām atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Transporta organizācija";
  - 11.3. apstādījumos veido stādījumus vai konteineru augu grupas, kas kalpo kā kustības virziena orientieri. Galvenais stādījumu elements ir kokaugu grupas, tostarp, konteineru stādījumi, ja būvprojektā nav izvēlēts cits risinājums;
  - 11.4. minimālais gājēju kustības zonas platums ir 3,5 m. Šajā zonā aizliegts izvietot šķēršļus, kas traucē gājēju kustībai.

## 2.2. Teritoriju inženiertehniskā sagatavošana

12. Detālplānojuma teritorija ir ar esošo apbūvi un esošiem inženiertīkliem. Citi inženiertehniskie sagatavošanas darbi nav nepieciešami.
13. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus, ja tādi paredzēti būvprojekta risinājumos.
14. Zemes virsmas līmeni veido atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Vertikālais plānojums". Šis nosacījums neattiecas uz mākslīgā reljefa veidošanas pasākumiem, ierīkojot zemes uzbērumus kā teritorijas labiekārtojuma elementus, piemēram, puķu dobēm, bērnu rotaļu laukumiem, u.tml.
15. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli. Lietus notekūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, baseinu).

## 2.3. Zemes vienību veidošanas noteikumi un adresācijas principi

16. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums".
17. Ēkām piešķir adresi ielās, ar kurām tās robežojas, atbilstoši Rīgas pilsētā pieņemtajai sistēmai, papildinot tajās uzsāktu numerāciju.
18. Zemes vienību pārkārtošana pēc detālplānojuma realizācijas pieļaujama, saglabājot funkcionālo zonējumu atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums", izstrādājot zemes ierīcības projektu.

## 2.4. Piekļūšanas noteikumi

19. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no Mūkusalas ielas, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija, un Dēļu ielas, kas šķērso detālplānojuma teritoriju, atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums".
20. Piekļuves nodrošināšanai zemes vienībām Nr. 6b, 6c, 1b, kā arī zemes vienībai Nr. 3 dibina servitūtu. Servitūtu aprakstu skatīt 30. punktā.

## 2.5. Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu

21. Detālplānojuma teritorijas perimetrā ielas frontē projektējamām ēkām būvprojektos paredz pret ielām vērsto fasāžu konstrukciju trokšņa izolējošo īpašību nodrošinājumu atbilstoši būvnormatīvam LBN 016-15 "Būvakustika", lai šo ēku telpās tiktu ievēroti Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” noteiktie trokšņa robežlielumi.

## 2.6. Transportlīdzekļu novietnes

22. Transportlīdzekļu novietnes iedzīvotājiem, biroju darbiniekiem un apmeklētājiem izvieta atklātās virszemes autostāvvietās un būvēs.
23. Autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā ir ne mazāk kā 30% no normatīvi noteiktā.
24. Zemes vienībās atļauts izvietot autonovietnes, kuras nepieciešamas citu detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību funkcionālajam nodrošinājumam, ievērojot nosacījumu, ka kopējais autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā sasniedz 30% no normatīva noteiktā. Zemes gabali, kur atļauts izvietot autonovietnes citu zemes gabalu funkcionālam nodrošinājumam, ir:
  - 24.1. zemes vienībā Nr. 6a - par labu zemes vienībām Nr. 6b, 6c, 6d;
  - 24.2. zemes vienībā Nr. 2 – par labu zemes vienībai Nr. 3;
  - 24.3. zemes vienībā Nr. 3 – par labu zemes vienībai Nr. 2;
25. Pazemē autonovietnes atļauts bloķēt uz zemes vienības robežas. Šādām autonovietnēm atļauts izbūvēt kopīgu iebrauktuvi, nodibinot attiecīgu servitūtu vai nodrošinot citu tiesību normās paredzētu īpašuma lietošanas pamatu atbilstoši starp iesaistīto īpašumu īpašniekiem noslēgtas vienošanās noteikumiem (t.sk. noma, apbūves tiesības un īpašuma tiesības).
26. Pie ēkām ieeju tuvumā paredz velosipēdu novietnes.

## 2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

27. Visa detālplānojuma teritorija atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības numurs 852) aizsardzības zonas teritorijā;
28. Detālplānojuma teritorijā esošās kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas un to vērtību līmeņi noteikti atbilstoši NKMP 07.11.2019. vēstulei Nr. 08-10.1/5353:
  - 28.1. Kultūrvēsturiski vērtīga ēka – Mūkusalas ielā 15 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0192 001, kam jā saglabā kultūrvēsturisko vērtību veidojošie elementi: ārējais veidols, vēsturiskās būvkonstrukcijas un apjoms;
  - 28.2. Ēkas ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību – Dēļu ielā 4 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0008 011, Dēļu ielā 5 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 010, Dēļu ielā 7 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 005, Dēļu ielā 8 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0007 001, Mūkusalas ielā 15A ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0011 001.
29. Pārbūvējamo un jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
30. Detālplānojuma risinājumu realizācijai atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums" nosakāmi ceļa servitūti vai

citi tiesību normās paredzēti īpašuma lietošanas pamati atbilstoši starp iesaistīto īpašumu (zemes vienību) īpašniekiem noslēgtu vienošanos noteikumiem (t.sk., arī noma, apbūves tiesība un īpašuma tiesība). Servitūtu nostiprina Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros vai pēc tam, kad ir mainījusies zemes īpašumu piederība, kas attiecīgi ļauj noslēgt divpusēju vai daudzpusēju vienošanos par attiecīgu servitūtu vai citu lietošanas pamatu nodibināšanu:

- 30.1. ceļa servitūts zemes vienībai Nr.6a (ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0018 un 0100 050 0020 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0168 daļa. Zemesgabala platība 4780 m<sup>2</sup>, uz tā atrodas ēka Mūkusalas iela 25) par labu zemes vienībām Nr. 1a, 1b, 6d, 6c, 6b - 490 m<sup>2</sup> platībā;
- 30.2. ceļa servitūts zemes vienībai Nr.1b (ko veido zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0010, 1000 050 0011, 0100 050 2054, 0100 050 0192 daļas ar kopējo platību 10 579 m<sup>2</sup>. Uz zemesgabala izvietota esoša ēka Mūkusalas ielā 15A) par labu zemes vienībām Nr. 1a, 6d - 622 m<sup>2</sup> platībā;
- 30.3. ceļa servitūts zemes vienībai Nr.3 (ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2038 un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 un 0100 050 2069 daļas ar kopējo platību 29 639 m<sup>2</sup>. Uz zemesgabala izvietotas esošas ēkas Dēļu ielā 5, Dēļu ielā 7 un Mūkusalas ielā 42A) par labu zemes vienībai ar kad.nr. 0100 050 2023 - 81 m<sup>2</sup> platībā.

## 2.8. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

31. Jauktas apbūves teritorijā J1 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 31.1. daudzdzīvokļu nams;
  - 31.2. komerciāla rakstura objekts;
  - 31.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 31.4. izglītības iestāde;
  - 31.5. sabiedriska iestāde;
  - 31.6. kultūras iestāde;
  - 31.7. zinātnes iestāde;
  - 31.8. ārstniecības iestāde;
  - 31.9. sporta būve;
  - 31.10. transportlīdzekļu novietne.
32. Jauktas apbūves teritorijā J1 ievēro šādus nosacījumus:
  - 32.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
  - 32.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%.
33. Jauktas apbūves teritorijā J2 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 33.1. daudzdzīvokļu nams;
  - 33.2. komerciāla rakstura objekts;
  - 33.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 33.4. izglītības iestāde;
  - 33.5. sabiedriska iestāde;
  - 33.6. kultūras iestāde;
  - 33.7. zinātnes iestāde;

- 33.8. ārstniecības iestāde;
- 33.9. sporta būve;
- 33.10. transportlīdzekļu novietne;
- 33.11. vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums:
  - 33.11.1. pārtikas ražošana, izņemot darbības, kam nepieciešama A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļauja;
  - 33.11.2. mēbeļu ražošana, izņemot darbības, kam nepieciešama A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļauja;
  - 33.11.3. poligrāfija;
  - 33.11.4. industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.
- 33.12. noliktava;
- 33.13. vairumtirdzniecības objekts;
- 33.14. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (tajā skaitā slēgta automazgātava);
- 34. Jauktas apbūves teritorijā J2 ievēro šādus nosacījumus:
  - 34.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
  - 34.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%;
  - 34.3. ja teritorijas izmantošana ir vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums, vai, ja teritorijā ir esoša ražošana vai infrastruktūra, kas ir piemērota ražošanas funkcijai, atļauta būvju izmantošana ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums), zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 15%.
- 35. Jauktas apbūves teritorijā J3 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 35.1. daudzdzīvokļu nams;
  - 35.2. komerciāla rakstura objekts;
  - 35.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
  - 35.4. izglītības iestāde;
  - 35.5. sabiedriska iestāde;
  - 35.6. kultūras iestāde;
  - 35.7. zinātnes iestāde;
  - 35.8. ārstniecības iestāde;
  - 35.9. sporta būve;
  - 35.10. transportlīdzekļu novietne;
  - 35.11. vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums:
    - 35.11.1. poligrāfija,
    - 35.11.2. industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.
  - 35.12. noliktava;
  - 35.13. vairumtirdzniecības objekts;
  - 35.14. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (tajā skaitā slēgta automazgātava).
- 36. Jauktas apbūves teritorijā J3 ievēro šādus nosacījumus:

- 36.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
- 36.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%;
- 36.3. ja teritorijas izmantošana ir vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums, vai, ja teritorijā ir esoša ražošana vai infrastruktūra, kas ir piemērota ražošanas funkcijai, atļauta būvju izmantošana ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums), zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 15%.
- 37. Ielu teritorijā (I) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 37.1. ceļš;
  - 37.2. laukums;
  - 37.3. transporta infrastruktūras objekts;
  - 37.4. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;
  - 37.5. transportlīdzekļu novietne, ja tas paredzēts ar detālplānojumu;
  - 37.6. ielu un laukumu apstādījumi, ielu, tajā skaitā aleju un bulvāru, stādījumi;
  - 37.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
- 38. Apstādījumu teritorijā (A) atļautā izmantošana:
  - 38.1. Stiprināta krastmala ar apstādījumiem;
  - 38.2. Stiprināta krastmala ar apstādījumiem un labiekārtojumu.
- 39. Apstādījumu teritorija Kīleveina grāvja krastmalā posmā no detālplānojuma teritorijas D robežas līdz Dēļu ielai veidojama kā stiprināta krastmala ar apstādījumiem un labiekārtojumu, izveidojot gājēju celiņus, skatu platformas, labiekārtotas atpūtas vietas.
- 40. Apstādījumu teritorija Kīleveina grāvja krastmalā posmā no Dēļu ielas līdz detālplānojuma teritorijas Z robežai veidojama kā stiprināta krastmala ar apstādījumiem, gājēju pārvietošanos gar Kīleveina grāvi nodrošinot ārpus Apstādījumu teritorijas.

## 2.9. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

- 41. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās veic detālplānojuma ietvaros izstrādāto zemes vienību robežu reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, pārkarojot esošās zemes vienību robežas atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un noteiktajam ielu tīklam. Šī procesa ietvaros nostiprina servitūtus, kas noteikti Grafiskās daļas kartē “Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas priekšlikums”.
- 42. Detālplānojumu realizē, turpmāko būvprojektēšanu veicot pa zemes vienībām. Katru zemes vienību atļauts apbūvēt atsevišķi, t.sk. paredzēt būvniecību kārtās un apakškārtās.
- 43. Detālplānojuma izstrādes īstenošana nodrošina, ka Detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas Detālplānojuma izstrādes īstenošanā vietā.
- 44. Detālplānojuma izstrādes īstenošanai Detālplānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.