

# **Detālplānojums kvartāla daļai starp Robežu, Eduarda Veidenbauma ielu, dzelzceļu un Ata Kronvalda ielu, Cēsīs, Cēsu novadā**

## **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**

**Pasūtītājs:**

**Cēsu novada dome**

**Izstrādātājs:**



**SIA „Grupa93”**

Reģ. Nr. LV50103129191

Kr. Barona iela 3-4,

Rīga, LV-1050

Cēsis, 2018

## SATURS

1	Vispārīgie jautājumi.....	3
2	Prasības visām teritorijām.....	3
2.1	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.2	Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam .....	3
2.3	Aizsardzība pret troksni .....	4
2.4	Pieklūšanas noteikumi .....	4
2.5	Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam .....	4
2.6	Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam .....	4
2.7	Aizsargjoslas un citi zemes vienību izmantošanas un apbūves aprobežojumi.....	5
3	Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi .....	5
4	Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana .....	5
4.1	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) .....	5
4.2	Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	6
5	Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība.....	7

## 1 Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma kvartāla daļai starp Robežu, Eduarda Veidenbauma ielu, dzelzceļu un Ata Kronvalda ielu, Cēsīs, Cēsu novadā (*turpmāk – Detālplānojuma teritorija*) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (*turpmāk – Nosacījumi*) nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm Nr. 3 “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, Nr. 4 “Sarkano līniju plāns”, Nr. 5 “Plānotā satiksmes organizācija”, Nr. 6 “Savietotais inženiertīklu plāns” un Nr. 7 “Šķērsprofili”.
2. Citi nosacījumi piemērojami atbilstoši Cēsu novada pašvaldības 2016.gada 24.novembra saistošajiem noteikumiem Nr. 21 “Par Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026.gadam grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (*turpmāk – Cēsu novada teritorijas plānojums*).
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas laiku neatkarīgi no īpašnieka vai tiesisko valdītāju maiņas.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir lietoti sekojoši termini:
  - 4.1. Detālplānojuma teritorija – teritorija starp Robežu ielu, Eduarda Veidenbauma ielu, dzelzceļu un Ata Kronvalda ielu atbilstoši detālplānojuma grafiskajai daļai, Detālplānojuma teritorijas platība ir piesaistīta ietverošo ielu sarkanajām līnijām;
  - 4.2. Detālplānojuma īstenošanas kārtā – process, kas īstenojams daļā vai visā detālplānojuma teritorijā atkarībā no kārtā paredzētajiem darbiem, secīgi veicot normatīvajos aktos noteikto zemes vienību sadales, īpašumu izmantošanas un apbūves tiesību nodošanas trešajām personām, inženiertehniskās sagatavošanas, būvprojektēšanas darbus un būvdarbus.
5. Ja normatīvie akti, uz kuriem ir dotas atsauces Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, ir grozīti vai zaudējuši spēku, piemēro attiecīgo aktuālo normatīvo aktu.

## 2 Prasības visām teritorijām

### 2.1 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

6. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumam.
7. Inženiertehnisko sagatavošanu atļauts realizēt pa detālplānojuma īstenošanas kārtām.
8. Būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
9. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.

### 2.2 Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

10. Detālplānojuma teritorijā nodrošina inženiertehnisko apgādi, tostarp elektroapgādes, ielu apgaismojuma, elektronisko sakaru, ārējās gāzapgādes, centralizētās ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas un lietus ūdeņu kanalizācijas komunikāciju izbūvi atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
11. Inženierkomunikācijas izbūvē, ņemot vērā Grafiskās daļas kartēs Nr. 6 “Savietotais inženiertīklu plāns” un Nr. 7 “Šķērsprofili” ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precīzē būvprojektā, paredzot pievadus līdz

zemes vienību robežai.

12. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" un to izpildei piemērojamiem standartiem. Ugunsdzēsības hidrantu izbūvē paredz aizsardzību pret sasalšanu ziemā. Ugunsdzēsības hidrantus izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS EN 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”, LVS EN 14384 „Virszemes ugunsdzēsības hidranti” un LVS 187 „Ugunsdzēsības hidrantu nacionālās prasības”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskajām un sadzīves vajadzībām. Ūdens ņemšanas atrašanās vietas, kā arī piebraukšanas ceļus pie tām apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr.238 „Ugunsdrošības noteikumi” 1 .pielikuma prasībām.
13. Lietus ūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot kombinētos, tostarp ilgtspējīgus lietus kanalizācijas risinājumus (ūdensobjektus, ievalkas u.tml.).

### **2.3 Aizsardzība pret troksni**

14. Ražošanas ēkas būvprojektā, ja nepieciešams, projektē pasākumus normatīvajos aktos noteikto vides trokšņa robežlielumu nodrošināšanai ārpus detālpārplānojuma teritorijas.

### **2.4 Piekļūšanas noteikumi**

15. Jaunveidojamām zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām atbilstoši grafiskās daļas kartei Nr. 5 “Plānotā satiksmes organizācija”:
  - 15.1. zemes vienībām Nr. 1, 2 un 13 no Eduarda Veidenbauma ielas,
  - 15.2. zemes vienībai Nr. 11 no Robežu ielas,
  - 15.3. pārējām zemes vienībām no jaunās iekškvartāla ielas,
  - 15.4. zemes vienībai Nr. 12 atļauts saglabāt arī esošo piebraukšanu no Robežu ielas.
16. Zemes vienībā Nr. 10 noteiktais ceļa servitūts paredzēts inženierkomunikāciju izvietojumam un piekļūšanai pie tām.
17. Pieslēgumu pilsētas ielām izvietojumu ielas frontē, brauktuves platumu un citus parametrus precīzē būvprojektā, ņemot vērā nepieciešamību piekļūt konkrētās ražotnes transportam un ugunsdzēsības un citu operatīvo dienestu transportam – piebrauktuves, iebrauktuves un caurbrauktuves platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums - ne mazāks par 4,25 metriem.
18. Ielas veido ar asfaltu vai citu cieta segumu.
19. Ielu, ceļu un ēku būvprojektu izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības nodrošināšanai, tostarp, cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

### **2.5 Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam**

20. Autostāvvietas projektē zemes vienībā.
21. Konkrētajam ražošanas objektam nepieciešamo autostāvvietu skaitu aprēķina būvprojektā, bet ne mazāku kā 1 stāvvietu uz 4 strādājošajiem, 1 velo stāvvietu uz 4 strādājošajiem un vismaz 1 stāvvietu transportam, kas paredzēts cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

### **2.6 Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam**

22. Ēkas un būves atļauts izvietot grafiskās daļas kartē Nr. 3 “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” noteiktajās teritorijās, kuru robežas noteiktas ar būvlaidi vai apbūves līniju:

#### 22.1. būvlaide:

- 22.1.1. zemes vienībās pret jauno iekškvartāla ielu – 6 metri līdz sarkanajai līnijai;
- 22.1.2. zemes vienībās pret Robežu ielu – 8 metri līdz sarkanajai līnijai vai esošā būvlaide;
- 22.1.3. zemes vienībās pret Eduarda Veidenbauma ielu – 6 metri līdz sarkanajai līnijai;

#### 22.2. apbūves līnija:

- 22.2.1. 4 metri, izņemot normatīvajos aktos noteiktos gadījumus, kad ēku atļauts novietot tuvāk;
- 22.2.2. projektējamās zemes vienības Nr.10 rietumu malā – 8 metri no zemes vienības robežas, lai veidotu inženierkomunikāciju koridoru līdz projektējamai zemes vienībai Nr.11.

### **2.7 Aizsargjoslas un citi zemes vienību izmantošanas un apbūves aprobežojumi**

- 23. Esošās aizsargjoslas ir attēlotas Grafiskās daļas kartē Nr. 2 “Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”. Eksploatācijas aizsargjoslu aprobežojumi zaudē spēku līdz ar attiecīgā objekta – inženierkomunikācijas, kam tā noteikta, demontāžu.
- 24. Citu pārbūvējamo vai jaunbūvējamo inženiertīklu eksploatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
- 25. Aizsargjoslu teritorijās ievēro Aizsargjoslu likumā noteiktos aprobežojumus.

### **3 Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi**

- 26. Esošo zemes robežu pārkārtošanu un jaunu zemes vienību veidošanu veic atbilstoši Grafiskās daļas kartēs parādītajām plānoto zemes vienību robežām.
- 27. Plānotās zemes vienības atļauts apvienot, veidojot lielākas zemes vienības.
- 28. Ja detālplānojuma īstenošanas gaitā rodas nepieciešamība pēc jau apbūvētas zemes vienības sadalīšanas, pieļaujama atkāpe no detālplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, bet nav veidojamas mazākas zemes vienības kā nosaka Cēsu novada teritorijas plānojums (1000 m<sup>2</sup>).
- 29. Adresāciju veic šādā secībā:
  - 29.1. Piešķir adresi jaunveidojamai ielai;
  - 29.2. Piešķir adresi zemes vienībām, piesaistot to pie ielas atbilstoši adresācijas sistēmai Cēsu novadā un detālplānojumā dotajam adresācijas priekšlikumam;
  - 29.3. pirmajai ēkai un ar to funkcionāli saistītajām ēkām saglabā zemes vienībai piešķirto adresi, katrai nākamajai un ar to funkcionāli saistītajām ēkām, izvērtējot konkrēto situāciju, piešķir jaunu adresi.

### **4 Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana**

#### **4.1 Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)**

- 30. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības

uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

31. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

31.1. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

31.2. Noliktavu apbūve (14004).

31.3. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006): Enerģijas ražošanas un energoapgādes uzņēmumu (piemēram, koģenerācijas stacijas, vēja elektrostacijas ārpus augstvērtīgo ainavu teritorijām) apbūve, neietverot lineāro inženiertehnisko infrastruktūru.

31.4. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002): Metālapstrādes un mašīnbūves, derīgo izrakteņu pārstrādes (ārpus derīgo izrakteņu ieguves vietām), gumijas rūpniecības, ādas, koksnes pārstrādes un celulozes ražošanas, būvmateriālu un sanitārtehnisko iekārtu ražošanas, kā arī ķīmiskās rūpniecības uzņēmumu, atkritumu pārstrādes uzņēmumu (ārpus atkritumu apglabāšanas poligoniem) un līdzīgu uzņēmumu apbūve un infrastruktūra.

31.5. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): Atkritumu (tai skaitā sadzīves, ražošanas un bīstamo atkritumu) savākšanas, pārkraušanas, šķirošanas, uzglabāšanas un reģenerācijas vietu apbūve.

31.6. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes, pazemes un zemūdens inženierkomunikācijas un inženiertīkli, hidrobūves, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens, naftas produktu un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

31.7. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki.

32. Teritorijas papildizmantošanas veidi

32.1. Biroju ēku apbūve (12001).

32.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi.

33. Maksimālais apbūves blīvums:

33.1. 80% - Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūvei (13001) un Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūvei (13002);

33.2. 50% - pārējai apbūvei.

34. Apbūves intensitāte:

34.1. 210% - Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūvei (13001) un Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūvei (13002);

34.2. 100% - Transporta apkalpojošai infrastruktūrai (14003).

34.3. 150% - pārējai apbūvei.

## 4.2 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

35. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu

veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

### 36. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

36.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

36.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes, pazemes un zemūdens inženierkomunikācijas un inženiertīkli, hidrobūves siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens, naftas produktu un citu resursu pārvadei, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves, piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

## 5 Detālplānojuma īstenošanas kārtība

### 37. Detālplānojumu īsteno kārtās:

37.1. Pirmā kārtā – ielu izbūve un inženierkomunikāciju ieguldīšana;

37.2. Otrā kārtā – nomnieku piesaiste;

37.3. Nākamās kārtas – zemes vienību apbūve ar ēkām, inženiertehniskās apgādes tīklu izbūve, teritorijas labiekārtošana.

38. Pirmajā kārtā atsevišķā zemes vienībā izdala iekškvartāla ielu, likvidē demontējamās inženierkomunikācijas un citas demontējamās būves, izbūvē ielas un inženierkomunikācijas ar atzariem līdz zemes vienību robežām.

39. Pirmās kārtas ietvaros veic nepieciešamās izpētes, ja tādas ir nepieciešamas saskaņā ar institūciju tehniskajiem noteikumiem, un teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu.

40. Otrajā kārtā izveido jaunas zemes vienības un vienojas par izmantošanas un apbūves tiesībām ar trešajām personām.

41. Nākamajās kārtās veic zemes vienību apbūvi un inženiertehniskās apgādes komunikāciju izbūvi zemes vienībās un pieslēgumus centralizētajām sistēmām. Nākamo kārtu realizācijas secība netiek noteikta.

42. Kārtas atļauts dalīt apakškārtās.

43. Kārtu īstenošanas laiku un veicamo pasākumu apjomu regulē saskaņā ar pašvaldības investīciju plānu.

44. Īpašniekam Detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību nomas vai īpašumtiesību maiņas gadījumā ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.