

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM

CENTRĀLAJĀ IELĀ 25A (KAD.NR. 78170020825),

CENTRĀLAJĀ IELĀ 25B (KAD.NR. 78170020680),

ZVAIGŽŅU IELĀ 13A (KAD.NR.78170020841),

VIĻĀNOS,

RĒZEKNES NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

PASŪTĪTĀJS:

RĒZEKNES NOVADA PAŠVALDĪBA
ATBRĪVOŠANAS ALEJA 95A, RĒZEKNE, LV-4601
REG.NR.: 90009112679
INFO@REZEKNESNOVADS.LV
WWW.REZEKNESNOVADS.LV



IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA "REĢIONĀLIE PROJEKTI"
RŪPNIECĪBAS IELA 32B - 501, RĪGA, LV-1045
REG. NR. 40003404474
BIROJS@RP.LV
WWW.RP.LV



2025

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.	PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI	3
2.1.	Prasības apbūvei	3
2.2.	Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	3
2.3.	Prasības teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem	4
2.4.	Prasības zemes vienību veidošanai	4
3.	PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ ZEMES VIENĪBĀ	5
3.1.	Projektētā zemes vienība Nr.1: Jauktas centra apbūves teritorija (JC).....	5
3.2.	Projektētās zemes vienības Nr.2 – 12: Jauktas centra apbūves teritorija (JC).....	5
3.3.	Projektētās zemes vienības Nr.13 – 17: Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	6
4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI	6
5.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA	6

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Rēzeknes novada Viļānu apvienības (Viļānu pilsētas, Viļānu, Dekšāres, Sokolku pagasta) teritorijas plānojuma¹ (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78170020825, 78170020860 un 78170020841 teritorijā Viļānos, Rēzeknes novadā (turpmāk – detālplānojuma teritorija).
2. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Teritorijas plānojumā.

2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

2.1. Prasības apbūvei

3. Funkcionālās zonas, teritorijas izmantošanas veidi un apbūves parametri noteikti šo Nosacījumu 3. nodaļā “PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ”.
4. Izvietojot apbūvi, ievēro:
 - 4.1. būvlaide 6 m no Centrālās ielas, Skolas ielas, Zvaigžņu ielas un plānotās ielas sarkano līniju;
 - 4.2. minimālo apbūves līniju 4 m pārējos gadījumos.
5. Būvju izvietojumu precizē būvniecības dokumentācijā, ņemot vērā detālplānojumā noteikto būvlaidi un apbūves līniju.
6. Ēku būvdarbus atļauts uzsākt tikai pēc ielu un piebrauktuvju izbūves, kas nodrošina to sasniegšanu.
7. Nobrauktuvi uz apbūves zemes vienību pār grāvi izbūvē ar caurteku vismaz 50 cm diametrā.
8. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, ievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

9. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajam nodrošinājumam attēlots Grafiskās daļas lapā “Inženierkomunikāciju plāns”.
10. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto sadzīves kanalizāciju, ielu apgaismojumu.
11. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu transporta infrastruktūras teritorijas robežās un ārpus tās precizē pie būvniecības dokumentācijas izstrādes.
12. Plānoto ielu izbūvē ar 4,50 m platu brauktuvi, 2 m platu ietvi un galā izbūvē apgriešanās vietu.
13. Plānoto ielu izbūvē ar asfalta segumu. Kā pagaidu risinājums pēc ielas nodošanas ekspluatācijā līdz visu inženiertīklu izbūvei atļauts grants segums.
14. Ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju nodrošina, izbūvējot pašvaldības centralizētos tīklus līdz katrai apbūves zemes vienībai.
15. Pieslēgšanās centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves ir obligāta.
16. Lokālas dzeramā ūdens ņemšanas vietas ierīkošana sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu iespējama tikai tādā gadījumā, ja veic dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķinus un konstatē, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni.
17. Ārējo ugunsdzēsību nodrošina, ierīkojot plānoto ugunsdzēsības hidrantu.
18. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.
19. Lietusūdens atvadi nodrošina, apbūves zemes vienībās nodrošinot lietus ūdens infiltrāciju gruntī un

¹ Rēzeknes novada pašvaldības 2022. gada 21. jūlija saistošie noteikumi Nr.56 “Rēzeknes novada Viļānu apvienības teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”

ierīkojot slēgto drenāžu ar izvadi uz meliorācijas grāvjiem.

20. Lietusūdeni no pagalmiem aizliegts novadīt uz ielas braucamās daļas vai ietves.
21. Plānotās ielas būvniecības dokumentācijā ietver risinājumus ūdens atvadei no brauktuves (piemēram, slīpums meliorācijas grāvja virzienā).
22. Lietus ūdeņus aizliegts novadīt sadzīves notekūdeņu kanalizācijā.
23. Lietusūdens savākšanu no ēku jumtiem nodrošina, ierīkojot individuālu lietusūdens savākšanas sistēmu, vienlaikus ar ēku būvniecību. Atļauts ierīkot lietusūdens uzkrājošās sistēmas ēkas risinājumos, paredzot uzkrātā lietus ūdens izmantošanu teritorijas uzturēšanā.
24. Siltumapgādes nodrošināšanai atļauti lokāli risinājumi.
25. Ēku siltumapgādē izvēlas videi draudzīgus apkures risinājumus ar zemu kaitīgo izmešu daudzumu vai apkures risinājumus, kas atbilst zaļās enerģijas lietošanas pamatprincipiem un nerada emisijas.
26. Elektroapgādi nodrošina, izbūvējot 0,4 kV kabelļlīniju līdz katrai apbūves zemes vienībai saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem.
27. Ārējo apgaismojumu izbūvē ielas sarkanajās līnijās.
28. Elektronisko sakaru tīklus izbūvē ielas sarkanajās līnijās, izveidojot pievadu pie katras plānotās apbūves zemes vienības.

2.3. Prasības teritorijas labiekārtojumam un apstādījumiem

29. Teritorijas labiekārtojumu, žogu izvietojumu un veidu, atkritumu tvertņu izvietojumu precizē būvniecības dokumentācijā atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem.
30. Apbūvei paredzētās zemes vienībās žogu ierīko:
 - 30.1. pa zemes vienības robežu;
 - 30.2. pa ielas sarkano līniju.
31. Izvērtē iespējas ierīkot daudzgadīgus apstādījumus (tai skaitā, kokus un krūmus) ielu sarkano līniju teritorijā, un tos ierīkot, ja netiek traucēta inženiertīklu izbūve un ekspluatācija.
32. Labiekārtojuma elementus izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem, arhitektoniski saskanīgus ar apbūvi.
33. Ārpus apbūves vietas saglabā teritorijā augošos kokus, kuru diametrs sasniedzis 15 cm un netraucē izvietot apbūvi, tai skatā veikt plānotās ielas būvniecību un nepieciešamo inženiertīklu ierīkošanu.
34. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar atkritumu šķirošanas infrastruktūru, tai skaitā nodrošina bioloģiski noārdāmo atkritumu kompostēšanas iespējas.
35. Automašīnu stāvvietu risinājumu ietver apbūvei paredzēto zemes vienību būvniecības dokumentācijā.

2.4. Prasības zemes vienību veidošanai

36. Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma Grafiskās daļas lapās "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes ierīcības plāns".
37. Plānoto zemes vienību robežu pārkārtošana ir atļauta, izstrādājot detālplānojuma grozījumus.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ ZEMES VIENĪBĀ

3.1. Projektētā zemes vienība Nr.1: Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

38. Pamatinformācija:

38.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

38.2. Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC) noteikta zemes vienībai Nr. 1.

39. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

39.1. Labiekārtota ārtelpa (24001).

40. Teritorijas papildizmantošanas veidi: nenosaka

41. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
41.1.	Labiekārtota ārtelpa (24001)	1200 m ²	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.2. Projektētās zemes vienības Nr.2 – 12: Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

42. Pamatinformācija:

42.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

42.2. Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC) noteikta zemes vienībām Nr. 2 – 12.

43. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

43.1. Savrupmāju apbūve (11001);

43.2. Labiekārtota ārtelpa (24001).

44. Teritorijas papildizmantošanas veidi: nenosaka

45. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
45.1.	Savrupmāju apbūve (11001)	1200 m ²	40	1	11	līdz 2	20
45.2.	Labiekārtota ārtelpa (24001)	1200 m ²	1	1	1	1	1

¹ nenosaka

3.3. Projektētās zemes vienības Nr.13 – 17: Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

46. Pamatinformācija:

46.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

46.2. Funkcionālā zona Transporta infrastruktūras teritorija (TR) noteikta zemes vienībām Nr. 13 – 17.

47. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

47.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);

47.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

48. Teritorijas papildizmantošanas veidi: nenosaka

49. Apbūves parametri: nenosaka

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

50. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma Grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

51. Atbilstoši detālplānojuma Grafiskās daļas lapai "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" daļa Detālplānojuma teritorijas atrodas sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu – 7316080100.

52. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

53. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatā.

54. Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

55. Detālplānojumu īsteno nekustamā īpašuma īpašnieks vai tā saistību pārņēmējs saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu), veicot zemes ierīcību un zemes lietošanas veida maiņu, izstrādājot būvniecības dokumentāciju un veicot būvniecību.

56. Detālplānojuma īstenošanu atļauts sadalīt kārtās, tās nosakot pie turpmākās projektēšanas un būvniecības.

57. Detālplānojuma īstenošanas posmi:

57.1. ielām paredzēto zemes vienību izveide. Centrālajai, Skolas un Zvaigžņu ielai pieguļošās zemes vienības ieteicams apvienot ar attiecīgo ielu zemes vienībām vai vismaz pievienot attiecīgam nekustamam īpašumam;

57.2. apbūves zemes vienību izveide, piešķirot tām adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem, veicot reģistrāciju, situācijas, apgrūtinājuma un robežu plāna izstrādi, ierakstot zemesgrāmatā (Grafiskās daļas lapa "Zemes ierīcības darbu plāns");

57.3. plānotās ielas un autotransporta apgriešanās vietas projektēšana un būvniecība, nodošana ekspluatācijā. Atļauts arī grants segums kā pagaidu risinājums pēc nodošanas ekspluatācijā līdz visu inženiertīklu izbūvei;

57.4. plānoto inženiertīklu projektēšana un būvniecība (obligāti elektroapgāde, centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija);

- 57.5. apbūves zemes vienību atsavināšana (izsole), jauno īpašnieku ierosināta projektēšana un būvniecība.
58. Zemes vienību robežu pārkārtošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma Grafiskās daļas lapās “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un “Zemes ierīcības darbu plāns”.
59. Būvniecība apbūves zemes vienībās atļauta pēc elektroapgādes izbūves un nodošanas ekspluatācijā pie katras zemes vienības.
60. Būvniecība apbūves zemes vienībās, kur piekļūšana īstenojama no plānotās ielas, atļauta pēc plānotās ielas izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



RŪPNIECĪBAS IELA 32b – 2, RĪGA, LV – 1045

TĀLRUNIS +371 67320809

E-PASTS: birojs@rp.lv

www.rp.lv