

Detālplānojums zemes vienībai Dravnieku ielā 3 (kadastra apzīmējums 1001211896), zemes vienībai Dravnieku ielā 3 k-4 (kadastra apzīmējums 1001211898) un zemes vienībai Augusta Deglava ielā 148 (kadastra apzīmējums 01001210179)

II. daļa Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: Kopuzņēmums
sabiedrība ar ierobežotu atbildību "UNICO"
Reģ. Nr. 50003419791
Dravnieku iela 1-1A, Rīga, LV-1021

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"
Reģ.Nr. 50103129191
Tornā iela 4, IIC-202, Rīga, LV-1050
e-pasts info@g93.lv
www.g93.lv

”

Rīga, 2025. gads

grupa93

SATURS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	4
2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS.....	4
2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.....	4
2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	4
2.3. Prasības piekļūšanai	5
2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam, izvietojumam, apzaļumošanai	5
2.5. Prasības būvju izvietojumam	6
2.6. Prasības publiskai ārtelpai, teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem.....	6
3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ.....	7
3.1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1/1)	7
4. AIZSARGJOSLAS UN CITI NOSACĪJUMI.....	8
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA.....	8

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka zemes vienību Dravnieku ielā 3 (kadastra apzīmējums 1001211896), Dravnieku ielā 3 k-4 (kadastra apzīmējums 1001211898) un Augusta Deglava ielā 148 (kadastra apzīmējums 01001210179) (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar grafisko daļu (kartēm “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums. Apstādījumu koncepcija”, “Zemes robežu pārkārtošanas priekšlikums”, “Inženiertīkli”).
2. Šie nosacījumi detalizē Rīgas domes 2021. gada 15. decembra saistošos noteikumus Nr. 103 (prot. Nr. 41, 5. §) “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk tekstā – Rīgas apbūves noteikumi).
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Rīgas apbūves noteikumos.
4. Apbūves noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem būtiskākajiem normatīvajiem aktiem atbilstoši institūciju nosacījumiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši risinājumam būvniecības ieceres dokumentācijā. Atbilstoši konkrētās teritorijas apstākļiem tie var ietvert vienu vai vairākus šādus pasākumus:
 - 5.1. esošo būvju un inženierkomunikāciju demontāžu (nojaukšanu) saskaņā ar demontāžas projektu,
 - 5.2. plānoto inženiertīklu ierīkošanu vai esošo pārbūvi un piekļūšanai nepieciešamā piebraucamā ceļa izbūvi.
 - 5.3. detalizēta vertikālā plānojuma sagatavošanu un zemes virsmas izmaiņas (planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.) atbilstoši būvprojekta risinājumam.
6. Reljefa izmaiņas pieļaujamas nepasliktinot hidroloģiskos stāvokļus apkārtējos zemes īpašumos. Zemes virsmas paaugstināšana gadījumā ņem vērā apkārtējo zemes vienību virsmas atzīmes, tostarp nepārsniedzot kaimiņu zemes vienības Dravnieku iela 7 augstumatzīmes.
7. Būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

8. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, tostarp piebraucamo ceļu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīklus, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto sadzīves kanalizāciju un lietuss kanalizāciju, siltumapgādi, ņemot vērā projektējamajām ēkām nepieciešamos aktuālos slodžu aprēķinus un grafiskās daļas kartē “Inženiertīkli” ietvertos principiālos risinājumus.
9. Ēkas detālplānojuma teritorijā nodrošina ar siltumapgādi no centralizētās siltumapgādes sistēmas. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē būvprojekta izstrādes gaitā.
10. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, teritorijā paredz dalīto sistēmu - sadzīves notekūdeņu tīklu atdalītu no lietuss ūdens tīkla. Lietuss notekūdeņu novadīšana sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja īpašumā vai valdījumā esošajā centralizētajā kanalizācijas sistēmā ir aizliegta.

11. Prasības lietusūdens novadīšanai:

- 11.1. lietusūdens novades sistēmu izbūvē ar aprēķinu, lai nodrošinātu lietusūdens savākšanu un novadīšanu tādā apmērā, lai detālplānojuma teritorijā un blakus esošās zemes vienībās apbūves rezultātā netiktu paaugstināts gruntsūdens līmenis;
- 11.2. lietusūdens novadīšanai no detālplānojuma teritorijas primāri izbūvē slēgto lietusūdens kanalizāciju. Ilgtspējīgus un/vai kombinētus risinājumus (t.sk. lietusūdeņu pagaidu uzkrāšanu un izmantošanu detālplānojuma teritorijā, infiltrāciju gruntī u.tml.) precizē līdztekus teritorijas vertikālā plānojuma izstrādei un integrē publiskās ārtelpas risinājumos, tostarp salāgojot ar bērnu rotaļu u.c. labiekārtojuma izvietojumu (t.i. projektē tā, lai nekonfliktētu ar labiekārtojuma izmantošanas iespējām).
12. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā, pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
13. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām un to izpildei piemērojamiem standartiem. Ugunsdzēsības hidrantus ūdensvada tīklā izvieto tā, lai nodrošinātu katras ēkas vai būves ārējo ugunsdzēsību no vismaz diviem hidrantiem un vismaz trīs stundu laikā (izņemot Latvijas būvnormatīvā LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" minētos gadījumus).
14. Ja alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai projektē izmantot solāros paneļus vai citas iekārtas, tās integrē ēkas kopējā arhitektūrā.

2.3. Prasības piekļūšanai

15. Detālplānojuma teritorijai piekļuvi no Dravnieku ielas nodrošina pa esošo ceļa servitūtu. Esošo pieslēgumu Augusta Deglava ielai pārkārto, risinājumu precizējot būvprojektēšanas procesā, saskaņā ar Rīgas domes Ārtelpas un mobilitātes departamenta tehniskajiem noteikumiem.
16. Piebraucamo ceļu parametrus, gājēju, velobraucēju un transporta līdzekļu piekļuvi dzīvojamām ēkām, auto novietnēm u.c. objektiem nodrošina, ņemot vērā grafiskās daļas kartes "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājumi. Apstādījumu koncepcija" principiālos risinājumus, precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
17. Detālplānojuma īstenošanas gaitā, mainoties pašreizējai zemes īpašuma piederībai, nosakāmi piebraucamo ceļu servitūtu aprobežojumi, ņemot vērā grafiskās daļas kartē "Zemes robežu pārkārtošanas priekšlikums" orientējošo novietojumu, precizējot kadastrālās uzmērīšanas ietvaros. Aprobežojumus nostiprina normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un reģistrē Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
18. Ēkām un citām būvēm paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam, izvietojumam, apzaļumošanai

19. Autostāvvietu skaitu ēkām nosaka ievērojot Rīgas apbūves noteikumu prasības, precizē būvprojekta stadijā.
20. Projektējot atklātas virszemes transportlīdzekļu novietnes paredz:
 - 20.1. vismaz 1 koku (dižstādu) uz 5 autostāvvietām,
 - 20.2. apstādījumus transportlīdzekļu novietnēs, iespēju robežās, kur to neierobežo inženierkomunikāciju tīkli, organizē sadalošās joslās un norobežojošos stādījumos;
21. Pie ēkām paredz velosipēdu novietnes. Novietņu skaitu un izvietojumu nosaka būvprojektā.

2.5. Prasības būvju izvietojumam

22. Ēkas izvieto pēc brīvstāvoša principa, ņemot vērā grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” atspoguļoto ēku orientējošo izvietojumu.
23. Nosakot minimālo attālumu starp projektējamajām ēkām, ievēro ugunsdrošības noteikumus, būvnormatīvus u.c. normatīvos aktus, Civillikuma prasības un Rīgas apbūves noteikumus.

2.6. Prasības publiskai ārtelpai, teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem

24. Piebraucamos ceļus ieklāj ar cieto segumu pēc inženierkomunikāciju izbūves.
25. Iekškvartālā gājēju savienojumiem izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus (bruģi vai tml.).
26. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā visu iespējamo lietotāju vajadzības. Vides pieejamību detālplānojuma teritorijā un ēkās nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
27. Detālplānojuma teritorijā nožogojums atļauts, ja tas nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām, norobežot saimniecisko zonu, bērnu rotaļu laukumu, atklātu sporta laukumu vai autostāvvietu zonu, vai teritoriju norobežojot ar dzīvžogu. Nožogojums pa teritorijas ārējo robežu pieļaujams ar nosacījumu nodrošināt publiski pieejamu gājēju savienojuma iespēju starp Augusta Deglava un Dravnieku ielām, kontekstā ar sabiedriskā transporta pieturvietām Augusta Deglava ielā. Risinājumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
28. Ja pie iebrauktuves detālplānojuma teritorijā – piebraucamā ceļa robežas ar ielas sarkano līniju izvieto automātiski paceļamās barjeras, nepieciešamo paplašinājumu apgriešanās manevra iespējai nodrošina detālplānojuma teritorijā, ārpus ielas sarkanās līnijas teritorijas.
29. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus veido savstarpēji saistītus un kompozicionāli saskanīgus ar attīstības projekta “Deglava rezidences” I. un II. kārtas risinājumiem. Apstādījumus un koku stādījumus ierīko, ņemot vērā apstādījumu savietošanas iespējas ar inženierkomunikāciju izvietojumu, tostarp grafiskās daļas kartē “Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums. Apstādījumu koncepcija” iekļautos pamatprincipus.
30. Demontāžas, būvniecības un labiekārtošanas darbus veic, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas. Reljefa izmaiņu, augsnes līmeņa paaugstināšanās u.tml. gadījumā ap saglabājamajiem kokiem piemērotākā risinājuma izstrādei pieaicina sertificētu arboristu.
31. Apstādījumus projektē un ierīko, izvēloties klimatiskajiem un vides apstākļiem atbilstošu koku, krūmu u. c. apstādījumu sugas. Mierīgajās atpūtas vietās, kurās izvieto soliņus un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus, atpūtas vietas akcentē ar izteismīgām stādījumu grupām (ziemcietu, sezonas puķu, košumkrūmu u.tml. vairākpakāpju stādījumu kompozīcijām). Apstādījumu veidu, kompozīciju un sortimentu nosaka labiekārtojuma projektā.
32. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā atļauts veidot mākslīgo reljefu, integrējot ilgtspējīgus lietusūdeņu savākšanas un apsaimniekošanas risinājumus, līdztekus rotaļu laukumu u.c. labiekārtojuma elementu izvietojumu risinot tā, lai lietusgāzu ietekmē vai starpsezonu laikapstākļos nepasliktinātu to izmantošanas iespējas.
33. Projektējot labiekārtojumu, paredz funkcionāli nepieciešamos un estētiski kvalitatīvus labiekārtojuma elementus (apgaismes ķermeņus, soliņus, atkritumu urnas, velonovietnes, bērnu rotaļu laukuma iekārtas u.c.). Vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veido saskaņā ar plānoto ēku arhitektonisko stilu un noformējumu. Izvietojumu pamato būvniecības ieceres dokumentācijā.

34. Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā, atbilstoši plānotajai gājēju kustības organizācijai un normatīvo aktu prasībām.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1/1)

35. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ar indeksu DzD1/1 ir detālplānojuma teritorijas robežās noteiktās funkcionālās zonas DzD1 apakšzona daudzstāvu dzīvojamo māju mājokļu funkcijai, paredzot atbilstošu infrastruktūru, kurā precizēts Rīgas apbūves noteikumos DzD1 zonā atļautās izmantošanas veidu spektrs un apbūves parametri.
36. Teritorijas galvenais izmantošanas veids: Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
37. Teritorijas papildizmantošanas veidi: Biroju ēku apbūve (12001), Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002), Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003), Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001)
38. Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Daudzdzīvokļu māju apbūve	-	līdz 160	33m	līdz 9*	40
Biroju ēku apbūve	-	līdz 160		līdz 6	10
Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve	-	līdz 160		līdz 6	10
Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	-	līdz 160		līdz 6	10
Labiekārtota publiskā ārtelpa	-	-	-	-	-

* iekļaujoties 33m apbūves augstumā, pieļaujami 10 stāvi

39. Daudzdzīvokļu māju apbūves izvietojumā ievēro obligāto būvlaidi 9 m no Augusta Deglava ielas sarkanās līnijas, esošo un plānoto piebraucamo ceļu servitūtu izvietojumu un ēku attālumu no piebraucamajiem ceļiem, atbilstoši Rīgas apbūves noteikumiem.
40. Citi noteikumi: funkcionālās apakšzonas DzD1/1 apbūvē un labiekārtošanā ievēro šo noteikumu 2.nodaļā ietvertos nosacījumus un prasības

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI NOSACĪJUMI

41. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, attēlotas grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
42. Pārbūvējamo un/vai jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam un saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

43. Detālplānojumā iekļautā attīstības iecere šajos noteikumos iekļautos apbūves parametros īstenojama, veicot detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību apvienošanu. Zemes vienību apvienošanu veic normatīvo aktu noteiktajā kārtībā. Pēc apvienošanas jaunizveidotā zemes vienība nav dalāma.
44. Detālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvprojektu un veicot būvniecību atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un risinājumiem.
45. Detālplānojumā teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu, inženiertīklu, ēku izbūves un labiekārtošanas secību precizē būvprojektēšanas stadijā, ievērojot sekojošus pamatnosacījumus:
 - 45.1. piekļuvi un inženiertīklu izbūvi īsteno pirms ēku izbūves,
 - 45.2. apstādījumus un labiekārtojumu īsteno līdztekus ēku izbūvei.
46. Piebraucamo ceļu servitūtus nosaka Civillikumā noteiktajā kārtībā, līdztekus dzīvokļu īpašumu izveides uzsākšanai.