

DETĀLPLĀNOJUMS
nekustamā īpašuma Siguldā, Siguldas novadā,
kadastra Nr. 8094 004 1144,

zemes vienībai
Gāles ielā 29A, Siguldā, Siguldas nov.
ar kadastra apzīmējumu 8094 004 1335

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

1.1. redakcija

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālplānojumi SB"
Reģ.Nr. LV40203081595
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

2023

SATURS

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA	3
2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1).....	3
3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR).....	5
4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI	6
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	7

GRAFISKĀ DAĻA:

- 1.lapa - Teritorijas pašreizējās izmantošanas un apgrūtinājumu plāns
- 2.lapa - Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājuma un inženierkomunikāciju plāns
- 3.lapa - Sarkano līniju plāns
- 4.lapa - Transporta kustību shēma
- 5.Lapa - Adresācijas priekšlikumu shēma
- 6.lapa - Elektroapgādes nodrošinājuma shēma
- 7.lapa - Ūdens un kanalizācijas tīklu izvietojuma shēma
- 8.lapa - Vidējā spiediena gāzes apgādes nodrošinājuma shēma
- 9.lapa - Elektronisko sakaru tīkla izvietojuma shēma
- 10.lapa - Zemes ierīcības projekts

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju – nekustamā īpašuma Sigulda, Siguldas nov., kadastra Nr.8094 004 1144, sastāvā esošo zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8094 004 1335.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā, ir saskaņā ar Siguldas novada pašvaldības domes 2021.gada 23.septembra saistošajiem noteikumiem Nr. 20 “Grozījumi Siguldas novada pašvaldības domes 2012.gada 29.augusta saistošajos noteikumos Nr. 21 “Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam Grafiskā daļa un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”” vai citiem, tos aizstājošiem saistošajiem noteikumiem.
3. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) - funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve Siguldas pilsētas teritorijas apkaimēs - Peltēs, Ķipari, Kalnabeites, Lorupe, Kaķīškalns un ciemos - Jūdaži, Allaži, More.
4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) – ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

Projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.5 un Nr.10-Nr.12

5. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
 - 5.1. Savrupmāju apbūve (11001).
6. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 6.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m;
 - 6.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
 - 6.3. zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 50%;
 - 6.4. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi un jumta izbūve;
 - 6.5. maksimālais apbūves augstums – 9 m (līdz jumta korei un 8 m līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai);
 - 6.6. būvlaide – 5 m, gar Gāles ielu (valsts reģionālais autoceļš P8) – 60 m (no ceļa ass līnijas);
 - 6.7. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.
7. **Citi nosacījumi:**
 - 7.1. ēku skaits zemes vienībā – ne vairāk kā 4 ēkas, tajā skaitā dzīvojamās mājas ne vairāk kā 2 ēkas;
 - 7.2. nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību;
 - 7.3. ielai vai ceļam tuvāk novieto galveno ēku, atbilstoši zemes vienības izmantošanas veidam. Ja iespējams, palīgēkas novieto aiz galvenās ēkas zemes vienības dziļumā;
 - 7.4. pagalmu veidošana:
 - 7.4.1. daļu no priekšpagalma nedrīkst aizņemt galvenā ēka vai tās daļa, izņemot:

- 7.4.1.1. arhitektoniskas detaļas un/vai veidojumus, arī sliekšņi, skursteņi, dzegas, teknes, pilastri un jumta balsti, kas projicējas jebkurā prasītajā pagalmā ne vairāk par 0,5 m uz āru no ēkas sienas;
 - 7.4.1.2. erkeri un balkoni, izņemot nesegtas terases, kas projicējas jebkurā prasītajā pagalmā ne vairāk par 1,5 m uz āru no ēkas sienas, kā arī atklātas ugunsdzēsības vai āra kāpnes, kam kāpņu pakāpieni un laukumi aprīkoti ar margām un kas projicējas jebkurā prasītajā pagalmā ne vairāk par 1,5 m uz āru no ēkas sienas;
 - 7.4.1.3. funkcionālas un dekoratīvas būves, arī nolaižami saulesargi (markīzes), dekoratīvas strūklakas, skulptūras, piemiņas plāksnes un žogi;
 - 7.4.1.4. priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvieta iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus;
- 7.5. ēku un būvju konstruktīvās daļas un elementi:
- 7.5.1. jebkurai ēkai un būvei, to daļām, konstrukcijām un elementiem jābūt projektētiem, izbūvētiem, ekspluatētiem tā, lai tie atbilstu Latvijas būvnormatīvu prasībām, nodrošinot:
 - 7.5.1.1. mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu, nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi;
 - 7.5.1.2. lietošanas drošību; aizsardzību pret trokšņiem;
 - 7.5.1.3. enerģijas ekonomiju un siltuma izolāciju;
- 7.6. fasādēm, jumtiem, notekcaurulēm krāsojuma un uzturēšanas prasības saskaņā ar pašvaldībā spēkā esošiem saistošajiem noteikumiem:
- 7.6.1. fasāžu krāsojumā izmanto toņus, kas harmonē ar esošajā apbūvē raksturīgajām krāsām un nerada krāsu kontrastu ar tām. Rekomendējams izmantot balto un silti pelēko toņupaletes, kuras var savstarpēji kombinēt;
 - 7.6.2. kontrastējošos toņos var krāsot fasādes detaļas;
 - 7.6.3. vairāku toņu kombināciju gadījumā izmantot ražotāja rekomendētos toņu salikumus;
- 7.7. par apstādījumu kopšanu zemes vienībai pieguļušās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

Projektētās zemes vienības Nr. 6, 7 un 9

8. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

8.1. Savrupmāju apbūve (11001).

9. Palīgizmantošana:

- 9.1. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus, un ražošanas objektus;
- 9.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu izmitināšanas iestādes ar maksimālo numuru skaitu 30;
- 9.3. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): apbūve, ko veido pirmsskolas izglītības iestāde, interešu izglītības iestāde un darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 9.4. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido ārstu prakses un tiem nepieciešamā infrastruktūra;

- 9.5. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): apbūve, ko veido pansionāts, dienas centri, kā arī to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;
- 9.6. Labiekārtota ārtelpa (24001): ietver labiekārtotus parkus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai;
- 9.7. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002): dabas teritorijas bez apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras.

10. Nosacījumi apbūvei:

- 10.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m;
- 10.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 10.3. zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 50%;
- 10.4. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi un jumta izbūve;
- 10.5. maksimālais apbūves augstums – 9 m (līdz jumta korei un 8 m līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai);
- 10.6. būvlaide – 5 m, gar Gāles ielu (valsts reģionālais autoceļš P8) – 60 m (no ceļa ass līnijas);
- 10.7. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.

11. Citi nosacījumi:

- 11.1. zemes vienību apbūvi var veikt pēc pēc risinājumu izstrādes (trokšņu sienas, aizsargvaļņi, u.tml.), kas tūlītēji novērš trokšņu pārsniegumus uz valsts reģionālā autoceļa P8 (Inciems–Sigulda–Kegums), tostarp prognozējamās Detālpilnojumā teritorijā gan telpās, gan ārpus tām;
- 11.2. ēku skaits zemes vienībā – ne vairāk kā 4 ēkas, tajā skaitā dzīvojamās mājas ne vairāk kā 2 ēkas.

Projektētā zemes vienība Nr. 8

12. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 12.1. Savrupmāju apbūve (11001).

13. Teritorijas papildizmantošanas veids: labiekārtota ārtelpa, kas ietver labiekārtotus parkus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšana.

14. Nosacījumi apbūvei:

zemes vienība paredzēta publisko zaļumu teritorijas izveidei ar kokaugu stādījumiem kā augstāku akcentu kvartāla telpiskajā struktūrā, kas kombinēti ar krūmu stādījumiem vides trokšņu līmeņa mazināšanai, kā arī vieta minimālam publiskās telpas labiekārtojumam (piemēram, soliņi, neliels bērnu rotaļu laukums).

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Projektētās zemes vienības Nr.13, 14, 15.

15. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 15.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
- 15.2. transporta lineārā infrastruktūra.

16. Papildizmantošana: labiekārtota publiskā ārtelpa – publisku laukumu izbūve un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana, ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.

17. Nosacījumi apbūvei: nenosaka.

18. Citi nosacījumi:

- 18.1. ielu kategorija – E2 kategorijas iela – vietējas nozīmes iela ar dzīvojamās zonas raksturu, nodrošina piekļuves un uzturēšanās funkciju;
- 18.2. ielu sarkano līniju platums – 12 m;
- 18.3. brauktuves platums – ne lielāks kā 6 m;
- 18.4. ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuves noapaļojuma rādiuss 8 m;
- 18.5. iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m;
- 18.6. Liepziedu ielas apgriešanās laukumam paredz kvadrātu - 12x12m;
- 18.7. ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām;
- 18.8. pēc komunikāciju (maģistrālo un pievadu) tīklu un ne mazāk kā 8 (astoņu) zemes vienību apbūves, ielu izbūvē ar cieto segumu;
- 18.9. veidojot ielas, tā jāpielāgo atļautajam ātrumam līdz 20km/h un kur priekšroka pārvietojoties tiek dota gājējiem, velosipēdistiem u.c. mazāk aizsargātiem satiksmes dalībniekiem. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai. Inženiertīklu aku lūkas iespēju robežās izvietot brauktuves joslām pa vidu, tā lai tās atrastos starp autotransporta riteņiem;
- 18.10. projektētajās ielās jāparedz šādi satiksmes mierināšanas risinājumi:
 - 18.10.1. Mazā Jūdažu ielā – ielu sašaurinājumi ar koku stādījumiem;
 - 18.10.2. Liepziedu ielā - ielu mēbeles, puķupodus un citus labiekārtojuma elementu izvietojums, veidojot apbraucamus šķēršļus un sašaurinājumus pamīšus ielas abās pusēs.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

19. Priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvieto iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus.
20. Zemes vienības drīkst iežogot, ņemot vērā:
 - 20.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
 - 20.2. stūra zemes vienību stūros pa redzamības trīsstūriem;
 - 20.3. lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu;
 - 20.4. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
21. Žogi:
 - 21.1. žogiem jābūt saskanīgiem ar ēku un blakus zemes vienības žogu arhitektūru;
 - 21.2. žogi uz robežas kaimiņiem jāceļ un jāuztur kopīgi. Ja nav panākta vienošanās, tad katras zemes vienības īpašniekam jāceļ un jāuztur tā žoga puse, kas, skatoties no zemes vienības, ir pa labi;
 - 21.3. žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi, ja tie šķērso ielas brauktuves daļu vai ietvi visā tās platumā;
 - 21.4. žogu krāsošanai jāizmanto krāsas, kas paredzētas āra darbiem. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos. Žoga krāsojums - saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu;
 - 21.5. prettrokšņa sienas nepieciešamību un tā parametrus nosaka, balstoties uz trokšņa līmeņa rādītājiem un pieļaujamo trokšņa līmeni;

- 21.6. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
- 21.7. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni pašreizējo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 21.8. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
22. Maksimālais autostāvvietu skaits savrupmāju apbūvē – 3, minimālais – 2.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA*

* Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam

23. Detālplānojums īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
24. Uzsākot apbūvi, noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta apbūvi laikā.
25. Detālplānojuma realizācija sekojošā secībā:
- 25.1. **1.Kārtā: infrastruktūras projektēšana.** Mazās Jūdažu un Liepziedu ielu (Detālplānojuma grafiskajā daļā zemes vienības ar kārtas Nr.13, Nr.14 un Nr.15), paredzot piebraukšanas iespēju katram zemes gabalam, kā publiskās ārtelpas labiekārtojuma teritoriju (Nr.7., Nr.8) būvprojektu izstrāde, elektroapgādes būvprojekta izstrāde, centralizētu ūdens vada, lietussadzīves kanalizācijas projekta izstrāde, paredzot pievienojumus zemes vienībām.
- 25.2. **2.Kārtā: infrastruktūras izbūve un nodošana ekspluatācijā.** Mazās Jūdažu un Liepziedu ielu izbūve, kas ietver elektroapgādes, ūdens vada, lietussadzīves kanalizācijas izbūvi un ielas braucamās daļas izbūvi ar grants segumu. Ielu, komunikāciju (ieskaitot pievadu zemes vienībām), publiskās ārtelpas objektu (parks, sniega novietošanas laukums) izbūve un nodošana ekspluatācijā. 2.kārta realizējama 2 (divu) gadu laikā no 1.kārtas pabeigšanas;
- 25.3. **3.Kārtā: jaunu nekustamo īpašumu formēšana.** Adrešu (atbilstoši 2021. gada 29. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr.455 “Adresācijas noteikumi”) un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa piešķiršana, un jaunu zemes vienību un nekustamo īpašumu reģistrācija NĪVKIS un zemesgrāmatā.
- 25.4. **4. Kārtā: atsavināšana par labu pašvaldībai un infrastruktūras nodošana pakalpojumu sniedzējiem.** Mazā Jūdažu ielas un Liepziedu ielas izbūve ar cieta segumu (bruģi) pēc tam, kad beigusies būvniecība 80% (t.i. ne mazāk kā 8 (astoņas) zemes vienības) apmērā zemes vienībās no Nr.1 līdz Nr.6 un no Nr.9 līdz Nr.12. Pēc tam Mazās Jūdažu un Liepziedu ielu (Detālplānojuma grafiskajā daļā zemes vienības ar kārtas Nr. 14 un Nr.15 atsavināšana par labu pašvaldībai. Elektroapgādes tīklu, ūdens, sadzīves un lietu kanalizācijas tīklu nodošana pakalpojuma sniedzēja īpašumā.
26. Zemes vienību apbūve pieļaujama tikai pēc 3.Kārtas, saskaņā ar Būvprojektiem un pašvaldības saistošiem noteikumiem.
27. Transakciju ar nekustamo īpašumu, kuru sastāvā reģistrētas zemes vienības, gadījumos īpašnieki, kuru šo darījumu rezultātā ieguvuši īpašuma tiesības rakstiski piekrist būvprojekta, Detālplānojuma risinājumiem, tajā skaitā īstenošanas kārtībai un administratīvā līguma nosacījumiem.
28. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam.