

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „JELGAVAS UN NOMETŅU IELU
RAJONĀ KV.Nr.8” DETĀLPLĀNOJUMS**

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS
UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

SATURS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	3
2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	3
2.1. Jaunu zemes vienību veidošana un robežu pārkārtošana	3
2.2. Piekļūšanas un ugunsdrošības noteikumi	3
2.3. Prasības vides pieejamības nodrošināšanai	4
2.4. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.....	4
2.5. Prasības transporta infrastruktūrai	4
2.6. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	4
2.7. Prasības apbūvei.....	5
2.8. Prasības teritorijas labiekārtojumam	5
2.9. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi	6
3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ.....	6
3.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-1)	6
3.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-2)	6
3.3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-3)	7
3.4. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-4)	7
3.5. Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	7
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KARTĪBA.....	8

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Daugavpils pilsētas pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Daugavpils pilsētas pašvaldības TIAN) detalizācija un nosaka prasības detālplānojuma teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā detālplānojuma teritorijas robežās un tās ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Prasības, kas nav ietvertas šajos Apbūves nosacījumos, ir noteiktas Daugavpils pilsētas pašvaldības TIAN.
4. Detālplānojumā lietotie termini:
 - 4.1. palīgēkas – savrupmāju apbūvei nepieciešamas saimniecības ēkas, individuālās garāžas, individuālās pirtis, vasaras virtuves, siltumnīcas, individuālās lapenes un nojumes;
 - 4.2. produktīvie mājdzīvnieki - visu sugu mājlopi, mājputni, truši, kā arī citi dzīvnieki, kurus audzē un tur dzīvnieku izcelsmes produktu iegūšanai.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai un apbūvei

2.1. Jaunu zemes vienību veidošana un robežu pārkārtošana

5. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību sadale jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
6. Pēc detālplānojuma sadales risinājumu realizācijas detālplānojuma teritorijā atļauta:
 - 6.1. divu blakus esošu zemes vienību apvienošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi;
 - 6.2. divu blakus esošu zemes vienību robežu pārkārtošana, izstrādājot zemes ierīcības projektu kā papildinājumu detālplānojumam, ievērojot Zemes ierīcības likuma nosacījumus attiecībā uz zemes ierīcības projekta izstrādi;
 - 6.3. zemes vienības sadale funkcionālajās zonās JC-2, JC-3, JC-4 un TR, izstrādājot zemes ierīcības projektu kā papildinājumu detālplānojumam, ievērojot Zemes ierīcības likuma nosacījumus attiecībā uz zemes ierīcības projekta izstrādi un ievērojot Apbūves nosacījumu prasības, kas nosaka jaunveidojamās zemes vienības minimālu platību katrai funkcionālajai zonai.

2.2. Piekļūšanas un ugunsdrošības noteikumi

7. Jaunveidojamās ielas, kuru plānotās ielu sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Funkcionālais zonējums, apgrūtinātās teritorijas un objekti” „Sarkanās līnijas. Adresācijas priekšlikums”, „Zemes ierīcības projekts”, „Satiksmes infrastruktūras plāns. Ielu šķērsprofili”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām un būvēm detālplānojuma teritorijā.
8. Ielu šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Satiksmes infrastruktūras plāns. Ielu šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības ieceres dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
9. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.

10. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmai pieslēgtiem hidrantiem un detālplānojuma teritorijā esošās atklātās ūdens ņemšanas vietas, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.
11. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.

2.3. Prasības vides pieejamības nodrošināšanai

12. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.4. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

13. Visā detālplānojuma teritorijā veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbus, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
14. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 14.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 14.2. plānoto ielu izbūve no Jelgavas un Nometņu ielu puses, nodrošinot piekļuvi detālplānojuma teritorijā, sākotnēji ar grants/šķembu segumu.
15. Uzsākot apbūves zemes vienības būvdarbus, tās būvniecības ieceres dokumentācijas ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.5. Prasības transporta infrastruktūrai

16. Plānoto ielu tīkls attēlots grafiskās daļas kartē „Satiksmes infrastruktūras plāns. Ielu šķērsprofili”.
17. Jaunveidojamo ielu (Plānotā A iela, Plānotā B iela) kategorija – E kategorija.
18. Veicot ielu projektēšanu un būvniecību, jāpieņem šādi attālumi starp ielas sarkanajām līnijām:
 - 18.1. plānotās A ielas platums starp sarkanajām līnijām 21 m;
 - 18.2. plānotās B ielas platums starp sarkanajām līnijām 12 m.
19. Ielas sarkanās līnijas sakrīt ar zemes vienību robežām.
20. Katrai savrupmājai paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.
21. Ielas paredz ar cietu segumu, ko izbūvē pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves.
22. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.

2.6. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem

23. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Inženiertehniskās apgādes tīklu plāns. Ielu šķērsprofili”:
 - 23.1. detālplānojuma teritorijā izbūvē centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus ar pieslēgumu Daugavpils pilsētas pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši attiecīgo institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - 23.2. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;

- 23.3. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, ielu apgaismojumu, lietus ūdeņu novadīšanu, atbilstoši attiecīgo institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- 23.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai;
- 23.5. ir atļauta atsevišķu izkliedētu lokālu siltuma avotu uzstādīšana un ekspluatācija. Apkurei jāizmanto videi draudzīgs kurināmais, kuru dedzināšanas rezultātā radušies izmeši nerada būtisku gaisa piesārņojumu.

2.7. Prasības apbūvei

24. Būvlaide - 4 m no plānoto ielu sarkanajām līnijām.
25. Minimālā apbūves līnija - 4 m, ja citu normatīvo aktu prasības nenosaka citādi. Ēkas izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības un saņemta attiecīgās robežjošās zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts būvniecības ieceres dokumentācijas ģenerālplānā.
26. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
27. Ēkām atļautie jumtu krāsu toņi – brūns, tumši sarkans vai sarkanbrūns tonis, vai māla kārniņu toņi.
28. Ēku ārsienu būvniecībā vai apdarē pieļaujamie materiāli – koks, masīvi mūrētas ķieģeļu sienas un dažādu materiālu sienas ar krāsota apmetuma apdari. Ārsienu apdarē aizliegti plastikāta apdares materiāli.
29. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti.
30. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
31. Zemes vienībā galvenai ēkai, atbilstoši funkcionālajai zonai, mērogam un vizuālajam izskatam ir jābūt dominējošai, bet palīgēkām – pakārtotām galvenajai ēkai.
32. Nav atļauta produktīvo mājdzīvnieku būvju izvietošana.

2.8. Prasības teritorijas labiekārtojumam

33. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas struktūru veido: ielas, publisku ēku pagalmi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai.
34. Detālplānojuma teritorijā paredzēts ielas apgaismojums, kas izbūve, ievērojot Daugavpils pilsētas pašvaldības TIAN nosacījumus.
35. Publiskās ārtelpas labiekārtojuma elementu (ielas apgaismojuma elementi, soliņi, atkritumu urnas, velostatīvi u.c.) izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski, iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektūru.
36. Āra apgaismojumam privātā ārtelpā jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
37. Ir atļauti vertikālu koka latu vai metāla kalumu žogi ar apmestiem vai betona stabiem, vai koka un metāla kombinēti žogi, vai dzīvžogi.
38. Žogus atļauts izvietot:
 - 38.1. vispārējā gadījumā – pa zemes vienību robežu, ar minimālo caurredzamību – 10% un augstumu līdz 1,6 m;

- 38.2. ielas pusē – pa ielas sarkanajām līnijām, ar minimālo caurredzamību – 20% un augstumu līdz 1,6 m;
- 38.3. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības, ar minimālo caurredzamību – 30% un augstumu līdz 1,2 m.
- 39. ielas apstādījumus ierīko tās sarkano līniju robežās, ievērojot Daugavpils pilsētas pašvaldības TIAN nosacījumus un ierobežojumus, un izmantojot dižstādus un izvēloties klimatiskajiem un vides apstākļiem atbilstošu koku sugu, respektējot apkārtējās ainavas raksturu, transporta organizāciju un esošo un projektējamo inženiertīklu izvietojumu.
- 40. Iespēju robežās saglabā esošos kokus un integrē plānotajā publiskajā vai privātajā ārtelpā.
- 41. Ielas apstādījumos koku stādījumus var ierīkot atsevišķā ielas posmā vai visas ielas garumā.
- 42. Gar ēkām jāveido labiekārtoti prieksdārzi ar apstādījumiem.

2.9. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

- 43. Detālplānojuma teritorijā aizsargjoslas ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Daugavpils pilsētas pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām. Plānoto ielu sarkanās līnijas noteiktas un atbilstoši mēroga noteiktībai grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartēs „Funkcionālais zonējums, apgrūtinātās teritorijas un objekti” „Sarkanās līnijas. Adresācijas priekšlikums”.
- 44. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-1)

- 45. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- 46. Teritorijas papildizmantošanas veidi – nenosaka.
- 47. Apbūves parametri:
 - 47.1. zemes vienības nedalāmas;
 - 47.2. maksimālais apbūves blīvums – 25 %;
 - 47.3. apbūves intensitāte – nenosaka;
 - 47.4. maksimālais savrupmājas apbūves augstums (stāvu skaits) – 2 stāvi;
 - 47.5. maksimālais palīgēkas apbūves augstums (stāvu skaits) – 1 stāvs;
 - 47.6. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – nenosaka.
- 48. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1.

3.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-2)

- 49. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- 50. Teritorijas papildizmantošanas veidi – nenosaka.
- 51. Apbūves parametri:
 - 51.1. minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 2400 m²;

- 51.2. maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
 - 51.3. apbūves intensitāte – nenosaka;
 - 51.4. maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – 1 stāvs;
 - 51.5. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – nenosaka.
52. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 2.

3.3. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-3)

53. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve (ar strādājošo vai apmeklētāju skaitu līdz 5 darbiniekiem un 7 apmeklētājiem), ko veido veikali, sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi.
54. Teritorijas papildizmantošanas veids – transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas un velostāvvietas.
55. Apbūves parametri:
- 55.1. minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 600 m²;
 - 55.2. maksimālais apbūves blīvums – nenosaka;
 - 55.3. apbūves intensitāte – 250%;
 - 55.4. maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – 2 stāvi;
 - 55.5. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 20%.

3.4. Jauktas centra apbūves teritorija (JC-4)

56. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001), ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
57. Teritorijas papildizmantošanas veids – nenosaka.
58. Apbūves parametri:
- 58.1. minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 600 m²;
 - 58.2. maksimālais apbūves blīvums – nenosaka;
 - 58.3. apbūves intensitāte – nenosaka;
 - 58.4. maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – 1 stāvs;
 - 58.5. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – nenosaka.

3.5. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

59. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 59.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi);
 - 59.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): ielas un citas kompleksas transporta inženierbūves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru;
 - 59.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas un velostāvvietas.
60. Teritorijas papildizmantošanas veids – nenosaka.

61. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – pēc funkcionālās nepieciešamības inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izbūvei, ielu pārbūvei, to nosakot būvniecības ieceres dokumentācijā.

4. Detālpilānojuma īstenošanas kartība

62. Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Daugavpils pilsētas pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālpilānojuma apstiprināšanas.
63. Detālpilānojuma īstenošanu veic detālpilānojuma teritorijā ietilpstošā nekustamā īpašuma īpašnieks vai tā tiesību/saistību pārņēmejs, vai nomas vai apbūves tiesības ieguvējs, veicot zemes ierīcības darbus, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju un veicot būvniecību.
64. Detālpilānojuma īstenošana sadalīta kārtās. Detālpilānojuma risinājumi nosaka detālpilānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu:
- 64.1. detālpilānojuma īstenošanas 1.kārtā veic detālpilānojuma teritorijas zemes ierīcības darbus atbilstoši detālpilānojuma risinājumiem;
- 64.2. detālpilānojuma īstenošanas 2.kārtā detālpilānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu saskaņā ar šo nosacījumu 2.4.apakšnodaļā noteikto;
- 64.3. detālpilānojuma īstenošanas 3.kārtā veic jaunveidojamo ielu izbūvi ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visām plānotajām apbūves zemes vienībām, kā arī izbūvē nepieciešamus inženiertehniskās apgādes tīklus un objektus jaunveidojamo ielu sarkano līniju koridoru robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
65. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi veic saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju, zemes vienības īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
66. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
67. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālpilānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
68. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.