

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju – nekustamā īpašuma – Graudu ielā 8B, Siguldā, Siguldas novadā, kadastra Nr.80940041014, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80940041274.
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 - Peltas, Ķīpari, Kalnabeites, Lorupe, Kaķīskalns 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.17, Nr.19-Nr.44

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, pilastrī un jumta balstī, 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 izvietoj 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.
 - 7.5.2. Fasādēm, jumtiem, notekcaurulēm krāsojuma un uzturēšanas prasības saskaņā ar pašvaldībā spēkā esošiem saistošajiem noteikumiem.
- 7.6. Par apstādījumu kopšanu Vanagu ielas un Svīres ielas īpašuma ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

Projektētā zemes vienības Nr.45-Nr.49

- 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–Ķegums), tostarp prognozējamās Detālpārplānojuma 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.18

12. **Papildizmantošana** – Labiekārtota ārtelpa: ietver labiekārtotus parkus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

13. Nosacījumi apbūvei:

- 13.1. zemes vienības minimālā platība – 2400 kv.m.;
- 13.2. būvlaide – 5 m;
- 13.3. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.

14. Citi nosacījumi:

- 14.1. publiskus objektus izvieto vismaz 8 m attālumā no kaimiņu zemes vienības robežas
- 14.2. apstādījumi aizņem 30%;
- 14.3. koku vainagu projekcija – 30%;
- 14.4. bērnu rotaļu laukumu segums – atbilstošs izmantošanai.

Projektētā zemes vienība Nr.50

15. **Papildmantošana** – Labiekārtota ārtelpa – atkritumu konteineru laukums un sniega novietne.

16. Nosacījumi apbūvei:

- 16.1. zemes vienības minimālā platība – 800 kv.m.;
- 16.2. būvlaide – 5 m;
- 16.3. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.

17. Citi nosacījumi:

- 17.1. publiskus objektus izvieto vismaz 8 m attālumā no kaimiņu zemes vienības robežas.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Projektētās zemes vienības Nr.51

18. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
 - 18.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
 - 18.2. transporta lineārā infrastruktūra.
19. **Papildizmantošana:** labiekārtota publiskā ārtelpa - publisku laukumu izbūve un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana, ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.
20. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.
21. **Citi nosacījumi:**
 - 21.1. Ielu kategorija – E2 kategorijas iela - vietējas nozīmes iela ar dzīvojamās zonas raksturu, nodrošina piekļuves un uzturēšanās funkciju.
 - 21.2. Vanagu ielas sarkano līniju platums – 13 m un 12 m, Svīres ielas sarkano līniju platums – 12 m.
 - 21.3. Brauktuves platums – ne lielāks kā 5.5 m.
 - 21.4. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss 8 m.
 - 21.5. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m.
 - 21.6. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.
 - 21.7. Vietējās nozīmes ielām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās.
 - 21.8. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
 - 21.9. Projektētajās ielās – Vanagu ielā un Svīres ielā jāparedz satiksmes mierināšanas risinājumi – ielu sašaurinājumi ar koku stādījumiem.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

22. Priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvieto iesegtus ceļņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus.
23. Zemesgabalus drīkst iežogot, ņemot vērā:
 - 23.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
 - 23.2. stūra zemes vienību stūros pa redzamības trīsstūriem;
 - 23.3. lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu;
 - 23.4. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
24. Žogi:
 - 24.1. žogiem jābūt saskaņīgiem ar ēku un blakus zemes vienības žogu arhitektūru;
 - 24.2. 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;
 - 24.3. žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi, ja tie šķērso ielas brauktuves daļu vai ietvi visā tās platumā;
 - 24.4. žogu krāsošanai jāizmanto krāsas, kas paredzētas āra darbiem. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogus. Žoga krāsojums - saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu;

- 24.5. prettrokšņa sienas nepieciešamību un tā parametrus nosaka, balstoties uz trokšņa līmeņa rādītājiem un pieļaujamo trokšņa līmeni;
- 24.6. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni.
- 24.7. 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;
- 24.8. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 25. Maksimālais autostāvvietu skaits savrupmāju apbūvē – 3, minimālais – 2.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA*

*** Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam**

- 26. 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.
- 27. Uzsākot apbūvi, noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta apbūvi laikā.
- 28. Veikt detālplānojuma realizāciju sekojošā secībā:
 - 28.1. **1.Kārtā** tiek nodalītas 51 zemes vienības, tai skaitā apbūves zemes gabali, publiskās ārtelpas zemes gabals, zemes gabals ielu būvniecībai, zemes gabals atkritumu šķirošanas konteineru novietošanai - saskaņā ar pašvaldības lēmumu par īpašuma reālo sadali, reģistrējot tās kā patstāvīgus kadastra objektus valsts kadastra informācijas sistēmā;
 - 28.2. **2.Kārtā** Vanagu un Svīres ielas būvprojekta izstrāde paredzot piebraukšanas iespēju katram zemes gabalam, elektroapgādes būvprojekta izstrāde, centralizēta kanalizācijas un ūdens vada projekta izstrāde, paredzot elektrības, ūdens un kanalizācijas pievienojumu katram apbūves zemes gabalam un pēc nepieciešamības arī pārējiem gabaliem.
2.kārta realizējama viena gada laikā no 1.kārtas pabeigšanas;
 - 28.3. **3.Kārtā** tiek organizēta ūdens un kanalizācijas pievadu izbūve katram jaunveidojamam zemes gabalam un nodošana ekspluatācijā, elektroapgādes izbūve katram jaunveidojamam zemes gabalam un nodošana ekspluatācijā;
Vanagu un Svīres ielu izbūve ar cieto segumu un apgaismojuma izbūve atbilstoši izstrādātajam būvprojektam un ielas nodošana ekspluatācijā.
3.Kārta tiek realizēta 18 mēnešu laikā no 2.Kārtas pabeigšanas, t.i., atbilstošu būvatļauju saņemšanas.
Adrešu piešķiršana (atbilstoši 2021. gada 29. jūnija Ministru kabineta noteikumi Nr.455 “Adresācijas noteikumi”).
Pēc 3.Kārtas pabeigšanas Vanagu un Svīres ielas, un atkritumu šķirošanas konteineru laukums tiek nodots Siguldas pašvaldības īpašumā. Elektroapgādes tīkli tiek nodoti pakalpojuma sniedzēja īpašumā. Ūdens un kanalizācijas tīkli tiek nodoti pakalpojuma sniedzēja īpašumā.
 - 28.4. **4.Kārtā** tiek izstrādāts projekts un tiek veikta izbūve un nodošana ekspluatācijā publiskās ārtelpas izveidei – bērnu laukumam un parkam.
4.Kārta realizējama 3 gadu laikā no 1.Kārtas pabeigšanas. Pēc nodošanas ekspluatācijā attiecīgais zemes gabals ar visu apbūvi tiek nodots Siguldas novada pašvaldības īpašumā.

- 28.5. Zemesgabalu apbūve pieļaujama tikai pēc 3.Kārtā paredzēto ielu un komunikāciju tīklu nodošanas ekspluatācijā, saskaņā ar Būvprojektiem un pašvaldības saistošiem noteikumiem.
29. Mainoties zemes īpašniekiem jaunie īpašnieki rakstiski piekrīt būvprojekta, detālplānojuma risinājumiem tai skaitā īstenošanas kārtībai un administratīvā līguma nosacījumiem.
30. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam.