

## Apbūves noteikumi

---

### 1. Vispārīgie noteikumi

---

1.1. Šie apbūves noteikumi ir spēkā „Detālplānojuma Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu” (turpmāk Detālplānojums) teritorijā un ir “Rīgas pilsētas apbūves noteikumu” I daļas 6. nodaļas grozījumi un precizējumi (Attīstības plāns 1995. - 2005.)

6.1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas ir teritorija, ko ietver Valdeķu iela, Spulgas iela un Graudu iela un projektētā iela, jeb zemesgabala ar kadastra Nr. 01000790375 teritorija.

6.1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar Detālplānojuma apstiprināšanu Rīgas domē un attiecīga paziņojuma publicēšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

### 2. Jēdzienu skaidrojums

---

2.1. **Apdobe** ir ap kokaugiem atkarībā no to sugas veidojama irdināma vai mulčēta dobe jeb platība to bioloģisko, estētisko un ekoloģisko funkciju pilnvērtīgai nodrošināšanai.

2.2. **Brīvā teritorija** ir zemesgabala neapbūvētā platība, no kā atskaitīta piebraucamo ceļu un ar cietu ūdensnecaurīdīgu segumu segtu autostāvvietu platība, kā arī pazemes autostāvvietas.

2.3. **Būvlaide** jeb apbūves līnija ir detālplānojumā zemesgabalam noteikta līnija, no kuras sākot, virzienā no ielas uz zemesgabala dziļumu, drīkst izvietot ēkas un būves.

### 3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi

---

#### 3.1. Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas (J)

##### 3.1.1. Definīcija

Apbūves noteikumos **jauktā dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorija (J)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu nami,

*Detālplānojums Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)*

darījumu iestādes, tirdzniecības un pakalpojumu objekti, bet sekundārais – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

### 3.1.2. Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas vai būves uz zemes, plānotās jauktās dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas daļā **J1**, ir:

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

atļautās palīgizmantošanas:

- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- apstādījumi,
- pazemes autostāvvietā.

(2) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas vai būves uz zemes, plānotās jauktās dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas daļā **J2**, ir:

- mazstāvu daudzdzīvokļu nams
- daudzstāvu daudzdzīvokļu nams,
- izglītības iestāde,
- kultūras iestāde,
- zinātnes iestāde,
- ārstniecības iestāde,
- sociālās aprūpes iestāde,
- sporta būve,
- privātprakse,

atļautās palīgizmantošanas:

- darījumu iestāde,
- tirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- pārvaldes iestāde,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- apstādījumi,
- pazemes autostāvvietā,
- individuālais darbs.

(3) Nevienā zemesgabala daļā un pagalmā nav atļauta palīgizmantošana ārpustelpu uzglabāšana.

### 3.1.3. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte

(1) Plānotās teritorijas daļā J1 maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 100%.

(2) Plānotās teritorijas daļā J2 kopumā maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 120%.

### 3.1.4. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija

(1) Plānotās teritorijas daļā J1 - 15 %.

(2) Plānotās teritorijas daļā J2 kopumā – 30 %.

(3) Brīvajai teritorijai jābūt veidotai un labiekārtotai kā publiski pieejamai ārtelpai.

(4) Brīvā teritorija izmantojama:

- apstādījumiem,
- rekreācijai,
- gājēju ceļiem.

(5) Brīvajā teritorijā obligāta bērnu rotaļu laukumu ierīkošana.

(6) Brīvajā teritorijā neieskaita piebraucamo ceļu un ar cietu ūdensnecaurlaidīgu segumu segtu autostāvvietu platību, kā arī pārsegumu virs pazemes autostāvvietas.

(7) Augu stādījumu platība brīvajā teritorijā nedrīkst būt mazāka par 50% no brīvās teritorijas platības, šajā aprēķinā neieskaitot punktā 6.3.1.4.(6) minēto autostāvvietu un pazemes autostāvvietu pārsegumu platību.

### 3.1.5. Maksimālais stāvu skaits

(1) Plānotās teritorijas daļā J1 maksimālais stāvu skaits ir 3 stāvi. Bēniņus ieskaita stāvu skaitā, ja tos izmanto kādai atļautajai izmantošanai, izņemot palīgizmantošanu.

(2) Plānotās teritorijas J2 daļā, kas tieši piekļaujas mazstāvu apbūvei, apbūves frontei, kas atrodas pie būvlandes gar Spulgas ielu, maksimālais stāvu skaits ir 4 stāvi. Bēniņus ieskaita stāvu skaitā, ja tos izmanto kādai atļautajai izmantošanai un palīgizmantošanu.

(3) Plānotās teritorijas J2 daļā, kas piekļaujas Valdeķu ielai maksimālais stāvu skaits ir 7 stāvi. Bēniņus ieskaita stāvu skaitā, ja tos izmanto kādai atļautajai izmantošanai un palīgizmantošanai.

#### 3.1.6. Būvlaides un priekšpagalmu dziļums

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums ir vienāds ar attālumu no ielu sarkanajām līnijām līdz plānojumā noteiktajām būvlaidēm, kā attēlots šī detālplānojuma grafiskajā daļā.

(2) Zemesgabala daļā gar Valdeķu ielu būvlaides attālums no ielas sarkanās līnijas ir 10 m.

(3) Zemesgabala daļā gar Spulgas ielu, Graudu ielu un projektēto ielu būvlaides attālums no ielas sarkanās līnijas ir 6 m.

(4) Zemesgabala un tā daļu galveno ēku fasādes jāorientē pēc Valdeķu ielas būvlaides, kas ir kvartāla apbūvi noteicoša būvlaide. Ēkas, kuras atrodas otrajā vai tālākā apbūves rindā attiecībā pret Valdeķu ielu var tikt orientētas pēc būvlaidēm gar pārējām ielām.

#### 3.1.7. Attālums starp dzīvojamām mājām

Attālums starp 2 - 4 stāvu dzīvojamām mājām,

a) izvietojot tās ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, jāpieņem ne mazāks par 15 m 2-3 stāvu apbūvē un 20 m 4 stāvu apbūvē,

b) izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10 m,

c) ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst attiecīgi samazināt.

#### 3.1.8. Citi noteikumi

(1) Autostāvvietu nodrošinājuma noteikumi:

a) dzīvojamai apbūvei jānodrošina ne mazāk kā 1 (viena) autostāvvietu uz katru plānoto dzīvokli.

b) pārējās pamatprasības autostāvvietu nodrošinājumam jāpieņem saskaņā ar Rīgas pilsētas apbūves noteikumu I daļas 5. nodaļas noteikumiem un valsts standartiem (Attīstības plāns 1995. – 2005.).

c) plānojamās teritorijas daļu J1 un J2 izmantošanām nepieciešamais autostāvvietu skaits kopumā jānodrošina zemesgabala teritorijā. Pieļaujama daļas autostāvvietu izvietošana citā zemesgabalā plānojamās teritorijas tiešā tuvumā, ja pirms būvniecības uzsākšanas pasūtītājs iesniedz pašvaldībai līgumu, kas apliecina cita zemesgabala izmantošanas tiesības autostāvvietu ierīkošanai.

d) šī punkta c) apakšpunktā paredzētās autostāvvietas jāizbūvē un jāpieņem ekspluatācijā līdz plānojamā zemesgabala attiecīgās apbūves pieņemšanai ekspluatācijā.

(2) Autostāvvietu izveidojuma noteikumi:

a) autostāvvietu izvietojums jāizvēlas pēc zemesgabalā esošo koku izvērtēšanas, nodrošinot vismaz atzīmēto vērtīgāko koku saglabāšanu (skatīt grafiskās daļas plānā).

b) pazemes autostāvvietu izveidojums:

1) pazemes autostāvvietas ārpus ēku virszemes daļu kontūrām izveidojamas tā, lai tās pilnībā atrastos zem zemes un neviena to daļa nepaceltos virs apkārtējās zemes planētā virsmas līmeņa,

2) pazemes autostāvvietu tehniskajam risinājumam jānodrošina iespēja izveidot augu stādījumus virs pazemes autostāvvietu pārseguma konstrukcijām.

3) teritoriju virs pazemes autostāvvietām ieteicams izmantot rekreācijas vajadzībām, vēlams veidot labiekārtojumu ar mākslīgu reljefu.

c) autostāvvietu laukumi obligāti labiekārtojami, intensīvi izmantojot piemērotus apstādījumus - kā apzaļumotas autostāvvietas atbilstoši Valsts standartam. Ierīkojot autostāvvietu apstādījumus, jāievēro šādi noteikumi:

1) brīvai kokaugu stādījumu teritorijai ir jāaizņem 15-20% autostāvvietai paredzētās teritorijas kopplatības,

2) kokaugus stāda apdobēs, kas ir par 5 - 10 cm augstākas par stāvvietas brauktuvi,

3) auto stāvvietu apstādījumiem izmantojami piemēroti koki, krūmi, ziemcieši, zāliens un vītēnaugi.

d) prasības autostāvvietu izveidojumam precizējamas tehniskā projekta Plānošanas un arhitektūras uzdevumā.

(3) Atļauto palīgizmantošanu noteikumi:

Detālplānojums Rīgā, teritorijai starp Spulgas ielu, Graudu ielu, Valdeķu ielu un projektēto ielu (Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” p.8)

a) palīgizmantošana *pazemes un virszemes autostāvvietā* nedrīkst tikt izvietota priekšpagalmā starp ielas sarkano līniju un būvlaidi,

b) uz dzīvokli kā palīgizmantošanu citas izmantošanas ēkā attiecas noteikums, ka katram dzīvoklim jānodrošina piekļūšana atsevišķi no citām ēkas izmantošanām.

(4) Apstādījumu veidošanas un aizsardzības noteikumi:

a) detālplānojums paredz ainavisku apstādījumu obligātu ierīkošanu priekšpagalma teritorijā starp Valdeķu ielas sarkano līniju un būvlaidi, kā arī apstādījumu joslas starp būvlaidi un ielas sarkano līniju Spulgas ielai, Graudu ielai un projektējamajai ielai,

b) apstādījumi ierīkojami, izmantojot kokus un krūmus un tas jāparedz kompleksā būvprojektā, kura izstrādāšanā piedalījies sertificēts ainavu arhitekts,

c) apstādījumu, tai skaitā autostāvvietu apstādījumu, izveidošanas un rekonstrukcijas projektos nosakāms apdobes lielums atkarībā no koka esošā un prognozējamā lieluma,

d) saglabājamo koku aizsardzības noteikumi:

1) katram saglabājamajam kokam (skatīt grafiskās daļas plānā) teritorijas labiekārtojumā jānodrošina un jāuztur piemērota apdobe. Optimāla apdobe nosacīti sakrīt ar koka vai krūma lapotnes ārmalas vertikālo projekciju uz zemes un uzsūcošo sakņu ārējo zonu augsnē,

2) ja nav iespējams nodrošināt optimālu apdobi, minimālais apdobes rādiuss no koka stumbra ir 1,5 m. Šādā situācijā koka stumbra, sakņu un zaru bojājumu novēršanai pielietojami horizontāli ūdens caurlaidīgi apdobes režģji, stumbra aizsargelementi (stabi, apmales u.c.) un jānodrošina papildu laistīšanas un barošanas sistēma,

3) esošo koku saglabāšanai reljefa izmaiņu gadījumā jānodrošina dabiskā zemes līmeņa saglabāšana pie koka stumbra un tā izmaiņas pieļaujamas tikai pakāpeniski attālinoties no stumbra,

4) nav pieļaujama saglabājamo koku vainagu veidošana, izņemot gadījumus, kad tas rada draudus cilvēka veselībai un stāvlaukumā novietotajām automašīnām, piemēram, nokaltuši zari.

- e) teritorijas daļā J1 apstādījumi veidojami gar ielām lineāru rindu vai neliela izmēra grupu veidā. Autostāvvietu apstādījumi veidojami, kā galveno elementu izmantojot neliela augstuma kokus un ar to apdobēm atdalot autostāvvietu grupas,
- f) teritorijas daļā J2 apstādījumi gar mazajām ielām veidojami lineāru rindu, bet gar Valdeķu ielu – kompleksu stādījumu grupu veidā, vienlaikus nodrošinot dzīvojamās teritorijas aizsardzību pret troksni un automobiļu izplūdes gāzēm. Teritorijas iekšpagalmu daļā dominējošais elements ir saglabājamie koki, kas papildināmi ar ainaviskām košumkrūmu grupām un daudzgadīgo puķu stādījumiem,
- g) stādījumos virs pazemes autostāvvietu pārseguma konstrukcijām kā galvenais elements izmantojami maza izmēra koku dekoratīvo formu un košumkrūmu stādījumi,
- h) prasības apstādījumu veidojumam, norādot zonas koku stādījumiem gar ielām, koku rindu attālumus no ielu sarkanajām līnijām, koku grupu novietojumu, precizējamās kompleksā tehniskā projekta Plānošanas un arhitektūras uzdevumā.