

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

**Pasūtītājs:** FB ESTATE LATVIA  
Reģistrācijas Nr.55403017891  
Juridiskā adrese: Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, LV-5202

**Detālplānojuma stadija:** 1.redakcija

**Deālplānojuma nosaukums:** **Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202**

**Adrese:** Jāņa Raiņa 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads, Kazarmu iela 11,  
Jēkabpils, Jēkabpils novads, Kazarmu iela 11A, Jēkabpils, Jēkabpils  
novads

**Sējuma Nr.** III

**Sastāvs:** Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

**Pasūtījuma Nr.** 3/2021/BRK, arh Nr. 36/2021/BRK

Izstrādes vadītājs: Jēkabpils novada pašvaldības Teritorijas plānošanas nodaļas vadītāja  
Kristīne Garde

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

SIA „BRK projekti” valdes loceklis: Ineta Buka

Jēkabpilī, 2021.g.

# SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.p.k.      Lapas Nosaukums

Lpp. Nr.

1.	SATURA RĀDĪTĀJS .....	2
2.	TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .....	3
3.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI .....	3
4.	PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ.....	3
5.	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2).....	5
6.	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1).....	6
7.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS .....	6

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – TIAN) darbojas kā Jēkabpils pilsētas domes 2019.gada 20.jūnija saistošo noteikumu Nr.10 “Jēkabpils pilsētas Teritorijas plānojuma 2019.-2030. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā - Jēkabpils pilsētas TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajiem zemes gabaliem - Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads (kadastra apzīmējums 5601 001 3066), Kazarmu iela 11A, Jēkabpils, Jēkabpils novads (kadastra apzīmējums 5601 001 0067), Kazarmu iela 11, Jēkabpils, Jēkabpils novads (kadastra apzīmējums 5601 001 0068) un zemes gabali ar kadastra apzīmējumiem 5601 001 7135, 5601 001 3045 (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 pilsētas TIAN.
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtā – teritorijas daļas attīstības process, kas īstenojams vienlaicīgi, izstrādājot nepieciešamos būvprojektus, veicot teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu un realizējot apbūvi noteiktā teritorijā.

### PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

#### *1.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA*

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotā būvniecības procesa uzsākšanas un/vai vienlaikus ar to veicami teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehniskajai sagatavošanai detālplānojuma teritorijā jānodrošina plānotās apbūves izvietojuma iespējamība, pasākumu kompleksā ietverot:
  - 6.1. inženierizpēti darbu veikšanu, tajā skaitā ģeotehnisko un topogrāfisko izpēti, kā arī ģeodēzisko, hidrometeoroloģisko un citas izpēti, ja nepieciešams;
  - 6.2. lietus notekūdeņu savākšanas un novadīšanas risinājumus;
  - 6.3. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi no plānotās/esošās pieslēguma vietas līdz detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai ielu sarkano līniju, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tas nepieciešams konkrētās zemes vienības apbūves nodrošināšanai;
  - 6.4. nepieciešamās satiksmes infrastruktūras ierīkošanu plānotās apbūves teritorijas piekļuves nodrošināšanai.

#### *1.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM*

7. Detālplānojuma teritorija nodrošināma ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem, siltuma apgādi, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu novadīšanas risinājumiem atbilstoši plānotajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
8. Lai detālplānojuma teritorijā katrā īstenošanas kārtā plānotajai apbūvei nodrošinātu pilnvērtīgu inženiertehnisko apgādi, teritorijas attīstītājiem sadarbībā ar attiecīgo inženierkomunikāciju turētājiem un pašvaldību nepieciešams realizēt inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu projektēšanu un izbūvi līdz atbilstošās īstenošanas kārtas robežai, t.sk.:

---

#### 1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads

- 8.1. sadzīves kanalizācijas pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – centralizēti no SIA “Jēkabpils ūdens” tīkla;
  - 8.2. ūdensapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – centralizēti no SIA “Jēkabpils ūdens” tīkla;
  - 8.3. elektroapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam;
  - 8.4. gāzapgādes pieslēgumu izbūvi, ja tā plānota atbilstošās īstenošanas kārtas apbūves attīstībai – no tuvākās pieslēguma vietas;
  - 8.5. elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – no tuvākās pieslēguma vietas;
  - 8.6. 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.
9. Inženierkomunikācijas izbūvējamās, ņemot vērā grafiskās daļas lapās “Plānoto savietoto inženiertīklu plāns”, kā arī “Ielu šķērsprofili” ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumi un izvietojums precizējams būvprojektā.
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.

### *1.3. 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.

### *1.4. 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. Dzīvojamo ēku un palīgēku fasādēs pieļaujамie materiāli:
  - 17.1. sarkanais ķieģelis, akmens, tā imitācijas;
  - 17.2. krāsots apmetums;
  - 17.3. koka dēļu apšuvums.
18. Dzīvojamo ēku un palīgēku fasādēs aizliegts izmantot apaļkoku guļbaļķus, plastmasu, metālu.
19. Jumta segumam pielietojamie profili:
  - 19.1. RUUKKI tipa Classic profils, krāsu tonis – pelēks vai cinkots;
  - 19.2. ETHERNIT tipa Classic profils, krāsu tonis – pelēks vai cinkots.

---

## **1. REDAKCIJA**

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads

20. Ēkām aizliegts iebūvēt metāla dūmeņus, ja tie eksponējas publiskajā ārtelpā.
21. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi, kondicionieri, siltumsūkņi u.c. tehniskās iekārtas jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā, nav pieļaujama to eksponēšanās publiskajā ārtelpā.
22. Visās apbūves teritorijās starp ielas sarkano līniju un būvlaidi attālums – 6m. Ēkas jānovieto uz obligātās būvlaides.
23. Visās zemes vienībās minimālā apbūves līnija paredzama 4 m attālumā no zemes vienības robežas (kaimiņu zemes vienības).

#### 1.5. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNĒM

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

#### 1.6. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI UN TERITORIJAS NOŽOGOŠANA

27. Zemes vienību iežogošana noteikta pa sarkano līniju un pārējo zemes vienību robežām.
28. Žogi gar ielām izvietojami pa sarkanajām līnijām un tiem jābūt ne augstākiem par 1.6 m, nodrošinot 30 % caurredzamību.
29. Blakus zemes vienību īpašniekiem vienojoties, savstarpējo robežu žogus atļauts būvēt līdz 1.80 m augstus.
30. 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.
31. Žogu izbūvē pieļaujamie materiāli:
  - 31.1. koka paneļi;
  - 31.2. metāla kaluma paneļi;
  - 31.3. betona stabi, pasētas;
  - 31.4. metāla stabi;
  - 31.5. dabīga akmens mūris ar vai bez koka paneļiem.

#### JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2)

32. Detālpārplānojuma jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) projektētas 25 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro sekojošas prasības.
33. **Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**
  - 33.1. Zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.23:
    - 33.1.1.Savrupmāju apbūve (11001).
    - 33.1.2.Rindu māju apbūve (11005).
    - 33.1.3.Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
    - 33.1.4.Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
  - 33.2. Zemes vienībās Nr.24 un Nr.25 – visi Jēkabpils pilsētas TIAN noteiktie Jauktas centra apbūves teritorijas galvenie izmantošanas veidi.
34. Visās zemes vienībās atļautie teritorijas papildizmantošanas veidi:

---

#### 1. REDAKCIJA

Detālpārplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads

34.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, sabiedriskā transporta maršrutu galapunktu būves, daudzstāvu autostāvvietas.

### 35. Apbūves parametri

Zemes vienību Nr.	Min. jaunizv. zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaist)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
1.-23.	1200		60		līdz 2	40
24.-25.	1200		līdz 130		līdz 5	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.23 līdz galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0600).

38. Zemes vienībās Nr.24 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0800).

39. Zemes vienībās Nr.25 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0900).

## TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1)

40. Detālplānojuma tehniskās apbūves teritorijā (TR1) projektētas 5 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro visi Jēkabpils pilsētas 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;

42. Zemes vienībās Nr.26., 27., 28., 29. galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101);

## DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

43. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta:

43.1. detālplānojuma īstenošanas 1. kārtā detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto;

43.2. detālplānojuma īstenošanas 2. kārtā jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās.

### 1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads

- Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
- 43.3. detālplānojuma īstenošanas 3. kārtā jāveic jaunveidojamās ielas izbūve ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
  44. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
  45. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

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