

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBĀM TRALERU IELĀ, RĪGĀ
(KADASTRA APZ. 0100 120 1456 UN 0100 120 1422)

II sējums

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Ierosinātājs: SIA "KI Nekustamie Īpašumi"

reģ. Nr. 40103182129

Vesetas iela 7, Rīga, LV-1013

Izstrādātājs: Layout17 SIA

reģ. Nr. 40203071205

Brīvības iela 111-44, Rīga, LV-1001

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

SĒJUMS	SATURS	
I	Paskaidrojuma raksts	Detālplānojuma izstrādes pamatojums
		1. Esošās situācijas apraksts
		2. Detālplānojuma risinājumi
		3. Detālplānojuma īstenošanas apraksts
		Pielikumi
II	Grafiskā daļa	Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
		1. Topogrāfiskais plāns
		2. Esošā teritorijas izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi
		3. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un aizsargājamie dabas objekti Detālplānojuma teritorijā
		4. Vistu vanaga (<i>Accipiter gentilis</i>) ligzdu vietas un ierobežojumi ap tām
		5. Plānotā (aļģautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi
		6. Zemes ierīcības projekta priekšlikums
		7. Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums ar atmežojamo platību plānu
		8. Savietotais inženierkomunikāciju plāns
		9. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi pēc Detālplānojuma realizācijas
		10. Ielu šķērsprofili
		11. Adresācijas priekšlikums
		12. Detālplānojuma realizācijas kārtas
III	Pārskats par Detālplānojuma izstrādi	1. Detālplānojuma izstrādes gaitas apraksts
		2. Pilnvaras
		3. Nekustamā īpašuma dokumentācija
		4. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmums par Detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevums
		5. Paziņojumi par Detālplānojuma izstrādes uzsākšanu
		6. Institūciju nosacījumi un atzinumi
		6. Vides pārraudzības valsts biroja lēmums par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu
		7. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmums par Detālplānojuma nodošanu precizēšanai
		8. Institūciju lēmumi par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru
		9. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmums par Detālplānojuma redakcijas nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai

Detālplānojums zemes vienībām Traleru ielā, Rīgā (kadastra apz. 0100 120 1456 un 0100 120 1422)
2. sējums - teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

		10. Paziņojumi par Detālplānojuma redakcijas nodošanu publiskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai
		11. Publiskās apspriešanas sanāksmes protokols
		12. Pielikumi

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMU SATURS

Lietotie saīsinājumi	5
1. Vispārīga informācija	5
2. Prasības visā Detālplānojuma teritorijā	5
2.1. Zemes vienību veidošana un minimālā apbūves platība	5
2.2. Transporta infrastruktūra un autostāvvietas	6
2.3. Rekreācija, labiekārtojums un vides pieejamība	6
2.4. Arhitektūras risinājumi un būvlaide	7
2.5. Apstādījumi, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un aizsargājamie dabas objekti	8
2.6. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums	9
2.7. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi	10
3. Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi	12
3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A _{Dz1})	12
3.2. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A _{Dz2})	12
3.3. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A _{Dz3})	13
3.4. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A _{Dz4})	13
4. Prasības detālplānojuma realizācijai	15

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- Detālplānojuma teritorija – zemes vienību Traleru ielā, Rīgā (kad. apz. 0100 120 1456 un 0100 120 1422) teritorija, atbilstoši Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 20.12.2021. lēmuma Nr. DA-21-15155-nd darba uzdevumā norādītajai detālplānojuma teritorijas robežai;
- Detālplānojuma TIAN – Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
- Detālplānojums – detālplānojums zemes vienībām Traleru ielā, Rīgā (kad. apz. 0100 120 1456 un 0100 120 1422);
- RTIAN 2006.-2018. – Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, apstiprināti ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr. 34.

1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

1. Detālplānojuma TIAN regulē Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.
2. Detālplānojuma TIAN precizē RTIAN 2006.-2018.
3. Gadījumos, kuros Detālplānojuma TIAN nav definētas teritorijas izmantošanas prasības vai prasības apbūvei, ir piemērojamas RTIAN 2006.-2018. un citos saistošajos normatīvajos aktos noteiktās prasības tiktāl, kamēr tās nav pretrunā ar Detālplānojuma TIAN vai RTIAN 2006.-2018. prasībām.

2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

2.1. Zemes vienību veidošana un minimālā apbūves platība

4. Zemes vienības Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Zemes ierīcības projekta priekšlikums".
5. Minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība Detālplānojuma teritorijā:
 - 5.1. 1000 m² – dvīņu mājas pusei, ja pirms zemes ierīcības ir pilnībā realizēta dvīņu mājas apbūve;
 - 5.2. 2000 m² – savrupmāju, rindu māju, daudzdzīvokļu ēku un cita veida atļautajai apbūvei, izņemot inženiertehnisko apbūvi.
6. Detālplānojuma realizācijas gaitā atļauts grozīt grafiskās daļas plānā "Zemes ierīcības projekta priekšlikums" norādītās plānoto zemes vienību robežas, nemainot plānā "Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" norādītās galvenās apbūves zonas un meža teritorijas, kurās ir atļauts veikt atmežošanu.
7. Plānoto ielu izbūvei paredzēto zemes vienību robežu un sarkano līniju grozīšana pieļaujama tikai precizējošos nolūkos, nemainot plānoto ielu trasējumu.
8. Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna attiecīgās zemes vienības īpašniekiem veikt atkārtotu meža inventarizāciju.

2.2. Transporta infrastruktūra un autostāvvietas

9. Ielu infrastruktūru Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītajiem risinājumiem, kurus precizē attiecīgo būvprojektu izstrādes stadijā.
10. Ielu vertikālo plānojumu pielāgot esošajam reljefam, iespēju robežās samazinot norokamās un uzberamās grunts apjomus.
11. Ielu brauktuves, ietves un piebraucamos ceļus izbūvēt ar cieta segumu.
12. Paralēli visām plānotajām ielām izbūvēt gājēju ietvi vismaz vienā ielas pusē, kuras platums nedrīkst būt mazāks par 1,8 m.
13. Gadījumā, ja ielas brauktuvi un gājēju zonu tiek paredzēts izbūvēt blakus vienu otram vienā līmenī, gājēju zonas robežu marķēt ar atšķirīgas krāsas, materiāla vai reljefa segumu.
14. Visās plānotajās ielās izbūvēt ielu apgaismojumu. Ielu apgaismojuma iekārtu specifikāciju precizēt attiecīgo būvprojektu izstrādes ietvaros.
15. Detālplānojuma teritorijā noteikt dzīvojamo zonu atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumu Nr. 279. "Ceļu satiksmes noteikumi" normatīvajam regulējumam.
16. Lai novērstu maksimālā atļautā braukšanas ātruma pārsniegšanu, plānotās ielas projektēt, iekļaujot viena vai vairāku veidu satiksmi mierinošus risinājumus.
17. Plānotajai ielu infrastruktūrai Detālplānojuma teritorijā noteikt ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar ielu vai ceļu – sarkanās līnijas. Sarkano līniju platību izdalīt atsevišķā zemes vienībā.
18. Sarkano līniju platībā atļauta publiski pieejamu autostāvvietu izbūve teritorijas apmeklētājiem.
19. Apbūvei nepieciešamo autostāvvietu skaitu nodrošināt attiecīgās apbūves zemesgabala teritorijā.
20. Rindu māju un daudzdzīvokļu ēku apbūvei nepieciešamās autostāvvietas atļauts izbūvēt grafiskās daļas plānā "Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" norādītajās autostāvvietu zonās.
21. Plānotajām ielām ir jābūt publiski pieejamām. Aizliegta piekļuves ierobežošana ielām Detālplānojuma teritorijā.

2.3. Rekreācija, labiekārtojums un vides pieejamība

22. Detālplānojuma teritorijas iedzīvotāju rekreācijas vajadzībām nepieciešamo publisko ārtelpu nodrošināt dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz3}). Publiskās ārtelpas plānojumu precizē attiecīgā būvprojekta izstrādes ietvaros, ievērojot, ka publiskajā ārtelpā jāparedz vismaz šādus elementus:
 - 22.1. bērnu laukumu bērniem vecuma diapazonā no trīs līdz 12 gadiem ar ne mazāk kā trīs bērnu laukuma iekārtām;
 - 22.2. ugunsкура vai grila vietu;
 - 22.3. nojumi ar fiksētu galdu un krēsliem vai soliēm;
 - 22.4. soliņus;
 - 22.5. atkritumu urnas;
 - 22.6. apgaismojuma iekārtas.
23. Gadījumā, ja dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz3}) tiek īstenota apbūve saskaņā ar šo nosacījumu 78. punktu, kā rezultātā nav iespējama šo nosacījumu 22. punkta ievērošana,

Detālplānojuma teritorijas iedzīvotāju rekreācijas vajadzībām nepieciešamo publisko ārtelpu atbilstoši šo nosacījumu 22. punkta apakšpunktu prasībām izbūvēt grafiskās daļas plānā "Plānotā (aļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" norādītajās sekundārajās rekreācijas zonās dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz2}).

24. Ietves un brauktuves šķērsošanās vietās ietvi un brauktuvi izbūvēt vienā līmenī. Ietves uzbrauktuves/nobrauktuves slīpums nedrīkst pārsniegt 5% slīpumu.
25. Ietvju segumā iekļaut vadulas (taktilo bruģakmeni vai līdzvērtīgus risinājumus) cilvēkiem ar redzes traucējumiem, ievērojot universālā dizaina principus.
26. Plānoto ietvju strupceļos jānodrošina apgriešanās vietu cilvēkiem ratiņkrēslā.

2.4. Arhitektūras risinājumi un būvlaide

27. Detālplānojuma grafiskajā daļā apbūves izvietojumam Detālplānojuma teritorijā ir noteikti trīs zonējumu tipi:
 - 27.1. galvenās apbūves zona – teritorija, ko nosaka ēku apbūvei paredzētajās zemes vienībās, izņemot funkcionālo zonu A_{Dz3}, galvenās ēkas un palīgēku izvietojumam;
 - 27.2. autostāvvietu zona – teritorija, ko nosaka rindumāju un daudzdzīvokļu ēku apbūvei paredzētajos zemesgabalos autostāvvietu izvietojumam attiecīgo ēku ekspluatācijas vajadzībām;
 - 27.3. rekreācijas zona – teritorija, ko nosaka labiekārtotas ārtelpas izveidei Detālplānojuma teritorijas iedzīvotājiem un apmeklētājiem.
28. Ārpus galvenās apbūves zonas zemes vienībā drīkst atrasties:
 - 28.1. inženiertehniskā apbūve, kas nepieciešama Detālplānojuma ieceres īstenošanai (ūdens ņemšanas vieta, notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, individuālās siltumapgādes un elektroapgādes iekārtas, pazemes inženierkomunikāciju tīkli, piebraucamais ceļš);
 - 28.2. labiekārtojuma elementi (gājēju ceļi, dekoratīvie apstādījumi, arhitektūras mazās formas u. tml.);
 - 28.3. viena terase ar platību līdz 40 m².
29. Neviena būves daļa un tās projekcija uz zemes nedrīkst izvirzīties ārpus grafiskās daļas plānā "Plānotā (aļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" norādītajām galvenās apbūves zonām, izņemot šo nosacījumu 28. punktā minētos gadījumus.
30. Šo nosacījumu 28. un 29. punkts neattiecas uz ēku izvietojumu dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz3}).
31. Palīgēku nedrīkst nodot ekspluatācijā pirms galvenās ēkas izbūves.
32. Detālplānojuma teritorijā aizliegts veidot nožogotas teritorijas, izņemot:
 - 32.1. aļauts nožogot bērnu rotaļu laukumus ar caurredzamu žogu, kas nav augstāks par 1,2 m;
 - 32.2. aļauts nožogot savrupmāju un dvīņu māju zemes vienības.
33. Aļautais žoga augstums ir 1,6 m.
34. Žoga minimālā caurredzamība ir:
 - 34.1. 40% uz robežām gar ielu;
 - 34.2. 0% (necaurredzams) uz robežām gar citām zemes vienībām

35. Lai izvairītos no putnu sadursmēm ar stikla u. c. reflektīvām virsmām Detālplānojuma teritorijā:
- 35.1. aizliegta atspoguļojošu virsmu, piem., spoguļstikla, pulētu metālu u. c. tamlīdzīgu virsmu, izmantošana apbūvē un labiekārtojuma elementos;
 - 35.2. apbūvē aizliegts stiklotu ailu izkārtojums, kas, raugoties no attiecīgā būvobjekta ārpuses, caur minētajām ailām nodrošina nepārtrauktas skatu līnijas iespēju, radot putniem lidojuma telpas turpinājuma ilūziju. Tādā gadījumā vizuālā tuneļa efektu novērš, izveidojot vizuālu barjeru skatu līnijas ceļā, piemēram, aplīmējot stiklotās virsmas ar necaurspīdīgu vai matētu līmplēvi, apstrādājot stikla virsmu ar ultravioletajā spektrā redzamu materiālu vai pielietojot citus līdzvērtīgus risinājumus.
36. Būvlaide Detālplānojuma teritorijā ir attēlota grafiskās daļas plānā "Plānotā (aļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi", un tās attālums ir ne mazāks kā:
- 36.1. 9 m no Traleru ielas sarkanās līnijas;
 - 36.2. 3 m no plānoto ielu sarkanās līnijas vai zemes vienības robežas, kura paredzēta ielas infrastruktūras izbūvei.

2.5. Apstādījumi, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un aizsargājamie dabas objekti

37. Atmežošanu Detālplānojuma teritorijā aļauts īstenot grafiskās daļas plānā "Plānotā (aļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi" norādītajās platībās, kas apzīmētas kā "Meža teritorija, kurā ir aļauts veikt atmežošanu". Ārpus norādītajām platībām atmežošanu aļauts veikt sekojošos gadījumos:
- 37.1. ielu izbūvei, t. sk. ielu uzbērums ierīkošanai;
 - 37.2. inženierbūvju izbūvei, ja to izbūve ir saistīta ar Detālplānojuma ieceres īstenošanu (ūdens ņemšanas vieta, notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, individuālās siltumapgādes un elektroapgādes iekārtas, pazemes inženierkomunikāciju tīkli, piebraucamais ceļš);
 - 37.3. žogu izbūvei;
 - 37.4. labiekārtojuma (gājēju ceļu, dekoratīvo apstādījumu, arhitektūras mazo formu u. tml. objektu) izbūvei;
 - 37.5. aļautās apbūves īstenošanai pie galvenās apbūves zonas robežas aļauts atmežojamās joslas platību palielināt līdz trīs metriem.
38. Aizliegts cirst Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītos aizsargājamus kokus.
39. Ja tiek paredzēta būvniecība vai arī esošā reljefa augstuma atzīmju izmaiņas saglabājama koka vainaga projekcijas laukumā uz zemes, saskaņot attiecīgo būvniecības ieceri ar sertificētu arboristu, kurš apstiprina, ka būvniecības iecerē paredzētie risinājumi nodrošina attiecīgā koka saglabāšanu un turpmāku augšanu.
40. Lai Detālplānojuma teritorijā saglabātu Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamam biotopam "Mežainas piejūras kāpas" raksturīgo vidi:
- 40.1. katrā zemes vienībā ne mazāk kā 25% apmērā no zemes vienības platības saglabāt vienlaidus laukumu ar neskartu meža zemi un kokiem;
 - 40.2. plānotās apbūves konfigurāciju, izvietojumu zemes vienībā un citus tehniskos risinājumus paredzēt tāds, lai tiktu saglabāts pēc iespējas lielāks esošo koku skaits un pēc iespējas lielāka esošās zemes platība;

- 40.3. saglabāt Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītās aizsargājamās reljefa formas, nodrošinot reljefa formu relatīvās augstuma starpības pret apkārtējo vidi saglabāšanu. Grafiskajā daļā norādītās reljefa formu robežas precizēt būvprojektu izstrādes stadijā. Prasība neattiecas uz ielu un to uzbūrumu izbūvei nepieciešamo teritoriju.
41. Šo noteikumu 40.1. punkta prasība neattiecas uz zemes vienībām, kas paredzētas ielu infrastruktūras un citu inženierbūvju izbūvei.
42. Šo noteikumu 40.1. punktā minētajā meža zemes laukumā atļauta pameža izciršana un ekstensīva zālāja kopšana.
43. Lai mazinātu Detālplānojuma īstenošanas negatīvo ietekmi uz Detālplānojuma teritorijas apkārtnē ligzdojošo vistu vanagu (*Accipiter gentilis*) populāciju, ap Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Vistu vanaga (*Accipiter gentilis*) ligzdu vietas un ierobežojumi ap tām" norādītajām vistu vanaga ligzdu vietām tiek noteikti trīs nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumi:
- 43.1. 5 m rādiusā ap ligzdu (gan apdzīvotu, gan neapdzīvotu) saglabāt esošos kokus, pamežu un paaugu, nav atļauta nekāda veida būvniecība vai saimnieciskās darbības veikšana;
- 43.2. 20 m rādiusā ap ligzdu (gan apdzīvotu, gan neapdzīvotu) nav atļauts īstenot nekāda veida apbūvi;
- 43.3. 300 m rādiusā ap apdzīvotu vistu vanaga ligzdu laika posmā no marta līdz jūnijam (ieskaitot) nav atļauts veikt mežizstrādes, zemes rakšanas un būvniecības darbus.
44. Lai noteiktu, vai vistu vanaga ligzda noteiktā gadā ir apdzīvota vai neapdzīvota, sertificēts putnu eksperts veic Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Vistu vanaga (*Accipiter gentilis*) ligzdu vietas un ierobežojumi ap tām" norādīto vistu vanaga ligzdu apsekošanu attiecīgā gada laika posmā no 1. marta līdz 15. aprīlim, un sagatavo rakstisku atzinumu ar apsekošanas rezultātu apkopojumu.
45. Ja 44. punktā minētās apsekošanas gaitā dabā tiek fiksētas izmaiņas faktiskajā vistu vanaga ligzdu izvietojumā, saskaņojot minētās izmaiņas ar Dabas aizsardzības pārvaldi, atļauts grozīt Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Vistu vanaga (*Accipiter gentilis*) ligzdu vietas un ierobežojumi ap tām" norādītās ligzdu atrašanās vietas, attiecīgi mainot arī nekustamā īpašuma apgrūtinājumu platības ap tām.
46. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, kas spēj izplatīties Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" platībā.

2.6. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums

47. Inženierinfrastruktūras izbūvi Detālplānojuma teritorijā īstenot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītajiem risinājumiem, kurus precizē attiecīgo būvprojektu izstrādes stadijā.
48. Līdz Rīgas pilsētas centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā, izbūvēt lokālu centralizētās ūdensapgādes sistēmu un lokālu centralizētās sadzīves kanalizācijas bioloģiskās attīrīšanas sistēmu.
49. Līdz centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas izbūvei Detālplānojuma teritorijā savrupmāju apbūves zemes vienībās ir atļauta individuālu ūdens ņemšanas vietu un bioloģiskās attīrīšanas ietaišu ar jaudu līdz 5 m³/dnn ierīkošana.

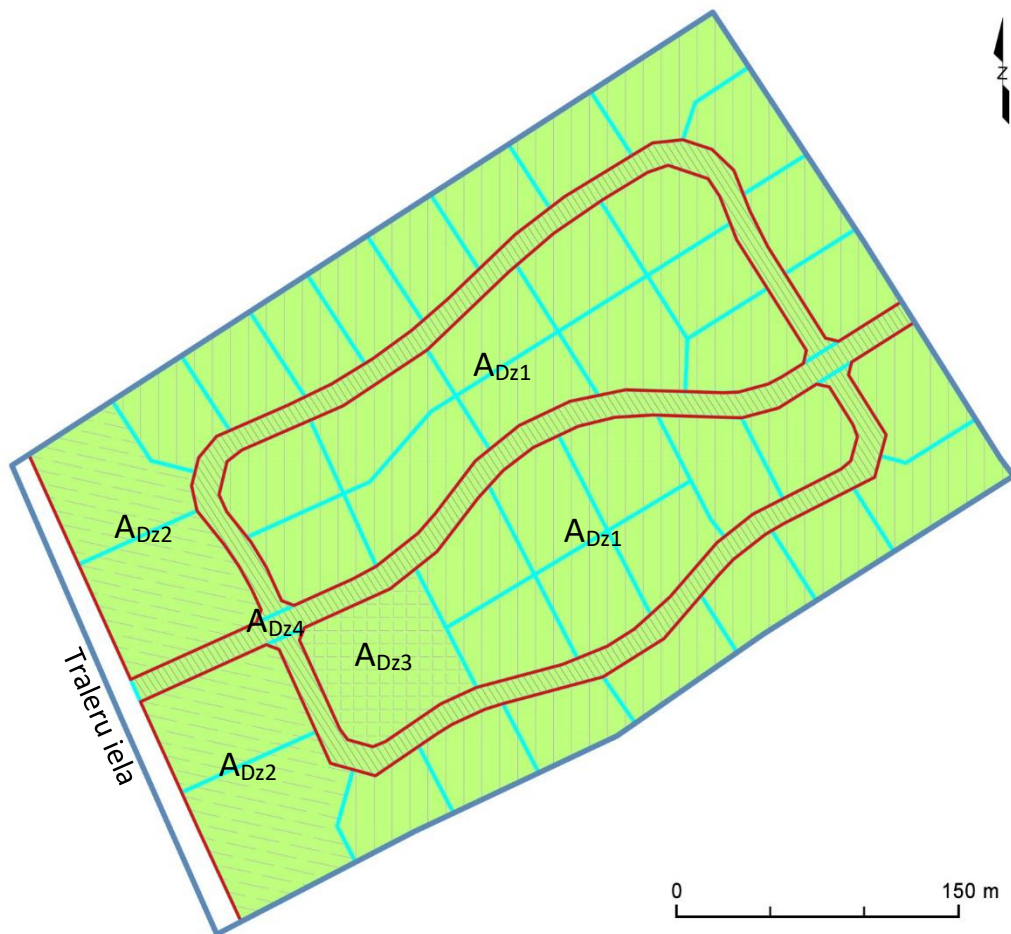
50. Pirms attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauka ierīkošanas veikt ģeoloģisko izpēti attiecīgajā zemes vienībā, precizējot gruntsūdens līmeni, kā arī nosakot grunts sastāvu un filtrācijas īpašības. Balstoties uz iegūto informāciju, kā arī uz attiecīgā zemesgabala apbūves ieceri, precizēt infiltrācijas lauka ierīkošanas vietu, dziļumu un citus tehniskos risinājumus.
51. Lai nodrošinātu attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauka izbūvi atbilstošā augstumā virs attiecīgajai vietai raksturīgā gruntsūdens līmeņa, atļauts veidot uzbērumu. Infiltrācijas lauka uzbērumu iekļaut kopējā zemesgabala apbūves un apstādījumu koncepcijā, iespēju robežās samazinot uzbēruma ietekmi uz apkārtējo ainavu.
52. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves Detālplānojuma teritorijā, esošo un plānoto apbūvi pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, atbilstoši Rīgas domes saistošo noteikumu Nr. 17 "Rīgas pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības saistošie noteikumi" prasībām.
53. Virszemes ūdeņu noteces uztveršanai un infiltrēšanai Detālplānojuma teritorijā ierīkot ievalkas sarkano līniju vai ielu infrastruktūras izbūvei paredzēto zemes vienību teritorijā.
54. Detālplānojuma realizācijas gaitā un tās rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemesgabalu stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.
55. Ņemot vērā Detālplānojuma teritorijas atrašanos paaugstināta plūdu riska zonā, Detālplānojuma teritorijā ievērot sekojošus nosacījumus:
 - 55.1. plānoto ēku pirmā stāva grīdas līmenis nedrīkst būt zemāks par 2,60 m (Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5), kas saskaņā ar Plūdu riska pārvaldības plānu Rīgas pilsētai atbilst vējuzplūdu līmenim Daugavgrīvā ar atkārtotās varbūtību 1% tālās nākotnes klimatiskajos apstākļos (2071.-2100. g.). Šī prasība nav piemērojama palīgtelpu un inženierbūvju izbūvei, kā arī tehnisko un palīgtelpu izbūvei;
 - 55.2. sadzīves kanalizācijas bioloģiskās attīrīšanas tvertņu vāka augstuma atzīme nedrīkst būt zemāka par 2,60 m (Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5), vai arī nodrošināt bioloģiskās attīrīšanas tvertnes konstrukciju pret tāda paša augstuma plūdu radītajiem riskiem, īstenojot cita veida tehniskos risinājumus;
 - 55.3. lokālās centralizētās ūdensapgādes ūdens ņemšanas vietas urbumu ar tā virszemes konstrukciju nodrošināt pret plūdu ar ūdens līmeņa augstumu 2,60 m (Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5) radītajiem riskiem;
56. Uzbērumu veidošana Detālplānojuma teritorijā ir atļauta:
 - 56.1. inženierbūvju izbūvei, t. sk., piebraucamo ceļu un gājēju ceļu izbūvei, ja to izbūve ir saistīta ar Detālplānojuma ieceres īstenošanu;
 - 56.2. zem ēkām un ap ēku pamatiem, ja uzbēruma relatīvais augstums virs esošās grunts līmeņa nepārsniedz 40 cm;
 - 56.3. ievērojot šo nosacījumu 39. punktu.

2.7. Teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi

57. Esošie Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma apgrūtinājumi norādīti grafiskās daļas plānā "Esošā teritorijas izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".

58. Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma apgrūtinājumi pēc Detālplānojuma stāšanās spēkā un zemes ierīcības projekta priekšlikuma īstenošanas norādīti grafiskās daļas plānā "Plānotā (aļautā) teritorijas izmantošana un teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi".
59. Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma apgrūtinājumi pēc Detālplānojuma realizācijas norādīti grafiskās daļas plānā "Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi pēc Detālplānojuma realizācijas".
60. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumu platībām, kuras noteiktas ap plānotajiem objektiem, ir indikatīvs raksturs un tās ir precizējamas pēc plānoto objektu izbūves.
61. Detālplānojuma ietvaros norādīti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi uz Detālplānojuma izstrādes brīdi. Turpmākajā Detālplānojuma realizācijas gaitā neatkarīgi no Detālplānojuma īstenošanas var tikt mainīts apgrūtināto objektu izvietojums dabā vai arī grozīta apgrūtinājumu platības noteikšanas metodika, tāpēc Detālplānojuma teritorijas attīstītāju un lietotāju pienākums ir ievērot aktuālo nekustamā īpašuma apgrūtinājumu izvietojumu Detālplānojuma teritorijā un rīkoties saskaņā ar Aizsargjoslu likumā un citos saistošajos normatīvajos aktos noteiktajiem ierobežojumiem.

3. ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI



1. att. Detālplānojuma teritorijas funkcionālo zonu un plānoto zemes vienību shēma

3.1. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz1)

62. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz1) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
63. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (ADz1) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 63.1. savrupmāja;
 - 63.2. dvīņu māja.
64. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.
65. Apstādījumi (t. sk. meža zeme) sedz vismaz 75% no zemesgabala platības.

3.2. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz2)

66. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz2) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve.

67. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz2}) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 67.1. savrupmāja;
 - 67.2. dvīņu māja;
 - 67.3. rindu māja;
 - 67.4. daudzdzīvokļu nams.
68. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.
69. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 60%.
70. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 120% (atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 118. punktam).
71. Pirms rindu mājas vai daudzdzīvokļu nama nodošanas ekspluatācijā, atbilstoši šo nosacījumu 22. vai 23. punktam ir jāīsteno un jānodod ekspluatācijā labiekārtotu publisko ārtelpu.
72. Savrupmāju vai dvīņu māju apbūvei piemērot šo nosacījumu 3.1. nodaļas "Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz1})" prasības.

3.3. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz3})

73. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz3}) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību saglabāšana un kurā galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir publiskā un inženiertehniskā apbūve.
74. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz3}) ir atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 74.1. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
 - 74.2. pirmsskolas izglītības iestāde;
 - 74.3. vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 74.4. vietējas nozīmes sporta būve;
 - 74.5. vietējas nozīmes ārstniecības iestāde.
75. Apbūves stāvu skaits nedrīkst pārsniegt 3 stāvus.
76. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 60%.
77. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 120% (atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 118. punktam).
78. Apbūvi atbilstoši šo nosacījumu 74. punkta 74.2., 74.3. un 74.5. apakšpunktam atļauts īstenot, ja tajā ir iespējams nodrošināt pieslēgumu pilsētas centralizētajai sadzīves kanalizācijas tīklu sistēmai, un dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz3}) neatrodas sadzīves kanalizācijas attīrīšanas ietaises ar lielāku jaudu par 5 m³/dnn.

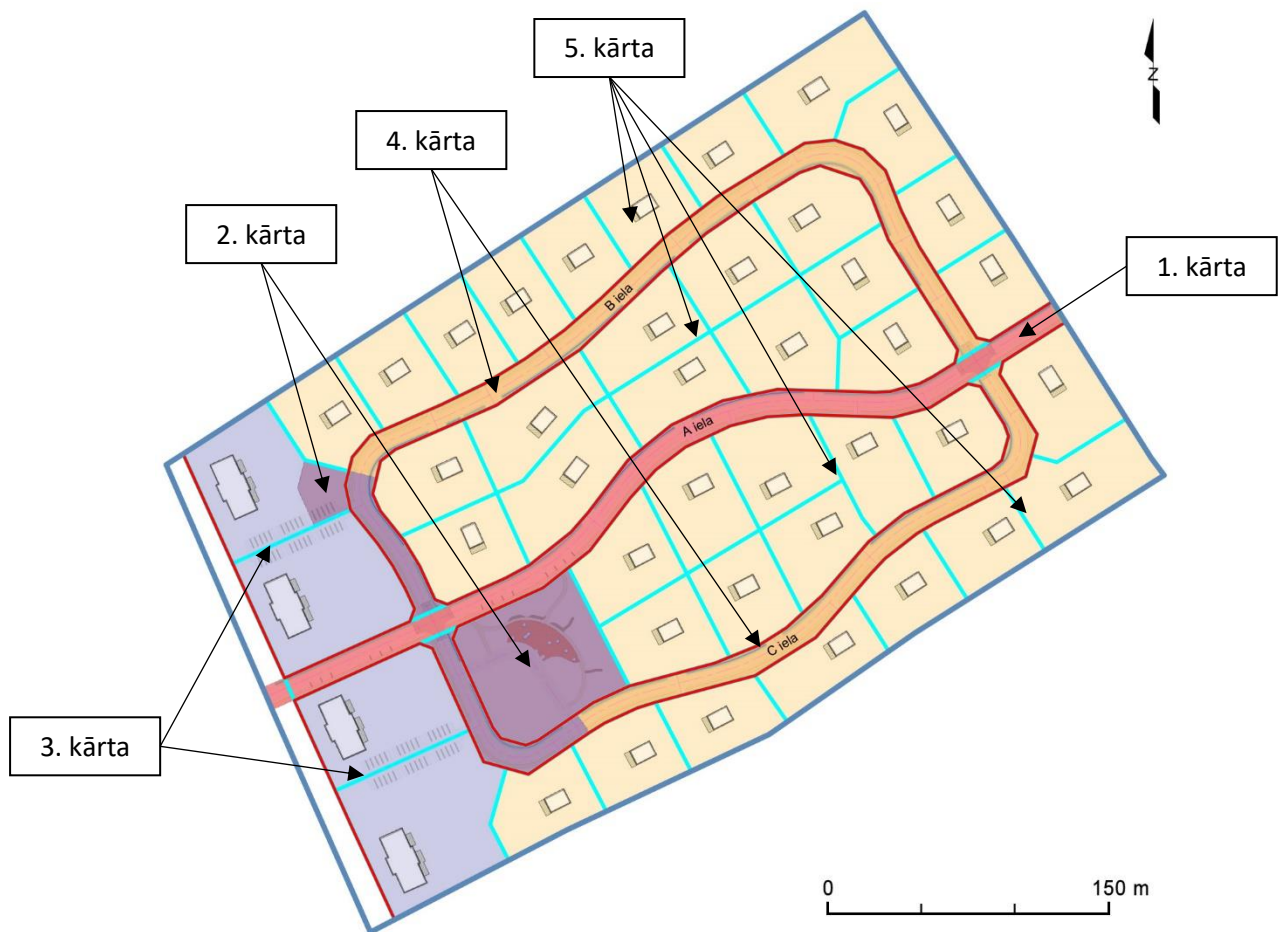
3.4. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz4})

79. Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (A_{Dz4}) ir Detālplānojumā noteikta teritorija ar palielinātu apstādījumu īpatsvaru, kurā ir svarīga esošo dabas vērtību saglabāšana un kurā

galvenais plānotais zemes izmantošanas veids ir transporta infrastruktūras objektu apbūve un inženiertehniskā apbūve.

80. Dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (A_{Dz4}) ir atļauta transporta infrastruktūras objektu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecība un izmantošana.

4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAI



2. att. Detālplānojuma realizācijas kārtu shēma

81. Detālplānojums ir realizējams piecās kārtās, atbilstoši Detālplānojuma grafiskās daļas plānam "Detālplānojuma realizācijas kārtas".
82. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts iedalīt apakškārtās.
83. Detālplānojumu atļauts realizēt, vienlaikus īstenojot vienu vai vairākas realizācijas kārtas/apakškārtas.
84. Realizācijas kārtu secība Detālplānojuma īstenošanas gaitā var tikt mainīta, ievērojot nosacījumu, ka pirms projektēto ēku nodošanas ekspluatācijā tiek izbūvēta visa attiecīgo ēku ekspluatācijai nepieciešamā inženierinfrastruktūra.
85. Realizējot plānoto apbūvi pa kārtām, jānodrošina jau realizētās apbūves netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
86. Detālplānojuma realizēšanu uzsākt ar nekustamā īpašuma sadalīšanu atbilstoši grafiskās daļas plānam "Zemes ierīcības projekta priekšlikums". Īpašuma sadalīšanu drīkst veikt gan visai Detālplānojuma teritorijai vienlaicīgi, gan atsevišķu realizācijas kārtu/apakškārtu teritorijai.
87. Veicot nekustamā īpašuma sadalīšanu, saskaņā ar šo nosacījumu 8. punktu veikt meža inventarizāciju.
88. Zemes vienībām, kuras paredzētas dvīņu mājas vienai pusei, kadastrālo uzmērīšanu veic pēc attiecīgās ēkas būvniecības darbu pabeigšanas.

89. Pēc katras realizācijas kārtas īstenošanas veicami tās teritorijas labiekārtošanas darbi. Ja tiek īstenotas vairākas realizācijas kārtas vienlaicīgi, labiekārtošanu veic pēc visu realizācijas kārtu īstenošanas.
90. Ielas Detālplānojuma teritorijā izbūvēt saskaņā ar šo nosacījumu 2.2. nodaļas "Transporta infrastruktūra un autostāvvietas" nosacījumiem, izbūvējot arī piebraucamos ceļus esošajām/perspektīvajām apbūves zemes vienībām. Vienlaicīgi ar ielu būvniecības darbiem, atbilstoši šo nosacījumu 91. un 92. punktam, veikt inženiertīklu izbūvi attiecīgajos ielu posmos.
91. Ielu teritorijā obligāti izbūvēt sekojošas inženiertīklu maģistrāles, nodrošinot perspektīvās/esošās zemes vienības ar pieslēgumu vietām:
 - 91.1. ūdensapgādes tīkliem;
 - 91.2. sadzīves kanalizācijas tīkliem;
 - 91.3. elektroapgādes tīkliem.
92. Gāzes apgādes tīklu un elektronisko sakaru tīklu izbūve Detālplānojuma realizācijas gaitā nav obligāta, ja ielu teritorijā tiek saglabāta vieta attiecīgo inženiertīklu izbūvei nākotnē.
93. Izbūvēt pazemes ugunsdzēsības rezervuāru, ja tāds nepieciešams. Gadījumi, kuros ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt, ir noteikti Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" 19. punktā.
94. Lokālo sadzīves kanalizācijas attīrīšanas sistēmu, kā arī individuālās sadzīves kanalizācijas attīrīšanas ietaises Detālplānojuma teritorijā atļauts izmantot līdz brīdim, kamēr Detālplānojuma teritorijā tiek nodrošināta iespēja pieslēgties pilsētas centralizētajai sadzīves kanalizācijas tīklu sistēmai Traleru ielas posmā gar Detālplānojuma teritorijas robežu, ieskaitot pieslēgumu projektēšanas un izbūves laiku. Sadzīves kanalizācijas tīklu projektēšanu un izbūvi ielu teritorijā nodrošina sadzīves kanalizācijas tīklu īpašnieks. Pieslēguma izbūvi sadzīves kanalizācijas tīkliem no ēkas līdz pieslēguma vietai uz ielas nodrošina un finansē attiecīgās ēkas īpašnieki.
95. Ielu un publisko teritoriju apsaimniekošanu Detālplānojuma teritorijā veic teritorijas apsaimniekotājs saskaņā ar savstarpēji noslēgtu līgumu starp apsaimniekotāju un attiecīgo zemes vienību īpašnieku/īpašniekiem par īpašnieka/īpašnieku līdzekļiem.