

Izstrādātājs: **BRK PROJEKTI SIA,**
Būvkomersanta reģ.Nr.14439,
reģ.Nr. 45403050593
Kastaņu iela 4, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202
t.29455679

Pasūtītājs: SIA "Baltic - Calves"
Reģistrācijas Nr. 40003747122
Juridiskā adrese: Eglu iela 5, Ķegums, Ogres novads, LV-5020

Detālplānojuma stadija: 3. redakcija

Deālplānojuma nosaukums: **Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185, "Radzes", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā**

Adrese: Bez adreses

Sējuma Nr. III

Sastāvs: Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Pasūtījuma Nr. 69/2022/BRK

Izstrādes vadītājs: Jēkabpils novada Attīstības pārvaldes Teritorijas plānošanas un
īpašumu pārvaldīšanas nodaļas teritorijas plānotāja
Zita Jaudzema

Projekta vadītāja un izstrādātāja: arhitekte Ineta Buka (arh.sert.Nr.1-00676)

SIA „BRK projekti” valdes loceklis: Ineta Buka

Jēkabpilī, 2024.g.

SATURA RĀDĪTĀJS

1.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI, VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ.....	3
2.1.INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	3
2.2.PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM	3
2.3.PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN JAUNU ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA	4
2.4.PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	4
2.5.PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNĒM	4
2.6.AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI UN TERITORIJAS NOŽOGOŠANA	4
2.7.PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM	5
3.PRASĪBAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI.....	5
3.1.JAUKTAS PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (p2)	5
3.2.TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1).....	6
4.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS	6

3. REDAKCIJA

Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185, "Radzes", Ābeļu pagastā

1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI, VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – TIAN) darbojas kā Jēkabpils novada domes 2013. gada 22. augusta saistošo noteikumu Nr.9/2013 “Par Jēkabpils novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu” (turpmāk tekstā - Jēkabpils novada TIAN) detalizācija detalplānojuma teritorijā ietvertajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185 (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija).
2. TIAN prasības ir spēkā visā Detālplānojuma teritorijā visu nekustamo īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Prasības, kas nav noteiktas TIAN, ir noteiktas Jēkabpils novada TIAN.
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtā – teritorijas daļas attīstības process, kas īstenojams vienlaicīgi, izstrādājot nepieciešamos būvprojektus, veicot teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu un realizējot apbūvi noteiktā teritorijā.

2. PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā detalplānojuma teritorijā pirms plānotā būvniecības procesa uzsākšanas un/vai vienlaikus ar to veicami teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detalplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehniskajai sagatavošanai detalplānojuma teritorijā jānodrošina plānotās apbūves izvietojuma iespējamība, pasākumu kompleksā ietverot:
 - 6.1. inženierizpētes darbu veikšanu, tajā skaitā ģeotehnisko un topogrāfisko izpēti, kā arī ģeodēzisko, hidrometeoroloģisko un citas izpētes, ja nepieciešams;
 - 6.2. detalplānojumā paredzēto ielu būvniecību, lai nodrošinātu piekļuvi plānotajiem apbūves zemes gabaliem;
 - 6.3. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi no plānotās/esošās pieslēguma vietas līdz detalplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai ielu sarkano līniju, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tas nepieciešams konkrētās zemes vienības apbūves nodrošināšanai.

2.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

7. Detālplānojuma teritorija nodrošināma ar elektroapgādi, elektronisko sakaru tīkliem, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu novadīšanas risinājumiem atbilstoši plānotajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
8. Lai detalplānojuma teritorijā katrā īstenošanas kārtā plānotajai apbūvei nodrošinātu pilnvērtīgu inženiertehnisko apgādi, teritorijas attīstītājiem patstāvīgi vai sadarbībā ar attiecīgo inženierkomunikāciju turētājiem un pašvaldību nepieciešams realizēt inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu projektēšanu un izbūvi, t.sk.:
 - 8.1. sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – centralizēti no SIA “Jēkabpils ūdens” tīkliem;
 - 8.2. elektroapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam;
 - 8.3. lietus ūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot kombinētus risinājumus, tostarp ilgtspējīgai lietus ūdens kanalizācijas apsaimniekošanai (ūdensobjektus, ievalkas u.tml.). Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.

3. REDAKCIJA

Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185, “Radzes”, Ābeļu pagastā

9. Inženierkomunikācijas izbūvējamas, ņemot vērā grafiskās daļas ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumi, pieslēgumi un izvietojums precizējami būvprojekta izstrādes stadijā, pēc inženierkomunikāciju turētāju tehnisko noteikumu saņemšanas.
10. Ja inženierkomunikāciju turētāju vai citu institūciju turpmāk izsniegto tehnisko noteikumu prasības būvprojektēšanai atšķiras no šajā nodaļā minētajiem risinājumiem, tad atbilstoši tehniskajiem noteikumiem izstrādātie risinājumi nav uzskatāmi par detālplānojuma grozījumiem.

2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN JAUNU ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

11. Piekļūšana visām zemes vienībām Detālplānojuma teritorijā paredzēta no perspektīvā izbūvējamām ielu teritorijām.
12. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs.
13. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
14. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju, kā arī paredzot centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīklu izbūvi zemes vienībām katras kārtas ietvaros un izbūvējot pagaidu apgriešanas laukumu.

2.4. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

15. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo māju un palīgēkas.
16. Palīgēku augstums nedrīkst pārsniegt 6 m, vai dzīvojamās mājas augstumu (ja mājas augstums ir zemāks par 6 m).
17. Ēkām aizliegts iebūvēt metāla dūmeņus, ja tie eksponējas publiskajā ārtelpā.
18. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi, kondicionieri, siltumsūkņi u.c. tehniskās iekārtas jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā, nav pieļaujama to eksponēšanās publiskajā ārtelpā.
19. Visās apbūves teritorijās starp ielas sarkano līniju un būvlaidi attālums – 6 m. Ēkas jānovieto uz obligātās būvlaides.
20. Visās zemes vienībās minimālā apbūves līnija paredzama 4 m attālumā no zemes vienības robežas (kaimiņu zemes vienības).

2.5. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNĒM

21. Autostāvvietu skaits publiskām ēkām un būvēm nosakāms būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Jēkabpils novada TIAN, kā arī citu spēkā esošo normatīvo aktu prasības, ja šajos noteikumos nav norādīts citādi.
22. Ikvienā zemes vienībā plānoto objektu funkcionēšanai nepieciešamās autostāvvietas izvietojamas konkrētajā zemes vienībā.
23. Autonovietnes labiekārtot, izmantojot intensīvām antropogēnām slodzēm piemērotus apstādījumus, kā arī nodrošināt ar atkritumu konteineriem un citiem nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem – soliņiem, apgaismojumu u.c.

2.6. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI UN TERITORIJAS NOŽOGOŠANA

24. Zemes vienību iežogošana noteikta pa sarkano līniju un pārējo zemes vienību robežām.

3. REDAKCIJA

Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185, "Radzes", Ābeļu pagastā

25. Žogi gar ielām izvietojami pa sarkanajām līnijām un tiem jābūt ne augstākiem par 1.6 m, nodrošinot 30 % caurredzamību.
26. Blakus zemes vienību īpašniekiem vienojoties, savstarpējo robežu žogus atļauts būvēt līdz 1.80 m augstus.
27. Visas zemes vienības atļauts nožogot ar dzīvžogu ne augstāku par 2,5 m, izvietojot to gar zemes vienības robežu, iepriekš saskaņojot to ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku.
28. Žogu izbūvē pieļaujamie materiāli:
 - 28.1. koka paneļi;
 - 28.2. metāla kaluma paneļi;
 - 28.3. betona stabi, pasētas;
 - 28.4. metāla stabi;
 - 28.5. dabīga akmens mūris ar koka paneļiem.

2.7. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN APSTĀDĪJUMIEM

29. Labiekārtojuma infrastruktūru izvieto zemes vienībā, kurā atrodas objekts, kura funkcionēšanai šī infrastruktūra nepieciešama.
30. Tiem zemes gabalu vai ēku īpašniekiem vai valdītājiem, kuriem uz zemes gabala ir paredzēts izvietot mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektu, sabiedrisku, darījumu iestādi utml, ir jānodrošina, lai pie ieejas ēkā būtu uzstādīta atkritumu urna, kas tiktu uzturēta ekspluatācijas kārtībā.
31. Papildus prasības apstādījumu veidošanai netiek izvirzītas, apstādījumi ierīkojami atbilstoši Jēkabpils novada TIAN un konkrētu objektu projektēšanas uzdevumos noteiktajam.
32. Publisko apstādījumu veidošana atļauta ielu teritorijās.

3. PRASĪBAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. JAUKTAS PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P2)

33. Detālpārplānojuma jauktas publiskās apbūves teritorijā (P2) projektētas 93 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro sekojošas prasības.
34. **Teritorijas izmantošanas veidi:** - zemes vienībās Nr.1 – 51 paredzēta papildizmantošana (savrupmāju apbūve (11001)), zemes vienībās Nr.52 – 85 galvenā izmantošana, zemes vienības Nr.86 – 93 – ielas teritorija:
 - 34.1. Zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.51 – Savrupmāju apbūve (11001).
 - 34.2. Zemes vienībās Nr.52 līdz Nr.85 – visi Jēkabpils novada TIAN noteiktie Jauktas publiskās apbūves teritorijas (P2) galvenie izmantošanas veidi. Papildizmantošana šajās zemes vienībās nav pieļauta.
 - 34.3. Zemes vienībās Nr.86 līdz Nr.93 – Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

35. Apbūves parametri

Zemes vienību Nr.	Min. jaunizv. zemes gabala platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1.-51.	1200	30			līdz 2	
52.-85.	1200		līdz 130		līdz 3	20

- 35.1. Ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus un attiecīgos Latvijas būvnormatīvus, grafiskajā daļā attēlotais apbūves izvietojums, kā arī inženierkomunikāciju izvietojums projektētās ielas profilos ir shematisks un nav saistošs.
- 35.2. Visi precizējumi, kas nav pretrunā ar šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām, nosakāmi attiecīgās zemes vienības būvprojektā.
36. Vides pieejamības prasību izpilde ēkām attiecībā uz cilvēkiem ar kustību traucējumiem paredzama konkrētas nepieciešamības gadījumā.
37. Zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.51 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0601).
38. Zemes vienībās Nr.52 līdz Nr.85 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0800) vai neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0900).
39. Zemes vienībās Nr.86 līdz Nr.93 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101).

3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

40. Detālplānojuma transporta infrastruktūras teritorijā (TR) projektētas 8 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro visi Jēkabpils novada TIAN noteiktie Transporta infrastruktūras teritorijas galvenie izmantošanas veidi.
41. Galvenais izmantošanas veids ir transporta lineārā infrastruktūra, bet galvenā atļautā izmantošana ir iela (E kategorija), kā arī inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti kā arī ielu apstādījumi.
42. Ielu izbūve zemes klātnes līmenī paredzēta ar šķembru segumu.
43. Ielu šķērsprofili detalizējami, precizējami Būvprojektā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

44. Detālplānojuma īstenošanu veic pēc Detālplānojuma stāšanās spēkā saskaņā ar starp Jēkabpils novada pašvaldību un Detālplānojuma ierosinātāju noslēgto administratīvo līgumu.
45. Pirms administratīvā līguma noslēgšanas ir izstrādāta sekojoša detālplānojuma īstenošanas kārtība, izdalot sekojošas kārtas:
 - 45.1. 1.kārta
 - 45.1.1. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu un inženiertīklu, t.sk. ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei nepieciešamās būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde, būvatļaujas saņemšana, būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpilde, būvdarbu veikšana.
 - 45.1.2. Pašvaldības domes lēmuma pieņemšana par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu detālplānojumā izveidotajām zemes vienībām notiek pēc būvdarbu īstenošanas vismaz 70% apjomā.
 - 45.1.3. Zemes vienības sadalīšana atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kadastrālās uzmērīšanas veikšana.
 - 45.1.4. 1.kārtas īstenošanas laiks – 4 gadi no detālplānojuma stāšanās spēkā.
 - 45.2. 2.kārta
 - 45.2.1. Ielu būvdarbu nodošana ekspluatācijā.
 - 45.2.2. Inženiertīklu būvdarbu nodošana ekspluatācijā.
 - 45.2.3. 2.kārtas īstenošanas laiks - 6 gadi no detālplānojuma stāšanās spēkā.

45.3. 3.kārta

45.3.1. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde un būvdarbi katrai atdalītajai zemes vienībai var tikt organizēti individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajai un akceptētajai būvniecības ieceres dokumentācijai.

45.3.2. 3.kārtas īstenošanas laiks – nav noteikts.

Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīviem aktiem.