

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemes vienībām Mūkusalas ielā 15, Mūkusalas ielā 15A, Mūkusalas ielā 23, Mūkusalas ielā 25, Mūkusalas ielā 25A, Mūkusalas ielā 29, Mūkusalas ielā 31, Mūkusalas ielā 42, Mūkusalas ielā 43, Mūkusalas ielā bez adrese, Dēļu ielā 4, Dēļu ielā 6, Dēļu ielā 7 un Dēļu ielā 8, Rīgā

Rīga, 2019

Pasūtītājs: **SIA „Mūkusalas biznesa centrs”**

SIA „Baltlains”

SIA „Mūkusalas Māja”

Izstrādātājs: **SIA „A.R.T. projekts”**

Projekta vadītājs: **Andris Tomsons, sert.1-00442**

SATURS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.	Paskaidrojuma raksts.....	4
1.1.	Ievads	4
1.2.	Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi	5
1.3.	Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi	6
1.3.1.	Detālpārplānojuma teritorijas novietne un pašreizējās izmantošanas vispārējs apraksts	6
1.3.2.	Teritorijas attīstības vēsture.....	6
1.3.3.	Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums	8
1.3.4.	Teritorijas pilsētībūvnieciskā analīze un telpiskā kompozīcija	9
1.3.6.	Apstādījumi, ūdeņi un esošā meliorācijas sistēma	18
1.3.7.	Degradētās un riska teritorijas	19
1.3.8.	Esošā teritorijas inženiertehniskā apgāde un aizsargjoslas	20
1.3.9.	Detālpārplānojuma teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana un attīstības nosacījumi saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu	21
2.	Detālpārplānojuma risinājumi	23
2.1.	Zemesgabalu struktūra un apbūves veidošanas principi	23
2.1.1.	Zemesgabalu robežu pārkārtošana un struktūras izmaiņas	23
2.1.2.	Būvlandes un apbūves līnijas	25
2.1.3.	Apbūves attīstības koncepcija	25
2.1.4.	Publiskās ārtelpas un apstādījumu attīstības koncepcija	27
2.2.	Transporta organizācijas risinājumi	28
2.2.1.	Sabiedriskais transports.....	28
2.2.2.	Autostāvvietas	29
2.2.3.	Velosatiksmes un velostāvvietas.....	30
2.3.	Inženierinfrastruktūras attīstība.....	30
II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....		32
1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	33
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.....	33
2.1.	Prasības publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai	33
2.2.	Teritoriju inženiertehniskā sagatavošana	34
2.3.	Zemes vienību veidošanas noteikumi un adresācijas principi.....	34
2.4.	Piekļūšanas noteikumi.....	35
2.5.	Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu.....	35
2.6.	Transportlīdzekļu novietnes	35
2.7.	Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi.....	35
2.9.	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.	37
2.10.	Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība	39

III GRAFISKĀ DAĻA		40
DP-01	Esošā izmantošana	41
DP-02	Kvartāla analīze starp Akmens tiltu un Bieķensalas ielu	42
DP-03	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam	43
DP-04	Esošās apbūves izvērtējums un esošās vēsturiski saglabājušās zemes vienības	44
DP-05	Aizsargjoslu shēma	45
DP-06	Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums	46
DP-07	Teritorijas attīstības vīzija	47
DP-08	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	48
DP-09	Apbūves priekšlikums un stāvu skaits	49
DP-10	Apstādījumu koncepcija	50
DP-11	Transporta organizācija	51
DP-12	Esošās inženierkomunikācijas	52
DP-13	Vertikālais plānojums	53
IV PIELIKUMI		54
Topogrāfiskais plāns		
Transporta plūsmu analīzes un prognozes izpētes projekts detālplānojuma izstrādei		
Ceļu drošības audita atzinums (Nr. 06-AD/20-18)		
LVĢMC atzinums par 10 % plūdu iespējamību teritorijā		
NKMP izziņas par ēku kultūrvēsturiskās vērtības noteikšanu		
Administratīvais līgums par detālplānojuma īstenošanu		

1. Paskaidrojuma raksts

1.1. Ievads

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībās Rīgā: Mūkusalas ielā 15 (kadastra apzīmējums 0100 050 0192), Mūkusalas ielā 15A (kadastra apzīmējums 0100 050 0011), Mūkusalas ielā 23 (kadastra apzīmējums 0100 050 0018), Mūkusalas ielā 25 (kadastra apzīmējums 0100 050 0020), Mūkusalas ielā 25A (kadastra apzīmējums 0100 050 0168, nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0194), Mūkusalas ielā 29 (kadastra apzīmējums 0100 050 0139, nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 2068), Mūkusalas ielā 31 (kadastra apzīmējums 0100 050 0022), Mūkusalas ielā 42 (kadastra apzīmējums 0100 050 0174), Mūkusalas ielā 43 (kadastra apzīmējums 0100 050 0028), Mūkusalas ielā bez adreses (kadastra apzīmējums 0100 050 2054, 0100 050 2038, 0100 050 0149, 0100 050 0191, 0100 050 2069, 0100 050 2064, 0100 050 2065, 0100 050 2066), Dēļu ielā 4 (kadastra apzīmējums 0100 050 0008), Dēļu ielā 6 (kadastra apzīmējums 0100 050 0010), Dēļu ielā 7 (kadastra apzīmējums 0100 050 0124) un Dēļu ielā 8 (kadastra apzīmējums 0100 050 0007) (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) uzsākta saskaņā ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2017. gada 5. septembra lēmumu Nr. BV-17-11010-nd par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu (turpmāk – Lēmums).

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp detālplānojuma pasūtītāju SIA „Mūkusalas biznesa centrs”, SIA "Baltlains", SIA "Mūkusalas māja" un SIA „A.R.T. projekts” detālplānojumu izstrādāja SIA „A.R.T. projekts”, projekta vadītājs, sertificēts arhitekts Andris Tomsons (sertifikāta Nr. 1-00442).

Detālplānojuma izstrādes vadītāja – Rīgas pilsētas būvvaldes Arhitektūras pārvaldes Teritorijas plānotāju nodaļas galvenā teritorijas plānotāja Līga Beila.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, Rīgas domes (turpmāk – RD) 2006. gada 7. februāra saistošajiem noteikumiem Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RVC AZ TIAN) un ar Lēmumu apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojums izstrādāts uz SIA "Rīgas mērniecības biroja" sagatavotā topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību M 1:500. Detālplānojumā izmantotā kadastra informācija atbilst Valsts zemes dienesta kadastra kartei.

1.2. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma teritorijas attīstības mērķi ir noteikti ar 2006. gada 7. februārī apstiprināto Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu (turpmāk – RVC AZ plānojums) un Rīgas pilsētas būvvaldes apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei.

RVC AZ plānojumā Detālplānojuma teritorijā noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana ir Jauktas apbūves teritorija, Ielu teritorija un Apstādījumu teritorija.

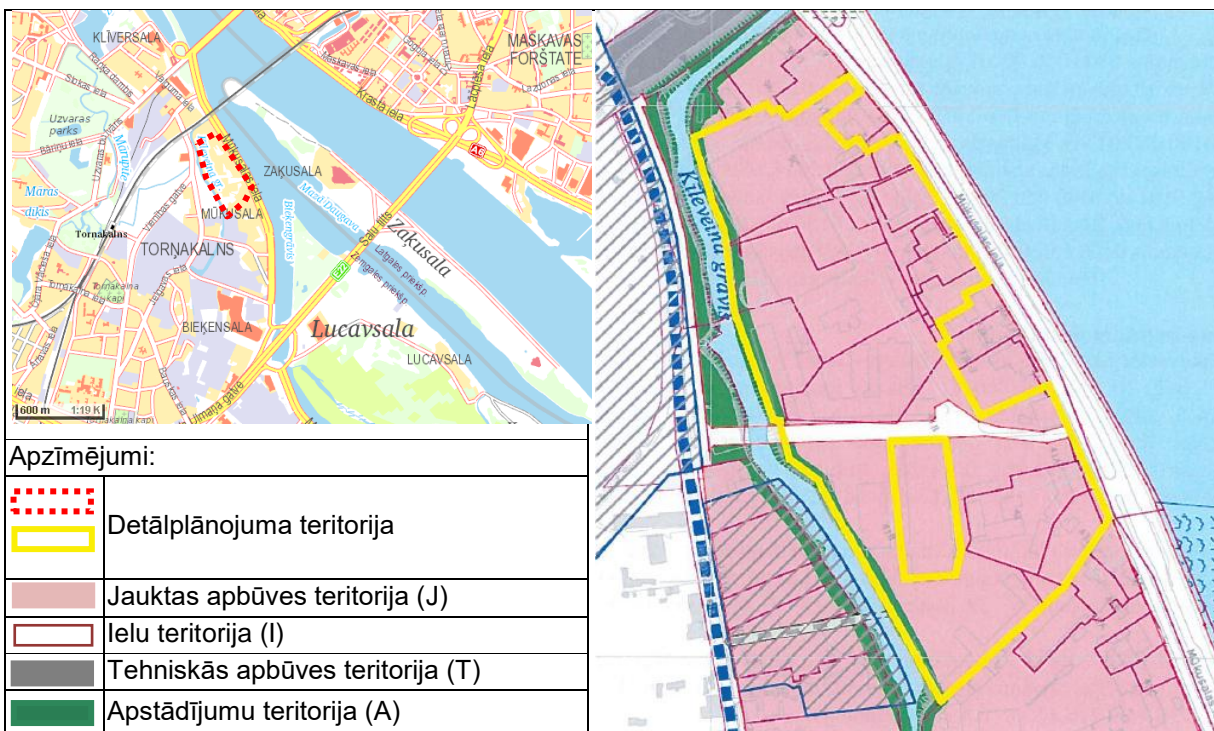
Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izstrādāt priekšnoteikumus iespējamai un ilgtspējīgai teritorijas attīstībai Detālplānojuma teritorijā, kas atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā (turpmāk – RVC AZ), vienlaikus pārkārtojot zemes vienību robežas teritorijā starp Mūkusalas ielu un Kīļveina grāvi, kur atrodas zemesgabali bez piekļūšanas iespējām un ēkas izvietotas uz vairākiem zemesgabaliem vienlaicīgi, kā arī precizēt apbūves rādītājus un apbūves līnijas no esošajām un plānotajām ielām, ņemot vērā esošo un vēsturisko situāciju.

Detālplānojuma uzdevums ir noteikt Detālplānojuma teritorijas apbūves iespējas ar atbilstošu infrastruktūras nodrošinājumu, plānoto (atļauto) izmantošanu, apbūves rādītājus un apbūves izvietojuma nosacījumus, kā arī detalizēt RVC AZ teritorijas plānojuma plānotās (atļautās) izmantošanas un apbūves noteikumus, un pārkārtot esošās zemes vienību robežas tā, lai teritorijā būtu iespējama plānotā (atļautā) attīstība.

1.3. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi

1.3.1. Detālplānojuma teritorijas novietne un pašreizējās izmantošanas vispārējs apraksts

Detālplānojuma teritorija atrodas Daugavas kreisajā krasta posmā starp Rīgas – Tukuma dzelzceļu un Kārļa Ulmaņa gatvi, iepretim Zaķusalai. Teritorija atrodas kvartālā starp Mūkusalas ielu, Kīleveina grāvi, Buru ielu un Laivu ielu ziemeļu daļā (skat. 1. attēlu). Teritorijas platība ir 99 668,4 m², tajā skaitā ielu sarkanās līnijas aizņem 4 084 m² lielu platību no kopējās teritorijas.



1. attēls. Detālplānojuma teritorija. Avots: www.balticmaps.eu; RVC AZ teritorijas plānojuma grafiskā daļa

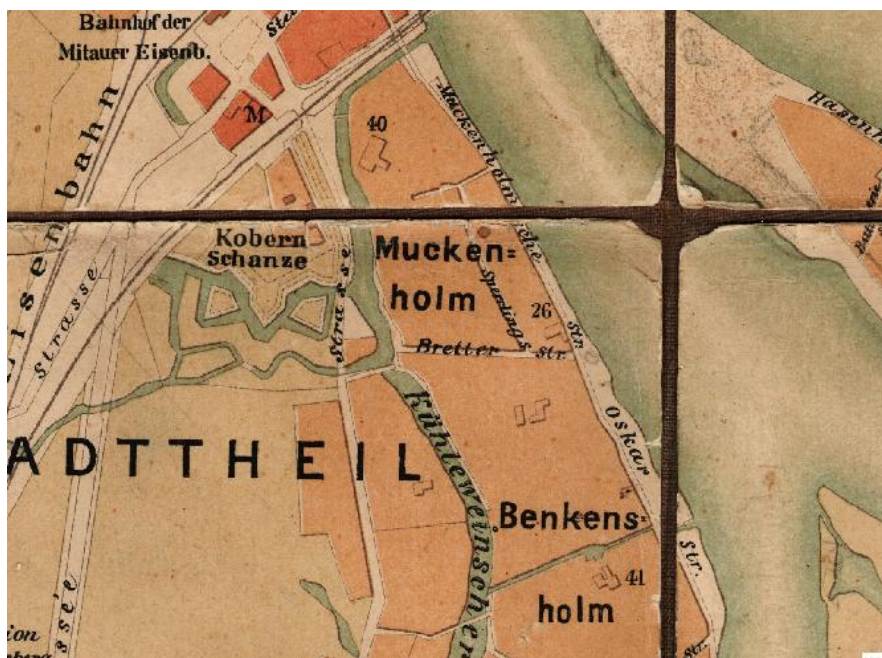
Detālplānojuma teritoriju veido 22 zemes vienības. Teritorijai ir industriālas apbūves raksturs: gar Mūkusalas ielu atrodas atsevišķas vēsturiskas mazstāvu koka un mūra dzīvojamās mājas, tomēr lielākajā Detālplānojuma teritorijā galvenokārt atrodas rekonstruētas ražošanas ēkas, kas tiek izmantotas pildot biroju, noliktavu un ražošanas ēku funkcijas.

Piekļuve Detālplānojuma teritorijai ir no Mūkusalas ielas. Teritoriju šķērso Dēļu ielas sarkanās līnijas, kas pāri Kīleveina grāvim savieno Mūkusalas un Jelgavas ielu. Dēļu iela iekļaujas Detālplānojuma teritorijas iekšējo ceļu struktūrā un pilda centrālā piebraucamā ceļa funkciju.

1.3.2. Teritorijas attīstības vēsture

Mūkusala savu nosaukumu ieguvusi pateicoties cisterciešu sieviešu klosterim, kam no 1237. gada piederēja Mūkusalas teritorija. Laikā no 13. gs. līdz 18. gs. nogalei Mūkusala

pastāvēja kā sala, līdz aizsērēja Kīleveina grāvja atteka Daugavā starp Mūkusalu un Bieķensalu.¹ Attekas vieta gan parādās vēl gadsimtu vēlāk izdotās kartēs (skat. 2. attēlu).



2. attēls. Fragments no 1885. gadā izdotā Rīgas pilsētas plāna (Statplan von Riga, 1885).
M 1:12 600. Avots: Latvijas Nacionālā bibliotēka

Rīgas pilsētas teritorijai Mūkusala pievienota ar valdības pavēli tikai 1786. gadā. Straujāka apbūves attīstība Mūkusalā sākās 19. gs. otrajā pusē līdz ar saimnieciskās darbības aktivizēšanos. Būtiska loma apbūves attīstībā bija tuvumā esošās Kobronskansts nojaukšanai, jo līdz 1884. gadam, kad pēc Rīgas pilsētas valdes lūguma tika atļauts aizbērt nocietinājuma grāvjus Kobronskansts teritorijā, būvniecība nocietinājumu tuvumā bija ierobežota.²

19. un 20. gs. mijā Mūkusalas teritoriju, starp Kīleveina grāvi un Dēļu ielu, galvenokārt aizņēma dzīvojamā apbūve, savukārt, no Dēļu ielas uz Bieķensalas pusi dominēja saimnieciskā darbība – tā kā tuvumā Daugavas krastā atradās Torņakalna osta, bet Kīleveina grāvis bija parocīgs tur izkrauto apaļkoku pludināšanai, šeit atradās kokzāģētavas un finiera rūpnīca, kā arī ražošana, kam bija nepieciešama pamatīgākā apbūve – tēraudlietuve, vēlāk arī „Carl Zeiss” optikas rūpnīca.

Teritorijas attīstība būtiski mainījās līdz ar padomju okupāciju. Dzīvojamā apbūve tika fragmentāri atstāta gar Mūkusalas ielu, savukārt, pārējā teritorija tika nodota Rīgas radiatorrūpnīcai, kuras apbūve tika veidota atbilstoši tā laika sapratnei par rūpniecības objektu izvietojumu, nerēķinoties ar vēsturiskajām zemesgabalu robežām.

Līdz ar Padomju Savienības sabrukumu un neatkarīgas Latvijas valsts atjaunošanu, mainījās saimnieciskās darbības principi un īpašuma formas, ražošana apsīka un attīstījās cita veida izmantošana – galvenokārt biroju un tirdzniecības telpas.

¹ Mūkusala. Enciklopēdija “Rīga”, Galvenā enciklopēdiju redakcija, Rīga, 1988.

² Torņakalns. Izstādes katalogs. Latvijas Valsts vēstures arhīvs, Rīga, 2001.

1.3.3. Teritorijas ģeoloģiskais raksturojums

No ģeomorfoloģiskā viedokļa Detālpārplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča Piejūras zemienes Rīgavas līdzenumā (Baltijas ledus ezera līdzenumā). Vairākās vietās Latvijā, tuvu tagadējam jūras krastam, izveidojušās ideāli līdzenas virsas, ko veido putekļaini, mālaini nogulumi. Piejūras zemienē senākie kāpu veidojumi ietver Baltijas ledus ezera līdzenumus. Torņakalna kāpas ir zemu kāpu rajons, Baltijas ledus ezera smilšainajā līdzenumā, Rīgas DR daļā starp Daugavas ielejas kreiso krastu, Mārupīti, Abavas, Robežu ielu un Vienības gatvi. Torņakalna kāpu vidējais augstums ir +4.00 līdz +8.00 m, bet absolūtais augstums +17.00 m vjl.. Pilsētas apbūves gaitā kāpas daļēji noraktas vai nolīdzinātas. Maz izmainītā veidā tās saglabājušās tikai Arkādijas parkā, pie Torņakalna baznīcas, kapiem un daļēji Bērnu slimnīcas teritorijā.

Detālpārplānojuma teritorija atrodas starp Daugavu, Mārupīti un Daugavas ielejas pamatkrastu, starp Daugavu un Torņakalna kāpām un līdz Daugavas upes tecējuma noregulēšanai šī teritorija bieži applūda. Pirms cilvēki sāka kontrolēt Daugavas tecējumu, tās gultne brīvi mainījās – upē radās un pazuda daudzas saliņas un sēkļi. Viduslaikos Rīgas pilsētas reljefs tika strauji pārveidots. Lai zemes līmeni paaugstinātu, tika saglabāti plūdu sanesumi, ugunsgrēkos sadegušo ēku atliekas. Vecrīgas daļā kultūras slānis visstraujāk audzis tieši 13. gadsimtā, taču tajā laikā Daugavas kreisais krasts bija neapbūvēts.

Mārupīte šobrīd ietek Daugavā, Āgenskalna līcī, taču vēl 17. gs. tā ietecēja Daugavas attekā – Kīleveina grāvī pie Vienības gatves un Jelgavas ielas krustojuma, upes gultne vairākkārt ir tikusi regulēta. Arī daudzas Daugavas attekas pamazām ir aizsērējušās un aizbērtas. Tādējādi pamazām ir izzudušas un apvienotas tāpat kā daudzas Daugavas salas, kas vēl 18. – 19. gs. pastāvēja Daugavas abos krastos.

Detālpārplānojuma teritorija šobrīd ir relatīvi līdzena, vienmērīgs kritums vērojams teritorijas ziemeļu – dienvidu virzienā un Mūkusalas ielas – Kīleveina grāvja virzienā. Virsmas augstuma atzīmes teritorijas dienvidu daļā svārstās no +2.80 m līdz +3.10 m, vidusdaļā no +2.60 m līdz +3.10 m, bet ziemeļu daļā no +2.80 m līdz +3.60 m vjl..

Teritorijas ģeoloģiskā griezumā augšējā daļā sastopami mūsdienu (holocēna) nogulumi, kas sastāv no dažāda raupjuma smiltīm, oļu un būvgružu maisījuma, kuri veido aptuveni 0,1 – 2,5 m biezu slāni. Zemāk izvietojas Deltas nogulumu komplekss, kurā izplatītas stipri saspiežamas, vājas gruntis, kas ir ūdens piesātinātas. Gruntsūdens līmenis fiksēts no 0,30 līdz 1,40 metru dziļumā no zemes virsmas. Gruntsūdens plūsma izpētes teritorijā ir vērsta uz austrumiem un ziemeļaustrumiem.

1.3.4. Teritorijas pilsētībūvnieciskā analīze un telpiskā kompozīcija

Detālplānojuma teritorija atrodas Daugavas kreisajā krastā, iepretim Vecrīgai uz dienvidiem, aiz Dzelzceļa tilta, Torņakalna apkaimes Z daļā.

Torņakalna apkaime, ko sākotnēji veidoja atsevišķi ciemi un lauku muižas, līdz ar dzelzceļa izbūvi 19. gs. un līdz ar to aizsākušos rūpniecības attīstību, pārtapa par tipisku 19. gs. raksturīgu priekšpilsētas rajonu ar ķieģeļu un koka mazstāvu, un daudzstāvu apbūvi. Torņakalns ir viena no Rīgas apkaimēm, kas attīstījusies, pateicoties dzelzceļa lokam ap pilsētas centru, pie kura tika izvietoti rūpniecības objekti ar strādnieku dzīvojamajiem rajoniem to tiešā tuvumā, tādējādi iesaistoties Rīgas telpiskās struktūras veidošanā. Industriālo objektu līdzāspastāvēšana dzīvojamai apbūvei turpinājās arī 20. gs., un tikai līdz ar valsts neatkarības atjaunošanu 20. gs. 90. gados mainījās vēsturisko, industriālo objektu un teritoriju izmantošana, daudzviet tiem pārtopot par jauktas funkcijas zonām.

Telpiski Torņakalns ir viena no pilsētas centram tuvākajām apkaimēm. Pēdējo 20 gadu laikā, Torņakalna apkaimes daļa gar Daugavas krastu piedzīvo pārmaiņas gan attiecībā uz teritorijas izmantošanu, gan apbūves raksturu, no samērā degradētas industriālas teritorijas pārtopot par darījumu un biroju teritoriju.

Dzelzceļš, Kīleveina grāvis un pilsētas maģistrālās ielas – Mūkusalas iela, Jelgavas iela, Vienības gatve, Bauskas iela – nosacīti sadala apkaimes teritoriju atsevišķās daļās. Vienlaikus ielas ir galvenie satiksmes nodrošinātāji un veic savienojošo funkciju ar citām pilsētas teritorijām.

Detālplānojuma teritorija atrodas tajā Torņakalna apkaimes daļā, kur papildus vērtība ir skats uz Vecrīgu, kā arī atrašanās līdzās ūdensmalām – Daugavas un Kīleveina grāvja krastiem. Detālplānojuma teritorija atrodas tiešā tuvumā pilsētas daļai, kur tuvākajā nākotnē gaidāma strauja attīstība un vērienīgi vides pārveidojumi – otrpus Kīleveina grāvim paplašinās Latvijas Universitātes Zinātnes centrs, turpat līdzās esošajai dzelzceļa līnijai paredzēts izbūvēt Eiropas dzelzceļa tīkla līniju Rail Baltica un Torņakalna multimodālo transporta mezglu, kas līdzī nesīs pārkārtojumus apkārtnes transporta organizācijā, ielu un ceļu tīklā.

Atbilstoši Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas telpiskās attīstības perspektīvai līdz 2030. gadam (turpmāk – Stratēģija), Rīgas apdzīvojuma telpisko struktūru veido kodols, priekšpilsēta un perifērija. Pilsētas kodols ir izvietots Daugavas labajā krastā, savukārt Daugava ir nosacīta telpiski horizontāla ass, kas sadala pilsētu divās daļās, vienlaikus diktējot pilsētībūvnieciskās struktūras attīstības principus. Vadoties pēc Rīgas pilsētas apdzīvojuma struktūras vadlīnijām, Detālplānojuma teritorija atrodas paplašinātajā kodolā, kas ietver centra teritorijas Daugavas labajā krastā un tuvās Pārdaugavas daļu kreisajā krastā. Paplašinātā kodola Pārdaugavas daļai raksturīga retināta daudzstāvu apbūve, kur jā saglabā un jāattīsta esošās dzīvojamās vides humānā kvalitāte, kā arī mūsdienīgs Daugavas kreisā krasta siluets. Publiskās ārtelpas galvenās kvalitātes ir ielas, laukumi, parki un skvēri. Stratēģijā iekļautā Transporta infrastruktūras attīstības shēma rāda, ka Detālplānojuma teritorija atrodas plānotā centra loka iekšpusē, netālu no perspektīvā intermodālā transportmijas mezgla.

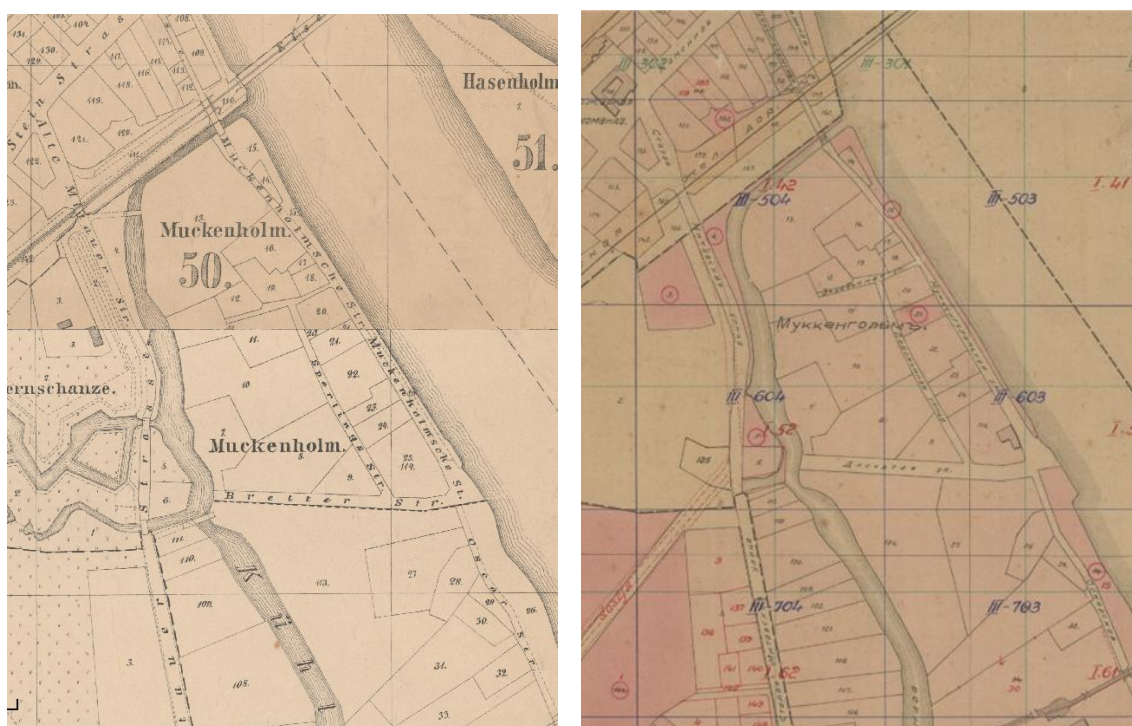
Detālplānojuma teritorijā saglabājušies priekšpilsētai raksturīgās vēsturiskās apbūves elementi gar Mūkusalas ielu, kas, stiepjoties gar Daugavas krastu, nodala Detālplānojuma teritoriju no

Daugavas. Teritorijā pārbūvēti vēsturiskie rūpniecības objekti un, laika gaitā, attīstījušās vēsturiski neraksturīgas izmantošanas.

Perspektīvā paredzētā Mūkusalas promenādes izbūve radīs papildus iespējas publiskās ārtelpas attīstībai un funkciju pilnveidošanai.

1.3.5. Zemesgabalu struktūra un apbūves attīstība

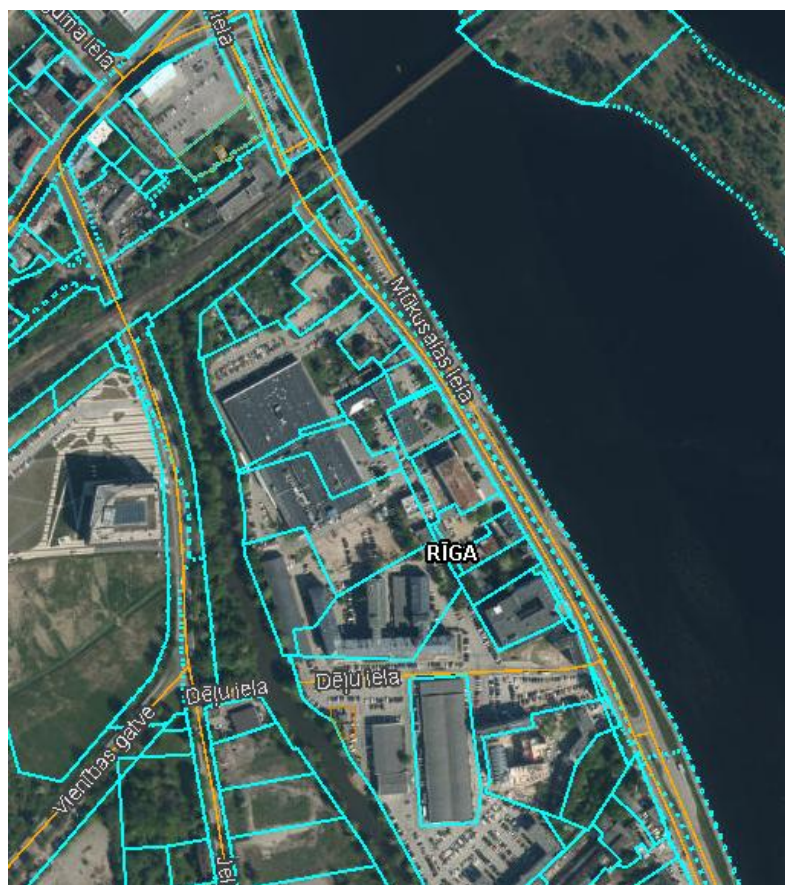
Detālplānojuma teritorija atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautajā RVC AZ. Laika gaitā zemes vienību robežas ir pārkārtotas, no vēsturiskās struktūras saglabājot atsevišķus fragmentus. Vislielākie pārkārtojumi veikti 20. gs. otrajā pusē, vispirms izveidojot apbūves struktūru, nerēķinoties ar zemes vienību robežām, pēc tam zemes reformas un privatizācijas laikā atjaunojot īpašumtiesības, vietām nerēķinoties ar apbūves izvietojumu, bet citviet pakārtojot zemes vienību robežas apbūvei uz zemesgabala.



3. attēls. Zemes vienību robežas detālplānojuma teritorijā 19. gs. beigās (attēls pa kreisi; *Karte der Stadt Riga. Aghte, A. 1883. M 1:4200*) un 20. gs. 30. gadu beigās (attēls pa labi; kadastra pārskata karte. 1920. M 1:5000).

Avots: Latvijas Nacionālā bibliotēka, LVVA

19. gs. beigās Detālplānojuma teritorijā ietilpst 15 zemesgabali un 2 ielas – Zvirbuļu iela un Dēļu iela. Laika gaitā zemes vienību robežas ir ievērojami mainījušās – no visām Detālplānojuma teritorijā ietilpstošajām zemes vienībām, savas vēsturiskās robežas saglabājušas 50. grupas gruntsgabali Nr. 10, 7, 8, 28, 20. No Zvirbuļu ielai paredzētā zemesgabala līdz mūsdienām ir saglabājušies atsevišķi fragmenti – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2054, 0100 050 2064, 0100 050 2065, 0100 050 2066 – bijušās ielas aprises saskatāmas zemes vienībā, ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0168 robežu konfigurācijā. Dēļu ielas zemesgabals, robežu pārkārtošanas rezultātā, ir izzudis pilnībā.



4. attēls. Esošās zemes vienību robežas detālplānojuma teritorijā.
M 1:5000. Avots: Valsts Zemes dienesta karšu pārliuks www.kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorijā gandrīz visa apbūve ir veidota laika posmā pēc 1940. gada, atbilstoši tā laika specifikai, izvietojot ēkas nerēķinoties ar zemes vienību robežām. Zemes reformas laikā zemesgabalu juridiskās robežas pārsvarā noteiktas, vadoties no vēsturiskajām robežām, bet nerēķinoties ar esošo apbūvi zemesgabalā, līdz ar to vairākas ēkas Detālplānojuma teritorijā atrodas uz diviem un vairāk zemesgabaliem:

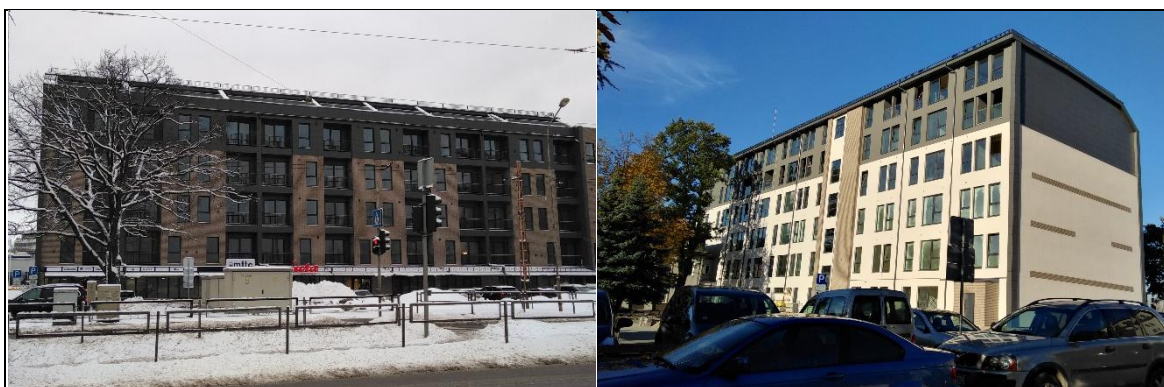
- 1) Bijusī Rīgas radiorūpnīcas ražošanas ēka Mūkusalas ielā 15 un 15A, kas 1990. gados pārbūvēta par biroju un tipogrāfijas ēku, izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0192, 0100 050 2054, 0100 050 0011, 0100 050 0010, 0100 050 0007.



5. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 15 un 15A

Saskaņā ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk – NKMP) lēmumu par kultūrvēsturiskās vērtības līmeni (NKMP 07.11.2019. vēstule Nr. 08-10.1/5353, turpmāk - Lēmums) ēkas, Mūkusalas ielā 15, (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0192 001) kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **kultūrvēsturiski vērtīga ēka**. Vērtības līmeņa pamatojums: stiklotajā apjomā saglabātas ražošanas korpusa konstrukcijas. Savukārt ēka Mūkusalas ielā 15A (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0011 001) NKMP vērtējumā ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.

- 2) Ēka Mūkusalas ielā 25 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0020 001) izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0018, 0100 050 0020, 0100 050 0168. Saskaņā ar NKMP 17.06.2015. lēmumu Nr. 04-7.1/1435 ēkai noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



6. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 25

- 3) Ēka Mūkusalas ielā 29B (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 2034 001) izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0010 un 0100 050 0168. Ņemot vērā, ka ēka ir jaunāka par 25 gadiem, saskaņā ar RVC saglabāšanas un aizsardzības likuma 1.panta 1.punktu, tai vēsturiskās vērtības līmenis netiek noteikts. Pirms esošās ēkas izbūves tās vietā atradās vidi degradējoša ēka.



7. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 29 B

- 4) Ēka Mūkusalas ielā 31A izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0022, 0100 050 0008, 0100 050 0010, 000 050 2064, 0100 050 2065. Saskaņā ar NKMP Lēmumu ēkas, Mūkusalas ielā 31A, (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0022 002), kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka bez kultūrvēsturiskās vērtības**.



8. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 31 A

- 5) Ēka Dēļu ielā 4 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0008 011) izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0008, 0100 050 0007, 0100 050 0010, 0100 050 0124. Saskaņā ar NKMP Lēmumu noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



9. attēls. Ēka Dēļu ielā 4

- 6) Ēka Dēļu ielā 8 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0007 001) izvietota uz zemesgabaliem ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0007, 0100 050 0008, 0100 050 0124. Saskaņā ar NKMP Lēmumu noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



10. attēls. Ēka Dēļu ielā 8

Pārējās ēkas Detālplānojuma teritorijā pilnībā atrodas uz viena zemesgabala:

- 7) Ēka Mūkusalas ielā 25A (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 2018 001) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0168. Saskaņā ar NKMP 17.06.2015. lēmumu Nr. 04-7.1./1435 ēkai noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



11. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 25A

- 8) Ēkas Mūkusalas ielā 27 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0021 001) un Mūkusalas ielā 29 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0139 002) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0169. Saskaņā ar NMKP 17.06.2015. lēmumu Nr. 04-7.1./1435 ēkai Mūkusalas ielā 27, kas celta 19. gs. beigās pēc arhitekta K. Felsko projekta kā gāzes stacijas kompleksa daļa (regulēšanas iekārtu un dzīvojamā māja), un ir saglabājusi sākotnējo būvapjomu un divslīpju jumtu, noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis – **kultūrvēsturiski vērtīga ēka**. Saskaņā ar NKMP 17.06.2015. lēmumu Nr. 04.-7.1./1436 ēkai Mūkusalas ielā 29, kas celta 20. gs. II pusē un izmantota kā rūpnīcas “Radiotehnika” klubs, un kam saglabājies tās apjoms un arhitektūras koptēls, noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis – **kultūrvēsturiski vērtīga ēka**. Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie elementi ir būvapjoms ielas frontē, tā raksturs un mērogs.



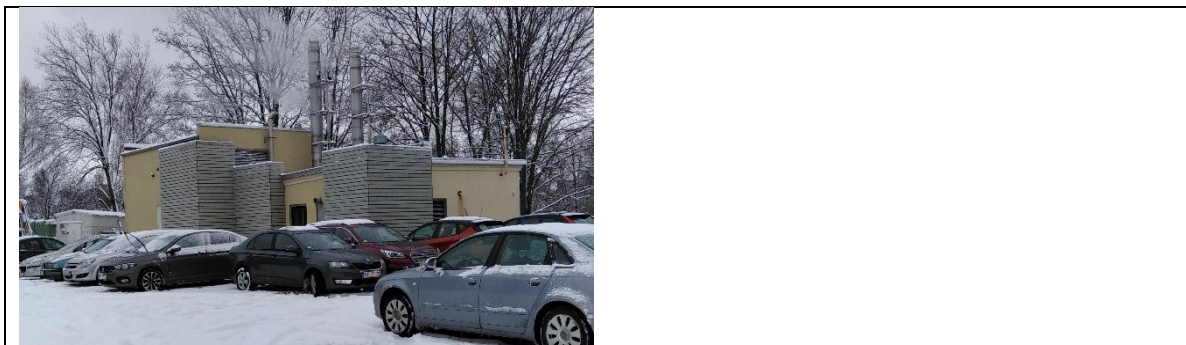
12. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 27 un 29

- 9) Ēka Dēļu ielā 7 (0100 050 0124 005) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124. Saskaņā ar NKMP Lēmumu noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



13. attēls. Ēka Dēļu ielā 7

- 10) Ēka Dēļu ielā 9 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0124 022) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124. Ņemot vērā, ka ēka ir jaunāka par 25 gadiem, saskaņā ar RVC saglabāšanas un aizsardzības likuma 1. panta 1. punktu, tai vēsturiskās vērtības līmenis netiek noteikts.



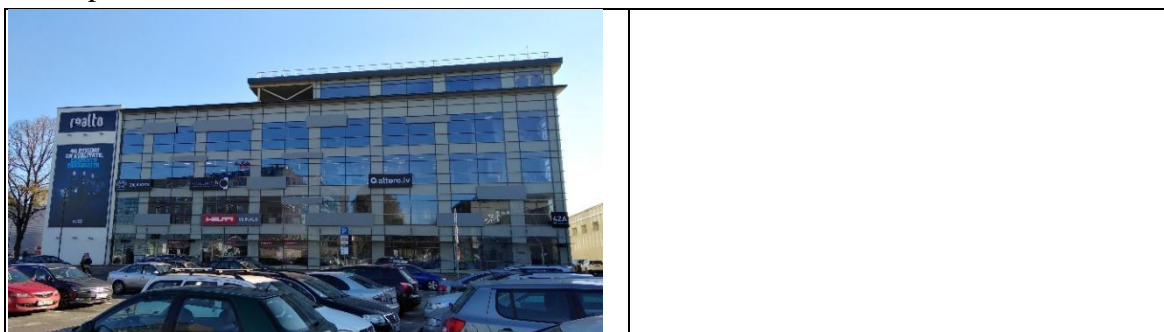
14. attēls. Ēka Dēļu ielā 9

- 11) Ēka Dēļu ielā 5 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0124 010) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124. Saskaņā ar NKMP Lēmumu noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību.



15. attēls. Ēka Dēļu ielā 5

- 12) Ēka Mūkusalas ielā 42A (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0124 036) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124. Ņemot vērā, ka ēka ir jaunāka par 25 gadiem, saskaņā ar RVC saglabāšanas un aizsardzības likuma 1. panta 1. punktu, tai vēsturiskās vērtības līmenis netiek noteikts.



16. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 42A

- 13) Ēkas Mūkusalas ielā 42 (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0174 001) un Mūkusalas ielā 42E (kadastra apzīmējums 0100 050 0174 008) atrodas uz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174. Saskaņā ar NKMP 23.07.2008.

lēmumu Nr. 10-04/2566 ēkām noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**.



17. attēls. Ēka Mūkusalas ielā 42 un 42E

14) Ēkas Mūkusalas ielā 42B (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0174 002), Mūkusalas ielā 42C (kadastra apzīmējums 0100 050 0174 007) un Mūkusalas ielā 42D (nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0174 004) atrodas zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174. Ēkas Mūkusalas ielā 42B un 42D ir būtiski pārbūvētas vēsturiskas ēkas, praktiski zaudējot sākotnējo veidolu. Saskaņā ar NKMP 23.07.2008. lēmumu Nr. 10-04/2566 ēkai Mūkusalas ielā 42B un 42 D noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir **ēka ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību**. Ēka Mūkusalas ielā 42C ir jaunāka par 25 gadiem, tāpēc saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likuma 1. panta 1. punktu, tās kultūrvēsturiskās vērtības līmenis netiek noteikts.



18. attēls. Ēkas Mūkusalas ielā 42B, 42C un 42D

Dēļu ielai noteiktas ielu sarkanās līnijas. Tā ir iekškvartāla piebraucamo ceļu struktūras pamatā un veic galvenā savienojošā ceļa funkcijas.



19. attēls. Skats uz Dēļu ielu

Zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 paredzēts atjaunot ēku Mūkusalas ielā 42A ar nekustamā īpašuma kadastra numuru 0100 050 0124 036, kam noteiktais kultūrvēsturiskās vērtības līmenis ir kultūrvēsturiski vērtīga ēka.

Teritorijas pilnvērtīgai attīstībai nepieciešams pārkārtot zemes vienību robežas, lai nodrošinātu piekļuvi visām zemes vienībām.

1.3.6. Apstādījumi, ūdeņi un esošā meliorācijas sistēma

Kā jau raksturīgs bijušajai ražošanas teritorijai, apstādījumu daudzums tajā ir pieticīgs – no kopējās platības tikai 0.4 ha aizņem apstādījumi, galvenokārt atsevišķi koki un nelielas to grupas teritorijas iekšpusē, kā arī krastmalas apstādījumi gar Kīleveina grāvi, kas veido būtiskāko daļu no Detālplānojuma teritorijas apzaļumojuma.



20. attēls. Skats uz apstādījumiem detālplānojuma teritorijā.

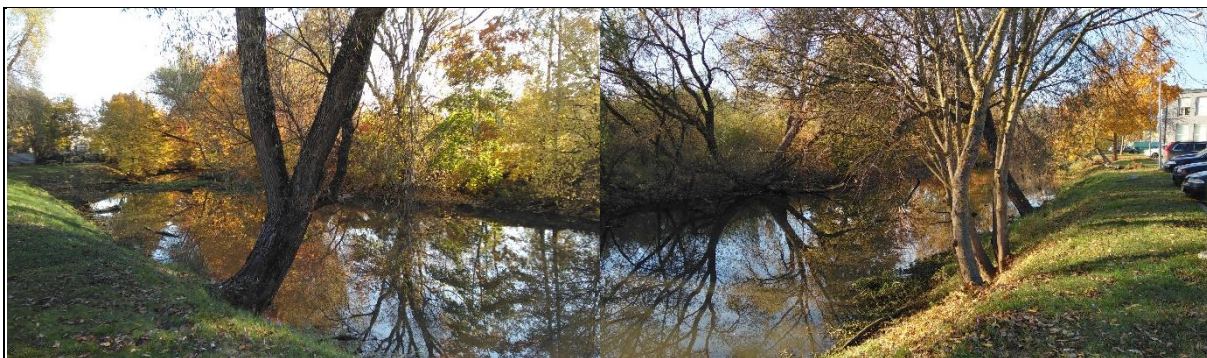
Absolūti lielākā daļa no teritorijas, kas neatrodas zem ēkām, ir klāta ar cieto segumu – asfaltu vai betona bruģi, kā arī atsevišķās vietās ar šķembu klājumu.

Platības ziņā ievērojamākās dabas un apstādījumu teritorijas Detālplānojuma teritorijas tuvumā ir Uzvaras parks un Arkādijas parks, otru pusē dzelzceļam Lucavsāls parks, taču piekļuve šīm teritorijām ir apgrūtināta – Uzvaras parku un Arkādijas parku norobežo dzelzceļa uzbērums un vairākas ielas, savukārt Lucavsālu nodala Mazā Daugava.

Detālplānojuma teritorija rietumu pusē robežojas ar Kīleveina grāvi, kas nodala Mūkusalu no Torņakalna teritorijas. 2.7 km garais Kīleveina grāvis ir Daugavas kreisās attekas posms, kas tek paralēli Bieķengrāvim un Mazajai Daugavai un pie Dzelzceļa tilta ieplūst Daugavā.

Kīleveina grāvja baseina platība ir ~27 ha, tas savāc no apkārtējām teritorijām plūstošos virszemes ūdeņus un lietus notekūdeņus. Ņemot vērā, ka Kīleveina grāvis līdz Bieķensalas ielai ir novirzīts pazemē guldītās caurulēs, tā tecējums ir traucēts, grāvja ūdens ir piesārņots un pakāpeniski aizaug.

Saskaņā ar VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" (turpmāk – LVĢMC) datiem, Detālplānojuma teritorija neatrodas 10 % plūdu varbūtības riska zonā, jo teritorija atrodas virs noteiktās riska zonas no 1.54 līdz 1.63 m (atbilstoši LVĢMC 30.03.2020. vēstulei Nr. 4-6/543).



21. attēls. Skats uz Kīleveina grāvi

Austrumu pusē Mūkusalas iela nodala Detālplānojuma teritoriju no Daugavas.

1.3.7. Degradētās un riska teritorijas

Degradētās un potenciāli piesārņotās teritorijas:

Saskaņā ar RD Mājokļu un vides departamenta (turpmāk – RD MVD) sniegto informāciju, Detālplānojuma teritorijā nav piesārņotu un potenciāli piesārņotu vietu.

RVC AZ plānojuma grafiskās daļas kartē Nr. 7 “Galvenās aizsargjoslas un citi zemes gabalu izmantošanas aprobežojumi”, zemesgabali ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0192, 0100 050 2025, 0100 050 0124, 0100 050 0174 noteikti kā teritorija, kur atļauto izmantošanu īstenošanai pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.

Gaisa kvalitāte:

Detālplānojuma teritorija, atbilstoši RD 22.09.2015. saistošajiem noteikumiem Nr. 167 “Par gaisa piesārņojuma teritoriālo zonējumu un siltumapgādes veida izvēli”, atrodas II gaisa piesārņojuma teritoriālajā zonā gan pēc slāpekļa dioksīda (NO₂) zonu kartes, gan pēc daļiņu PM₁₀ zonu kartes.

Tā kā šī Detālplānojuma ietvaros netiek paredzēta konkrētu būvprojektu izstrāde Detālplānojuma teritorijā, bet gan zemes vienību robežu pārkārtošana, tad šajā Detālplānojumā ietvertie risinājumi nepasliktina gaisa kvalitāti. Detālplānojuma kontekstā veiktā satiksmes plūsmas analīze norāda uz nebūtisku autotransporta plūsmas pieaugumu krustojumos, kas nemaina gaisa kvalitātes rādītājus. Izmaiņas ēku apjomos un funkcionālajā nodrošinājumā Detālplānojuma ietvaros netiek paredzētas. Izmaiņas konkrētam gaisa un

trokšņu līmeņu nodrošinājumam risināmas atsevišķi ar atbilstoša būvprojekta vai dokumentācijas palīdzību.

Troksnis:

Detālplānojuma teritorijā dominējošais trokšņa apgrūtinājums ir no Mūkusalas ielas autosatiksmes. Mazāk izteikts trokšņa apgrūtinājums, teritorijas ziemeļu daļā, ir no autosatiksmes pa Jelgavas ielu. Atbilstoši Rīgas aglomerācijas trokšņa stratēģiskajai kartei gada vidējā trokšņa rādītāji L diena, L vakars un L nakts pie Mūkusalas ielas attiecīgi ir 70-75 dB(A), 70-75 dB(A) un 60-65 dB(A), kas līdz 15 dB pārsniedz MK noteikumu Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" vakarā pieļaujamos robežlielumu jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijām. Dienā un naktī pieļaujamo robežlielumu pārsniegumi ir līdz 10 dB. Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā dienā, vakarā un naktī pieļaujamo robežlielumu pārsniegumi ir līdz 5 dB.

1.3.8. Esošā teritorijas inženiertehniskā apgāde un aizsargjoslas

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta, tai ir nodrošināta inženiertehniskā apgāde, kas izbūvēta bez vienota plāna, dažādos laika posmos.

Detālplānojuma teritorijai piegulošajā Mūkusalas ielā ir izbūvētas pilsētas inženierkomunikācijas – DN 200 mm ielas ūdensvads un DN 1000 mm maģistrālais ūdensvads, pilsētas sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācijas DN 700 mm kolektors ar atzariem, elektriskā tīkla kabeļu līnijas, ielas apgaismojuma tīkla kabeļu līnijas.

Dēļu ielā izbūvēta elektronisko sakaru tīkla kabeļu līnija.

Detālplānojuma teritoriju šķērso vidēja spiediena gāzesvads.

Detālplānojuma teritorijai ir esoši pieslēgumi pie pilsētas kanalizācijas un ūdensapgādes tīkla, pie elektrības tīkla, kā arī pie gāzesvada. Teritorijā ir izbūvēta lietus kanalizācija, kas nelielu daļu lietus ūdeņu un virszemes notekūdeņu novada uz Kīleveina grāvi, bet lielāko daļu – uz Daugavu.

Centralizēta siltumapgādes sistēma Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēta.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla – Kīleveina grāvja aizsargjosla noteikta 10 m platā joslā upes krastā, skaitot no pamatkrasta augšējās krants.

Aizsargjoslas (aizsardzības zonas) ap kultūras pieminekļiem – Detālplānojuma teritorija atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonā. Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likumu RVC AZ, robeža noteikta pa Jelgavas ielu, kas atrodas otrpus Kīleveina grāvim.

Aizsargjosla ap vietējas nozīmes dižkoku - zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2037, kas robežojas ar Detālplānojuma teritorija, atrodas vietējas nozīmes dižkoks Nr. 0230, kam noteikta 10 m aizsardzības zona, kas daļēji atrodas Detālplānojuma teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem - Detālplānojuma teritorijā noteikta Dēļu ielas sarkanā līnija, saskaņā ar RVC AZ teritorijas plānojumu.

Teritorijā izbūvēts elektriskais tīkls un noteiktas aizsargjoslas gar elektrisko gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20KV, kam noteikta aizsargjosla 2,5m attālumā no līnijas ass, kā arī elektrisko tīklu kabeļu līnijām, kam noteikta aizsargjosla zemes gabalā un gaisa telpā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 m attālumā no kabeļu līnijas ass.

Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem Detālplānojuma teritorijā noteiktas gar ūdensvadiem un pašteces kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

Siltumtīklu aizsargjosla noteikta ap virszemes siltumvadu, kas savieno divas esošās ēkas, 1 m attālumā katrā pusē no siltumvada.

Tauvas josla:

Saskaņā ar Zvejniecības likumu Kīleveina grāvim nosakāma arī tauvas josla - no krasta nogāzes (pamatkrasta) augšmalas 10 m platumā, kas Detālplānojuma teritorijā sakrīt ar aizsargjoslu.

1.3.9. Detālplānojuma teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana un attīstības nosacījumi saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu

Saskaņā ar RVC AZ plānojuma grafiskās daļas karti Nr. 3 “RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, Detālplānojuma teritorijai noteiktais teritorijas izmantošanas veids ir Jauktas apbūves teritorija (J), gar Kīleveina grāvi noteikta Apstādījumu teritorija (A), bet Dēļu ielas sarkano līniju koridorā noteikta Ielu teritorija (I).

Atbilstoši RVC AZ TIAN 5.2. apakšnodaļā noteiktajam, Jauktas apbūves teritorija ir vēsturiski izveidojusies vai plānota apbūve, ko raksturo plašs izmantošanas spektrs ar dzīvojamo funkciju un daudzveidīgām komerciāla rakstura un publiskām funkcijām. Jauktas apbūves teritorijā atļauta dažāda veida dzīvojamo māju, komerciāla rakstura objektu un tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, sabiedrisku, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāžu apbūve, sporta būvju, transporta infrastruktūras objektu un transportlīdzekļu novietņu būvniecība, kā arī vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmumu būvniecība teritorijā, kas nerobežojas ar dzīvojamās apbūves, publiskās apbūves teritoriju, esošu dzīvojamo vai publisko apbūvi, bet gadījumos, kad robežojas, – atļauts ja tas paredzēts detālplānojumā. Veicot paredzētās būves publisko apspriešanu atļauta noliktavu (kā galvenās izmantošanas veids), vairumtirdzniecības objektu, 110 kV un 330 kV apakšstaciju, degvielas uzpildes staciju, mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīcu (tostarp automazgātavu), dzīvnieku viesnīcu būvniecība. RVC AZ plānojuma grafiskās daļas kartē Nr. 4 “RVC un tā aizsardzības zonas apbūves veidošanas pamatnosacījumi”, Jauktas apbūves teritorija, Detālplānojuma teritorijas ietvaros, noteikta kā brīvstāvošas apbūves teritorija ar atļauto stāvu skaitu 5, bet gar Mūkusalas ielu noteikta obligātā būvlaide, kas sakrīt ar Mūkusalas ielas sarkano līniju. Atbilstoši RVC AZ TIAN 466. punktam, zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte 5 stāvu apbūvē ir 180%, bet minimālā brīvā teritorija ir 30%.

Savukārt RVC AZ TIAN 467. punktā noteiktie apbūves rādītāji 5 stāvu apjomam var sasniegt sekojošus rādītājus - apbūves maksimālā intensitāte 200 % un minimālā brīvā teritorija 15 %, gadījumos:

- 1) ja teritorijas izmantošana ir vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmumu teritorijās, kas nerobežojas ar dzīvojamās apbūves teritoriju, publiskās apbūves teritoriju, esošu dzīvojamo vai publisko apbūvi, bet gadījumos, kad robežojas, - ja tas paredzēts detālplānojumā (461.16.);
- 2) ja teritorijā ir esoša ražošana vai infrastruktūra, kas ir piemērota ražošanas funkcijai, atļauta būvju izmantošana ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums), bet jauna būvniecība vai rekonstrukcija, kuras rezultātā esošo būvju kopējā platība tiek palielināta vairāk kā par 30%, atļauta, ja ir veikta paredzētās būves publiskā apspriešana.

Apstādījumu teritorijas (A) izmantošanas noteikumi ietverti RVC AZ TIAN 5.8. apakšnodaļā, kur teikts, ka Apstādījumu teritorija (A) ir dažādu funkciju, it īpaši ekoloģisko, rekreācijas un pilsētas tēla veidošanas funkciju nodrošināšanai saglabātas vai speciāli izveidotas, ar augiem apaugušas vai apaudzētas teritorijas, kur atļauts veidot parkus, skvērus, krastmalu apstādījumus, ielu un dzelzceļa apstādījumu joslas, kapsētas un publiskas izmantošanas pazemes transportlīdzekļu novietnes īpaši noteiktās vietās.

RVC AZ TIAN 5.7. apakšnodaļā paredzētie Ielu teritorijas (I) izmantošanas noteikumi ietver ceļu, laukumu, transporta infrastruktūras objektu, īslaicīgas lietošanas būvju un mazo arhitektūras formu, ielu un laukumu apstādījumu, inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecību, kā arī transportlīdzekļu novietņu izveidi, paredzot tās detālplānojumā.

RVC AZ TIAN 6.3. nodaļā ietverti papildu noteikumi RVC un AZ atšķirīgajās daļās, tostarp apkopotī Mūkusalas attīstības nosacījumi, kur uz Detālplānojuma teritoriju attiecināmas sekojošas prasības:

- 1) Kīleveina grāvja labiekārtojumu veido ar dažādu raksturu, vietām izkopjot un saglabājot dabisku nenostiprinātu, stiprinātu krastmalu ar apstādījumiem un izbūvējot tauvas joslu aktīvai atpūtai pa ūdensobjekta perimetru abos krastos un ar vertikāli stiprinātiem krastmalas posmiem šķērsojamās vietās;
- 2) No kvartālu iekšpagalmiem veido skatu koridorus uz Daugavu;
- 3) Fasādes platums pret ūdeni apbūves pirmajā rindā nedrīkst pārsniegt 20 m.

Atbilstoši RVC AZ plānojuma grafiskās daļas kartei Nr. 10 "RVC un tā aizsardzības zonas satiksmes infrastruktūras attīstības plāns", Mūkusalas iela ir D kategorijas iela, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem, noteiktās diennakts stundās veicot arī savienošanas funkciju, bet Detālplānojumu teritoriju šķērsojošā Dēļu iela – E kategorijas iela, kas nodrošina uzturēšanās un pakārtoti arī piekļūšanas funkciju, ar perspektīvo savienojošo velociņu.

2. Detālplānojuma risinājumi

2.1. Zemesgabalu struktūra un apbūves veidošanas principi

Pārdaugavas daļai, kas ietilpst UNESCO Pasaules mantojuma objekta RVC AZ teritorijā, ir izstrādāta Daugavas kreisā krasta koncepcija, precizējot RVC AZ plānojumā noteikto stāvu skaitu un nosakot vietas, kur veidojami telpiskie akcenti. Kopš koncepcijas izstrādes ir mainījies ekonomiskā un sociālā situācija valstī, tāpēc koncepcijas īstenošana noris ievērojami lēnākā tempā, aktualitātēm ieviešot korekcijas koncepcijas risinājumos.

Detālplānojuma teritorijas apkārtnē ievērojamākie arhitektoniskie akcenti ir Nacionālās bibliotēkas ēka, kā arī Latvijas Universitātes Akadēmiskais centrs. Saskaņā ar koncepciju Āgenskalna līča krastā, Klīversala paredzēta kā telpiskais akcents – augstbūve, savukārt pārējā teritorijā apbūve nepārsniedz 6 stāvu augstumu.

Paaugstinātas apbūves uzdevums ir telpiski iezīmēt ekonomiski nozīmīgo pilsētas centra daļu un Daugavu, kā arī kalpot kā telpiskiem orientieriem. Detālplānojuma teritorijas izvietojums ir pilsētībūvnieciski interesants – tā izvietota Daugavas krastā starp diviem tiltiem – Dzelzceļa tiltu un Salu tiltu, starp diviem ūdensobjektiem – Daugavu un Kīleveina grāvi, ar skatu pret pilsētas centru un tā senāko daļu Vecrīgu. Pēdējo 25 gadu laikā Detālplānojuma teritorija pakāpeniski transformējusies no industriālas, rūpnieciskas teritorijas uz biroju un komerciālas apbūves teritoriju un darījumu centru. Vēsturiski Torņakalna apkaimē veidojusies pārsvarā mazstāvu apbūve ar atsevišķiem augstākiem apjomiem gar maģistrālajām ielām – Detālplānojuma teritorijā gar Mūkusalas ielu, kur augstākās ēkas sasniedz 5 stāvu augstumu.

2.1.1. Zemesgabalu robežu pārkārtošana un struktūras izmaiņas

Lai novērstu situāciju, ka ēkas atrodas uz vairākiem zemesgabaliem, un nodrošinātu piekļuvi visām zemes vienībām Detālplānojuma teritorijā, nepieciešams pārkārtot zemes vienību robežas atbilstoši esošajai apbūvei, tādējādi nodrošinot priekšnosacījumus turpmākai teritorijas attīstībai. Zemes vienību robežas iecerēts pārkārtot tā, lai nodrošinātu katram zemesgabalam apbūves parametrus iespējami atbilstošākus teritorijas plānojuma prasībām, tomēr atsevišķām zemes vienībām nav iespējams nodrošināt RVC AZ TIAN prasībām atbilstošus brīvās teritorijas rādītājus(zemesgabali, kur apbūves rādītāji vēsturiski neatbilst RVC AZ TIAN noteiktajiem).

Vietās, kur zemesgabala robeža šķērso ēkas, risinājumi saskaņoti ar zemes un ēku īpašniekiem, nodrošinot, lai šāds teritorijas dalījums neierobežo teritorijas pragmatisku attīstību nākotnē un neveido šķērslī teritorijas attīstībai. Ar piedāvāto zemesgabalu sadalījumu tiek panākta iespēja attīstīt zemesgabalus nākotnē.



22. attēls. Zemes vienību robežas Detālplānojuma teritorijā pirms un pēc robežu pārkārtošanas

Šobrīd esošo 22 zemesgabalu vietā paredzēts izveidot 12 zemesgabalus:

- 1) Zemesgabalu 1a, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0010, 1000 050 0011, 0100 050 2054, 0100 050 0192 daļas ar kopējo platību 12 388 m². Uz zemesgabala izvietota esoša ēka Mūkusalas ielā 15;
- 2) Zemesgabalu 1b, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0010, 0100 050 0007, 1000 050 0011, 0100 050 2054, 0100 050 0192 daļas ar kopējo platību 10 579 m². Uz zemesgabala izvietota esoša ēka Mūkusalas ielā 15A;
- 3) Zemesgabalu 2, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0007, 0100 050 0010 un 0100 050 0008 daļas un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2066, 0100 050 0014 un 0100 050 0124 ar kopējo platību 20 2051 m². Uz zemesgabala izvietotas esošās ēkas Dēļu ielā 4 un Dēļu ielā 8;
- 4) Zemesgabalu 3, ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2038 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124, un 0100 050 2069 daļa ar kopējo platību 23050 m². Uz zemesgabala izvietotas esošās ēkas Dēļu ielā 5, Dēļu ielā 7 un Mūkusalas ielā 42A;
- 5) Zemesgabalu 3a, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174 un 0100 050 0191 ar kopējo platību 6636 m². Uz zemesgabala izvietotas ēkas Mūkusalas ielā 42, 42B, 42C, 42D un 42E;
- 6) Zemesgabalu 5, ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0028 ar platību 3048 m²;
- 7) Zemesgabalu 6a, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0018 un 0100 050 0020, un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0168 daļa. Zemesgabala platība 4780 m², uz tā atrodas ēka Mūkusalas ielā 25;
- 8) Zemesgabalu 6b, ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0169 daļa ar platību 3222 m². Uz zemesgabala atrodas ēka Mūkusalas ielā 29; (zemes gabals jau

- izdalīts ar zemes ierīcības projektu Detālplānojuma izstrādes laikā un Detālplānojuma risinājumi šo zemes vienību vairs neskar);
- 9) Zemesgabalu 6c, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0169 un 0100 050 0168 daļas ar kopējo platību 1729 m². Uz zemesgabala atrodas ēka Mūkusalas ielā 29B;
 - 10) Zemesgabalu 6d, ko veido zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0139 daļa ar platību 790 m². Uz zemesgabala atrodas ēka Mūkusalas ielā 25A;
 - 11) Zemesgabalu 7, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0022, 0100 050 2064 un 0100 050 2065 un zemes vienības 0100 050 0008 un 0100 050 0010 daļas ar kopējo platību 2646 m². Uz zemesgabala atrodas ēkas Mūkusalas ielā 31 un 31A;
 - 12) Zemesgabalu 8, ko veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124, 0100 050 0008 un 0100 050 2069 daļas ar kopējo platību 4084 m². Zemesgabals paredzēts vēsturiskās Dēļu ielas izvietojumam.

Atjaunot vēsturisko Zvirbuļu ielu, pārkārtojot kadastra robežas un izveidojot atsevišķu zemes vienību kā Dēļu ielai, nav iespējams, jo, lai gan ir saglabājušies atsevišķi zemes vienību fragmenti, kas iezīmē bijušo ielas teritoriju, tiem pāri ir uzceltas ēkas - Mūkusalas ielā 29B un Mūkusalas ielā 31A.

Piekļuvi jaunveidojamiem zemesgabaliem paredzēts nodrošināt no Mūkusalas un Dēļu ielas, kā arī izveidojot servitūta ceļus.

2.1.2. Būvlandes un apbūves līnijas

Detālplānojuma teritorijā jāievēro obligātā būvlande gar Mūkusalas ielu, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju. Gar Dēļu ielu noteikta apbūves līnija 4 m attālumā no zemes vienības robežas, izņemot Zemesgabala 2. daļu pie Mūkusalas ielas, kur apbūves līnija gar Dēļu ielu sakrīt ar zemes vienības robežu un Dēļu ielas sarkano līniju (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas attīstības vīzija").

2.1.3. Apbūves attīstības koncepcija

Detālplānojuma teritorijā paredzēts attīstīt teritorijā izveidojušās funkcijas, veidojot loģisku turpinājumu līdz šim notikušajai attīstībai. Teritoriju paredzēts sadalīt trīs Jauktas apbūves teritorijas apakšzonās – Jauktas apbūves teritorijās J1, J2 un J3, nosakot šajās apakšzonās atšķirīgus izmantošanas veidus.

Jauktas apbūves teritorijā J1 atļauta dzīvojamā apbūve, komercapbūve, tirdzniecības un pakalpojumu apbūve, kā arī izglītības, ārstniecības, kultūras, zinātnes, sabiedrisku iestāžu apbūve, sporta būves un transportlīdzekļu novietnes. Savukārt J2 un J3 teritorijā, papildus jau minētajiem izmantošanas veidiem, atļauta arī atsevišķu vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmumu apbūve, kā arī noliktavu, vairumtirdzniecības objektu un mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīcu būvniecība, ieskaitot slēgtas automazgātuves. J2 teritorijā paredzēta pārtikas, mēbeļu ražošanas un poligrāfijas uzņēmumu, kā arī industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra, bet J3 teritorijā – poligrāfijas

uzņēmumu un industriālo, un tehnoloģisko parku, un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.

Šāds teritorijas iedalījums apakšzonās paredzēts, lai nodrošinātu iespēju esošajiem ražošanas uzņēmumiem turpināt darbību un attīstību, vienlaikus neatstājot negatīvu ietekmi uz apkārtējo teritoriju attīstību. Apakšzonās ietvertie nosacījumi teritoriju izmantošanai un apbūvei ir iespējami elastīgi, lai neierobežotu teritoriju attīstību tālākā perspektīvā, uzsvaru liekot uz komerciāla rakstura un biroju apbūves attīstību.

Detālpilnojuma teritorijā tiek saglabāta esošā apbūve, no kuras viena daļa jau ir pārbūvēta, pielāgojot to nepieciešamajai funkcijai atbilstoši mūsdienu standartiem un veidojot augstas kvalitātes pilsētvidi, savukārt otra daļa tiek pārbūvēta un atjaunota atbilstoši saskaņotiem būvprojektiem.

Detālpilnojuma īstenošanas procesā paredzēts veidot jaunu apbūvi gar Mūkusalas ielu un Dēļu ielu, akcentējot ielas apbūves līniju. Atbilstoši RD MVD prasībām, veidojot jaunu apbūvi gar Mūkusalas ielu, jaunas dzīvojamās ēkas nav paredzētas.

Zemesgabalos, kur apbūves rādītāji vēsturiski neatbilst RVC AZ TIAN noteiktajiem, apbūves intensitāte tiek saglabāta esošajā apjomā, t. i. neatbilstība netiek palielināta. Brīvās teritorijas rādītājiem ņemts vērā esošās rūpniecības teritorijas segto laukumu daudzums un proporcija.

Perspektīvās apbūves veidošanas principi paredz veidot apbūvi gar Mūkusalas ielu atbilstoši būvplaidei, savukārt teritorijā no Mūkusalas ielas līdz Kīleveina grāvim paredzēts veidot jaunu brīvstāvošu apbūvi, respektējot esošo situāciju. Gar Kīleveina grāvi paredzēts veidot publisku labiekārtotu rekreācijas zonu - gājēju taciņu ar atpūtas laukumiem (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas attīstības vīzija").

Ņemot vērā, ka lielākā daļa Detālpilnojuma teritorijā izvietoto esošo ēku ir ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību vai kultūrvēsturiski vērtīgas, to turpmāka pārbūve un attīstība veicama, ievērojot RVC AZ TIAN prasības ēkām atbilstoši noteiktajam kultūrvēsturiskās vērtības līmenim. Vienai no ēkām Dēļu ielā 7 jau ir saskaņots būvprojekts (nr. 1708/2009) un saņemta būvatļauja.

Teritorijā paredzēta vienmērīga apbūve, nepārsniedzot 5 stāvu augstumu, izņēmumus silueta veidošanai paredzot ielu frontē un ielu krustojumos, kur ēkām pieļaujami arhitektoniskie akcenti.

Detālpilnojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas attīstības vīzija", attēlots perspektīvā iespējamās maksimālās apbūves izvietojums Detālpilnojuma teritorijā. Ņemot vērā, ka Detālpilnojuma teritoriju veido vairāki atsevišķi nekustamie īpašumi, kuru turpmāka attīstība saistīta ar katra īpašnieka iecerēm un iespējām, pirms apbūves paplašināšanas katrā zemesgabalā nepieciešams inženierkomunikāciju (tai skaitā ūdensapgādes, sadzīves un ražošanas kanalizācijas notekūdeņu un lietus notekūdeņu, elektroapgāde) apgādes nodrošinājums - aprēķināms un risināms turpmākās būvprojektēšanas ietvaros, atbilstoši katras plānotās ēkas funkcijai, saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu, kā arī ievērojot inženierkomunikāciju turētāju tehnisko nosacījumu prasības. Līdz ar to Detālpilnojumā

ietvertais perspektīvās iespējamās maksimālās apbūves izvietojums ir informatīvs un nav saistošs, tādēļ Detālplānojumā nav iekļauta inženierkomunikāciju izvietojuma shēma.

Realizējot teritorijas attīstību atbilstoši Detālplānojumam, attīstītājam ir pienākums pieprasīt un ievērot inženierkomunikāciju turētāju prasības, lai nodrošinātu zemesgabalu ekspluatāciju ilgtermiņā. Detālplānojuma grafiskajā daļā uzrādīts tikai teorētiski iespējamā maksimālā apbūve, nevis konkrēta būvprojekta risinājums. Šāda apbūve realizējama tikai izpildot ar to saistīto inženierkomunikāciju turētāju tehnisko nosacījumu prasības inženierkomunikāciju nodrošinājumam, tostarp iespējamo inženierkomunikāciju pārbūvi un/vai pārvietošanu. Lai minēto apbūvi nodrošinātu ar nepieciešamo inženierkomunikāciju infrastruktūru, inženierkomunikāciju infrastruktūras pārbūve un/vai pārvietošana jārisina atsevišķos būvprojektos, kuri izstrādājami saskaņā ar Detālplānojuma noteiktajām zemes vienību robežām.

2.1.4. Publiskās ārtelpas un apstādījumu attīstības koncepcija

Detālplānojuma teritoriju paredzēts attīstīt kā modernu biznesa kompleksu ar augstas kvalitātes publisko ārtelpu. Ņemot vērā vēsturiski veidojušās ierobežotās iespējas apstādījumu izvietošanai, Detālplānojuma teritorijā paredzēts saglabāt esošos kokus, papildinot tos ar jaunu koku un kokaugu stādījumiem, veidojot stādījumu grupas. Katrā no Detālplānojuma teritoriju veidojošajos zemesgabalos paredzēts veidot labiekārtojumu, ar apzaļumotām teritorijām nodalot gājēju ceļus no autostāvvietām un piebraucamajiem ceļiem, kā arī paredzot vietas atpūtai un rekreācijai, izmantojot visai teritorijai vienotu, saskanīgu vides objektu dizainu.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts nodalīt autotransporta un gājēju ceļus, atsevišķos gadījumos pieļaujot piegādes transporta kustību gājēju zonās. Gājēju ceļu organizācija paredz piekļuvi visiem objektiem Detālplānojuma teritorijā.

Ievērojamākā apstādījumu un rekreācijas teritorija ir krastmala gar Kīleveina grāvi, kuru posmā no Detālplānojuma teritorija D robežas līdz Dēļu ielai un no Dēļu ielas gar ēku Dēļu ielā 8 paredzēts veidot kā stiprinātu krastmalu ar apstādījumiem un labiekārtojumu, izveidojot gājēju celiņus, skatu platformas un labiekārtotas atpūtas vietas. Aiz ēkas Dēļu ielā 8, ziemeļu virzienā, krasta reljefa dēļ un izveidotās autostāvvietas dēļ, labiekārtot gājēju celiņa ierīkošana gar Kīleveina grāvja krastu ir ierobežota. Šo krastmalas daļu iespējams pārbūvēt un labiekārtot Kīleveina grāvja revitalizācijas pasākumu ietvaros.

Veidojot publiskās ārtelpas organizāciju Detālplānojuma teritorijā, ņemta vērā pilsētas plānošanas dokumentos paredzētā gājēju un velosipēdu tilta kā Dēļu ielas turpinājuma izbūve pār Kīleveina grāvi. Turpmākajā Detālplānojuma teritorijas attīstības procesā nepieciešams nodrošināt netraucētu gājēju un ritenbraucēju piekļuvi Dēļu ielai, gājēju un velosipēdu tiltam pēc tā izbūves.

2.2. Transporta organizācijas risinājumi

Detālplānojuma teritorija atrodas pie Mūkusalas ielas, kas saskaņā ar RVC AZ plānojuma grafiskās daļas karti Nr. 10 “RVC un tā aizsardzības zonas satiksmes infrastruktūras plāns” (turpmāk – RVC AZ satiksmes infrastruktūras plāns), ir noteikta kā D kategorijas iela. Tāda pati kategorija Mūkusalas ielai noteikta Transporta attīstības tematiskajā plānojumā (turpmāk – Transporta TmP), kas apstiprināts ar RD 15.12.2017. lēmumu Nr. 655. Transporta attīstības tematiskais plānojums detalizē Stratēģijas nostādnes un tā mērķis ir noteikt transporta sistēmas attīstības vispārīgo plānu turpmākajam plānošanas periodam līdz 2030. gadam.

Tuvākās C kategorijas ielas jeb pilsētas maģistrāles Detālplānojuma teritorijai ir Jelgavas iela, kas izvietota paralēli Kīleveina grāvim un Kārļa Ulmaņa gatvei (Salu tilts). Jelgavas ielu ar Mūkusalas ielu savieno Buru iela, kam RVC AZ satiksmes infrastruktūras plānā paredzēta C kategorija, savukārt RD 22.12.2006. saistošo noteikumu Nr. 34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RTIAN) 5. pielikumā “Transporta infrastruktūras shēma”, kur grozījumi apstiprināti ar RD 18.06.2018. saistošajiem noteikumiem Nr. 219, Buru ielai ir piešķirta D kategorija. Tāda pati kategorija Buru ielai ir saskaņā ar Transporta TmP transporta infrastruktūras shēmu. Savukārt ar Kārļa Ulmaņa gatvi Mūkusalas ielai ir tiešs savienojums, aiz kura Mūkusalas iela kļūst par C kategorijas ielu.

SIA “Solvers” izstrādātā Transporta plūsmu analīzes un prognozes izpētes projekta rezultāti liecina, ka pēc Detālplānojuma teritorijas attīstības 2021. gadā transporta plūsmu noslodze palielināsies nebūtiski, 2% - 6% robežās visos ielu krustojumos izpētes teritorijā rīta un vakara maksimumstundā. Detālplānojuma teritorijas ietekme uz transporta infrastruktūru būs nenozīmīga. Servisa līmeņa izmaiņas bez Akmens tilta ietekmes uz Mūkusalas ielas caurlaidspēju tiks novērotas Buru ielas – Jelgavas ielas, Akmeņu ielas – Valguma ielas, Mūkusalas ielas – Akmeņu ielas un Mūkusalas ielas – Dēļu ielas krustojumos. Servisa līmeņa izmaiņas ar Akmens tilta ietekmi uz Mūkusalas ielas caurlaidspēju tiks novērotas Buru ielas – Jelgavas ielas krustojumā.

2.2.1. Sabiedriskais transports

Rīgas ilgtermiņa attīstības mērķis ir kļūt par gājējiem, velosipēdistiem un sabiedriskajam transportam draudzīgu pilsētu. Stratēģijā definētajā pilsētas transporta infrastruktūras hierarhijā augšgalā ir gājējs, kam seko velobraucējs, sabiedriskais transports, bet lejasdaļā ir privātais autotransports un kravu transports. Tāpēc Stratēģija nosaka Rīgas centrālajā daļā pēc iespējas ierobežot autotransporta novietošānu un satiksmi, dodot priekšroku velosipēdiem un tramvajiem.

Detālplānojuma teritorijai tuvākā tramvaja pietura atrodas salīdzinoši tālu – Uzvaras bulvārī pie Akmens tilta un Nacionālās bibliotēkas. Saskaņā ar RVC AZ satiksmes



infrastruktūras plānu un Transporta TmP no jauna plānotas tramvaja līnijas paredzētas pa atjaunojamo Zemgales tiltu un Buru ielu.

Tiešā Detālplānojuma teritorijas tuvumā izvietotas trolejbusa un autobusa pieturas, kas iekļautas 27. trolejbusa un 10. un 26. autobusa maršrutā, nodrošinot teritorijas savienojumu ar Rīgas centrālās dzelzceļa stacijas apkārtni, Bieriņiem un Jaunmārupi pierīgā, Ziepniekkalnu, Bišumuižu un Katlakalnu pierīgā. Tuvu Detālplānojuma teritorijai atrodas arī 23. autobusa līnija, kas nodrošina savienojumu starp Rīgas centrālās dzelzceļa stacijas apkārtni un Baložiem, taču autobusa pieturvieta, kas novietota pie Latvijas Universitātes Akadēmiskā centra, no Detālplānojuma teritorijas nav sasniedzama, jo atrodas otrpus Kīleveina grāvim, Jelgavas ielā. Sabiedriskais transports otrpus Kīleveina grāvim no Detālplānojuma teritorijas būs sasniedzams pēc tam, kad tiks izbūvēts Dēļu ielas sarkano līniju koridorā plānotais gājēju un velosipēdu tilts pār Kīleveina grāvi.

Līdz ar savienojuma izveidi ar Jelgavas ielu no Detālplānojuma teritorijas būs ērti sasniedzama Torņakalna stacija un plānotais multimodālais sabiedriskā transporta mezgls.

2.2.2. Autostāvvietas

Visas nepieciešamās autostāvvietas plānots izvietot Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar RVC AZ TIAN nosacījumiem, kas paredz RVC AZ nodrošināt ne mazāk kā 30 % no normatīvi paredzētajām autonovietnēm, vienlaikus nepārsniedzot maksimāli noteikto autovietņu skaitu:

Būve	Autonovietņu skaits uz vienu aprēķina vienību		Papildus autonovietnes detālplānojuma teritorijā		Nepieciešamais autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā		Nepieciešamais velonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā	
	Aprēķina vienība	Novietņu skaits	Aprēķina vienība	Novietņu skaits	Aprēķina vienība	Novietņu skaits	Aprēķina vienība	Novietņu skaits
Daudzdzīvokļu māja	1-2 dzīvokļi	1	100 dzīvokļi	1	1-2 dzīvokļi	14	1-2 dzīvokļi	28
Biroju ēka ar pastāvīgiem apmeklētājiem	40 m ² biroju telpu platības	1	3 apmeklētāji vienlaicīgi	1	40 m ² biroju telpu platības	107	40 m ² biroju telpu platības	107
Biroju ēka bez pastāvīgiem apmeklētājiem	40 m ² biroju telpu platības	1	3 apmeklētāji vienlaicīgi	1	40 m ² biroju telpu platības	483	40 m ² biroju telpu platības	483
Rūpnieciskā, ražošanas ēka	10 darba vietas	1	Objekts	1-10	10 darba vietas	4	10 darba vietas	4
Noliktava	10 darba vietas	1	Objekts	1-10	10 darba vietas	4	10 darba vietas	4
Mazumtirdzniecības objekts	3 darba vietas	1	300 m ² tirdz. telpas platības (ko neaizņem tirdzniecības iekārtas)	3-10	3 darba vietas	8	3 darba vietas	40
Vairumtirdz-	3 darba	1	300 m ² tirdz.	3-10	3 darba vietas	-	3 darba	

niecības objekts	vietas		telpas platības (ko neaizņem tirdzniecības iekārtas)				vietas	
------------------	--------	--	--	--	--	--	--------	--

1. tabula. Nepieciešamais auto un velo novietņu skaits detālplānojuma teritorijā

Nepieciešamais autonovietņu skaits Detālplānojuma teritorijā kopumā var sasniegt 740 autonovietnes (no kurām jau teritorijā ir nodrošinātas vairāk kā 90%), ņemot vērā normatīvās prasības, plānoto funkciju aptuveno sadalījumu kvartālā un plānoto apbūves intensitāti.

Autonovietņu izvietojumam jāatbilst Latvijas Republikas Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām, kas detalizēti jānosaka apbūves tehniskajā projektā. Zemesgabalā ar adresi Mūkusalas iela 1B, divdesmit viena esoša autostāvvietā atrodas Kīleveina grāvja aizsargjoslā. Gadījumā, kad šajā zemes gabalā paredzēts realizēt jaunu būvprojektu, autostāvvietas aizsargjoslas zonā neparedzēt.

Nr.	Nepieciešamās autostāvvietas (skaits)	Paredzētais autostāvvietu daudzums	Pagaidu autostāvvietu skaits
1A	28	100	
1B	26	28	21
2	111	121	
3	171	193	
3A	48	53	
5	19	19	
6a	31	61	
6b	16	20	
6c	9	10	
6d	5	5	
7.	23	23	

2.2.3. Velosatiksmē un velostāvvietas

Saskaņā ar RVC AZ satiksmes infrastruktūras plānu, gar Mūkusalas ielu paredzēts ierīkot savienojošu veloceļu, bet gar Jelgavas ielu – maģistrālo veloceļu, savukārt šos perspektīvos veloceļus savienot ar veloceļu pa plānoto Dēļu ielu, šķērsojot Detālplānojuma teritoriju. Atšķirībā no RVC AZ satiksmes infrastruktūras plāna, veloceļa trase Dēļu ielā plānota nevis gar Dēļu ielas pāra numuru pusi, bet gan pa ielas pretējo – nepāra numuru pusi. Pārējā Detālplānojuma teritorijā velosatiksmēi paredzēts atļaut izmantot gājēju ceļus.

Nepieciešamo velonovietņu skaits Detālplānojuma teritorijā noteikts saskaņā ar RVC AZ TIAN noteiktajiem normatīviem, un maksimāli tas var sasniegt 666 novietnes. Atbilstoši RVC AZ TIAN vienam velosipēdam paredzētā minimālā platība ir 2.25 m².

2.3. Inženierinfrastruktūras attīstība

Jaunu inženiertīklu ierīkošana Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta.

Detālplānojumā esošie objekti ir nodrošināti ar nepieciešamajiem inženiertīkliem un jaudām atbilstoši funkcijai. Esošo objektu pārbūves un jaunas apbūves veidošanas gadījumā nepieciešamie pieslēgumi pie inženiertīkliem, kā arī jaudas palielināšana jāveic atbilstoši izstrādātajam un saskaņotajam būvprojektam, risinot situāciju individuāli. Pieslēgumu veidošanai nepieciešamie tīkli ir nodrošināti Detālplānojuma teritorijā vai arī tai piegulošajās ielās.

Pirms Dēļu ielas nodošanas pašvaldībai, Detālplānojuma izstrādes ierosinātajiem jāveic visas nepieciešamās darbības inženierapgādes tīklu pārvietošanai un sakārtošanai Dēļu ielas sarkanajās līnijās atbilstoši normatīvo aktu regulējumam, lai nodrošinātu inženiertīklu funkcionēšanu un apsaimniekošanu, kā arī Dēļu ielai piegulošo īpašumu apgādi ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām.

Esošā teritorija šobrīd ir jau attīstīta un revitalizēta uz agrākās ražošanas teritorijas bāzes, ņemot vērā, ka lielākā daļa teritorijas vēsturiski ir ar cieto segumu, kas tiek izmantots autostāvvietām. Detālplānojuma ietvaros izskatītais perspektīvā iespējamās apbūves apjoms nepalielinātu esošo cietā segumu laukumu platību, tādēļ papildus jauna/palielināta lietusūdens savākšana nav nepieciešama. Perspektīvā iespējamās apbūves veidošanas un izvietojuma risinājumos ir aizliegta lietus notekūdeņu novadīšana centralizētajā kanalizācijas sistēmā atbilstoši SIA „Rīgas ūdens” 24.02.2020. vēstulei Nr. 2020-7.9-432 “Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādē”. Nepieciešamības gadījumā būvniecības ieceres dokumentācijā jāparedz dalītā notekūdeņu sistēma – sadzīves un ražošanas notekūdeņu tīklu atdalīšana no lietus ūdens tīkliem. Potenciāli iespējamai apbūvei nepieciešamā jauda ūdens apjomam gan sadzīves, gan ugunsdzēsības vajadzībām ir pietiekama no esošajiem ūdensapgādes pieslēgumiem, arī esošie sadzīves kanalizācijas tīklu pieslēgumi nodrošina potenciāli iespējamai apbūvei nepieciešamo caurlaidību.

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka izmantošanas un apbūves prasības zemes vienībām Mūkusalas ielā 15 (kadastra apzīmējums 0100 050 0192), Mūkusalas ielā 15A (kadastra apzīmējums 0100 050 0011), Mūkusalas ielā 23 (kadastra apzīmējums 0100 050 0018), Mūkusalas ielā 25 (kadastra apzīmējums 0100 050 0020), Mūkusalas ielā 25A (kadastra apzīmējums 0100 050 0168, nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 0194), Mūkusalas ielā 29 (kadastra apzīmējums 0100 050 0139, nekustamā īpašuma kadastra numurs 0100 050 2068), Mūkusalas ielā 31 (kadastra apzīmējums 0100 050 0022), Mūkusalas ielā 42 (kadastra apzīmējums 0100 050 0174), Mūkusalas ielā 43 (kadastra apzīmējums 0100 050 0028), Mūkusalas ielā bez adreses (kadastra apzīmējums 0100 050 2054, 0100 050 2038, 0100 050 0149, 0100 050 0191, 0100 050 2069, 0100 050 2064, 0100 050 2065, 0100 050 2066), Dēļu ielā 4 (kadastra apzīmējums 0100 050 0008), Dēļu ielā 6 (kadastra apzīmējums 0100 050 0010), Dēļu ielā 7 (kadastra apzīmējums 0100 050 0124) un Dēļu ielā 8 (kadastra apzīmējums 0100 050 0007) saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “Esošā izmantošanas”, “Kvartāla analīze starp Akmens tiltu un Bieķensalas ielas”, “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam”, “Esošās apbūves izvērtējums un esošās vēsturiski saglabājušās zemes vienības”, “Aizsargjoslu shēma”, “Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums”, “Teritorijas attīstības vīzija”, “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, “Apbūves priekšlikums un stāvu skaits”, “Apstādījumu koncepcija”, “Transporta organizācija”, “Esošās inženierkomunikācijas”, “Vertikālais plānojums”.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošo noteikumu Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības tiktāl, ciktāl šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nedetalizē.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Prasības publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai

3. Ja ēku pirmajos stāvos izvietoj publiskas funkcijas, zemes vienības un to daļas aizliegts nožogot, izņemot, ja ar žogu paredzēts norobežot saimniecisko zonu, bērnu rotaļu laukumu vai sporta zonu.
4. Aizliegts ar žogiem sadalīt publiskās ārtelpas teritoriju.
5. Ēkas zemes vienībā izkārt tā, lai to pagalmi (iekškvartāla priekšpagalmi un iekšpagalmi) pieslēgtos pie publiskās ārtelpas, bet, ja ēkām ir terases vai zaļie jumti, lai tie būtu vērsti pret publisko ārtelpu.
6. Detālplānojuma teritorijā no apbūves brīvajā daļā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu: gājēju celiņus, soliņus, mierīgas atpūtas vietas, apgaismojumu, atkritumu urnas un citus funkcionālus un dekoratīvus elementus, atbilstoši teritorijas daļas funkcijai.

7. Teritorijas labiekārtojuma risinājumus izstrādā atbilstoši universālā dizaina principiem.
8. Labiekārtotās gājēju zonās pieļaujama tikai piegādes transportlīdzekļu pārvietošanās. Grafiskās daļas kartē "Transporta organizācija" norādītajās teritorijās, zemes vienībās Nr. 6b un Nr. 6c, pieļaujama īslaicīga transportlīdzekļu apstāšanās uz ietvēm, netraucējot gājēju pārvietošanos.
9. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumus izstrādā savstarpēji saistītā kompozīcijā un saskanīgā dizainā, ņemot vērā detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "Apstādījumu koncepcija" ietvertās vadlīnijas.
10. Nosacījumi detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas un apstādījumu veidošanai:
 - 10.1. pagalmos un priekšpagalmos izvieto soliņus, apgaismes ķermeņus, mākslīgus ūdensobjektus, citus funkcionālus un dekoratīvus dizaina elementus, sezonas kafejnīcas, u.tml.;
 - 10.2. stādījumus ierīko gar satiksmes joslām, kas paredzētas gājēju satiksmei un operatīvo dienestu autotransporta piekļūšanai ēkām atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Transporta organizācija";
 - 10.3. apstādījumos veido stādījumus vai konteineru augu grupas, kas kalpo kā kustības virziena orientieri. Galvenais stādījumu elements ir kokaugu grupas, tostarp, konteineru stādījumi, ja būvprojektā nav izvēlēts cits risinājums;
 - 10.4. minimālais gājēju kustības zonas platums ir 3,5 m. Šajā zonā aizliegts izvietot šķēršļus, kas traucē gājēju kustībai.

2.2. Teritoriju inženiertehniskā sagatavošana

11. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus, ja tādi paredzēti attiecīgā objekta būvprojekta risinājumos, atbilstoši inženiertīklu turētāju prasībām.
12. Zemes virsmas līmeni veido atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Vertikālais plānojums". Šis nosacījums neattiecas uz mākslīgā reljefa veidošanas pasākumiem, ierīkojot zemes uzbērumus kā teritorijas labiekārtojuma elementus, piemēram, puķu dobēm, bērnu rotaļu laukumiem, u.tml.
13. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli. Lietus notekūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, baseinu).

2.3. Zemes vienību veidošanas noteikumi un adresācijas principi

14. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums".
15. Ēkām piešķir adresi ielās, ar kurām tās robežojas, atbilstoši Rīgas pilsētā pieņemtajai sistēmai, papildinot tajās uzsākto numerāciju.
16. Zemes vienību pārkārtošana pēc detālplānojuma realizācijas pieļaujama, saglabājot funkcionālo zonējumu atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", izstrādājot zemes ierīcības projektu.

2.4. Pieklūšanas noteikumi

17. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no Mūkusalas ielas, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija, un Dēļu ielas, kas šķērso detālplānojuma teritoriju, atbilstoši Grafiskās daļas kartei "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
18. Pieklūves nodrošināšanai zemes vienībām Nr. 6b, 6c, 6d, 1a, 1b, kā arī zemes vienībai Nr. 3 dibina servitūtu. Servitūtu aprakstu skatīt 30. punktā.

2.5. Aizsardzība pret troksni un gaisa piesārņojumu

19. Detālplānojuma teritorijas perimetrā ielas frontē projektējamām ēkām būvprojektos paredz pret ielām vērsto fasāžu konstrukciju trokšņa izolējošo īpašību nodrošinājumu atbilstoši būvnormatīvam LBN 016-15 "Būvakustika", lai šo ēku telpās tiktu ievēroti Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” noteiktie trokšņa robežlielumi.

2.6. Transportlīdzekļu novietnes

20. Transportlīdzekļu novietnes iedzīvotājiem, biroju darbiniekiem un apmeklētājiem izvietot atklātās virszemes autostāvvietās un būvēs.
21. Autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā ir ne mazāk kā 30% no normatīvi noteiktā.
22. Zemes vienībās atļauts izvietot autonovietnes, kuras nepieciešamas citu detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību funkcionālajam nodrošinājumam, ievērojot nosacījumu, ka kopējais autonovietņu skaits detālplānojuma teritorijā sasniedz 30% no normatīva noteiktā. Zemes gabali, kur atļauts izvietot autonovietnes citu zemes gabalu funkcionālam nodrošinājumam, ir:
 - 22.1. zemes vienībā Nr. 6a – par labu zemes vienībām Nr. 6b, 6c, 6d;
 - 22.2. zemes vienībā Nr. 2 – par labu zemes vienībai Nr. 3;
 - 22.3. zemes vienībā Nr. 3 – par labu zemes vienībai Nr. 2.
23. Pazemē autonovietnes atļauts bloķēt uz zemes vienības robežas. Šādām autonovietnēm atļauts izbūvēt kopīgu iebrauktuvi, nodibinot attiecīgu servitūtu vai nodrošinot citu tiesību normās paredzētu īpašuma lietošanas pamatu atbilstoši starp iesaistīto īpašumu īpašniekiem noslēgtas vienošanās noteikumiem (t.sk. noma, apbūves tiesības un īpašuma tiesības).
24. Pie ēkām ieeju tuvumā paredz velosipēdu novietnes.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

25. Visa detālplānojuma teritorija atrodas UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma vietas "Rīgas vēsturiskais centrs" (aizsardzības numurs 852) aizsardzības zonas teritorijā;
26. Detālplānojuma teritoriju, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0192 un zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2037, skar augoša vietējas nozīmes dižkoka Nr. 0230 10 m aizsardzības zona, kur jāievēro Rīgas Domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr. 154 "Rīgas pilsētas vietējas nozīmes aizsargājamo koku uzturēšanas un aizsardzības saistošie noteikumi" prasības.

27. Detālplānojuma teritorijā esošās kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas un to vērtību līmeņi noteikti atbilstoši NKMP (Nacionālās kultūras mantojuma pārvalde) 07.11.2019. vēstulei Nr. 08-10.1/5353 un 07.04.2020. vēstulei Nr. 08-10.2/1777, Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (turpmāk tekstā VKPAI) 17.06.2015. lēmumam Nr. 04-7.1/1435, VKPAI 17.06.2015. lēmumam Nr. 04-7.1./1436 un VKPAI 23.07.2008. lēmumam Nr. 10-04/2566:

27.1. Kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas:

27.1.1. Mūkusalas ielā 15, ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0192 001, kam jā saglabā kultūrvēsturisko vērtību veidojošie elementi: ārējais veidols, vēsturiskās būvkonstrukcijas un apjoms;

27.1.2. Mūkusalas ielā 27, ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0021 001), kas būvēta 19. gs. beigās pēc arhitekta K. Felsko projekta kā gāzes stacijas kompleksa daļa – regulēšanas iekārtu un dzīvojamā māja. Ēka saglabājusi sākotnējo būvapjomu un divslīpju jumtu. Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie elementi: ēkas būvapjoma kompozīcija, augstums, fasāde un jumta forma;

27.1.3. Mūkusalas ielā 29, ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0139 001, celta 20. gs. II pusē un izmantota kā rūpnīcas “Radiotehnika” klubs, saglabājies tās apjoms un arhitektūras koptēls. Nams veido Mūkusalas ielas frontes apbūvi. Ēkas kultūrvēsturisko vērtību veidojošie elementi ir būvapjoms ielas frontē, tā raksturs un mērogs.

27.2. Ēkas ar nelielu kultūrvēsturisko vērtību – Dēļu ielā 4 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0008 011, Dēļu ielā 5 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 010, Dēļu ielā 7 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0124 005, Dēļu ielā 8 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0007 001, Mūkusalas ielā 15A ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0011 001, Mūkusalas ielā 25 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0020 001, Mūkusalas ielā 25A ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2018 001, Mūkusalas ielā 42 ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174 001, Mūkusalas ielā 42B ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174 002, Mūkusalas ielā 42E ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0174 008.

28. Pārbūvējot un atjaunojot 27.1. un 27.2. apakšpunktā minētās ēkas, piemēro Rīgas domes 2006. gada 7. februāra saistošo noteikumu Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības atbilstoši noteiktajam ēkas kultūrvēsturiskajam līmenim.

29. Pārbūvējamo un jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

30. Detālplānojuma risinājumu realizācijai atbilstoši Grafiskās daļas kartei “Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas risinājums” nosakāmi ceļa servitūti starp iesaistīto īpašumu (zemes vienību) īpašniekiem noslēgtu vienošanos noteikumiem (t.sk., arī noma, apbūves tiesība un īpašuma tiesība). Servitūtu vai citu minēto īpašumu lietošanas pamatu nodibina un nostiprina Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā zemes vienību robežu reģistrēšanas ietvaros vai pēc tam, kad ir mainījusies zemes īpašumu piederība, kas attiecīgi ļauj noslēgt divpusēju vai

daudzpusēju vienošanos par attiecīgu servitūtu vai citu lietošanas pamatu nodibināšanu:

- 30.1. ceļa servitūts zemes vienībā Nr.6a (ēka Mūkusalas iela 25) par labu zemes vienībām Nr. 1a, 1b, 6d, 6c, 6b - 490 m² platībā;
- 30.2. ceļa servitūts zemes vienībā Nr.1b (ēka Mūkusalas ielā 15A) par labu zemes vienībām Nr. 1a, 6d - 622 m² platībā;
- 30.3. ceļa servitūts zemes vienībā Nr.3 (Zemesgabalā izvietotas ēkas Dēļu ielā 5, Dēļu ielā 7 un Mūkusalas ielā 42A) par labu zemes vienībai ar kad.nr. 0100 050 2023 - 81 m² platībā.

2.8. Būvlaide

31. Detālplānojuma teritorijā jāievēro obligātā būvlaide gar Mūkusalas ielu, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju.
32. Gar Dēļu ielu noteikta apbūves līnija 4 m attālumā no zemes vienības robežas, izņemot Zemesgabala 2. daļu pie Mūkusalas ielas, kur apbūves līnija gar Dēļu ielu sakrīt ar zemes vienības robežu un Dēļu ielas sarkano līniju (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas attīstības vīzija").

2.9. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

33. Jauktas apbūves teritorijā J1 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 33.1. daudzdzīvokļu nams;
 - 33.2. komerciāla rakstura objekts;
 - 33.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 33.4. izglītības iestāde;
 - 33.5. sabiedriska iestāde;
 - 33.6. kultūras iestāde;
 - 33.7. zinātnes iestāde;
 - 33.8. ārstniecības iestāde;
 - 33.9. sporta būve;
 - 33.10. transportlīdzekļu novietne.
34. Jauktas apbūves teritorijā J1 ievēro šādus nosacījumus:
 - 34.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
 - 34.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%.
35. Jauktas apbūves teritorijā J2 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 35.1. daudzdzīvokļu nams;
 - 35.2. komerciāla rakstura objekts;
 - 35.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 35.4. izglītības iestāde;
 - 35.5. sabiedriska iestāde;
 - 35.6. kultūras iestāde;
 - 35.7. zinātnes iestāde;
 - 35.8. ārstniecības iestāde;
 - 35.9. sporta būve;
 - 35.10. transportlīdzekļu novietne;
 - 35.11. vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums;

- 35.11.1. pārtikas ražošana, izņemot darbības, kam nepieciešama A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļauja;
- 35.11.2. mēbeļu ražošana, izņemot darbības, kam nepieciešama A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļauja;
- 35.11.3. poligrāfija;
- 35.11.4. industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.
- 35.12. noliktava;
- 35.13. vairumtirdzniecības objekts;
- 35.14. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (tajā skaitā slēgta automazgātava);
- 36. Jauktas apbūves teritorijā J2 ievēro šādus nosacījumus:
 - 36.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
 - 36.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%;
 - 36.3. ja teritorijas izmantošana ir vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums, vai, ja teritorijā ir esoša ražošana vai infrastruktūra, kas ir piemērota ražošanas funkcijai, atļauta būvju izmantošana ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums), zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 15%.
- 37. Jauktas apbūves teritorijā J3 atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 37.1. daudzdzīvokļu nams;
 - 37.2. komerciāla rakstura objekts;
 - 37.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 37.4. izglītības iestāde;
 - 37.5. sabiedriska iestāde;
 - 37.6. kultūras iestāde;
 - 37.7. zinātnes iestāde;
 - 37.8. ārstniecības iestāde;
 - 37.9. sporta būve;
 - 37.10. transportlīdzekļu novietne;
 - 37.11. vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums:
 - 37.11.1. poligrāfija,
 - 37.11.2. industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.
 - 37.12. noliktava;
 - 37.13. vairumtirdzniecības objekts;
 - 37.14. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (tajā skaitā slēgta automazgātava).
- 38. Jauktas apbūves teritorijā J3 ievēro šādus nosacījumus:
 - 38.1. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte ir 180%;
 - 38.2. zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 30%;
 - 38.3. ja teritorijas izmantošana ir vieglās un vispārīgās ražošanas uzņēmums, vai, ja teritorijā ir esoša ražošana vai infrastruktūra, kas ir piemērota ražošanas funkcijai,

atļauta būvju izmantošana ražošanas vajadzībām (vieglās ražošanas un vispārīgās ražošanas uzņēmums), zemesgabala minimālā brīvā teritorija ir 15%.

39. Ielu teritorijā (I) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 39.1. ceļš;
 - 39.2. laukums;
 - 39.3. transporta infrastruktūras objekts;
 - 39.4. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;
 - 39.5. transportlīdzekļu novietne;
 - 39.6. ielu un laukumu apstādījumi, ielu, tajā skaitā aleju un bulvāru, stādījumi;
 - 39.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
40. Apstādījumu teritorijā (A) atļautā izmantošana:
 - 40.1. Stiprināta krastmala ar apstādījumiem;
 - 40.2. Stiprināta krastmala ar apstādījumiem un labiekārtojumu.
41. Apstādījumu teritoriju Kīleveina grāvja krastmalā, posmā no detālplānojuma teritorijas D robežas līdz Dēļu ielai, veidot kā stiprinātu krastmalu ar apstādījumiem un labiekārtojumu, izveidojot gājēju celiņus, skatu platformas, labiekārtotas atpūtas vietas.
42. Apstādījumu teritoriju Kīleveina grāvja krastmalā, posmā no Dēļu ielas līdz detālplānojuma teritorijas Z robežai, veidot kā stiprinātu krastmalu ar apstādījumiem, gājēju pārvietošanos gar Kīleveina grāvi nodrošinot ārpus Apstādījumu teritorijas.

2.10. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

43. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās veic detālplānojuma ietvaros izstrādāto zemes vienību robežu reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, pārkārtojot esošās zemes vienību robežas atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un noteiktajam ielu tīklam. Šī procesa ietvaros nostiprina servitūtus, kas noteikti Grafiskās daļas kartē “Zemes vienību apvienošanas un robežu pārkārtošanas priekšlikums”.
44. Detālplānojumu realizē, turpmāko būvprojektēšanu veicot pa zemes vienībām. Katru zemes vienību atļauts apbūvēt atsevišķi, t.sk. paredzēt būvniecību kārtās un apakškārtās.
45. Detālplānojuma teritorijas attīstības procesā nodrošina netraucētu gājēju un riteņbraucēju piekļuvi Dēļu ielai un gājēju un velosipēdu tiltam pēc tā izbūves.
46. Detālplānojuma izstrādes īstenošana nodrošina, ka Detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas Detālplānojuma izstrādes īstenošanā vietā.
47. Detālplānojuma izstrādes īstenošanai Detālplānojuma teritorijā esošo zemesgabalu īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.

III GRAFISKĀ DAĻA

IV PIELIKUMI