

1. pielikums
Rīgas domes 2025. gada 21. maija
saistošajiem noteikumiem Nr. RD-25-337-sn

Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90011524360
Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539
riga@riga.lv <http://www.riga.lv>

Zemesgabala Tērbatas ielā 75 (kadastra apzīmējums 01000280138) lokālplānojums

Redakcija 1.1.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Saturs

1. Prasības lokālpārvaldības teritorijas izmantošanai, kas ir atšķirīgas no teritorijas plānojumā noteiktā.....	3
1.1. Noteikumu lietošana.....	3
1.2. Definīcijas.....	3
1.3. Inženiertehniskā sagatavošana.....	3
1.4. Prasības transporta infrastruktūrai.....	4
1.5. Prasības inženiertīkliem.....	4
1.6. Prasības apbūvei.....	4
1.7. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	5
2. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	7
2.1. Jauktas centra apbūves teritorija.....	7
3. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	9
4. Citi nosacījumi.....	10

1. PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAI, KAS IR ATŠKIRĪGAS NO TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTĀ

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Saistošie noteikumi nosaka zemesgabala Tērbatas ielā 75 (kadastra apzīmējums 01000280138) (turpmāk – lokālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums" norādītajā lokālplānojuma teritorijā.
2. Funkcionālās zonas lokālplānojuma teritorijā tiek noteiktas saskaņā ar grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums". Lokālplānojuma 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" (turpmāk – RVC AZ teritorijas plānojums) prasības tiklīdz, ciktāl šie noteikumi nenosaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

3. Industriālais mantojums - kultūras mantojuma daļa – pirmsmodernisma industriālās teritorijas, kas liecina par industriālo tehnoloģiju attīstību, darba paņēmieni un darba apstākļu izmaiņām 19. gadsimtā un 20. gadsimta sākumā, ko pilsētvidē raksturo šī perioda fabriku ēkas (galvenokārt neapmestu ķieģeļu) un bijušo strādnieku rajoni ar mazstāvu koka apbūvi.
4. Industriālā dizaina raksturs - industriālo dizainu raksturo tumšāki krāsu toņi, betona grīdas un bloku sienas, betona pārsegumu griesti, atklātas inženierkomunikācijas, vadi, pieslēgumi, skrūves. Stilam nav precīzu kritēriju. Industriālajam dizainam raksturīga nepabeigtības sajūta. Industriālā dizaina priekšrocība ir tā unikālais vēstures pamats, spēja savienot vēsturi un tradīcijas ar mūsdienu prasībām un ilgtermiņa industriālo fonu.
5. Ķieģeļu stils - viens no eklektisma formālajiem novirzieniem, kad fasādes veidotas tikai kā ķieģeļu mūrējums un tām apkārt ir figurāli izmūrētas dzegas. Šim stilam raksturīgs skulpturālo rotājumu trūkums, jo tie nav veidojami no ķieģeļiem, un, no otras puses, mūrējuma ornamentālo detaļu bagātība ar plākšņu strukturēšanu, mijoties glazētiem un matētiem ķieģeļiem. Ēkas fasāde tiek izcelta ar apmesto un neapmesto elementu miju.

1.3. INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

6. Lokālplānojuma teritorijā veic inženiertehniskos teritorijas sagatavošanas darbus.
7. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu lokālplānojuma teritorijā realizē pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 7.1. ārējo inženiertīklu pārbūvi un būvniecību;
 - 7.2. piebraucamā ceļa ierīkošanu.

1.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

8. Piekļuvi lokālpārplānojuma teritorijai un plānotajai apbūvei organizē no Tērbatas ielas. Konkrētas iebrauktuves un iekšējo satiksmes organizāciju zemes vienībā un/vai transportlīdzekļu novietnēs nosaka būvprojektā.
9. Jaunveidojamo piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums – ne mazāks par 4,25 metriem. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm atbilstoši Latvijas standartu prasībām.
10. Velonovietnes paredz ēkas pirmā stāva līmenī ierīkotā velonovietnē vai ārtelpā izvietotā velonovietnē.

1.5. PRASĪBAS INŽENIERTĪKLIEM

11. Inženiertīklus, kas nepieciešami būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē, izstrādājot būvprojektu.
12. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas.
13. Veicot esošo ēku pārbūvi vai jaunu būvniecību, tradicionālo lietussūdeņu uztveršanas un novadīšanas sistēmu papildina ar lokālu lietussūdens novadīšanas un savākšanas sistēmu tieši lokālpārplānojuma teritorijā, tādējādi maksimāli samazinot lietussūdeņu apjomu, kas tiek ievadīts kanalizācijā.

1.6. PRASĪBAS APBŪVEI

14. Veicot esošo ēku pārbūvi, saglabā kultūrvēsturiski vērtīgo industriālā mantojuma daļu, bet, projektējot jaunas ēkas, piemēro industriālā dizaina principus, jauno apbūvi veidojot harmonijā ar vēsturisko apbūvi.
15. Izstrādājot ēku un inženierbūvju būvniecības ieceres, ņem vērā šo noteikumu prasības, ievērojot RVC AZ teritorijas plānojumā noteiktās prasības perimetrālās apbūves teritorijai, konkrētu pārbūvējamo ēku un inženierbūvju izvietojumu nosakot būvprojektā.
16. Ēkām ar kadastra apzīmējumu 01000280138001, 01000280138004 un 01000280138005, kas noteiktas kā kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas, saglabā un atjauno esošās ķieģeļu stilā veidotās fasādes, kā arī ņem vērā citus nosacījumus:
 - 16.1. ēkai ar kadastra apzīmējumu 01000280138001 saglabā būvapjomu, jumta formu (no ielas puses), ielas fasādes arhitektoniski māksliniecisko kompozīciju, ķieģeļu dekoratīvo apdari un citas autentiskas detaļas, kas saglabājušās;
 - 16.2. saglabājot vēsturisko arhitektonisko fabrikas pagalma apbūves ansambli, ēkām ar kadastra apzīmējumu 01000280138004 un 01000280138005 saglabā fasādes arhitektoniski māksliniecisko kompozīciju, ķieģeļu dekoratīvo apdari un citas autentiskas detaļas, kas saglabājušās;
 - 16.3. ēku apdarē atļauts izmantot vēsturiskos vai tiem analogus apdares materiālus, piemēram, dzeltenos ķieģeļus, apmetumu, stiklu. Būvniecībā pēc iespējas izmanto materiālus ar zemāku siltuma absorbcijas spēju.

17. Veicot esošo ēku pārbūvi vai jaunu būvniecību lokālpārplānojuma teritorijā, būvprojekta izstrādes ietvaros veic vizuālās ietekmes izvērtējumu no šādiem skatu punktiem:
 - 17.1. Tērbatas ielas un Matīsa ielas krustojums;
 - 17.2. Tērbatas iela, pie ģpašuma Tērbatas ielā 74;
 - 17.3. Tērbatas ielas un Lielgabalu ielas krustojums;
 - 17.4. Tērbatas iela, pie ģpašuma Tērbatas ielā 78B;
 - 17.5. brīvi izvēlētos skatos kvartāla jumtu ainavas kontekstā.
18. Nosacījumi ēku izvietojumam, atsevišķu ēku stāvu un ēku daļu konfigurācijai:
 - 18.1. ieejas ēkās projektē atbilstoši ēku funkcijai un iekštelpu plānojumam, tās izvietojot fasādēs, kas vērstas pret ielu vai ārtelpu iekškvartālā. Ēku galveno ieeju izvietojumu nosaka un precizē būvniecības ieceres dokumentācijā;
 - 18.2. ēkas ar kadastra apzīmējumu 01000280138001 un 01000280138008 veido caurstaigājamas un/vai caurbraucamas vismaz pirmā stāva līmenī, nodrošinot nepieciešamo piekļuvi un publiskās ārtelpas savienojumus.

1.7. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

19. Lokālpārplānojuma teritorijas ārtelpu veido labiekārtots iekšpagalms starp ēkām. Teritorijas labiekārtojumā respektē un turpina teritorijas industriālo raksturu, pielietojot industriālā dizaina principus.
20. Ārtelpas teritoriju attīsta un labiekārto kā publiskas ēkas iekšpagalmu, nodrošinot gan vides pieejamību, gan apstādījumus. Apstādījumus atļauts ierīkot gan dabiskā gruntī, gan kastēs.
21. Labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka būvprojektā, ņemot vērā ārtelpas izsauļojumu un mikroklimatu.
22. Vispārīgas prasības vides pieejamības nodrošināšanai lokālpārplānojuma ārtelpas teritorijā:
 - 22.1. gājēju ceļus ierīko no neslīdoša un kvalitatīva seguma materiāliem, nodrošinot iespēju brīvi pārvietoties arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem;
 - 22.2. gājēju pārvietošanās galveno maršrutu zonās, vismaz 2 m platās joslās, nedrīkst būt izvirzīti nekādi šķēršļi, nodrošinot vides pieejamību un nepieciešamo piekļuvi pie visiem objektiem iekšpagalmā.
23. Lokālpārplānojuma teritorijā esošos kokus izvērtē pirms konkrētu objektu būvniecības procesa uzsākšanas. Koku izpēti, kopšanas un aizsardzības pasākumu plānošanu, uzraudzību (monitoringu) vai izciršanu pirms būvniecības procesa uzsākšanas un būvniecības laikā veic arborists ar pieredzi šādu darbu veikšanā.
24. Stādot koku vietā, kur apstādījumiem paredzētā pagalma daļa bez komunikācijām ir mazāka par normatīvo vai nepieciešamo, konkrētās koka sugas optimālu augšanas apstākļu nodrošināšanai pielieto metodes un materiālus, kas nodrošina koku sakņu sistēmai atvēlētajai augsnei gaisa apmaiņu un nesablīvēšanu, koka sakņu sistēmas novadīšanu

dziļāk, zem pagalma cietā seguma, kā arī norobežo koka sakņu sistēmu no pazemes inženiertīkliem.

25. Gar esošajiem kokiem komunikāciju izbūvi veic ar horizontālās urbšanas metodi. Kokaugiem pie sakņu kakla saglabā esošo augsnes līmeni.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

2.1. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

2.1.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC37)

2.1.1.1. Pamatinformācija

Jauktas centra apbūves teritorija (JC37) ir funkcionālā apakšzona Rīgas vēsturiskā centra teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs.

2.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

Daudzdzīvokļu māju apbūve ([11006](#)).

Biroju ēku apbūve ([12001](#)).

Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, bāri, kafējnīcas, sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).

Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido telpas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem.

Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).

Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakses un veselības centri, un citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra.

Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): apbūve, ko veido sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestādes, tai skaitā pansionāti, dienas centri un citi līdzīgi objekti, kā arī to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots pagalms.

2.1.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

2.1.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

2.1.1.5. Citi noteikumi

Jauktas centra apbūves teritorijā (JC37) jāievēro perimetrālās apbūves principi.

Lokālplānojuma teritorijā aizliegta zemes vienības sadalīšana.

Apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus neattiecina uz zemesgabaliem perimetrālās apbūves teritorijās, t.sk. lokālplānojuma teritoriju.

Ēkai ar kadastra apzīmējumu 01000280138001 saglabā esošo augstumu.

3. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

4. CITI NOSACĪJUMI

41. Lokālpārvaldes īstenošanu veic, izstrādājot būvniecības dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī lokālpārvaldes prasībām un risinājumiem. Ēku un inženierbūvju būvniecību īsteno būvniecības ieceres dokumentācijā noteiktā secībā.
42. Aizsargjoslas lokālpārvaldes teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un RVC AZ teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir noteiktas grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums".
43. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.