

**Teritorijas izmantošana (zonējums), apbūves noteikumi**

Ķīpsalas teritorijas izmantošanas (zonējuma) pamatā likti iepriekš minētie nozīmīgie faktori, lai veicinātu un nodrošinātu pilsētas vēsturiskajam centram piegulošās teritorijas attīstību atbilstoši pilsētas interesēm un apbūves noteikumiem.

Zonējuma izstrādāšanā par nozīmīgāko tiek uzskatīta mazstāvu koka ēku arhitektūra, teritorijā starp Ķīpsalas ielu, Balasta dambi, Enkura ielu, Ogļu, Loču un Āzenes ielu, Zunda kanālu ar kopējo platību 23,66 ha.

Pārējās teritorijas apbūve, kas atrodas šīs zonas tiešā tuvumā, apjomu augstuma ziņā tiek pakārtota vēsturiskajai apbūvei.

**Teritorijas bilance**

Nr. p.k.	Teritorijas kategorija	platība, ha	% no kopējās platības
1.	D-1 darījumu teritorija	1.4	1.3
2.	D-2 darījumu teritorija	5.5	5.0
3.	D-3 darījumu teritorija	0.5	0.5
4.	D-4,5, darījumu teritorija	7.3	6.6
5.	D-6 darījumu teritorija un augstbūves	2.5	2.3
6.	D-7 darījumu teritorija un augstbūves	1.2	1.1
7.	D-8 darījumu teritorija un augstbūves	4.9	4.5
	<b>Kopā darījumu iestāžu teritorijas</b>	<b>26.5</b>	<b>23.32</b>
8.	MDZ-1 dzīvojamās mazstāvu teritorijas	21.4	19.4
9.	MDZ –2 dzīvojamās mazstāvu teritorijas	2.2	2.0
	<b>Kopā dzīvojamās mazstāvu teritorijas</b>	<b>25.2</b>	<b>21.4</b>
10.	S-1 sabiedriskās apbūves teritorija (RTU ar izstāžu kompleksu un peldbaseinu)	15.5	14.1
11.	S-2 sabiedriskās apbūves teritorija	1.1	1.0
	<b>Kopā sabiedriskās apbūves teritorija</b>	<b>17.17</b>	<b>15.1</b>
12.	J-1 jaukta dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorija	8.2	7.4
13.	J-2 jaukta dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorija	0.4	0.4
	<b>Kopā jaukta dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorija</b>	<b>8.6</b>	<b>7.8</b>
14.	Z-1 dabas pamatnes teritorija	1.1	1.0

15.	Z-2 dabas pamatnes teritorija	4.7	4.2
	<b>Kopā dabas pamatnes teritorija</b>	9.5	8.62
16.	Kopējā salas ielu platība	16.2	14.7
	Ķīpsalas kopējā platība	110.1	100

Tai skaitā,

Ostas apsaimniekošanai atdotās teritorijas sastāda 18,03 ha. / skat. zonējuma shēmā parādīto ostas robežu /.

Ķīpsalā ir izvietotas 96 vienģimenes dzīvojamās mājas.

Sliktā tehniskā stāvoklī atrodas 19.gs. beigās izbūvētie "CD" un "EF" dambji un tie ir jārekonstruē, saglabājot vēsturiskos apjomus (skatīt grafiskajā daļā teritorijas izmantošanas plānu).

Apbūves noteikumi

Visā salas teritorijā jāievēro noteikumi, kas attiecas uz teritorijām, kas iekļautas Pasaules kultūras un dabas mantojuma sarakstā. Stingri ievērojot Ķīpsalas vēsturiskās koka apbūves teritorijas – kā valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa apbūves un rekonstrukcijas noteikumus.

Jēdziens brīvā teritorija ir zemesgabala neapbūvētā platība, t.i.zaļā zona.

Detālpļānojumā izstrādātajā teritorijas izmantošanas plānā dabas pamatne krastmalās iekļauta ielu sarkano līniju robežās, bet apbūves daļā, kur ir salīdzinoši vairāk esošo koku, kā teritorijas ar paaugstinātu apzaļumojumu.

Zemesgabalos, kuru robežas sakrīt ar ūdensmalām, krasta apzaļumojumu un tauvas joslu apsaimniekošanu nodrošina zemesgabala īpašnieks jeb lietotājs.

#### **Darījumu iestāžu teritorijas ( D )**

Šo teritoriju izmantošanu nosaka Rīgas Apbūves noteikumu 6.4. nodaļa un tajās paredzēts komerciāla rakstura iestāžu izvietojums.

Atļautā izmantošana :

- darījumu iestāde ,
- tirdzniecības un pakalpojumu iestāde ,
- pārvaldes iestāde ,

- kultūras iestāde ,
- zinātnes iestāde ,
- sporta būve ,
- jūras pasažieru osta un jahtklubs kvartālos nr. 1,6,29 un 33,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

Kvartālos nr. 4, 32 un 35 teritorijas apbūves rādītāji var tikt koriģēti pēc Rīgas pilsētā apstiprinātas kvartālu apbūves skices.

Apbūves rādītāji :

- D – 1   maksimālais stāvu skaits 3 – 4 stāvi,  
          zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 120 % ,  
          zemesgabala minimālā brīvā teritorija 15%,  
  
          1 automašīnas stāvvietas uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības,  
          autostāvvietas izvietotas kopējā būvapjomā, vairākos līmeņos,  
          neparedzot zemes gabala neapbūvēto daļu stāvlaukuma veidošanai;
- D -2   maksimālais stāvu skaits 2 – 3 stāvi,  
          kvartālā nr.6 maksimālais stāvu skaits 2 stāvi,  
          kvartālus nr. 6 un 29 atļauts izmantot jahtkluba vai ar jūrniecību saistīta objekta  
          būvniecībai,  
          zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 100 % ,  
          zemesgabala minimālā brīvā teritorija 15%, kvartālā nr.6 brīvajā teritorijā ietilpst arī  
          tauvas josla,  
          1 automašīnas stāvvietas uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības, kvartālos nr.6 un 29 vienai  
          jahtai 1,5 automašīnu stāvvietas.
- D –3   maksimālais stāvu skaits 1 - 3 stāvi,  
          zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 110 % ,  
          zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
          1 automašīnas stāvvietas uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības;
- D – 4   maksimālais stāvu skaits 3 – 5 stāvi,  
          zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 100 % ,  
          zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
          1 automašīnas stāvvietas uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības;
- D – 5   maksimālais stāvu skaits 3 – 6 stāvi,  
          zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 150 % ,  
          zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
          kvartālā nr.31 atļauts izvietot arī pasažieru ostu,  
          1 automašīnas stāvvietas uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības.

- D –6 maksimālais stāvu skaits līdz 15 stāviem,  
kvartālā nr. 35 atļauta tikai biroja ēkas vai viesnīcas būvniecība, zemes gabala apbūves robeža un Balasta dambja pieslēguma vieta Vanšu tiltam ir jāprecizē izstrādājot detalizētu kvartāla apbūves skici,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 400 % ,  
zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
1 automašīnas stāvvietā uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības,  
viesnīcai uz 1 numuru 1 automašīnas stāvvietā.
- D – 7 maksimālais stāvu skaits līdz 25 stāviem,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 500% ,  
zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
1 automašīnas stāvvietā uz katriem 70m<sup>2</sup> stāvu platības,  
autostāvvietas izvietotas kopējā būvapjomā, vairākos līmeņos,  
neparedzot zemes gabala neapbūvēto daļu lielu atklātu stāvlaukumu veidošanai;
- D – 8 maksimālais stāvu skaits līdz 40 stāviem,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 600 % ,  
zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
1 automašīnas stāvvietā uz katriem 70m<sup>2</sup> stāvu platības,  
autostāvvietas izvietotas kopējā būvapjomā;

### **Sabiedrisko iestāžu teritorijas / S /**

Šo teritoriju izmantošanu nosaka Rīgas Apbūves noteikumu 6.5. nodaļa. Šīs teritorijas paredzētas sabiedriska, sociāla rakstura apbūvei.

Rīgas Tehniskās universitātes arhitektoniskā un pilsēt būvnieciskā akcenta izveidošanai pie vienas no pilsētas maģistrālēm Kr.Valdemāra ielas, daļa no kvartāla nr.4 ir zonēta kā sabiedrisko iestāžu teritorijas. Robežu starp darījumu iestāžu teritoriju un sabiedrisko iestāžu teritoriju kvartālā starp Kr.Valdemāra ielu, Ķīpsalas ielu, Āzenes ielu un Rietumu ielu ir jāprecizē, izstrādājot minētās teritorijas apbūves skices.

Atļautā izmantošana:

-izglītības iestāde,

-kultūras un zinātnes iestāde.

- S – 1 maksimālais stāvu skaits 6 stāvi,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 150% ,  
zemesgabala minimālā brīvā teritorija 30%,  
1 automašīnas stāvvietā uz 20 studentiem,
- S – 2 maksimālais stāvu skaits 3 – 4 stāvi,

zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 200% ,  
zemesgabala minimālā brīvā teritorija 10%,  
1 automašīnas stāvvietā uz katrām 100m<sup>2</sup> stāvu platības,  
autostāvvietas jāizvieto būvapjomā.

### **Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (Mdz).**

Šo teritoriju izmantošanu nosaka Rīgas Apbūves noteikumu 6.1. nodaļa un teritorijas galvenokārt paredzētas savrupmāju būvniecībai. Ķīpsalas mazstāvu dzīvojamā teritorija dalās divās atšķirīgās grupās, viena ir vēsturiskā, galvenokārt koka apbūve, ar zemu apbūves intensitāti, bet otra jaunā būvniecība, ieskaitot rindu ēkas ar salīdzinoši lielu apbūves intensitāti.

Atļautā izmantošana:

- savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja,
- rindu māja,
- zemes gabalos pie maģistrālām ielām:
- tirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- pārvaldes iestāde.

Mdz – 1           maksimālais stāvu skaits 3 stāvi ( ieskaitot mansarda apbūvi ),  
esošās apbūves gabali nav dalāmi sīkākos apbūves gabalos,  
saglabājot vēsturisko zemes īpašumu robežas,  
jaunizveidojamie zemes gabali ne mazāki par 1200 m<sup>2</sup>,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 40% ,  
zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30%  
no zemesgabala platības,

ēkas rekonstruējot jā saglabā to vēsturiskais ārējais izskats,

fasāžu detaļas, jumta slīpumi, pielietotie materiāli,

zemesgabalos ar paaugstinātu apzaļumojumu maksimālā apbūves  
intensitāte – 20% (skatīt teritorijas izmantošanas plānu),

Mdz – 2           rindu ēku un mazstāvu vienģimeņu ēku apbūves maksimālais stāvu skaits ( ieskaitot mansardu ) 3 stāvi,  
jaunizveidojamā zemes gabala lielums rindu mājas sekcijai ne mazāks par  
400 m<sup>2</sup>,  
zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte 80%.

### **Jauktās dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas ( J )**

Šo teritoriju izmantošanu nosaka Rīgas Apbūves noteikumu 6.3. nodaļa. Detālplānojums paredz Ķīpsalas bijušo rūpniecisko teritoriju gar Daugavas krastmalu izveidot jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijās.

- J-1      maksimālais stāvu skaits 4 stāvi (ieskaitot mansardu),  
            zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 120% ,  
            zemesgabala minimālā brīvā teritorija 20%,  
            kvartālā nr.29 atļauts izvietot arī pasažieru ostu,  
            darījumu iestāžu apbūvē 1 automašīnas stāvieta uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības.
- J-2      maksimālais stāvu skaits 3 stāvi (ieskaitot mansardu),  
            zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 100% ,  
            zemesgabala minimālā brīvā teritorija 20%,  
            darījumu iestāžu apbūvē 1 automašīnas stāvieta uz katriem 50m<sup>2</sup> stāvu platības.

### **Dabas pamatnes teritorijas ( Z )**

Šo teritoriju izmantošanas koncepcija formulēta Rīgas Apbūves noteikumu 6.10. nodaļā.

- Z – 1              apstādījumi un krasta joslas bez apbūves.
- Z – 2              apstādījumi - RTU zaļā zona ar parka raksturu bez apbūves.

Detālplānojumā nav izveidots Ķīpsalas zaļumu zonas tīkls saistībā ar Daugavu un Zundu, jo Ķīpsalas pilsētībūvniecības pieminējuma teritorijā atsevišķu zaļo zonu nebija, bet zaļumu zona izveidojas kā katra zemesgabala brīvās teritorijas, un Rīgas Tehniskās universitātes teritorijā zaļumu zona ir esoša, kuru no Zunda kanāla atdala mācību korpusu apbūve.

Balasta dambis netiek apbūvēts un ir galvenā Vecrīgas un Daugavas labā krasta silueta uztveres vieta.

Apbūves līnija:

- Kr.Valdemāra ielai 12m no ielas sarkanās līnijas,
- maģistrālām ielām Ķīpsalas iela, Balasta dambis, Rietumu iela - 6m no ielas sarkanās līnijas,
- pilsētas un vietējās nozīmes ielām - 3m no ielas sarkanās līnijas.

Teritoriju starp sarkano līniju un apbūves līniju ir apzālumota un jāuztur zemesgabala īpašniekiem.

Detālplānojumā atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteikta 20m plata aizsargjosla gar ūdenstilpnēm – Daugavu un Zunda kanālu, t.sk. 10m tauvas josla.

Pilsētas maģistrāliem pazemes inženiertīkliem, kuri neatrodas ielu sarkano līniju robežās, noteikta aizsargzona - servitūts.

Ķīpsalas vēsturiskās koka apbūves valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklim noteikta 100m aizsargjosla.

Aizsargjoslu ekspluatācija un lietošanas aprobežojumi atbilstoši likumā noteiktām prasībām.