

II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam „Sproģi”, Allažos, Allažu pagastā, Siguldas novadā (kadastra apzīmējums 80420040147).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ar Siguldas novada pašvaldības domes 29.08.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.21 „Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Pašvaldības TIAN), kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN.
3. Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM) ir funkcionālā zona, kur galvenā izmantošana ir dzīvojamā mājas, vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu mājas un papildizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.
4. Satiksmes infrastruktūra (TS) ir pilsētas ielu, laukumu un ceļu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju un transporta būvju izvietojumam.

2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzM)

Zemes vienība Nr.1

5. **Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
 - 5.1. daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība
6. **Papildizmantošana** – nenosaka.
7. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 7.1. zemes vienības minimālā platība – atbilstoši Pašvaldības TIAN prasībām, ievērojot teritorijas apbūves rādītājus un autostāvvietu izpildi;
 - 7.2. Zemes vienības sadale veicama ar zemes ierīcības projektu, ievērojot apbūves tehniskos rādītājus un nepieciešamās autostāvvietas;
 - 7.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;
 - 7.4. minimālā brīvā teritorija – 40%;
 - 7.5. maksimālā apbūves intensitāte – 80%;

- 7.6. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi;
- 7.7. būvlaide – 5m (no Zaļkalna ielas un projektētās Sproģu ielas);
- 7.8. nodalījuma josla – 9.5 m no autoceļa ass.

8. Apbūves augstums:

- 8.1. maksimālais ēku un būvju augstums – 9 metri līdz jumta korei vai 8 metri līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai;
- 8.2. 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.

9. Ēkas novietojums zemes vienībā:

- 9.1. attālumi starp ēkām un būvēm jāprojektē atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu 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;
- 9.2. 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.

10. Pagalmu veidošana:

- 10.1. daļu no priekšpagalma nedrīkst aizņemt galvenā ēka vai tās daļa, izņemot:
 - 10.1.1.1. arhitektoniskas detaļas un/vai veidojumus, 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;
 - 10.1.1.2. 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;
 - 10.1.1.3. funkcionālas un dekoratīvas būves, arī nolaižami saulesargi (markīzes), dekoratīvas strūklakas, skulptūras, piemiņas plāksnes un žogi.
- 10.2. priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvietoj iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus.

11. Autostāvvietas - 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.

12. Ēku un būvju konstruktīvās daļas un elementi:

- 12.1. jebkurai ēkai un būvei, to daļām, konstrukcijām un elementiem jābūt projektētiem, izbūvētiem, ekspluatētiem tā, lai tie atbilstu 27.03.2001. Ministru kabineta noteikumu Nr.142 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”” prasībām, nodrošinot:
 - 12.1.1. mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu, nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi;
 - 12.1.2. lietošanas drošību; aizsardzību pret trokšņiem;
 - 12.1.3. enerģijas ekonomiju un siltuma izolāciju.
- 12.2. Konkrētus prasību līmeņus atsevišķiem būvju tipiem nosaka Latvijas būvnormatīvi un citi normatīvie akti.
- 12.3. Fasādēm, jumtiem, notekcaurulēm ir šādas prasības:
 - 12.3.1. katra zemes vienības īpašniekam jāuztur kārtībā ēkas fasāde, ūdens notekcaurules, renes un jumts;
 - 12.3.2. jumti jāizbūvē tā, lai ūdens netecētu uz kaimiņu zemes vienībām. Jānovērš iespēja ledus un sniega kupenu krišanai uz ietves un ielas braucamās daļas;
 - 12.3.3. novada teritorijā nav atļauti zilas (metāla krāsojums RAL 5012), rozā (metāla krāsojums RAL 4003) un tiem līdzīga krāsojuma jumti;
 - 12.3.4. jauniem jumtiem un seguma nomainībai nav atļauts izmantot azbestu saturošus jumta materiālus;
 - 12.3.5. nav atļauta patvaļīga fasāžu un jumtu krāsošana. Tā jāveic saskaņā ar ēkas būvprojektā akceptēto krāsojumu.

13. Citi nosacījumi:

- 13.1. 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.;
- 13.2. veicot fasādes krāsošanu, jāveic paraugkrāsojums 1x1 m un jāsaskaņo ar būvvaldi un projekta autoru autoruzraudzības kārtībā;
- 13.3. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās 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.

1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzM)

Zemes vienība Nr.2

14. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzM)** ir teritorija, kas paredzēta autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju un transporta būvju izvietojumam, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 14.1. sauszemes transporta būvju būvniecība – iela;
 - 14.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
15. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.

2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA (TS)

Zemes vienība Nr.2

16. **Transporta infrastruktūras teritorija (TS)** ir pilsētas ielu, laukumu un ceļu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju un transporta būvju izvietojumam, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana - sauszemes transporta būvju būvniecība – iela.
17. **Papildizmantošana** - labiekārtota publiskā ārtelpa - publisku laukumu izbūve un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana, ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.
18. **Palīgizmantošana** - inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
19. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka
20. **Citi nosacījumi:**
- 20.1. Sproģu ielas sarkano līniju platums – 13m;
 - 20.2. projektētajā Sproģu ielā jāparedz divas kustību joslas, ielas apgaismojumu un komunikāciju koridorus;
 - 20.3. strupceļa galā ierīko vismaz 12x12m lielu laukumu ugunsdzēsības automobiļu apgriešanai;
 - 20.4. vietējās nozīmes ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās;
 - 20.5. ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;
 - 20.6. projektētās Sproģu ielas jāparedz satiksmes mierināšanas risinājumi.

3. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

21. Priekšpagalmā (priekšdārzā) veido zālienu, dekoratīvos stādījumus, ierīko un izvieto iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus, apgaismes ķermeņus, un citus labiekārtojuma un vides dizaina elementus.

22. 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.
23. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā nedrīkst ierīkot žogus, izņemot inženiertehniskās apgādes objektiem.
24. Nepieciešamas būvvaldes saskaņojums šādu labiekārtojumu elementu novietnēm vai novietošanai:
 - 24.1. žogiem;
 - 24.2. visām īslaicīgas lietošanas ēkām un būvēm;
 - 24.3. dekoratīviem baseiniem un peldbaseiniem ar apbūves laukumu lielāku par 10 m².
25. Dzīvojamā apbūves teritorijās jāparedz atsevišķi rotaļu laukumi dažādu vecuma grupu bērniem. Rotaļu iekārtām jābūt drošām un stabilām, bez asiem stūriem un šķautnēm. Kopējā rotaļu laukumu minimālā platība 0,4 – 0,6 m² uz vienu iedzīvotāju.
26. 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.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

27. Detālpilānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas tikai nekustamā īpašuma „Sproģi”, Allažos, Allažu pagastā, Siguldas novadā un ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam vai nomniekam, uzsākot plānoto detālpilānojuma teritorijas izmantošanu saskaņā ar noslēgto Administratīvo līgumu un tā īstenošanas kārtību.
28. Detālpilānojuma īstenošanu un nepieciešamo būvprojektu izstrādi atbilstoši detālpilānojuma risinājumiem veiks nekustamā īpašuma īpašnieks.
29. Pēc detālpilānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās teritorijas īpašnieks apņemas veikt sekojošas darbības, lai realizētu detālpilānojuma „Sproģi”, Allažos, Allažu pagastā, Siguldas novadā (kadastra apzīmējums 80420040147), teritorijas attīstību, sekojošā kārtībā:
 - 29.1. **1.Kārta**
 - 29.1.1. zemes vienības “Sproģi” īpašnieks, slēdz Administratīvo līgumu par detālpilānojuma īstenošanu ar Siguldas novada pašvaldību.
 - 29.1.2. zemes vienības “Sproģi” īpašnieks, slēdz līgumu ar Siguldas novada pašvaldību par ceļa servitūta nodibināšanu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80420040227.
 - 29.1.3. pēc 29.1.1. un 29.1.2. punktu izpildes saņemams pašvaldības lēmums par adresu piešķiršanu un īpašuma reālo sadali;
 - 29.1.4. Sproģu ielas un servitūta ceļa, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80420040227 projektēšana, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu projektēšana, elektroapgādes projektēšana ielu sarkanajās līnijās, izbūve un nodošana ekspluatācijā saskaņā ar attiecīgi izstrādātiem būvprojektiem līdz katram

1. kārtas plānotajiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju korpusiem, ceļu/ielu piebraukšanai nodrošinot vismaz ar šķembu segumu (paredz būvprojektu un ceļa būvprojekta 1. kārtā – nodošana ekspluatācijā ar šķembu segumu);

29.1.5. plānoto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju divu korpusu projektēšana, izbūve.

29.2. 2.Kārta:

29.2.1. Sproģu ielas izbūve, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu, elektroapgādes ielu sarkanajās līnijās izbūve un nodošana ekspluatācijā saskaņā ar attiecīgi izstrādātajiem būvprojektiem līdz katram 2. kārtas plānotajam daudzdzīvokļu dzīvojamo māju korpusam, ceļu/ielu piebraukšanai nodrošinot vismaz ar šķembu segumu (paredz būvprojektu un ceļa būvprojekta 2. kārtā – nodošana ekspluatācijā ar šķembu segumu);

29.2.2. Plānotā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju trešā un ceturtā korpusa projektēšana, izbūve.

29.3. 3.Kārta:

29.3.1. Sproģu ielas izbūve, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu, elektroapgādes ielu sarkanajās līnijās izbūve un nodošana ekspluatācijā saskaņā ar attiecīgi izstrādātajiem būvprojektiem līdz katram 3. kārtas plānotajam daudzdzīvokļu dzīvojamo māju korpusam, ceļu/ielu piebraukšanai nodrošinot vismaz ar šķembu segumu (paredz būvprojektu un ceļa būvprojekta 3. kārtā – nodošana ekspluatācijā ar šķembu segumu);

29.3.2. Plānotā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ceturtā korpusu projektēšana, izbūve.

30. Kārtas atļauts mainīt vai apvienot, katrai izbūvētai kārtai jābūt saistītai ar iepriekšējo kārtu.

31. Pēc jauno robežu plānu saņemšanas un reģistrācijas zemesgrāmatā, līdz elektroapgādes izbūvei atļauts uzsākt ēku projektēšanas darbus, saņemt būvatļauju ar izpildāmajiem nosacījumiem.

32. Sproģu ielas izbūve ar šķembu segumu sarkano līniju robežās, līdz katrai attiecīgai kārtai

33. Ēku būvniecībai zemes gabalā un atzīmes veikšana būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi veicama pēc elektroapgādes izbūves.

34. Zemesgabala apbūve saskaņā ar projektiem un pašvaldības saistošiem noteikumiem.

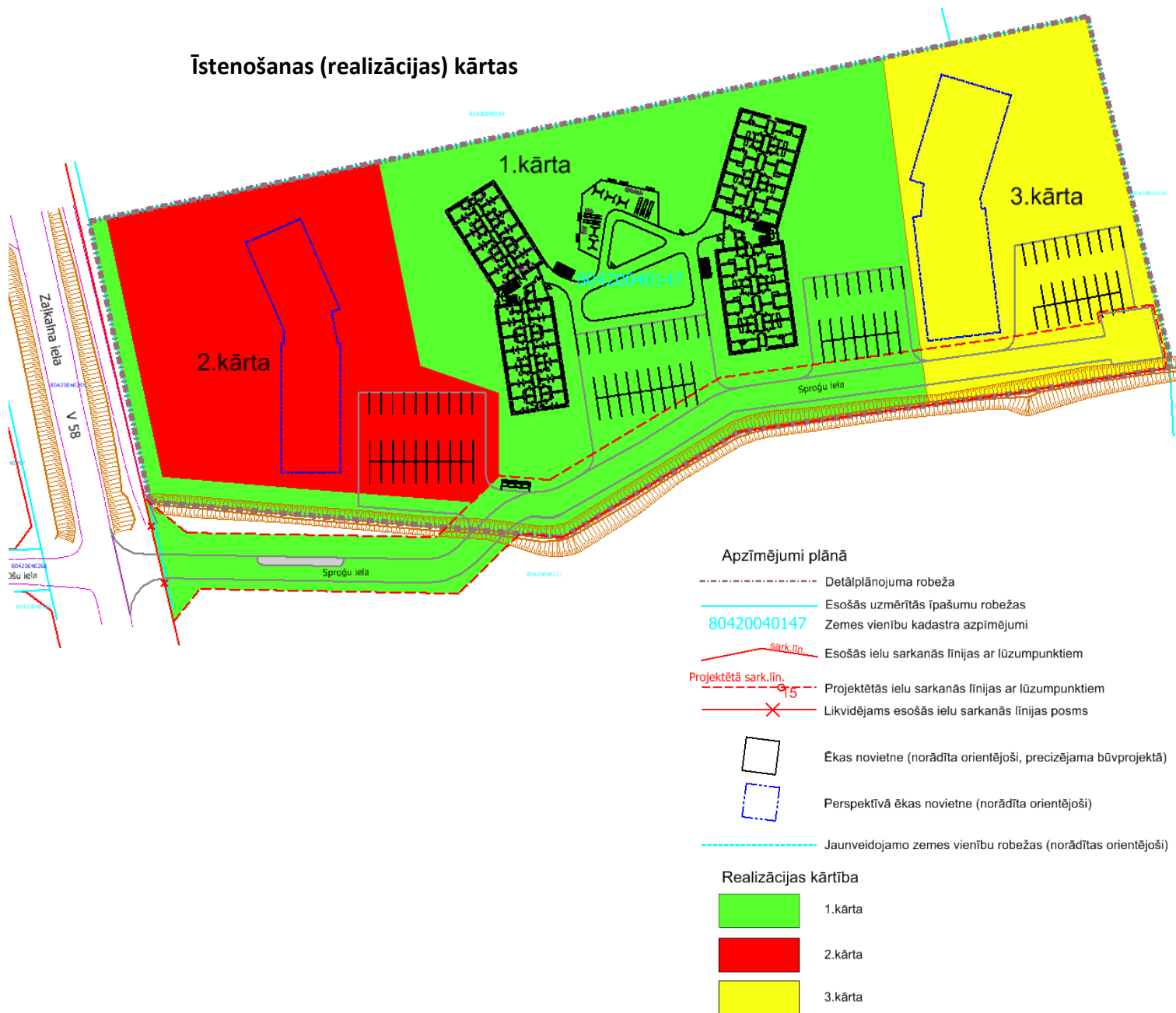
35. Pēc plānoto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju izbūves, līdz māju nodošanai ekspluatācijā - Sproģu ielas izbūve ar cieto segumu un nodošana ekspluatācijā (paredz ceļa būvprojekta 3. kārtā – nodošana ekspluatācijā ar cieto segumu), apstādījumu teritorijas izveide starp sarkano līniju un būvlaidi.

36. Būvniecības laikā bojātie piebraucamie ceļi jāatjauno līdz to sākotnējam stāvoklim būvdarbu ierosinātājam.

37. Detālplānojuma īstenošanas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

38. **Detālplānojuma īstenošanas izpildes termiņš:** uzsākšana līdz 2022.gada 31.decembrim

Īstenošanas (realizācijas) kārtas



Sagatavoja: S.Batkovska

Pasūtītājs: