

Rīgas dome
Reģistrācijas Nr. 90000064250
Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539
sekretariats@riga.lv <http://www.riga.lv>

Teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu lokālplānojuma grozījumi

(Ķiburgas iela 10 E, kadastra apzīmējums 0100 082 1027, Lazdu iela 14A, kadastra
apzīmējums 0100 082 0676)

Redakcija 1.1.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

SATURS

SATURS	2
IEVADS	3
1. LOKĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES PAMATOJUMS	3
2. RISINĀJUMA ATBILSTĪBA RĪGAS ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI	5
3. LOKĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMS	5
4. LOKĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IETEKME.....	5
NOSLĒGUMA JAUTĀJUMI	6

IEVADS

Teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu lokālplānojuma grozījumi izstrādāti pamatojoties uz Rīgas domes 2026. gada 25. marta lēmumu Nr. RD-26-620-lē (prot. Nr. 19, 78. §) "Par teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu lokālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu" un apstiprināto darba uzdevumu, ņemot vērā Baltic Finanz-Invest SIA (reģ.nr. 40003544459) 2025. gada 7. oktobra iesniegumu.

Lokālplānojuma grozījumu izstrādātājs ir SIA "8. Darbnīca" (reģ. nr. 40103480281), pamatojoties uz 2026. gada 17. aprīļa trīspusējo līgumu starp Rīgas valstspilsētas pašvaldību, SIA "Baltic Finanz-Invest" un SIA "8.Darbnīca".

Lokālplānojuma grozījumi attiecināmi uz teritoriju, kurā ir spēkā Rīgas domes 2018. gada 21. novembra saistošie noteikumi Nr. 59 "Teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi". Lokālplānojuma grozījumi skar atsevišķus teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punktus, paredzot 36. apakšpunkta un 39.2. apakšpunkta grozīšanu, un svītrojot 17.2. apakšpunktu.

1. LOKĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālplānojuma izstrāde teritorijai starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu tika uzsākta 2016. gada 27. septembrī ar Rīgas domes lēmumu Nr. 4287 (prot. Nr. 79, 18.§) "Par teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu lokālplānojuma kā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam grozījumu izstrādes uzsākšanu"¹.

Lokālplānojums tika apstiprināts ar 2018. gada 21. novembra Rīgas domes lēmumu Nr. 1766 (prot. Nr. 39, 80§) "Par teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu lokālplānojuma apstiprināšanu"² un izdoti Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 59 (prot. Nr. 39, 81.§) "Teritorijas starp Ķiburgas ielu un Lazdu ielu izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi"³ (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 59).

Saistošie noteikumi Nr. 59 publicēti 2018. gada 27. novembra laikraksta "Latvijas Vēstnesis" Nr. 233⁴. Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas akcepts lokālplānojuma īstenošanai saņemts 2019. gada 31. janvārī.⁵ Lokālplānojuma dokumentācija publiski pieejama vienotajā ģeoportālā www.geoplatvija.lv:https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_12754.

Lokālplānojums izstrāde tika uzsākta ar mērķi mainīt Rīgas teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonu Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (SDz) uz funkcionālo zonu Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), lai nodrošinātu pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas uzņēmējdarbības attīstībai saskaņā ar īpašnieka plāniem attīstīt mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju.

¹ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/33766>;

² <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/70570>;

³ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/70571>;

⁴ <https://www.vestnesis.lv/op/2018/233.TP1>;

⁵ <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/73913>;

Pēc lokālpārplānojuma apstiprināšanas ir uzsākta tā realizācija - uzsākta 2006. gada 11. septembrī akceptētā Rīgas pilsētas Būvvaldes būvprojekta reģ. nr. 1486 (būvatļauja Nr. K-060-7 izsniegta 2007. gada 7. maijā) izmaiņu projekta izstrāde dzīvojamo māju pārbūvei (Būvniecības lieta: "Dvīņu māju grupa" Ķīburgas ielā b/n, Lazdu iela b/n, Rīga (lietas Nr. BIS-BL-369882-109358)). Uzsākot būvniecības procesu, konstatēta neatbilstība starp lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – TIAN) noteikto maksimālo ēkas augstumu 10,5 m un faktiskajiem būves augstumiem, kas reģistrēti Ģeodēziskās pārbaudes aktos.

Lai nodrošinātu lokālpārplānojuma sekmīgu īstenošanu, lokālpārplānojuma grozījumi paredz precizēt maksimāli pieļaujamo ēkas augstumu, nosakot to 12 metri. Minētais augstums nav pretrunā ar spēkā esošā lokālpārplānojuma regulējumu, jo TIAN šāds maksimālais apbūves augstums jau ir paredzēts publiskai vai dzīvojamai apbūvei ar publisku izmantošanu. Līdz ar to noteiktā augstuma precizēšana nodrošina vienotu un konsekventu apbūves parametru piemērošanu lokālpārplānojuma teritorijā.

Lokālpārplānojuma īstenošanas gaitā konstatēts, ka TIAN 17.2. apakšpunktā noteiktā prasība par būvlaidi 2 metru attālumā no servitūta ceļa konkrētajā situācijā nav piemērojama atbilstoši lokālpārplānojuma izstrādes laikā pieņemtajiem risinājumiem. Lokālpārplānojums tika izstrādāts, balstoties uz teritorijā esošo apbūves struktūru, pieņemot, ka tajā ietilpstošās būves ir uzskatāmas par esošu apbūvi.

Atbilstoši normatīvajam regulējumam par esošu būvi uzskatāma tikai ekspluatācijā nodota būve, līdz ar to ekspluatācijā nenodotās būves kvalificējas kā jaunbūves. Uz šādām būvēm attiecināmas prasības par jaunas apbūves izvietošanu, tai skaitā TIAN 17.2. apakšpunktā noteiktā būvlaide. TIAN 17.2. apakšpunktā noteiktā prasība rada pretrunu starp lokālpārplānojuma izstrādes laikā pieņemtajiem risinājumiem un normatīvo aktu prasību piemērošanu būvniecības procesā, kā rezultātā tiek ierobežota lokālpārplānojuma īstenošana. Līdz ar to, lai novērstu interpretācijas pretrunas un nodrošinātu lokālpārplānojuma īstenošanu, TIAN 17.2. apakšpunkts ir svītrojams.

Papildu iepriekš minētajam, lai nodrošinātu lokālpārplānojuma sekmīgu tālāku īstenošanu, nepieciešams TIAN 39.2. apakšpunktu izteikt citā redakcijā, nosakot, ka bērnu rotaļu laukumu iespējams izbūvēt 3 m attālumā no ēkas vai ēkas logiem, norobežojot to ar apkārt apstādītu dzīvžogu. Atbilstoši Vispārīgajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalmos ir jāparedz nepieciešamie labiekārtojuma elementi, tai skaitā bērnu rotaļu laukumi, vienlaikus normatīvajā regulējumā netiek noteikts konkrēts minimālais attālums no ēkām vai to logiem. Spēkā esošajā lokālpārplānojumā noteiktais 6 metru attālums no ēku logiem ir vērtējams, kā papildus ierobežojums, kas konkrētajā teritorijā būtiski ierobežo iespējas izvietot funkcionāli nepieciešamos labiekārtojuma elementus. Lai nodrošinātu teritorijas pilnvērtīgu izmantošanu, lokālpārplānojuma grozījumi paredz precizēt minēto prasību, izsakot to citā redakcijā.

Ņemot vērā minēto, lokālpārplānojuma grozījumi ir vērsti uz lokālpārplānojuma īstenošanas nodrošināšanu, novēršot identificētās neatbilstības, precizējot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

2. RISINĀJUMA ATBILSTĪBA RĪGAS ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Lokālpārplānojuma grozījumi atbilst Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai (turpmāk - Stratēģija). Lokālpārplānojuma grozījumi nemaina nevienu no līdzšinējā lokālpārplānojuma atbilstībām Stratēģijai, t.sk.:

- sekmē attīstības ieceres īstenošanu teritorijā, kas atbilstoši Stratēģijā noteiktajai pilsētas apdzīvojuma telpiskai struktūrai ir perifērija, kas robežojas ar priekšpilsētu, kur dominē savrupmāju apbūve, vai nelielas (3–4 stāvi) daudzdzīvokļu mājas; tā ir alternatīva tiem iedzīvotājiem, kuri pašlaik izvēlas dzīvot ārpus pilsētas, taču izvēlētos pilsētu ar līdzvērtīgiem vides apstākļiem, bet pieejamāku sociālo un transporta infrastruktūru, daudzveidīgāku pakalpojumu klāstu;
- atbilst noteiktajām stratēģiskajām pamatnostādnēm pilsētvides attīstībai, sekmējot ilgtermiņa stratēģiska mērķa “Ērta, droša, iedzīvotājiem patīkama pilsētvide (IM3)” un ar to saistītā rīcības virziena “Kvalitatīva dzīves vide un mājoklis” īstenošanu.

Veicot lokālpārplānojuma grozījumus, tiek ievērots ilgtspējīgas attīstības princips, līdzsvarojot ekonomisko attīstību un racionāli izmantojot dabas, cilvēku un materiālos resursus.

3. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMI

Lokālpārplānojuma grozījumi paredz precizēt atsevišķus teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punktus:

1. tiek svītrots TIAN 17.2. apakšpunkts, kas nosaka būvlaidi attiecībā pret servitūta ceļu. Svīturošana novērš normu piemērošanas pretrunas un nodrošina lokālpārplānojuma risinājumu praktisku īstenošanu;
2. tiek precizēts TIAN 36. punkts, nosakot maksimāli pieļaujamo ēkas augstumu - 12 m. Noteiktais augstums atbilst spēkā esošajā lokālpārplānojumā jau paredzētajam maksimālajam apbūves augstumam publiskai vai dzīvojamai apbūvei ar publisku izmantošanu, līdz ar to nodrošinot vienotu un konsekventu apbūves parametru piemērošanu teritorijā;
3. tiek precizēts TIAN 39.2. apakšpunkts, nosakot, ka bērnu rotaļu laukumu iespējams izbūvēt ne tuvāk kā 3 m attālumā no ēkas vai tās logiem, paredzot tā norobežošanu ar dzīvžogu. Precizējums nodrošina iespēju izvietot funkcionāli nepieciešamos labiekārtojuma elementus, vienlaikus saglabājot dzīves vides kvalitāti.

4. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IETEKME

Lokālpārplānojuma grozījumi:

1. attiecas uz atsevišķu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizēšanu un nerada būtisku ietekmi uz teritorijas attīstību;
2. neskar trešo personu nekustamo īpašumu izmantošanu un neietekmē citu personu tiesības vai likumiskās intereses;

3. neskar vides institūciju, inženierkomunikāciju turētāju, Rīgas valstspilsētas pašvaldības struktūrvienību, kapitālsabiedrību vai citu institūciju kompetences jautājumus⁶;
4. attiecas uz atsevišķu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizēšanu, negrozot citus spēkā esošā lokālpārplānojuma nosacījumus vai grafisko daļu, kas publicēts Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_12754.

NOSLĒGUMA JAUTĀJUMI

Lokālpārplānojuma grozījumu redakcijas dokumentācijas sastāvā iekļauta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu konsolidētā versija.

Grafiskās daļas karte "Teritorijas funkcionālais zonējums" tiek saglabāta atbilstoši spēkā esošajam lokālpārplānojumam bez izmaiņām un netiek grozīta. Grafiskā daļa pievienota, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības lokālpārplānojuma dokumentācijas sastāvam.

⁶ lokālpārplānojuma grozījumu izstrādes darba uzdevuma 5. punkts " *Nemot vērā lokālpārplānojuma grozījumu saturu, institūciju iesaiste nav nepieciešama*"