

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

1. Detālplānojumā, nekustamo īpašumu Atbrīvotāju iela 26, kadastra Nr.8015 002 2501, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 0152, Atbrīvotāju iela 26A, kadastra Nr.8015 002 2510, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 2510, Atbrīvotāju iela 26B, kadastra Nr.8015 002 2561, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 2561, Atbrīvotāju iela 26C, kadastra Nr.8015 002 0156, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 0153 un Atbrīvotāju iela 28, kadastra Nr.8015 002 2502, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 2502, kuras atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM) teritorijā, Siguldā, Siguldas novadā, tiek noteiktas detalizētas prasības zemes vienību apbūvei un teritorijas izmantošanai.

Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM)

2. Galvenā izmantošana:

2.1. Dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:

2.1.1. savrupmāju būvniecība - viena dzīvokļa mājas divu dzīvokļu mājas, t.sk. dvīņu mājas;

2.1.2. daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecība.

2.2. Publiskā ārtelpa:

2.2.1. labiekārtota publiskā ārtelpa – ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana;

2.2.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.

3. Papildizmantošana:

3.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu būvniecība – veikalu, sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu būvniecība (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi);

3.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve – izmitināšana viesu mājās un cita veida īslaicīgas apmešanās vietās (viesu nami; pansijas), kā arī viesnīcās un līdzīgās apmešanās vietās (dienesta viesnīcas).

4. Šajā teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves rādītāji:

4.1. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums:

4.1.1. savrupmāju, viesu namu, pansiju apbūvē nedrīkst pārsniegt 30%;

4.1.2. vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju apbūvē nedrīkst pārsniegt 40%.

4.2. Zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija:

4.2.1. savrupmāju, viesu namu, pansiju apbūvē nedrīkst būt mazāka par 50%;

4.2.2. vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju apbūvē nedrīkst būt mazāka par 40%.

4.3. Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte:

4.3.1. savrupmāju, viesu namu, pansiju apbūvē nedrīkst pārsniegt 60%;

4.3.2. vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju apbūvē nedrīkst pārsniegt 80%.

4.4. Maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijā – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi.

4.5. Maksimālais apbūves augstums:

4.5.1. maksimālais ēku un būvju augstums – 9 metri līdz jumta korei, vai 8 metri līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai;

4.5.2. 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;

4.5.3. ja ēka vai būve izvietota 4 metru no kaimiņa zemes vienības robežām, tad tā jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6 metrus.

5. Ēku un būvju novietojums zemes vienībā:

5.1. Attālumi starp ēkām un būvēm jāprojektē atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrošņu un inženierkomunikāciju aizsardzības prasības. Izvietojot 1+2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar garākajām fasādēm vienu otrai pretī, attālums starp šīm ēkām nedrīkst būt mazāks par 20 metriem.

5.2. Ielai vai ceļam tuvāk novieto galveno ēku, atbilstoši zemes vienības izmantošanas veidam. Ja iespējams, palīgēkas novieto aiz galvenās ēkas zemes vienības dziļumā. Ja zemes vienība atrodas starp divām ielām vai ceļiem, galveno ēku izvietoj pret augstākas kategorijas ielu vai ceļu.

5.3. Savrupmāju apbūves teritorijās būves/ēkas nedrīkst novietot tuvāk par 4 metriem no kaimiņu zemes vienības robežas, papildus ievērojot noteiktos būvju attālumus no zemesgabala robežām un līdz citām būvēm tai pašā zemesgabalā atbilstoši 2011.gada 28.jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr.498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” prasībām.

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 novietojumu pret ielu vai ceļu nosaka būvlaide, bet attālumu no blakus esošās zemes vienības robežas – apbūves līnija.

6.2. Galvenās ēkas novietnei zemes gabalā jāievēro būvlaide 6 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas.

7. Pagalmu veidošana:

7.1. Prasītais pagalmi ir zemes gabala daļa, ko ierobežo 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, pilastri 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 (prieksdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvietoj iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus.

8. Saimniecības ēkas.

- 8.1. Saimniecības ēku un būvju maksimālais stāvu skaits – 1 stāvs ar jumta izbūvi.
- 8.2. Saimniecības ēku vai būvi, kā arī garāžu nedrīkst:
 - 8.2.1. ierīkot priekšpagalmā, stūra zemes vienībā - ārējā sānpagalmā;
 - 8.2.2. uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā iebūvēta dzīvojamās mājas apjomā.
 - 8.2.3. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, ierīkot zemes vienības vai kaimiņu zemes vienības galvenās ēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un aizsegt skatu no ielas uz galveno ēku;
 - 8.2.4. saimniecības ēkas un garāžas dzīvojamā apbūvē nedrīkst izvietot tuvāk par 6 metriem no dzīvojamo telpu logiem kaimiņu zemes vienībās.
 - 8.2.5. saimniecības ēkas un citu palīgēku kopējais būvapjoms nedrīkst pārsniegt 75% no zemes vienībā esošās dzīvojamās mājas kopējā būvapjoma.
- 8.3. Detālpilānojumā teritorijā aizliegts izvietot mājlopiem paredzētās saimniecības ēkas un citas būves.
9. Pieklūšanas noteikumi un vides pieejamības nodrošināšana.
 - 9.1. Fiziskai vai juridiskai personai, izbūvējot vai rekonstrējot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu līdz pašvaldības ielai no zemes vienības, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas un piebraukšana nav nodrošināta.
 - 9.2. Apbūves teritorijās ēkām un būvēm jāparedz piebrauktuves un caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri, veicot būvprojektēšanu, jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem, Ministru kabineta 2011. gada 28. jūnija noteikumu Nr. 498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” prasībām.
 - 9.3. Jebkuram dzīvoklim, arī dzīvoklim kā palīgizmantošanai, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam ir jānodrošina pieklūšana atsevišķi no citām izmantošanām.
 - 9.4. Ja kādā no zemes vienībām kā papildizmantošana tiek paredzēta publiskā apbūve - 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 izklūšanu no tās) atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
10. Autostāvvietas, garāžas un velosipēdu novietošana:
 - 10.1. Maksimālais autostāvvietu skaits:
 - 10.1.1. savrupmāju apbūvē – 3, minimālais - 2, bet, paredzot vienā zemes vienībā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi - atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 - 10.1.2. tirdzniecības iestādei, vai citai atļautajai teritorijas papildizmantošanai - atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 - 10.2. 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.

- 10.3. Pie publiskām ēkām un būvēm, 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.
- 10.4. Attālums no iebrauktuves garāžā vai izbrauktuves no tās jāpieņem ne mazāks par:
 - 10.4.1. 20 metriem no krustojuma ar vietējas nozīmes ielu;
 - 10.4.2. 30 metriem no sabiedriskā pasažieru transporta pieturvietas.
- 10.5. Garāžu priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā drīkst izvīrīt pret galvenās būves apjomu, ja tas funkcionāli un telpiski saistīts ar to.
- 10.6. Velosipēdu novietnes jāparedz pie publiskajām ēkām, t.sk. pie tirdzniecības un pakalpojumu objektiem.
11. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
 - 11.1. Nepieciešamas būvvaldes saskaņojums šādu labiekārtojumu elementu novietnēm vai novietošanai:
 - 11.1.1. žogiem;
 - 11.1.2. Īslaicīgas lietošanas ēkām un būvēm;
 - 11.1.3. dekoratīviem baseiniem un peldbaseiniem ar apbūves laukumu lielāku par 10 m².
 - 11.2. Zemes īpašniekiem un valdītājiem īpašumu apsaimniekošanai jānovieto atkritumu tvertnes šim nolūkam speciāli iekārtotās vietās, jāuztur kārtībā piebraucamie ceļi uz atkritumu tvertnēm un jānodrošina pie tām brīva pieeja.
 - 11.3. Žogi:
 - 11.3.1. žogiem jābūt saskanīgiem ar ēku un blakus zemes vienības žogu arhitektūru;
 - 11.3.2. 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 uz ielu, atrodas labajā pusē;
 - 11.3.3. žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi, ja tie šķērso ielas brauktuves daļu vai ietvi visā tās platumā;
 - 11.3.4. žogu krāsošanai jāizmanto krāsas, kas paredzētas āra darbiem. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos;
 - 11.4. Zemes vienības jāiežogo pa zemes vienību robežām, ņemot vērā šādus papildu nosacījumus:
 - 11.4.1. ielas pusē pa ielas sarkano līniju, vai, pa iedibināto žogu līniju;
 - 11.4.2. ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
 - 11.4.3. ievērojot esošo inženiertīklu aizsargjoslas un prasības to apkalpošanas drošināšanai;
 - 11.4.4. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
 - 11.5. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 11.5.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 11.5.2. ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 ielas pusē pa ielas sarkano līniju, vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
 - 11.5.3. 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;
- 11.5.4. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 11.6. Žogu stilistika:
- 11.6.1. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;
- 11.6.2. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī šī materiāla pielietošana žogos.
12. Zemes vienību minimālās platības:
- 12.1. No jauna veidojamas zemes vienības minimālais lielums savrupmāju apbūvē ir 1200 m²;
- 12.2 Zemes vienības robežai gar ielu vai laukumu jābūt vismaz 25 metru garai.
13. Vienā zemes vienībā nedrīkst būt vairāk par vienu savrupmāju.

**Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas apakšzona (DzM-A)
Satiksmes infrastruktūras teritorija (ielas sarkano līniju robežās) (TS)**

14. Satiksmes infrastruktūras teritorija (DzM-A/TS) – pilsētas ielu, laukumu un ceļu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju un transporta būvju izvietojumam.
15. Galvenā izmantošana - sauszemes transporta būvju būvniecība – ielu izbūve; transportlīdzekļu novietņu ierīkošana un izbūve.
16. Papildizmantošana:
- 16.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa:
- 16.1.1. apstādījumu ierīkošana;
- 16.1.2. ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.
17. Ielas platums sarkanajās līnijās – 12 metri.
18. Ielas šķēršņi noteikti grafiskās daļas lapā 1 "Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili".
19. Ielu projektēšanas normatīvu prasības.
- 19.1. Ielas brauktuvei un ietvēm jābūt ar cietu segumu.
- 19.2. Ietves platumam jābūt ne mazākam par 1,5 metriem.
- 19.3. Līdz plānotā ielas, kura perspektīvā savienos Atbrīvotāju ielu ar plānoto Satezeles ielu, izbūvei brauktuves galā jāveido autotransporta apgrīšanās laukumu 16 metri diametrā.
- 19.5. Apgrīšanās laukums nav izmantojams autostāvvietām.
- 19.6. Izbūvējot jauno ielu, jāparedz ielu apstādījumu joslas izveide tās sarkano līniju robežās.