

## **TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMU SATURS

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu saturs.....	41
Lietotie saīsinājumi .....	42
1. Vispārīgie jautājumi.....	42
2. Prasības visā Detālpārplānojuma teritorijā.....	42
2.1. Zemesgabalu veidošana un apbūves platība.....	42
2.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām .....	42
2.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana .....	43
2.4. Arhitektoniskie risinājumi .....	43
2.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums.....	43
2.6. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi.....	44
2.7. Citi nosacījumi .....	44
3. Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi .....	45
3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A <sub>Dz1</sub> ) .....	45
3.2. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A <sub>Dz2</sub> ) .....	46
3.3. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A <sub>Dz3</sub> ) .....	47
3.4. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A <sub>Dz4</sub> ) .....	47
3.5. Apstādījumu un dabas teritorija (A) .....	48
4. Prasības detālpārplānojuma realizācijai .....	48

## LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- Detālplānojuma teritorija – zemes vienības Veiksmes ielā, Rīgā (kadastra Nr. 0100 120 1408) un Mangaļsalas ielā, Rīgā (kadastra Nr. 0100 120 1511);
- RD – Rīgas dome;
- RTIAN – Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 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 noteikumi nosaka zemes vienību Veiksmes ielā, Rīgā (kadastra Nr. 0100 120 1408) un Mangaļsalas ielā, Rīgā (kadastra Nr. 0100 120 1511) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.
2. Šie nosacījumi precizē Rīgas domes 20.12.2005. saistošos noteikumus Nr.34.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas RTIAN.
4. Šajos noteikumos iekļautie apbūves rādītāji rēķināmi pēc RTIAN 3.2. daļā "Apbūves tehniskie rādītāji" norādītās metodikas.

## 2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

### 2.1. Zemesgabalu veidošana un apbūves platība

5. Zemes vienības veido saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas "Zemes ierīcības projekts" plānu.
6. Minimālā jaunveidojama zemesgabala platība Detālplānojuma teritorijā:
  - 6.1. 300 m<sup>2</sup> – rindu mājas vienai sekcijai, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta rindu mājas apbūve;
  - 6.2. 1000 m<sup>2</sup> – dvīņu mājas pusei, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta dvīņu mājas apbūve;
  - 6.3. 2000 m<sup>2</sup> – zemesgabalam, kas paredzēts citai atļautajai izmantošanai.

### 2.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām

7. Ielu tīklu, gājēju ceļus, veloceļus, autostāvvietas, ielu šķērsprofilus un garenprofilus Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Satiksmes kustības organizācijas shēma" un ielu šķērsprofilu griezumos attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros.
8. Autostāvvietas Detālplānojuma teritorijā izvietot 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.) tā, lai vienlaidus blakus atrastos ne vairāk kā piecas autostāvvietas.

9. Gadījumā, ja dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A<sub>Dz2</sub>) tiek realizēta apbūve atbilstoši šo noteikumu 36.1. un/vai 36.2. punktam, tad autostāvvietas ir izvietojamas apbūves teritorijā, neparedzot autostāvvietas ielu sarkanajās līnijās.
10. Projektējot autostāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, ievērot vides pieejamības prasības.
11. Būvi vai tās daļu drīkst nodot ekspluatācijā vienlaicīgi vai pēc tai nepieciešamo transportlīdzekļu novietņu likumīgas izbūves.

### **2.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana**

12. Labiekārtojumu Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves, labiekārtojuma un vertikālā plānojuma priekšlikums" attēlotajiem principiālajiem risinājumiem, kurus precizē labiekārtojuma plānā, ko izstrādā būvprojekta ietvaros.
13. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu veidot maksimāli saglabājot dabīgo reljefu, zemsedzi un esošos kokus.
14. Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku augšanu. Tādā gadījumā būvprojekta risinājumus to izstrādes gaitā jāsaskaņo ar sertificētu arboristu.
15. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, kas spētu izplatīties īpaši aizsargājamo biotopu, kā arī dabas parka "Piejūra" platībā.
16. Izstrādājot būvprojektu un labiekārtojuma plānu, paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši RTIAN prasībām un vispārējiem universālā dizaina principiem.

### **2.4. Arhitektoniskie risinājumi**

17. Apbūves principiālu izvietojumu un telpisko risinājumu skatīt Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Apbūves, labiekārtojuma un vertikālā plānojuma priekšlikums", ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.
18. Detālplānojuma teritorijā aizliegts veidot nožogotas teritorijas, izņemot:
  - 18.1. atļauts nožogot bērnu rotaļu laukumus ar caurredzamu žogu, kas nav augstāks par 1,2 m;
  - 18.2. atļauts nožogot savrupmāju un dvīņu māju pagalmus.
19. Izstrādājot būvprojektu zemesgabaliem Detālplānojuma teritorijā, apbūves izvietojumu paredzēt tā, lai maksimāli tiktu saglabāti esošie koki, dabīgais reljefs un zemsedze.

### **2.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums**

20. Inženierkomunikāciju izbūvi īstenot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāna "Savietotais inženierkomunikāciju plāns" principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvprojekta ietvaros.
21. Pirms Detālplānojuma ieceres īstenošanas tā applūstošajā teritorijā, jāveic pretplūdu pasākumus:
  - 21.1. caurtekas aprīkošanu ar pretplūdu vārstu zemesgabalā ar kadastra Nr. 0100 120 1159;

- 21.2. Stāvvadu ielas virsmas paaugstināšanu, lai nodrošinātu teritorijas applūšanu retāk nekā reizi 10 gados.
22. Pirms ēkas izbūves, tās zemesgabals tiek nodrošināts ar visu ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru, t. sk. piebraucamo ceļu, lietus kanalizāciju, dzeramā ūdens kā arī citu inženiertīklu pievadiem, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plāna "Savietotais inženierkomunikāciju plāns" principiālajiem risinājumiem.
23. Teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas laikā ievērot Aizsargjoslu likumā noteiktos ierobežojumus.
24. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemesgabalu stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.

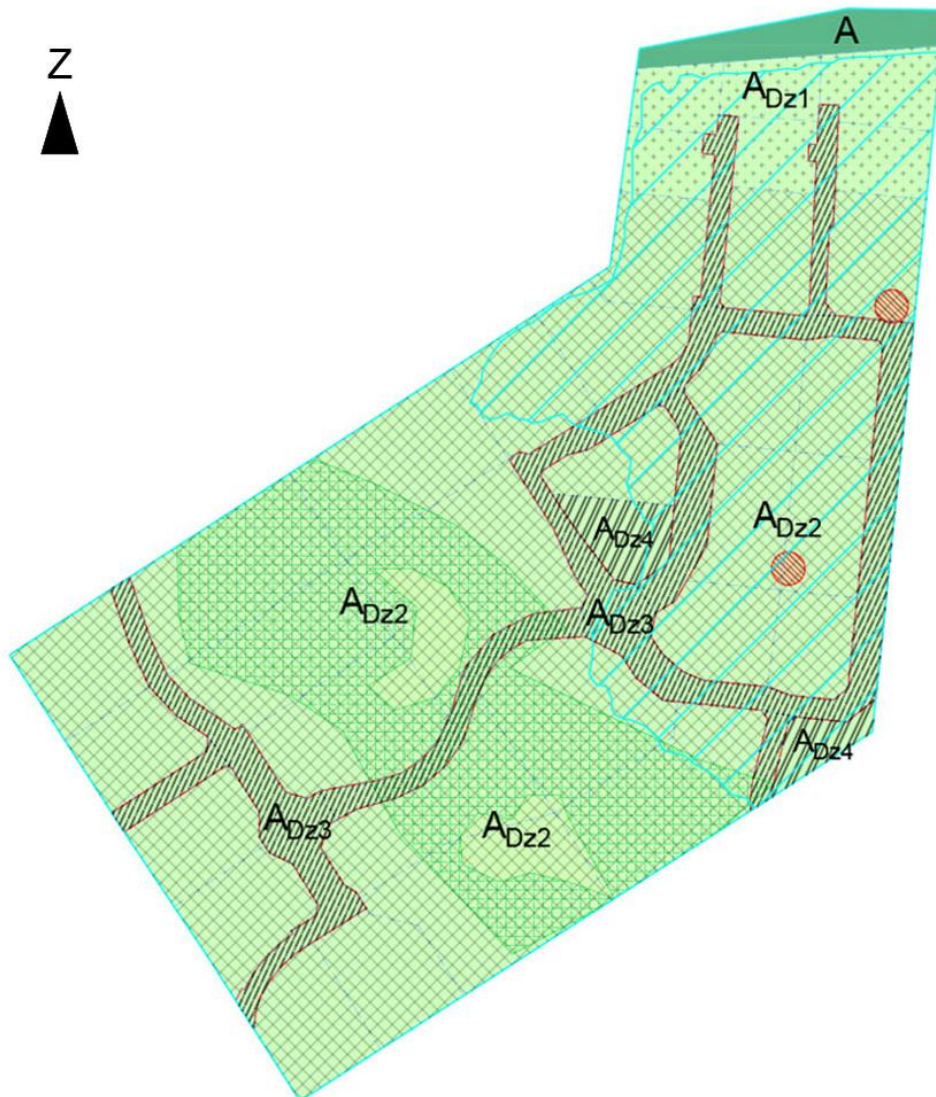
### **2.6. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi**

25. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi Detālplānojuma teritorijā norādīti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos "Esošā teritorijas izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" un "Plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".
26. Atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kuras atrodas ārpus inženierkomunikāciju koridoru robežām, nosaka pēc inženierkomunikāciju izbūves, atbilstoši to faktiskajam izvietojumam teritorijā.

### **2.7. Citi nosacījumi**

27. Zemes vienību īpašniekiem, kuru īpašums robežojas ar kluso rajonu "Mangaļsala", savā īpašumā ilgtermiņā jānodrošina zemu vides trokšņa piesārņojuma līmeni, t. sk. objektu būvniecības laikā.
28. Būvlaide Detālplānojuma teritorijā attēlota grafiskās daļas plānā "Plānotie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".

### 3. ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI



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

#### 3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz1)

29. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz1) ir Detālpārplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību (koku, krūmu, zemsedzes, ūdensteču, reljefa) saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
30. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (ADz1) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 30.1. savrupmāja;
  - 30.2. dvīņu māja.
31. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.

32. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
  - 32.1. 40 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 32.2. 60 % - 3 stāvu apbūvē.
33. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
  - 33.1. 170 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 33.2. 120 % - 3 stāvu apbūvē.
34. Apstādījumiem (t. sk. esošajai mežaudzei) jāsedz vismaz 75% no zemesgabala platības.

### 3.2. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz2</sub>)

35. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz2</sub>) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību (koku, krūmu, zemsedzes, ūdensteču, reljefa) saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir rindu māju vai daudzdzīvokļu māju apbūve.
36. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A<sub>Dz2</sub>) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 36.1. savrupmāja;
  - 36.2. dvīņu māja;
  - 36.3. rindu māja;
  - 36.4. daudzdzīvokļu nams;
  - 36.5. pirmsskolas izglītības iestāde;
  - 36.6. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts ar kopējo stāvu platību līdz 700 m<sup>2</sup>;
  - 36.7. vietējas nozīmes sporta būve.
37. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.
38. Būvēm, kuras netiek izmantotas vienīgi dzīvojamai funkcijai, atļautais maksimālais būves augstums ir:
  - 38.1. 3 stāvu būvei – 12 m;
  - 38.2. 2 stāvu būvei – 8,5 m.
39. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
  - 39.1. 40 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 39.2. 60 % - 3 stāvu apbūvē.
40. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
  - 40.1. 170 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 40.2. 120 % - 3 stāvu apbūvē, kā arī rindu māju vai daudzdzīvokļu namu apbūvē.
41. Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē apstādījumiem (t. sk. esošajai mežaudzei) jāsedz vismaz 75 % no zemesgabala platības.
42. Pirmsskolas, pamata vai vidējo vispārējo izglītības iestāžu apbūvē ievēro šādus apbūves rādītājus: minimālā brīvā teritorija – 100 % un maksimālā apbūves intensitāte – 70 %.
43. Rindu māju un daudzdzīvokļu namu apbūvē nav pieļaujama teritorijas nožogošana, padarot zemesgabalu publiski nepieejamu vai necaurejamu.

44. Izcilas kvalitātes īpaši aizsargājamā biotopa (ĪAB) "Mežainas piejūras kāpas" teritoriju, kā arī ĪAB "Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas" teritoriju aizliegts atmežot, apbūvēt vai citādi ietekmēt minēto biotopu dabīgo stāvokli, t. sk. pārveidot dabīgo reljefu un zemsedzi.
45. Zemes vienībās, kurās noteikta obligāti saglabājamo augu aizsargzona (aizsargzona noteikta jumstiņu gladiolas *Gladiolus imbricatus* dzīvotnes vietu aizsardzībai), pirms to apbūves jāsaņem sertificēta sugu un biotopu eksperta atzinums par minētā aizsargājamā auga klātbūtni zemes vienībā, kā arī sugu un biotopu eksperta rekomendācijas apbūves izvietojumam zemes vienībā, lai tiku saglabāta aizsargājamā auga dzīvotne.

### 3.3. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz3</sub>)

46. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz3</sub>) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību (koku, krūmu, zemsedzes, ūdensteču, reljefa) saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir ielu un piebraucamo ceļu, kā arī citu transporta infrastruktūras objektu apbūve.
47. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A<sub>Dz3</sub>) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 47.1. E kategorijas iela;
  - 47.2. ielu stādījumi;
  - 47.3. transporta infrastruktūras objekts;
  - 47.4. transportlīdzekļu novietne;
  - 47.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
48. Plānotie ielu šķērsprofilu principiālie griezumumi attēloti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos un tie ir precizējami attiecīgo būvprojektu ietvaros.

### 3.4. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz4</sub>)

49. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A<sub>Dz4</sub>) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību (koku, krūmu, zemsedzes, ūdensteču, reljefa) saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir publiskā un inženiertehniskā apbūve.
50. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A<sub>Dz4</sub>) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 50.1. pirmsskolas izglītības iestāde;
  - 50.2. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts ar kopējo stāvu platību līdz 500 m<sup>2</sup>;
  - 50.3. vietējas nozīmes sporta būve;
  - 50.4. sporta būve;
  - 50.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
51. Zemesgabala minimālā platība ir 2000 m<sup>2</sup>; zemesgabalam, kas paredzēts tikai inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumam, zemesgabala minimālo platību nosaka atbilstoši konkrētā objekta izvietojuma un apsaimniekošanas nepieciešamībai.
52. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.



53. Maksimālais būves augstums ir:
  - 53.1. 3 stāvu būvei – 12 m;
  - 53.2. 2 stāvu būvei – 8,5 m.
54. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir:
  - 54.1. 40 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 54.2. 60 % - 3 stāvu apbūvē.
55. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir:
  - 55.1. 170 % - līdz 2 stāvu apbūvē;
  - 55.2. 120 % - 3 stāvu apbūvē.
56. Pirmsskolas, pamata vai vidējo vispārējo izglītības iestāžu apbūvē ievēro šādus apbūves rādītājus: minimālā brīvā teritorija – 100 % un maksimālā apbūves intensitāte – 70 %.

### 3.5. Apstādījumu un dabas teritorija (A)

57. Apstādījumu un dabas teritorijā (A) Detālplānojuma ietvaros netiek precizēti teritorijas izmantošanas nosacījumi un ir spēkā RTIAN noteikumi teritorijas izmantošanai un apbūvei.

## 4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAI

58. Detālplānojuma teritorija, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam “Zemes ierīcības projekts”, sadalīta 45 zemes vienībās, kas, saskaņā ar grafiskās daļas plānu “Detālplānojuma realizācijas kārtas”, īstenojamas 10 realizācijas kārtās.
59. Detālplānojuma realizāciju uzsākt ar zemes ierīcības projekta īstenošanu visai Detālplānojuma teritorijai.
60. Līdz pirmās būves nodošanai ekspluatācijā Detālplānojuma applūstošajā teritorijā, atbilstoši atsevišķi izstrādātam būvprojektam vai būvprojektiem, veicami šo Nosacījumu 21. punktā minētie pasākumi.
61. Dzeramā ūdens urbuma ierīkošanu Detālplānojuma teritorijā pirms ielu izbūves nodrošina Detālplānojuma teritorijas attīstītājs.
62. Detālplānojumu atļauts realizēt secīgi pa kārtām, vienlaicīgi īstenojot gan vienu, gan vairākas realizācijas kārtas.
63. Detālplānojuma realizācijas kārtu numerācija nav saistoša faktiskajai realizācijas kārtu īstenošanas secībai.
64. Īstenojot apbūvi pa kārtām, jānodrošina jau īstenošanās apbūves netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
65. Apbūves, labiekārtojuma, inženierkomunikāciju tīklu, ielu, piebraucamo ceļu u. c. objektu projektēšana un izbūve notiek atbilstoši principiālajiem risinājumiem, kas attēloti Detālplānojuma grafiskās daļas plānos un kuri precizējami būvprojekta ietvaros.
66. 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 lietus ūdeņu atvades sistēmu.

67. Ielu apsaimniekošanu Detālplānojuma teritorijā veic teritorijas un ēku apsaimniekotājs, atbilstoši savstarpēji noslēgtam līgumam starp apsaimniekotāju un ielas zemesgabala īpašnieku un/vai īpašniekiem, par ielas zemesgabala īpašnieka/īpašnieku līdzekļiem.
68. Ja pirms Detālplānojuma īstenošanas par labu Detālplānojuma teritorijai tiek noteikts ceļa servitūts piekļuves nodrošināšanai caur Rīgas pašvaldībai piederošo zemes vienību ar kad. Nr. 0100 120 2281, tad izstrādājot D ielas būvprojektu (skat. grafiskās daļas lapu Nr. 14 "Adresācijas priekšlikums") ceļa izbūvei paredzētajā zemes vienībā, kura šķērso ĪAB "Mežainas piejūras kāpas" teritoriju, pieļaujama ielu inženierkomunikāciju, gājēju un velo infrastruktūras izbūve, neizbūvējot brauktuvi autotransporta satiksmes nodrošināšanai.