

Pasūtītājs: RĪGAS DOMES PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

**RĪGAS ATTĪSTĪBAS PLĀNA 2006. – 2018.GADAM  
APAKŠPROJEKTS**

**ZEMES IZMANTOŠANAS  
VADLĪNIJAS**

**RĪGAS ATTĪSTĪBAS PLĀNAM  
2006. – 2018.GADAM**

PROJEKTS izstrādāts *Arhitekta Edgara Bērziņa birojā* (licence Nr.842)  
2002.gada aprīlī – septembrī

Darba vadītājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sertifikāts arhitekta praksei Nr.10-0064)

Biroja vadītājs:

E.Bērziņš

## SATURA RĀDĪTĀJS

### I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

<b>IEVADS</b>	<b>3</b>
<b>1. RĪGAS ATTĪSTĪBAS PLĀNA ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJA</b>	<b>4</b>
1.1. SITUĀCIJA ZEMES IZMANTOŠANAS PLĀNOŠANĀ	4
1.2. ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJAS APSKATS	8
<b>2. ĀRZEMJU PIEREDZES APSKATS ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJĀ</b>	<b>11</b>
2.1. VĀCIJA	11
2.2. DĀNIJA	16
2.3. CITAS VALSTIS	19
<b>3. ZEMES IZMANTOŠANAS VADLĪNIJAS</b>	<b>20</b>
3.1. PIENĒMTIE KRITĒRIJI ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJAI	20
3.2. PRIEKŠLIKUMI IZBŪVES TERITORIJU KLASIFIKĀCIJAI	22
3.3. ZEMES IZMANTOŠANAS SAISTĪBA AR ZEMES LIETOŠANAS MĒRĶIEM	28
<b>4. IZMANTOTĀS LITERATŪRAS SARAKSTS</b>	<b>32</b>

### II DAĻA. PIELIKUMI

1. APZĪMĒJUMI APBŪVES NOTEIKUMIEM SASKAŅĀ AR VĀCIJAS BŪVNIECĪBAS LIKUMU
2. DARBA UZDEVUMS

## I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

### IEVADS

Rīgas attīstības plāna 2006. – 2018.gadam apakšprojekts ZEMES IZMANTOŠANAS VADLĪNIJAS izstrādāts saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2003.gada 16.aprīļa *Darba uzdevumu* Nr.DA-03-90-li [1] un tā mērķis ir noteikt zemes izmantošanas vadlīnijas jaunajam pilsētas Attīstības plānam.

Apakšprojekta priekšlikumi balstīti uz:

- spēkā esošā Attīstības plāna zemes izmantošanas klasifikācijas analīzi;
- ārvalstu zemes izmantošanas klasifikācijas analīzi;
- spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Zemes izmantošanas esošās klasifikācijas pārskatīšanas nepieciešamību jaunajā Rīgas Attīstības plānā lielā mērā nosaka zemes reformas gaitā plānošanā uzkrātā pieredze, kā arī mainīgās tendences zemes izmantošanā un zonēšanas attīstībā.

Projektā, izanalizējot vietējo un ārvalstu pieredzi, noteiktas vadlīnijas zemes izmantošanas klasifikācijai un definēti tās veidi, kā arī piedāvāti apzīmējumi.

## 1. RĪGAS ATTĪSTĪBAS PLĀNA ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJA

### 1.1. SITUĀCIJA ZEMES IZMANTOŠANAS PLĀNOŠANĀ

Zemes izmantošanas noteikšanu kādai noteiktai teritorijai sauc par **zonēšanu**. Pilsētībūvniecības praksē – urbanistikā, teritoriju zonēšana ir pazīstama un attīstījusies kopš zemes izmantošanas plānu izstrādāšanas aizsākumiem industriālās attīstības sabiedrībā. Mainoties laikiem, mainījušies ir arī zonēšanas pamatprincipi. Industriālās attīstības beigu posmā, līdz ar ekoloģijas ienākšanu plānošanā, zonēšanā parādījās izteikta, kaut arī ne visaptveroša, jauktas izmantošanas tendence, jo mazinājās strikta zonējuma nepieciešamības priekšnoteikumi.

Spēkā esošais Rīgas attīstības plāns tika izstrādāts 90-to gadu pirmajā pusē situācijā, kad paralēli notika zemes reformas pilsētās pirmais posms, saskaņā ar kuru bijušajiem zemju īpašniekiem vai to mantiniekiem bija jāiesniedz pieteikumi zemes denacionalizācijai. Reformas otrajā posmā bija paredzēts noteikt atgūtajiem īpašumiem izmantošanu saskaņā ar izvērtētajiem padomju laiku ģenerālajiem plāniem vai saskaņā ar izvērtēšanas rezultātiem - no jauna izstrādājot ģenerālajiem (attīstības) plāniem.

Zemes izmantošanas noteikšana tajā laikā izstrādātajos plānos notika bez īpaša pamatojuma un dabīgi, ka samērā lielā iepriekšējā perioda ietekmē, bet tikai izvērtētajos plānos tika saglabāta iepriekšējā. Līdz ar to zemes izmantošanas klasifikācijā likumsakarīgi parādījās nepietiekošā tirgus ekonomikas situācijas izpratne un no tās izrietošās kļūdas.



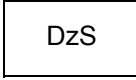



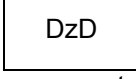

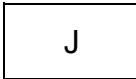

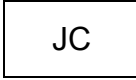
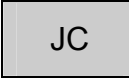


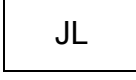
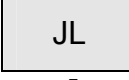






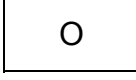
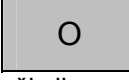
Arī Rīgas attīstības plāns, kas, piedaloties ārzemju speciālistiem un izmantojot fragmentāru ārzemju pieredzi, bija varbūt pats progresīvākais tajā laikā, tomēr nevarēja būt pasargāts šajā ziņā no kļūdām. Tajā laikā valdība uzskats, ka zemes izmantošana un tās klasifikācija ir pašvaldību kompetence, kas nosakāma ar pašvaldību plānojumiem. Arī Valsts Zemes dienesta (VZD) nostāja zemes izmantošanas jautājumos zemes reformas sākumposmā bija nogaidoša.

Tikai attīstoties zemes reformai LR VARAM izplatīja *N pilsētas APBŪVES NOTEIKUMU modeli* [2], kurā pirmo reizi oficiāli, kaut arī kā rekomendācijas, parādījās zemes izmantošanas klasifikācija un tās detalizācija. Tā kā izstrādājot šo metodisko palīglīdzekli tika ievērtēta esošā situācija teritoriju plānošanā, spēkā esošais Attīstības plāns lielā mērā atbilst minētajam modelim.

Modelī teritorijas zonēšanai tika rekomendēti 1.attēlā attēlotie zemes izmantošanas veidi.

## 1.attēls

ZEMES IZMANTOŠANAS VEIDI  
(APBŪVES ZONAS UN CITAS IZBŪVES TERITORIJAS)

nosaukums	apzīmējums	
<b>1. Dzīvojamās apbūves teritorija</b>	Dz	  gaiši brūns
1.1. Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona	DzS	  dzeltens
1.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona	DzM	  gaiši brūns
1.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves zona	DzD	  tumši brūns
<b>2. Jauktas apbūves teritorija</b>	J	  sarkans
2.1. Centru apbūves zona	JC	  sarkans
2.2. Jauktas darījumu objektu apbūves zona	JD	  tumši sarkans
2.3. Jaukta nelielu lauku centru apbūves teritorija	JL	  rozā
<b>3. Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija</b>	R	  violets
3.1. Ražošanas un noliktavu apbūves zona	RR	  violets
3.2. Tehniskās apbūves zona	RT	  tumši pelēks
3.3. Ostas teritorija	O	  tumši zils

<b>4. Līnijbūvju izbūves teritorija</b>	L			pelēks
4.1. Ceļu un maģistrālo ielu teritorija	LM			gaiši pelēks
4.2. Dzelzceļa teritorija	LDz			pelēks
<b>5. Dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijas</b>	Z			zaļš
5.1. Apstādījumu teritorija	ZA			tumši zaļš
5.2. Mežaparka teritorija	ZM			zaļš
5.3. Pludmales teritorija	ZP			smilšu
5.4. Ūdens baseinu teritorija	ZŪ			gaiši zils
<b>6. Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija</b>	LS			gaiši dzeltens
<b>7. Mežsaimniecībā izmantojamā teritorija</b>	MS			zaļš
<b>8. Atsevišķi izdalīta apbūves teritorija</b>				robeža un simbols

Atsevišķi (apzīmējot teritoriju ar izvēlētu simbolu un robežu) var izdalīt, atkarībā no vajadzības un plāna mēroga, atsevišķas ēkas vai objektus, kuru zemesgabali aizņem lielu teritoriju:

- 8.1 Valsts vajadzībām nepieciešamos zemesgabalus (pārvaldes, aizsardzības un citām iestādēm);
- 8.2. Pašvaldībai nepieciešamos zemesgabalus (skolām, bērnu pirmsskolas iestādēm, kapsētām u.c.);
- 8.3. Viensētas un mežsarga sētas;
- 8.4. Teritorijas atpūtas vajadzībām (vasarnīcu, dārza mājiņu, kempingu u.c. līdzīgas teritorijas);
- 8.5. Kultūras, izglītības un sporta vajadzībām (kultūras iestāžu, augstskolu, stadionu u.c. līdzīgu objektu teritorijas);

- 8.6. Kultūras pieminekļus un dabas aizsardzības objektus;  
8.7. Citus objektus (lidostas, sanatorijas, klīnikas u.c.).

**9. Turpmākās izpētes teritorija**



Tikai 1998.gada maijā parādījās VZD sagatavotie LR MK noteikumi nr.166 *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija* [4], kas tika izdoti saskaņā ar likumu *Par nekustamā īpašuma nodokli* [5]. Tomēr jāatzīmē, ka ar minētajiem MK noteikumiem ieviestā zemes (kā nekustamā īpašuma) lietošanas mērķu klasifikācija bija vāji saistīta ar zemes izmantošanas klasifikāciju plānošanā. Līdz ar to parādījās interpretācijas nepieciešamība, kas, savukārt, bija augsne dažādām manipulācijām zemes izmantošanas jautājumos un izraisīja zemes īpašnieku neapmierinātību.

Ar 2002.gada 01.februāri ir spēkā jauni 2001.gada 31.jūlija MK noteikumi nr. 344 *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība*, kuru 2.pielikums ir nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikators, bet 3.pielikums – pārejas tabula.

## 1.2. ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJAS APSKATS

Rīgas Attīstības plāns teritorijas zonējumu formulē kā *vienu no galvenajiem plāna dokumentiem, kas nosaka pilsētas teritorijas organizāciju, izmantošanas veidu un attiecīgo teritoriju apjomu*, akcentējot **pāctecības principu** funkcionālajā izmantošanā, vienlaicīgi kritizējot *izšķērdīgu zemes lietošanu* un pilsētas robežu nepamatoto paplašināšanu, kā zemes nacionalizācijas rezultātu.

No funkcionālā izmantošanas viedokļa pilsētas teritoriju plāns iedalīja 11 zonās (skat. 2.attēlu):

- 1) **Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (Mdz)**, kas attēlotas oranžā krāsā;
- 2) **Daudzstāvu dzīvojamās teritorijas (Ddz)**, kas attēlotas brūnā krāsā;
- 3) **Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas (J)**, kas attēlotas sarkanā krāsā;
- 4) **Darījumu iestāžu teritorijas (D)**, kas attēlotas ķiršbrūnā krāsā;
- 5) **Sabiedrisko iestāžu teritorijas (S)**, kas attēlotas dzeltenā krāsā;
- 6) **Jauktās ražošanas teritorijas (JR)**, kas attēlotas violetā krāsā;
- 7) **Rūpniecības teritorijas (R)**, kas attēlotas tumši zilā krāsā;
- 8) **Ostu teritorijas (O)**, kas attēlotas zilā krāsā;
- 9) **Tehniskās apbūves teritorijas (T)**, kas attēlotas pelēkā krāsā;
- 10) **Dabas pamatnes teritorijas (Z)**, kas attēlotas zaļā krāsā;
- 11) **Lielceļi, maģistrāles un ielas (L)**, kas attēlotas baltā krāsā.

Bez minētajām apbūves vai izbūves teritorijām plānā "Perspektīvā teritorijas izmantošana" vēl tika attēlotas:

- a) **Turpmākās izpētes un plānošanas teritorijas**, kas attēlotas baltā krāsā ar melnu ierāmējumu;
- b) **Ūdeņi** gaiši zilā krāsā.

Vēl, ar zvaigznīti (\*) plānā tika apzīmētas teritorijas ar īpašiem noteikumiem, kas netika noformulēti plānā.



Jāatzīmē, ka pieņemto zonējumu ievērojami ietekmēja noteiktais plāna mērogs (1:25000), kas ierobežoja iecerēto, samērā detalizētu, zemes izmantošanas atspoguļojumu, kā arī plāna izstrādāšanas termiņš, kas noteica ievērojamu būtisku teritoriju daudzumu ar turpmākās izpētes un plānošanas statusu.

Ja apskata Attīstības plānā noteiktās izmantošanas klasifikāciju, tieši no izmantošanas aspekta, tad jākonstatē, ka atsevišķu izmantošanas veidu formulējums ir neatbilstošs, jo nenorāda izmantošanu. Tas pilnā mērā attiecas uz dabas pamatnes teritorijām. Faktiski dabas pamatnes teritorijas ir palikušas bez noteiktas izmantošanas, atstājot izmantošanas noteikšanu detālpārplānojumam. Savukārt, detālie plānojumi tādējādi iegūst Attīstības plāna grozījumu statusu, kas pagarina to izstrādāšanas procedūru.

Daudzās vietās Attīstības plānā noteiktā izmantošana (faktiski mēroga dēļ) ilustrē plānojuma telpisko struktūru, radot problēmas izmantošanas noteikšanai un nepieciešamību interpretēt plānu. Šī problēma radās arī zonējuma robežām plānā nesakrīt ar īpašuma robežām.

Tā paša iemesla (mēroga) dēļ, plāns neizdala mazstāvu dzīvojamajā apbūvē savrupmāju apbūvi, kurai, kā rāda ārzemju pieredze, tirgus ekonomikas apstākļos ir visvairāk noteiktu ierobežojumu, lai pasargātu no ārējās ietekmes uz mājokļa standartiem un īpašuma vērtību.

Apskatot izmantošanu, kas saistīta ar ražošanu, jāatzīmē, ka šeit būtiskākais ir ražošanas objektu ekoloģiskais aspekts, t.i. cik būtiska ir tā ietekme uz vidi. Ja objektam nav būtiskas ietekmes, tad tā izvietojums atbilst jaukta zonējuma principam. Tas nozīmē, ka zemes izmantošanas klasifikācijā jāievērtē, un tai jāaptver, *Likumā par ietekmes uz vidi novērtējumu* noteiktie objekti.

Izmantošanas klasifikācijā, kas saistās ar apkalpes sfēru, svarīgi ir nošķirt komerciāla rakstura apkalpi no nekomerciālas zemes izmantošanas. Piemēram, autonomvietnes būtu jādiferencē infrastruktūras objektos un ar komerciālu izmantošanu.



## 2. ĀRZEMJU PIEREDZES APSKATS ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJĀ

### 2.1. VĀCIJA

Vācijā telpiskā plānošana un pilsēt būvnieciskā plānošana ir relatīvi nodalītas. Katru nosaka savs likums. Saskaņā ar Būvniecības likumu būvniecības attīstības plānošanu (Bauleitplanung) īsteno ar Būvniecības attīstības plāniem (Bauleitpläne), kuri ir vispārīgais Zemes izmantošanas plāns (attīstību sagatavojošais plāns) un saistošais Apbūves plāns (verbindlicher Bauleitplan). Attīstības plānojumam jāatbilst telpiskās plānošanas mērķiem. Pirmais plāns varētu atbilst mūsu pašvaldības teritorijas plānojumam, bet otrs apvieno detālo plānojumu ar būvprojekta ģenerālplānu.

Attīstības plānojumu teritorijas izmantošanas veidi un to apzīmējumi, kā arī apbūves parametru apzīmējumi, Vācijā ir noteikti ar likumu (skat. 3.attēlu un 1.pielikumu).

Zemes izmantošanas plānos, kurus uzskata par vispārīgiem, attēlo tikai četru veidu teritorijas, kuras, savukārt, turpmākajā būvniecības attīstības plānošanā (apbūves plānos, nosakot zemesgabalu precīzāku izmantošanas veidu un parametrus) dalās sīkāk :

- Dzīvojamās apbūves zemesgabali (teritorijas):
  - mazu apdzīvotu vietu (viensētu) apbūves zona;
  - tikai dzīvojamās (savrupmāju) apbūves zona (citas izmantošanas kā izņēmums);
  - vispārīgas (parastas) dzīvojamās apbūves zona;
  - ģeogrāfiskā dzīvojamā zona (vēsturiski apbūvētas zonas ar visplašāko atļauto izmantošanu paleti).
- Jauktas izmantošanas apbūves zemesgabali (teritorijas):
  - lauku apbūves zona;
  - jauktas apbūves zona;
  - centru apbūves zona.
- Ražošanas apbūves zemesgabali (teritorijas):
  - rūpnieciskās apbūves zona;
  - industriālās ražošanas zona.
- Noteiktas (ģeogrāfiskās) apbūves zemesgabali (teritorijas) atpūtas vajadzībām:
  - nedēļas nogales māju zona;
  - brīvdienu māju zona;
  - kempingu vietu zona.
- citas ģeogrāfiskās zonas:
  - kūrortiem, tūristu mītnēm;

- veikaliem;
- lielveikaliem un iepirkšanās centriem;
- izstāžu un kongresu centriem;
- slimnīcām;
- ostām;
- pētnieciskiem objektiem;
- vēja ģeneratoru parkiem u.c.

Vēl attiecībā uz zemes izmantošanu likums nosaka vairākas vispārīgas nostādnes:

- autostāvvietas un garāžas atļautas visās zonās cik nepieciešams atļautajām izmantošanām. Nav atļautas kravas mašīnu un autobusu ar svaru virs 3,5 tonnām novietnes mazciemu un dzīvojamās teritorijās. Principā nosaka apbūves plānos.
- Telpas brīvo profesiju vajadzībām atļautas dzīvojamās apbūves teritorijās, bet ēkas citās teritorijās.
- Palīgizmantošanas nosaka apbūves plāns.

#### Secinājumi

1. Vācijas likumdošana attiecībā uz zemes izmantošanu laika gaitā ir pedantiski strukturēta un sakārtota, sekojot principam no vispārīgā uz konkrēto, kā arī no rekomendējamā uz saistošo.
2. Zemes izmantošanas zonēšanā ir saskatāmas līdzības ar padomju laikā noteiktajām galvenajām zonām: apdzīvotņu, ražotņu, rekreācijas un transporta, ko apstiprina arī vēl spēkā esošais LBN 100 [8].
3. Tomēr orientācija uz zemes izmantošanas klasifikācijas Vācijas modeli būtu zināmā mērā solis atpakaļ, jo mēs nevaram vēl galveno akcentu likt uz detālo plānojumu vai pilsēt būvniecisko jautājumu risināšanu plašā apjomā deleģēt apbūves projektiem.







## 2.2. DĀNIJA

Šajā darbā konkrēti apskatīta Kopenhāgenas 2001.gada Municipālā plāna [8] pieredze, kas formulēts kā “rāmis lokālajiem plānojumiem”, t.i. nākošajam detalizācijas līmenim.

Jāatzīmē, ka Dānijas plānošanas likumdošana deviņdesmito gadu pirmajā pusē tika ņemta par pamatu Latvijas plānošanas sistēmas izveidē, kas gan vēlāk tika stipri deformēta.

Arī Rīgas Attīstības plāna 1995. – 2005.g. izstrādāšanā kā paraugs tika izmantots Kopenhāgenas iepriekšējais municipālais plāns.

Jaunais Kopenhāgenas plāns klasificē zemes izmantošanu 11 teritorijās un attēlo:

- 1-2 stāvu dzīvojamās teritorijas;
- 3-6 stāvu dzīvojamās teritorijas;
- Teritorijas mājoklim un pakalpojumu industrijai;
- Pakalpojumu industrijas teritorijas;
- Jauktas ražošanas teritorijas;
- Industriālās ražošanas teritorijas;
- Teritorijas ostu mērķiem;
- Tehniskās teritorijas;
- Institūciju (iestāžu un organizāciju) teritorijas;
- Rekreācijas (izklaides un taml.) teritorijas, kas ietver arī “zaļo” struktūru, t.i. atklātās publiskās telpas: skvērus, parkus, mežaparkus u.c.

Katra teritorija plānā detalizēta, apzīmējot ar indeksu, kas sastāv no burta un cipara. Šīm teritorijām plānā tiek doti galvenie vispārīgie apbūves parametri - rādītāji:

- Intensitāte,
- Maksimālais stāvu skaits,
- Atklātās telpas procents no dzīvojamās apbūves vai citas apbūves atkarībā no attiecīgās izmantošanas.

Vēl plānā ir izdalīti, apzīmējot ar zvaigznīti, objekti visās teritorijās ar speciāliem nosacījumiem (galvenokārt, konkrēti, nozīmīgi publiski objekti, vai objekti, kas aizņem ievērojamu teritoriju);

Plāns dod katram Kopenhāgenas rajonam arī atsevišķu melnbalto karti nedaudz lielākā (1:15000) vai plāna tādā pašā (1:25000) mērogā, kur atšifrētas indeksētās teritorijas.

Plāns veidots uz ielu un maģistrālo ceļu tīkla fona, vietējas nozīmes ielas ietverot attiecīgās izmantošanas teritorijās. Tādā veidā plāns ir samērā “raibs”, bet šķiet diezgan viegli lasāms, kas ir ļoti svarīgi, lai iedzīvotāji varētu vieglāk



orientēties plānā un atrast sevi interesējošu teritoriju. Šis princips ir ļoti būtisks demokrātiskai plāna izstrādāšanas procedūrai.

### Secinājumi

1. Kopenhāgenas Municipālais plāns rāda ļoti labu veidu kā noteikt zemes izmantošanu ar saprātīgu zonu skaitu, atstājot iespēju to detalizēt līdz nepieciešamajai pakāpei. Tātad samērā variabla zemes izmantošanas sistēma.
2. Plāns ir ļoti pārskatāms (skat. Fragmentu 4.attēlā) un ļauj samērā viegli vispirms iegūt nepieciešamo vispārīgo informāciju, un pēc tam, ja nepieciešams precizētu informāciju, vienlaicīgi radot būtiskus priekšnoteikumus iedzīvotāju iesaistīšanai plānošanas publiskajos procesos.
3. Plānu lielā mērā iespējams izmantot Rīgas situācijā, kur ļoti būtiski ir samazināt nepieciešamību pēc detaļu plānojumu izstrādāšanas, kas savukārt prasa palielināt plāna informatīvo kapacitāti. Dāņu plāna zemes izmantošanas modelis ir atvērts tam.



### 2.3. CITAS VALSTIS

Darba pirmajā fāzē tika apzināta pieejamā likumdošana un plānošanas pieredze šādās valstīs:

Austrālija - Adelaides pilsētas plāns;

ASV - Belvju (Vašingtonas štats) pilsētas vispārīgais zemes izmantošanas plāns, Restonas (Kolumbijas apgabals) pilsētas masterplāns;

Dānija - Esbjergas un Kopenhāgenas komūnu plāni;

Kanāda - Auroras, Njūmārketas, Skārboro un Vestnissūri pilsētu oficiālie plāni;

Latvija - Rīgas un Jūrmalas pilsētu attīstības plāni;

Somija - Loimas galvenais plāns, Hamēnes reģiona plāns;

Vācija - Berlīnes, Brēmenes, Essenes un Heidelbergas - Mannheimas un Freibergas pilsētu zemes izmantošanas plāni;

Zviedrija - Norčepingas komūnas visaptverošais plāns;

Vācijas FR, Dānijas un Zviedrijas attiecīgie tiesību akti.

Iepazīstoties ar ārzemju pieredzi teritoriālpārplānošanā (kopumā ar 19 plāniem), teritoriju un atļauto (pieļaujamo) izmantošanu iedalījumu, sīkākai analīzei tika izvēlēta Vācijas un Dānijas pieredze (skat. iepriekš), jo lielākā daļa apskatīto plānu klasificējama kā struktūrplāni, kas tikai iezīmē zemes izmantošanas vadlīnijas tālākai plānošanai, nevis kā mūsu situācijā juridiski nosaka zemes izmantošanu.

Konstatētie galvenie zemes izmantošanas klasifikācijas kritēriji (vai principi) izklāstīti sadaļā 3.1.

### 3. ZEMES IZMANTOŠANAS VADLĪNIJAS

#### 3.1. PIENĒMTIE KRITĒRIJI ZEMES IZMANTOŠANAS KLASIFIKĀCIJAI

Ārvalstu un pašmāju zemes izmantošanas klasifikācijas pieredze ļauj noformulēt šādus vispārīgus principus kā kritērijus:

- Visu teritoriju klasifikācijai jābūt **vienotai**, bet spējīgai ievērot to atšķirību specifiku.
- **Pēctecība** reālajā, vēl nepietiekoši sakārtotajā, likumdošanas vidē uzskatāma par vairāk kā vēlamu kritēriju.
- Klasifikācijai jābūt **atvērta** - t.i., jābūt iespējai diferencēt izmantošanu atkarībā no konkrētas vajadzības teritorijas tālākajā detalizācijas procesā, kā arī attīstīt papildus teritorijas, galvenokārt, īpašiem objektiem.

Jāpanāk situācija, ka iespējams plānā attēlot to, ko prasa interešu līdzsvarošana un ko plāna izstrādātājs uzskata par nepieciešamu, tomēr, izvairoties no nevajadzīgiem ierobežojumiem, kā arī teritorijas izmantošanas sajaukšanas ar statusu.

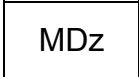
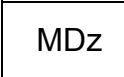






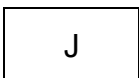
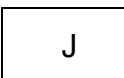
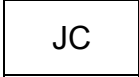

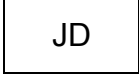

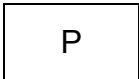

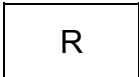
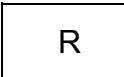
- **Minimalizēta** - pēc iespējas mazāk teritoriju izmantošanas vispārīgo veidu, kas vienlaicīgi nozīmē maksimālu jauktas izmantošanas teritoriju noteikšanu.
- Mūsu reālajā plānošanas situācijā klasifikācijai jābūt **neobligātai pēc formas** - rekomendējošai, jo jārēķinās, ka vēl labu laiku būs spēkā izvērtētie agrāk izstrādātie attīstības plāni – ģenerālpkāni un detālie plānojumi.
- Teritoriju izmantošanas veidu attēlojumam jābūt **universālam**, t.i., izpildāmam krāsu vai melnbaltā variantā. To vislabāk var panākt ar burtu apzīmējumiem un, ja iespējams, papildinot arī ar grafiskiem līdzekļiem (svītrojumu, rastru u.c.). Informācijai par zemes izmantošanu jābūt viegli uztveramai.
- Klasifikācijai jābūt **juridiski sakārtotai**, t.i., saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību, arī normatīvajiem aktiem. Klasifikācijai jānodrošina šo aktu pielietojamība. Šo principu pilnībā ievērot nav izdevies, jo izstrādātās rekomendācijas nevar sakārtot jau pieļautās nesaistes esošajos tiesību aktos. Tas nozīmē, ka turpmāk klasifikācija kadastra vajadzībām jātuvina teritoriālpkānošanā pieņemtajai.
- **Vizuālā pārmantojamība** vēlama psiholoģisku apsvērumu dēļ, lai atvieglotu uztveri, kas pieradusi pie ilgus gadus lietotajiem krāsu apzīmējumiem;

Visi augstāk nosauktie principi ievēroti klasifikācijas izstrādāšanā un tas, domājams, nodrošinās klasifikācijas racionālu pielietojumu. Minētie principi izriet no teritoriju plānojumu izstrādāšanai un salīdzināšanai nepieciešamiem priekšnoteikumiem.

## 3.2. PRIEKŠLIKUMI IZBŪVES TERITORIJU KLASIFIKĀCIJAI

levērojot sadaļā 2.3. noteiktos principus Rīgas jaunajam Attīstības plānam šis apakšprojekts rekomendē zemes izmantošanas klasifikāciju, kurā paredzēti 17 apbūves izmantošanas veidu (atļauto izmantošanu grupu) teritorijas un zonas :

ZEMES IZMANTOŠANAS VEIDI  
(APBŪVES ZONAS UN CITAS IZBŪVES TERITORIJAS)

nosaukums	apzīmējums
<b>1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija</b>	MDz   gaiši oranžsp
1.1. Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona	DzS   smilšu
1.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona	DzM   gaiši oranžs
<b>2. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija</b>	DDz   tumši brūns
<b>3. Jauktas apbūves teritorija</b>	J   sarkans
3.1. Centru (dzīvojamā un darījumu/pakalpojumu objektu) apbūves zona	JC   sarkans
3.2. Darījumu objektu apbūves zona	JD   tumši sarkans
3.3. Publiskās apbūves zona	P   dzeltens
<b>3. Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija</b>	R   tumši zils

3.1.	Ražošanas un noliktavu apbūves zona	RR		 violets
3.2.	Industriālās ražošanas (rūpniecības) apbūves zona	RI		 tumši zils
3.3.	Tehniskās apbūves zona	T		 tumši pelēks
3.4.	Ostas teritorija	O		 zils
4.	<b>Ceļu un maģistrālo ielu teritorija</b>	LM		 balts
5.	<b>Atklātās un publiskās telpas teritorijas</b>	A		 zaļš
5.1.	Apstādījumu teritorija	AP		 zaļš
5.2.	Mežaparku un parkmežu teritorija	AM		 tumši zaļš
5.3.	Pludmales teritorija	PL		 gaiši dzeltens
5.4.	Ūdens baseinu teritorija	Ū		 gaiši zils
6.	<b>Atsevišķi izdalīta apbūves teritorija</b>			robeža un simbols

Atsevišķi (apzīmējot teritoriju ar izvēlētu simbolu un robežu) var izdalīt, atkarībā no vajadzības un plāna mēroga, atsevišķas ēkas vai objektus, kuru zemesgabali aizņem lielu teritoriju:

- 6.1 Valsts vajadzībām nepieciešamos zemesgabalus (pārvaldes, aizsardzības un citām iestādēm);
- 6.2. Pašvaldībai nepieciešamos zemesgabalus (skolām, bērnu pirmsskolas iestādēm, kapsētām u.c.);
- 6.3. Ģimenes dārziņu teritorijas;

- 6.4. Teritorijas atpūtas vajadzībām (vasarnīcu, dārza mājiņu, kempingu u.c. līdzīgas teritorijas);
- 6.5. Kultūras, izglītības un sporta vajadzībām (kultūras iestāžu, augstskolu, stadionu u.c. līdzīgu objektu teritorijas);
- 6.6. Kultūras pieminekļus un dabas aizsardzības objektus;
- 6.7. Citus objektus (lidostas, sanatorijas, klīnikas u.c.).

## 7. Turpmākās izpētes teritorija



Klasifikācijā pieņemts, ka Rīgas pilsētā nebūs lauksaimniecībai un mežsaimniecībai noteiktu teritoriju.

Klasificētos zemes izmantošanas veidus paskaidro definīcijas:

### Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

**(MDz)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) un/vai dvīņu māju (bloķētu divu vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju), vai rindu māju, vai mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve, bet sekundārais - citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

### Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona

**(DzS)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) un/vai dvīņu māju (bloķētu divu vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju), vai rindu māju apbūve. Citas izmantošanas pieļaujamas kā izņēmums.

### Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona

**(DzM)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve, bet sekundārais savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) un/vai dvīņu māju (bloķētu divu vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju), vai rindu māju apbūve un citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

### Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

**(Ddz)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, galvenokārt, ar daudzstāvu daudzdzīvokļu namiem ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet sekundārais - citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas, kas parasti izvietojamas dzīvojamo namu pirmajos stāvos un nerada dzīvojamai videi būtisku piesārņojumu.



### **Jauktas apbūves teritorija**

**(J)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu nami, darījumu/pakalpojumu iestādes, tirdzniecības objekti. Pieļaujamas citas atļautās izmantošanas, kā arī vieglās ražošanas uzņēmuma izvietošana, kura attīstībai nav nepieciešams sākotnējais ietekmes uz vidi novērtējums.

Centru (dzīvojamā un darījumu/pakalpojumu objektu) apbūves zona

**(JC)** nozīmē zemesgabalus pilsētas centros, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu/pakalpojumu iestādes, tirdzniecības objekti, daudzstāvu daudzdzīvokļu nami, bet sekundārais – citas atļautās izmantošanas.

Darījumu objektu apbūves zona

**(JD)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēku un būvju vai to daļu izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī tirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Publiskās apbūves zona

**(P)** nozīmē zemesgabalus, kur primārā zemes, ēku un būvju vai to daļu izmantošana kalpo publiskiem, sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citas līdzīgas nekomerciālas iestādes.

### **Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija**

**(R)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēku un būvju vai to daļu izmantošanas veids ir tādi ražošanas objekti, darbnīcas, noliktavas, vairumtirdzniecības iestādes, transporta uzņēmumi un inženiertehniskās infrastruktūras objekti, kuru izvietošana un attīstībai nav nepieciešams sākotnējais ietekmes uz vidi novērtējums.

Ražošanas un noliktavu apbūves zona

**(RR)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir ražošanas un noliktavu uzņēmumi un iestādes, kam ir noteiktas sanitārās vai citas aizsargzonas vai īpašas prasības kravu transportam (kravu bīstamība, kravu apgrozījums lielāks par 40 vienībām diennaktī).

Industriālās ražošanas (rūpniecības) apbūves zona

**(RI)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir ražošanas un noliktavu uzņēmumi un iestādes, kam ir

noteiktas sanitārās vai citas aizsargzonas vai īpašas prasības kravu transportam (kravu bīstamība, kravu apgrozījums lielāks par 40 vienībām diennaktī), kā arī noteikta sākotnējā ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamība .

#### Tehniskās apbūves zona

**(T)** nozīmē zemesgabalus, arī teritoriju, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pilsētas nozīmes inženiertehnisko komunikāciju objekti, arī dzelzceļš.

#### Ostas teritorija

**(O)** nozīmē zemesgabalus, kas nepieciešami ostu funkcionēšanai un attīstībai.

#### Ceļu un maģistrālo ielu teritorija

**(LM)** nozīmē izbūves teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir pilsētas nozīmes autotransporta, pilsētas elektrotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme pilsētā, kā arī maģistrālo inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošana.

(definīcija jāredīgē saskaņā ar attīstības plānā pieņemto ielu klasifikāciju)

#### Atklātās un publiskās telpas teritorijas

**(A)** nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kas ietver dabas un urbānās vides teritorijas, galvenokārt, publiskai izmantošanai.

#### Apstādījumu teritorija

**(AP)** nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kas ietver urbānās vides un dažāda labiekārtojuma līmeņa dabas teritorijas, galvenokārt, publiskas izmantošanas parkus, dārzus, skvērus, bulvārus, alejas, krastmalas, kāpu nostiprinājumus, kā arī kapsētas, un kuru apbūve nav pieļaujama.

#### Mežaparku un parkmežu teritorija

**(AM)** nozīmē dažāda labiekārtojuma līmeņa publiskas izmantošanas meža zemesgabalus (vai to daļas), kuru apbūve nav pieļaujama.

#### Pludmales teritorija

**(PL)** nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), pie virszemes ūdens objektiem publiskai izmantošanai kā peldētavas, peldvietas vai rekreācijas nolūkiem.

#### Ūdens baseinu teritorija

**(Ū)** ir dabisku virszemes ūdens objektu akvatorija.

**Atsevišķi izdalīta apbūves teritorija**

Teritorija īpašiem konkrētiem objektiem vai ar īpašiem apbūves noteikumiem.

**Turpmākās izpētes teritorija**

(TI) nozīmē pilsētas attīstības plāna nepieņemtās daļas zemesgabalus, kur izmantošanas veids šajā pilsētas attīstības plānā kādu īpašu apsvērumu dēļ nav noteikts. Tādēļ līdz izpētes un plānošanas pabeigšanai šajās teritorijās atļauta esošā izmantošana, bet tās attīstība tikai ar pagaidu statusu.

### 3.3. ZEMES IZMANTOŠANAS SAISTĪBA AR ZEMES LIETOŠANAS MĒRĶIEM

Zemes izmantošanas klasifikācijas saistība ar LR MK 2001.gada 31.jūlija noteikumos nr. 344 *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība* noteiktajiem zemes lietošanas mērķiem ir viens no būtiskākajiem zemes izmantošanas klasifikācijas jautājumiem. Pievienotajā tabulā attēlota iespējamā zemes izmantošanas veidu atbilstība zemes lietošanas mērķu grupām.

Attīstības plāna izstrādāšanas gaitā, precizējot atļautās izmantošanas, nepieciešams būs rast attiecīgi detalizētāku saistību arī ar lietošanas mērķiem.

Grupas 01, 02, 04 – 05, 13 (lauksaimniecība, mežsaimniecība, ieguves rūpniecība un karjeru izstrāde u.c.) klasifikācijā nav ietvertas, uzskatot, ka tāda zemes izmantošana Rīgā netiks paredzēta.

## Tabula

## ZEMES IZMANTOŠANAS VEIDU UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶU GRUPU SALĪDZINĀJUMS

ZEMES IZMANTOŠANAS VEIDS	APZĪM.	LIETOŠANAS MĒRĶU GRUPA	PIEZĪMES
<b>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija</b>	MDz	06 Vienģimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve 07 Daudzdzīvokļu māju apbūve 08 Darģjuma iestģžu un komerciģla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozģmes objekti	+ no citģm mģrģu grupģm
Savrupmģju (ģim. mģju) apbūves zona	DzS	06 Vienģimenes un divģimeņu dzģvojamo mģju apbūve	
Mazstģvu dzģvojamģs apbūves zona	DzM	07 Daudzdzģvokģļu mģju apbūve 08 Darģjuma iestģžu un komerciģla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozģmes objekti 06 Vienģimenes un divģimeņu dzģvojamo mģju apbūve	+ no citģm mģrģu grupģm
<b>Daudzstģvu dzģvojamģs apbūves teritorija</b>	DzD	07 Daudzdzģvokģļu mģju apbūve 08 Darģjuma iestģžu un komerciģla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozģmes objekti	+ no citģm mģrģu grupģm
<b>Jauktas apbūves teritorija</b>	J	07 Daudzdzģvokģļu mģju apbūve 08 Darģjuma iestģžu un komerciģla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozģmes objekti 06 Vienģimenes un divģimeņu dzģvojamo mģju apbūve	+ no citģm mģrģu grupģm

Centru apbūves zona	JC	07 Daudzdzīvokļu māju apbūve 08 Darījuma iestāžu un komerciāla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozīmes objekti	+ no citām mērķu grupām
Darījumu objektu apbūves zona	JD	08 Darījuma iestāžu un komerciāla rakstura apbūve 09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
Publiskās apbūves zona	P	09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
<b>Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija</b>	R	10 Rūpniecības objekti 11 Satiksmes infrastruktūras objekti 12 Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti	
Ražošanas un noliktavu apbūves zona	RR	10 Rūpniecības objekti	
Industriālās ražošanas (rūpniecības) apbūves zona	RI	10 Rūpniecības objekti	
Tehniskās apbūves zona	T	11 Satiksmes infrastruktūras objekti 12 Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti	
Ostas teritorija	O	14 Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve	
<b>Ceļu un maģistrālo ielu teritorija</b>	LM	11 Satiksmes infrastruktūras objekti 12 Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti	

<b>Atklātās un publiskās telpas teritorijas</b>	A	09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
Apstādījumu teritorija	AP	09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
Mežparku un parkmežu teritorija	AM	09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
Pludmales teritorija	PL	09 Sabiedriskas nozīmes objekti	
Ūdens baseinu teritorija	Ū	03 Ūdenssaimniecība	
<b>Atsevišķi izdalīta apbūves teritorija</b>	-	Jebkurš nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	
<b>Turpmākās izpētes teritorija</b>	TI	13 Pārējie objekti	

#### 4. IZMANTOTĀS LITERATŪRAS SARAKSTS

1. Darba uzdevums (1.pielikums).
2. LR VARAM Reģionālās attīstības departaments. N pilsētas APBŪVES NOTEIKUMI 1.daļa (modelis). 1997. *Arhitekta Edgara Bērziņa birojs.*
3. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldes Pilsētplānošanas nodaļa. Rīgas Attīstības plāns 1995. – 2005.g.. 1995.gada septembris.
4. LR MK 1998.gada 5.maija noteikumi nr.166 *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija.*
5. LR MK 2001.gada 31.jūlija noteikumi nr. 344 *Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība.*
6. LR likums *Par nekustamā īpašuma nodokli.*
7. Frank Steinfort. Baugesetzbuch für Planer. Köln, R.Müller, 1998
8. LBN – 100.
9. City of Copenhagen Municipal plan 2001, PRIMARY STRUCTURE AND FRAMEWORK.
10. S.Grava. Downtown Revitalization: What's happening to our cities?
11. Rīgas Vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības plāns. Valsts un pašvaldību institūciju nosacījumu pārskats. 2002.
12. LR Likums *Par ietekmes uz vidi novērtējumu.*
13. Būvju klasifikācija CC. Eurostat. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 1998.
14. Australia – City of Adelaide Plan;
15. USA – City of Bellevue Comprehensive Land Use Plan, Reston Town Master Plan;
16. Denmark – Municipal plans of Esbjerg and Copenhagen;
17. Canada – Official plans of the Corporation of the City of Scarborough, Township of West Nissouri, towns of Aurora and Newmarket;
18. Finland – Loimaan Municipal Plan;
19. Germany – City land use plans of Berlin, Bremen, Essen, Heidelberg-Mannheim and Freiberg;
20. Sweden – Norrköping City Comprehensive Plan;
21. Respective Danish and Swedish legislation.



## II DAĻA. PIELIKUMI

1. PIELIKUMS  
APZĪMĒJUMI APBŪVES NOTEIKUMIEM SASKAŅĀ AR VĀCIJAS BŪVniecības LIKUMU

2. DARBA UZDEVUMS