

**Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
nekustamo īpašumu Dzērveņu iela 6, Dzērveņu iela 9 un Dzērveņu iela 11,
teritorijā, Siguldā, Siguldas novadā**

1. Daudzstāvu dzīvojamā apbūve (DzD)

1. Daudzstāvu dzīvojamā apbūvē (DzD) galvenā izmantošana ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet papildizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas, kas izvietojamas dzīvojamo māju pirmajos, cokola vai pagraba stāvos, ja to iespējams nodrošināt ar atsevišķu ieeju no ielas (pagalma) un šo telpu ekspluatācija pēc pārbūves nepasliktina citu ēkas iedzīvotāju dzīves apstākļus, ja ir ievērotas skaņas izolācijas, higiēnas, siltumizolācijas, ugunsdrošības un ekspluatācijas drošības prasības, kā arī iecerēto telpu izvietojanu dzīvojamās ēkās pieļauj normatīvo aktu prasības.
2. Galvenā izmantošana:
 - 2.1. dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 2.1.1. daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība;
 - 2.1.2. dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju un sociālās aprūpes objektu būvniecība.
 - 2.2. publiskā ārtelpa:
 - 2.1.1. labiekārtota publiskā ārtelpa - publisku laukumu izbūve un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana; ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana;
 - 2.1.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.
3. Papildizmantošana:
 - 3.1. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 3.1.1. tirdzniecības un /vai pakalpojumu objektu - veikalu, aptieku un ēdināšanas uzņēmumu darbība;
 - 3.1.2. sporta un atpūtas būvju būvniecība (sporta laukumi ar cieto vai mīksto segumu utt.).
4. Detālplānojuma teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves rādītāji:
 - 4.1. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 40% no zemes vienības platības;
 - 4.2. zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte atsevišķā zemes vienībā, 3 – 4 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūvē, nedrīkst pārsniegt 160%;
 - 4.3. zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija nedrīkst būt mazāka par 40%.
 - 4.4. maksimālais stāvu skaits, ieskaitot jumta stāvu vai jumta izbūvi, nedrīkst pārsniegt 4 stāvus;
 - 4.5. maksimālais apbūves augstums 3 – 4 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūvē – 18 m līdz jumta korei vai 15 m līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai.
5. Ēku un būvju novietojums zemes vienībā:
 - 5.1. izvietojot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar garākajām fasādēm vienu otrai pretī, attālums starp šīm ēkām nedrīkst būt mazāks par 30 metriem 3 – 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvē. Dažādu stāvu skaita daudzdzīvokļu dzīvojamo māju izvietojumā attālums starp to garākajām

- fasādēm nedrīkst būt mazāks par 30 metriem;
- 5.2. attālumi starp daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām 3 – 5 stāvu apbūvē - ne mazāk par 20 metriem.
 - 5.3. šajā detālplānojumā tiek noteikts orientējošs jaunās daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves izvietojums, ievērojot intensitātes un brīvās zaļumu teritorijas rādītājus, kā arī ugunsdrošības, insolācijas un izgaismojuma prasības, nepieļaujot mazāku attālumu par 30 m starp ēku garākajām fasādēm un logiem tajās;
 - 5.4. noteiktās ugunsdrošības atstarpes starp būvēm vienā zemesgabalā un līdz blakus esošo zemesgabalu robežām var samazināt, ievērojot 2011.gada 28.jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr.498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” nosacījumus.

6. Būvlaides:

- 6.1. būvju novietojums zemesgabalā nedrīkst būt mazāks par 6 m no Dzērveņu ielas un Dārza ielas sarkanās līnijas;
- 6.2. būvju novietojums zemesgabalā nedrīkst būt mazāks par 4 m no blakus esošās zemes vienības robežas;
- 6.3. no jauna būvējamās galvenās ēkas novietne zemesgabalā - 10 m no attālumā no servitūta ceļa ass.

7. Pagalmu veidošana:

- 7.1. prasītais pagalmi ir zemes gabala daļa, ko ierobežo Apbūves noteikumos noteiktie minimālie attālumi no zemes vienības robežām līdz galvenajai ēkai. Nekādu daļu no priekšpagalma nedrīkst aizņemt galvenā ēka vai tās daļa, izņemot:
 - 7.1.1. arhitektoniskas detaļas un/vai veidojumi, arī sliekšņi, skursteņi, dzegas, teknes, pilastrī un jumta balsti, kas projicējas jebkurā prasītajā pagalmā ne vairāk par 0,5 m uz āru no ēkas sienas;
 - 7.1.2. 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;
 - 7.1.3. funkcionālas un dekoratīvas būves, arī nolaižami saulesargi (markīzes), dekoratīvas strūklakas, skulptūras un žogi;
- 7.2. priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvieto iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus;
- 7.3. daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās funkcionāli nepieciešamās zemes platības vai koplietošanas pagalmus jākopj un jāuztur kārtībā. Koplietošanas pagalmus nedrīkst patvaļīgi apbūvēt. Koplietošanas pagalmos jāsaņem un jāizveido:
 - 7.3.1. teritorijās un ēkās jāparedz speciāli pasākumi, lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar kustību traucējumiem, atbilstoši normatīvo aktu un prasībām;
 - 7.3.2. dzīvojamā apbūves teritorijās jāparedz atsevišķi rotaļu laukumi dažādu vecuma grupu bērniem. Rotaļu iekārtām jābūt drošām un stabilām, bez asiņstūriem un šķautnēm;

- 7.3.3. atkritumu konteineru laukumus jāierīko aizēnotās, labi vēdināmās vietās. Tie norobežojami ar krūmu dzīvžogu vai atsevišķu koku stādījumiem. Pie atkritumu konteineru laukumiem jāparedz piebrauktuves;
 - 7.3.4. autostāvvietu skaits pie daudzdzīvokļu mājām jāparedz atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 7.3.5. vienlaicīgi ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un būvju rekonstrukcijas projektu izstrādāšanu jāizstrādā daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku pagalmu labiekārtojuma plāns, t.sk. sniedzot konceptuālo telpisko risinājumu pagalmam kopumā.
- 7.4. attālums no jaunbūvējamu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu logiem līdz attiecīgajai teritorijai nedrīkst būt mazāks par:
- 7.4.1. bērnu rotaļām – 12 metriem;
 - 7.4.2. pieaugušo iedzīvotāju atpūtai – 10 metriem;
 - 7.4.3. fizikālās nodarbībām (atkarībā no trokšņu līmeņa un nodarbību veida) 10 – 40 metriem;
 - 7.4.4. saimnieciskiem mērķiem (paklāju tīrīšanas, atkritumu konteineru vietai u.c.) – 20 metriem;
 - 7.4.5. rotaļu laukumi nedrīkst atrasties tuvāk par 10 metriem no atkritumu tvertnēm.
8. Piekļūšanas noteikumi un vides pieejamības nodrošināšana:
- 8.1. apbūves teritorijās ēkām un būvēm jāparedz piebrauktuves un caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem, 28.06.2011. Ministru kabineta noteikumu Nr.498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” prasībām;
 - 8.2. jebkuram dzīvoklim, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam, kas izvietots daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā, ir jānodrošina piekļūšana atsevišķi no citām izmantošanām;
 - 8.3. dzīvojamās ēkās jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanā cilvēkiem ar dzirdes, redzes vai kustību traucējumiem, cilvēkiem ar ratiņiem (arī bērnu) (labiekārtojot teritorijas un laukumus, aprīkojot ceļus un ielas, nodrošinot iekļūšanu, pārvietošanos, atbilstoši plānotai būves funkcijai, un izkļūšanu no tās) atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
9. Autostāvvietas, garāžas un velosipēdu novietošana:
- 9.1. nepieciešamo autostāvvietu skaitu dzīvojamajiem namiem nosaka, rēķinot uz 40 m² dzīvokļa platības vismaz vienu autostāvvietu, bet uz katru dzīvokli ar platību 40 m² un vairāk - vismaz 1,5 automašīnām;
 - 9.2. ja ēka un cita būve vai zemes vienība ietver vairāk kā vienu izmantošanas veidu un katram izmantošanas veidam noteikts savs autostāvvietu normatīvs, tad nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka katram izmantošanas veidam atsevišķi un to summē;
 - 9.3. pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jānodrošina vismaz 3 virszemes atklātas autostāvvietas – operatīvā transporta, apkalpes dienestu un cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas vai būves galvenās ieejas tiešā tuvumā.
 - 9.4. pie daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām jāparedz velosipēdu novietnes.

10. Prasības teritorijas labiekārtojumam:

- 10.1. apbūves teritorijā jāparedz atsevišķi rotaļu laukumi dažādu vecuma grupu bērniem. Rotaļu iekārtām jābūt drošām un stabilām, bez asiņiem stūriem un šķautnēm. Kopējā rotaļu laukumu minimālā platība 0,4 – 0,6 m² uz vienu iedzīvotāju.
- 10.2. atkritumu konteineru laukumus jāierīko aizēnotās, labi vēdināmās vietās. Laukumi jāizbūvē ar cieto segumu. Tie norobežojami ar krūmu dzīvžogu vai atsevišķu koku stādījumiem. Pie atkritumu konteineru laukumiem jāparedz piebrauktuves.
- 10.3. pieļaujama teritorijas nozogošana ar dekoratīvu žogu vai dzīvžogu starp satiksmei plānoto teritoriju un bērnu rotaļu laukumiem.

11. Citi noteikumi:

- 11.1. daudzdzīvokļu mājās jāparedz viena kopīga telpa, kurā izvietot visas ēkas dzīvokļu elektroenerģijas skaitītājus. Tai jāatrodas maksimāli tuvu ēkas ievada kabelim un tā piesaistītajām komunikāciju sadalēm u.c.;
- 11.2. veicot fasādes krāsošanu, jāveic paraugkrāsojums 1x1 m un jāsaskaņo ar būvvaldi un projekta autoru autoruzraudzības kārtībā.

2. Zaļumvietas (Z)

12. Zaļumvietas (Z) šajā detālplānojumā ir teritorijas, kas ietver zaļumus apbūves teritorijās.
13. Galvenā izmantošana - publiskā ārtelpa:
 - 13.1. labiekārtota publiskā ārtelpa – zaļumvietu ierīkošana un kopšana;
 - 13.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.
14. Papildizmantošana - sporta laukumi.
15. Neatkarīgi no īpašuma piederības, koptajās zaļumvietās ir jānodrošina esošo apstādījumu uzturēšanu, atjaunošanu un aizsardzību, nepieļaujot apstādījumu pārpurvošanos un aizaugšanu ar nezālēm.
16. Atpūtas vietas jāparedz pieejamas arī cilvēkiem ar kustību traucējumiem un ar bērnu ratiņiem (ceļu segums u.c). Labiekārtotās atpūtas vietās jāparedz:
 - 16.1. ne mazāk kā 1,2 metrus plati piebraukšanas celiņi ar cieto segumu;
 - 16.2. ja tiek novietoti soliņi, tiem blakus ir jāparedz vieta ratiņkrēslam (ne mazāk kā 0,9 m x 1,2 m).
17. Visos gadījumos, ja būvdarbu dēļ tiek bojāti vai likvidēti apstādījumi vai mazās arhitektūras formas, kā arī bojāti celiņi, projektā nepieciešams paredzēt apstādījumu, mazo arhitektūras formu un celiņu atjaunošanu.

3. Satiksmes infrastruktūra (TS)

18. Satiksmes infrastruktūra (TS) – šajā detālplānojumā ir pilsētas ielu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī inženierkomunikāciju izvietošanai.
19. Galvenā izmantošana - tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana - ielu un transportlīdzekļu novietņu ierīkošana un izbūve.
20. Papildizmantošana - publiskā ārtelpa - apstādījumu ierīkošana - ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.

21. Prasības ielu un transportlīdzekļu novietņu ierīkošanai un izbūvei:

- 21.1. ietvju ierīkošanā ņemt vērā Latvijas standarta LVS 190:1999 prasības;
- 21.2. ielu un piebraucamo ceļu, kā arī laukumu brauktuvēm un ietvēm jābūt ar cietu segumu;
- 21.3. uz ietvēm pie ieejām ēkās pieļaujams izvirzīt tikai vienu pakāpienu un ne vairāk kā 30 cm platu, turklāt brīvajam ietves platumam jābūt ne mazākam par 1,2 metriem. Pakāpienam nedrīkst būt pulēta, slidena virsma;
- 21.4. izbūvējot jaunu ielu vai rekonstruējot esošās, jāparedz ielu stādījumu joslu (koku rindas u.tml.) izveide to sarkano līniju robežās.