

**Izstrādātājs:**

**BRK PROJEKTI SIA,**

Būvkomersanta reģ.Nr.14439,

reģ.Nr. 45403050593

Kastaņu iela 4, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202

t.29455679

**Pasūtītājs:**

SIA "Baltic - Calves"

Reģistrācijas Nr. 40003747122

Juridiskā adrese: Eglu iela 5, Ķegums, Ogres novads, LV-5020

**Detālplānojuma stadija:**

1. redakcija

**Deālplānojuma  
nosaukums:**

**Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu  
5648 003 0185, "Radzes", Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā**

**Adrese:**

Bez adreses

**Sējuma Nr.**

III

**Sastāvs:**

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

**Pasūtījuma Nr.**

69/2022/BRK

Izstrādes vadītājs:

Jēkabpils novada Attīstības pārvaldes Teritorijas plānošanas un  
īpašumu pārvaldīšanas nodaļas teritorijas plānotāja  
Santa Šmite

Projekta vadītāja un izstrādātāja:

arhitekta Ineta Buka (arh.sert.Nr.1-00676)

SIA „BRK projekti” valdes loceklis:

Ineta Buka

Jēkabpilī, 2022.g.

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI, VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI ..... | 3 |
| 2.PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ.....               | 3 |
| 2.1.INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA .....                          | 3 |
| 2.2.PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM .....                        | 3 |
| 2.3.PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN JAUNU ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA .....             | 4 |
| 2.4.PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI .....                            | 4 |
| 2.5.PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVĪETNĒM .....                               | 4 |
| 2.6.AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI UN TERITORIJAS NOŽOGOŠANA .....                 | 4 |
| 3.PRASĪBAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI .....                                     | 5 |
| 3.1.JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2) .....                            | 5 |
| 3.2.TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1) .....                        | 6 |
| 4.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS .....                      | 6 |

## 1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI, VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – TIAN) darbojas kā Jēkabpils novada domes 2013. gada 22. augusta saistošo noteikumu Nr.9/2013 “Par Jēkabpils novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu” (turpmāk tekstā - Jēkabpils novada TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5648 003 0185 (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 novada TIAN.
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtā – teritorijas daļas attīstības process, kas īstenojams vienlaicīgi, izstrādājot nepieciešamos būvprojektus, veicot teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu un realizējot apbūvi noteiktā teritorijā.

## 2. PRASĪBAS VISĀM ZEMES VIENĪBĀM DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

### 2.1. 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. inženierizpētes darbu veikšanu, tajā skaitā ģeotehnisko un topogrāfisko izpēti, kā arī ģeodēzisko, hidrometeoroloģisko un citas izpētes, ja nepieciešams;
  - 6.2. detālplānojumā paredzēto ielu būvniecību, lai nodrošinātu piekļuvi plānotajiem apbūves zemes gabaliem;
  - 6.3. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi no plānotās/esošās pieslēguma vietas līdz detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai ielu sarkano līniju, piebrauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tas nepieciešams konkrētās zemes vienības apbūves nodrošināšanai.

### 2.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

7. Detālplānojuma teritorija nodrošināma ar elektroapgādi, 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.:
  - 8.1. sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – centralizēti no SIA “Jēkabpils ūdens” tīkliem;
  - 8.2. elektroapgādes pieslēguma izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam;
  - 8.3. gāzapgādes pieslēgumu izbūvi, ja tā plānota atbilstošās īstenošanas kārtas apbūves attīstībai – no tuvākās pieslēguma vietas;
  - 8.4. elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas izbūvi atbilstoši katrā īstenošanas kārtā plānotajam – no tuvākās pieslēguma vietas;

- 8.5. 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 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.

### 2.3. 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.

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

### 2.5. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNĒM

21. 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.
22. Ikvienā zemes vienībā plānoto objektu funkcionēšanai nepieciešamās autostāvvietas izvietojamas konkrētajā zemes vienībā.
23. Autonovietnes labiekārtot, izmantojot intensīvām antropogēnām slodzēm piemērotus apstādījumus, kā arī nodrošināt ar atkritumu konteineriem un citiem nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem – soliņiem, apgaismojumu u.c.

### 2.6. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI UN TERITORIJAS NOŽOGOŠANA

24. Zemes vienību iežogošana noteikta pa sarkano līniju un pārējo zemes vienību robežām.
25. Žogi gar ielām izvietojami pa sarkanajām līnijām un tiem jābūt ne augstākiem par 1.6 m, nodrošinot 30 % caurredzamību.
26. Blakus zemes vienību īpašniekiem vienojoties, savstarpējo robežu žogus atļauts būvēt līdz 1.80 m augstus.
27. 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.
28. Žogu izbūvē pieļaujamie materiāli:
  - 28.1. koka paneļi;
  - 28.2. metāla kaluma paneļi;
  - 28.3. betona stabi, pasētas;
  - 28.4. metāla stabi;
  - 28.5. dabīga akmens mūris ar koka paneļiem.

### 3. PRASĪBAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

#### 3.1. JAUKTAS PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P2)

29. Detālplānojuma jauktas publiskās apbūves teritorijā (P2) projektētas 93 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro sekojošas prasības.
30. **Teritorijas izmantošanas veidi:** - zemes vienībās Nr.1 – 51 paredzēta papildizmantošana, zemes vienībās Nr.52 – 85 galvenā izmantošana, zemes vienības Nr.86 – 93 – ielas teritorija:
  - 30.1. Zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.51 – Savrupmāju apbūve (11001).
  - 30.2. Zemes vienībās Nr.52 līdz Nr.85 – visi Jēkabpils novada TIAN noteiktie Jauktas publiskās apbūves teritorijas (P2) galvenie izmantošanas veidi. Papildizmantošana šajās zemes vienībās nav pieļauta.
  - 30.3. Zemes vienībās Nr.86 līdz Nr.93 – Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

#### 31. 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 skaits) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.-51.            | 1200                                                 | 30                              |                         |                      | līdz 2                          |                                                  |
| 52.-85.           | 1200                                                 |                                 | līdz 130                |                      | līdz 3                          | 20                                               |

- 31.1. 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.
- 31.2. Visi precizējumi, kas nav pretrunā ar šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām, nosakāmi attiecīgās zemes vienības būvprojektā.
32. Vides pieejamības prasību izpilde ēkām attiecībā uz cilvēkiem ar kustību traucējumiem paredzama konkrētas nepieciešamības gadījumā.
33. Zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.51 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0601).
34. Zemes vienībās Nr.52 līdz Nr.85 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0800) vai neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLM kods 0900).

35. Zemes vienībās Nr.86 līdz Nr.93 galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101).

### 3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR1)

36. Detālplānojuma tehniskās apbūves teritorijā (TR1) projektētas 8 zemes vienības (parceles), kurās jāievēro visi Jēkabpils pilsētas TIAN noteiktie Transporta infrastruktūras teritorijas galvenie izmantošanas veidi.
37. galvenais izmantošanas veids ir transporta lineārā infrastruktūra, bet galvenā atļautā izmantošana ir iela (E kategorija), kā arī inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

## 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVniecības PROCESS

38. Detālplānojuma īstenošanu veic pēc Detālplānojuma stāšanās spēkā saskaņā ar starp Jēkabpils novada pašvaldību un Detālplānojuma ierosinātāju noslēgto administratīvo līgumu.
39. Pirms administratīvā līguma noslēgšanas ir izstrādāta sekojoša detālplānojuma īstenošanas kārtība:
- 39.1. 1.kārta
- 39.1.1. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu un inženiertīklu būvniecības ielu teritorijā būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde, būvatļaujas saņemšana, būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpilde, būvdarbu veikšana.
- 39.1.2. Pašvaldības domes lēmuma pieņemšana par adešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu detālplānojumā izveidotajām zemes vienībām notiek pēc būvdarbu īstenošanas vismaz 70% apjomā.
- 39.1.3. Zemes vienības sadalīšana atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kadastrālās uzmērīšanas veikšana.
- 39.1.4. 1.kārtas īstenošanas laiks – 2 gadi no detālplānojuma stāšanās spēkā.
- 39.2. 2.kārta
- 39.2.1. Ielu būvdarbu nodošana ekspluatācijā.
- 39.2.2. Inženiertīklu būvdarbu nodošana ekspluatācijā.
- 39.2.3. 2.kārtas īstenošanas laiks - 2 gadi no detālplānojuma stāšanās spēkā.
- 39.3. 3.kārta
- 39.3.1. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde un būvdarbi katrai atdalītajai zemes vienībai var tikt organizēti individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajai un akceptētajai būvniecības ieceres dokumentācijai.
- 39.3.2. 3.kārtas īstenošanas laiks – nav noteikts.

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