

Detālplānojums
zemes vienībai Anniņmuižas bulvārī b/a
(kadastra apzīmējums 01000822077)

II. daļa Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtītājs: SIA "BONAVA LATVIJA"
Reģ. Nr. 40003941615,
Brīvības gatve 275, Rīgā, LV-

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

Rīga, 2026.gads

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	4
2.	VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS	4
2.1.	Prasības piekļūšanai, transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam	4
2.2.	Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	4
2.3.	Prasības būvju izvietojumam, publiskai ārtelpai, teritorijas labiekārtojumam	5
	un apstādījumiem.....	5
3.	PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM FUNKCIONĀLAJĀS ZONĀS	6
3.1.	Jauktas centru apbūves teritorija (JC2/1)	6
3.2.	Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	7
4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI NOSACĪJUMI	7
5.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA.....	7

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka zemes vienības Anniņmuižas bulvārī b/a (kadastra apzīmējums 01000822077) (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar grafiskās daļas kartēm “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums. Apstādījumu koncepcija”, “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, piemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS

2.1. Prasības piekļūšanai, transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

5. Detālplānojuma teritorijai piekļuvi nodrošina no Anniņmuižas bulvāra.
6. Detālplānojuma teritorijas iekšējā piebraucamā ceļu parametrus, gājēju, velobraucēju un transporta līdzekļu piekļuvi plānotajai apbūvei un auto novietnēm nodrošina, ņemot vērā grafiskās daļas kartes “Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājumi. Apstādījumu koncepcija” principiālos risinājumus, precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
7. Ēkai paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. Autostāvvietu skaitu nosaka ievērojot Rīgas apbūves noteikumu prasības, precizē būvprojekta stadijā.
9. Ēkas būvapjomā paredz vismaz 35% no kopējā autostāvvietu skaita.
10. Velosipēdu novietņu skaitu un izvietojumu nosaka būvprojektā.

2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

11. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto sadzīves kanalizāciju, siltumapgādi, elektronisko sakaru tīklus, lietusūdeņu novadīšanu, ņemot vērā grafiskās daļas kartē “Inženiertīkli” ietvertos principiālos risinājumus.
12. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu konkrētos risinājumus nosaka būvprojektā ievērojot normatīvo aktu prasības un aktuālos institūciju tehniskos noteikumus
13. Ēkas detālplānojuma teritorijā nodrošina ar siltumapgādi no centralizētās siltumapgādes sistēmas. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē būvprojekta izstrādes gaitā.
14. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, teritorijā paredz dalīto sistēmu - sadzīves notekūdeņu tīklu atdalītu no lietus ūdens tīkla. Lietus notekūdeņu novadīšana sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja īpašumā vai valdījumā esošajā centralizētajā kanalizācijas sistēmā ir aizliegta.
15. Prasības lietusūdens novadīšanai:

- 15.1. 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;
 - 15.2. lietusūdens novadīšanai no detālplānojuma teritorijas primāri izbūvē slēgto lietusūdens kanalizāciju. Ilgtspējīgus un/vai kombinētus risinājumus integrē publiskās ārtelpas risinājumos.
16. 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).

2.3. Prasības būvju izvietojumam, publiskai ārtelpai, teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem

17. Apbūvi izvieto pēc brīvstāvoša principa, ņemot vērā grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmatošanas aprobežojumi" ēkas orientējošo izvietojumu, precizējot būvprojektā.
18. Piebraucamos ceļus iekļāj ar cieto segumu pēc inženierkomunikāciju izbūves.
19. Iekškvartālā gājēju savienojumiem izmantojot ūdenscaurlaidīgus segumus (bruģi vai tml.).
20. Teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu veido integrējot saglabājamus kokus un kompozicionāli saskanīgu ar ēku arhitektūru. Apstādījumus un koku stādījumus ierīko, ņemot vērā grafiskās daļas kartē "Apbūves priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums. Apstādījumu koncepcija" iekļautos pamatprincipus. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veic, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas.
21. Teritorijas austrumu malu (saskares zonu ar Anniņmuižas mežaparka teritoriju) labiekārto, saglabājot uz zemes vienības robežas un tai tuvumā esošo koku rindai labvēlīgus augšanas apstākļus.
22. Apstādījumus projektē un ierīko, izvēloties klimatiskajiem un vides apstākļiem atbilstošu koku, krūmu u. c. apstādījumu sugas. Apstādījumu veidu, kompozīciju un sortimentu nosaka labiekārtojuma projektā.
23. Plānotajā apstādījumu struktūrā integrē saglabājamus kokus, ievērojot sekojošas prasības:
 - 23.1. veicot būvniecību un teritorijas labiekārtošanu, pirms būvdarbu uzsākšanas nodrošināt koku stumbru, sakņu (sakņu kritiskās aizsardzības zonas platībā) un vainaga aizsardzības pasākumus un koku vainagu sakopšanu atbilstoši attiecīgās jomas speciālistu (sertificēta ainavu arhitekta, sertifikēta arborista) rekomendācijām,
 - 23.2. koku minimālajā sakņu aizsardzības zonā neplāno rakšanas darbus un pazemes komunikāciju izbūvi (izņemot, ja tiek izmantota caurdures tehnoloģija vai citi kokiem draudzīgi risinājumi), būvtechnikas kustību, atkrautņu un atbērtņu veidošanu u.c.), būtiskas (> 0,1 m) grunts līmeņa izmaiņas,
 - 23.3. būvniecība koka vainaga projekcijas zonā pieļaujama, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un augšanu.
24. Teritorijas labiekārtojuma risinājumu izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem, ņemot vērā visu iespējamo lietotāju vajadzības. Vides pieejamību detālplānojuma teritorijā un ēkās nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
25. 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, atbilstoši plānotajai gājēju kustības organizācijai un normatīvo aktu prasībām.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM FUNKCIONĀLAJĀS ZONĀS

3.1. Jauktas centru apbūves teritorija (JC2/1)

26. Jauktas centru apbūves teritorija ar indeksu JC2/1 ir detālplānojuma teritorijas robežās noteiktās funkcionālās zonas JC2 apakšzona, kurā precizēts Rīgas apbūves noteikumos JC2 zonā atļautās izmantošanas veidu spektrs un apbūves parametri.

27. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

27.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)

27.2. Biroju ēku apbūve (12001): telpas biroju funkcijām, ieskaitot kopstrādes ("co-working") telpas u.tml.;

27.3. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): telpas vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekta funkcijām (aptieka, frizētava, veikals, kafejnīca, sadzīves pakalpojumi u.tml.);

27.4. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): telpas pirmsskolas izglītības pakalpojumiem, bērnu pieskatīšanas dienas centra funkcijām, telpas interešu izglītībai u.tml.;

27.5. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): telpas ģimenes ārstu praksei, citiem ambulatoriem ārstniecības un/ vai rehabilitācijas nolūkiem paredzētas telpas;

27.6. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, laukums, publiski vai daļēji publiski pieejams pagals, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.

28. Teritorijas papildizmantošanas veidi: netiek noteikti

29. Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Daudzdzīvokļu māju apbūve	*	līdz 220	līdz 9	40
Biroju ēku apbūve	*	līdz 220	līdz 6	10
Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve	*	līdz 220	līdz 6	10
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	*	līdz 220	līdz 6	10
Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	*	līdz 220	līdz 6	10
Labiekārtota publiskā ārtelpa	**	**	**	**

* Nosaka, ievērojot Rīgas apbūves noteikumu 2.5. apakšnodaļas nosacījumus.

** Atbilstoši Rīgas apbūves noteikumiem

- 29.1. Grafiskās daļas kartē “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” attēlotā būvlaide no Anniņmuižas bulvāra sarkanās līnijas (9 m) nosaka minimālo būvlaidi; ēku novieto ar atkāpi, ņemot vērā teritorijas izmantošanas aprobežojumus, risinājumu precizējot būvprojektā.
- 29.2. Citi noteikumi: funkcionālās apakšzonas JC2/1 apbūvē un labiekārtošanā ievēro šo noteikumu 2.nodaļā ietvertos nosacījumus un prasības.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

30. Transporta infrastruktūras teritorija ar indeksu TR ir zemes vienības daļa, kura atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam iekļaujas Anniņmuižas bulvāra ielas sarkanajā līnijās. Teritorijā ievēro attiecīgās Rīgas apbūves noteikumu prasības ielu sarkano līniju teritorijās.

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI NOSACĪJUMI

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

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

33. Detālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvprojektu un veicot būvniecību atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un risinājumiem.
34. Detālplānojuma teritorijā plānotās ēkas izbūvi un zemes vienības labiekārtošanas secību precizē būvprojektēšanas stadijā, ievērojot sekojošus pamatnosacījumus:
- 34.1. piekļuvi un inženiertīklu izbūvi īsteno pirms vai vienlaicīgi ar ēkas izbūvi,
- 34.2. apstādījumus un labiekārtojumu īsteno līdztekus ēkas izbūvei.
35. Īstenojot daudzstāvu dzīvojamās ēkas apbūvi detālplānojuma sastāvā iekļautās attīstības ieceres apjomā (9 stāvi):
- 35.1. zemes vienība nav dalāma;
- 35.2. līdz būvdarbu uzsākšanai nodrošina aizsargājamā koka (dižkoka) – blīgznu (pūpolvītols) *Salix caprea* (koka koordinātas LKS 92TM: X500587; Y312464, OBJECTID 1298439) pārvietošanu (pārstādīšanu) saskaņā ar kompetentās institūcijas (Dabas aizsardzības pārvalde) nosacījumiem (03.02.2026. lēmumu Nr. 3.20/650/2026-N).
- 35.3. detālplānojums ir īstenojams, ja ir veikta 35.2.apakšpunktā minētā aizsargājamā koka (dižkoka) pārstādīšana (pārvietošana) atbilstoši Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumiem, vai aizsargājamā koka (dižkoka) statuss un tā teritorijas apgrūtinājums normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir zaudējis spēku.