

DETĀLPLĀNOJUMS

**zemes vienībām Purva ielā 5A un Purva ielā 7,
Valmierā, Valmieras novadā**


**Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
1.0 redakcija**

Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs: Zemes vienību Purva ielā 5A un Purva ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā, īpašnieks (fiziska persona)

Izstrādātājs: SIA "VIDZEMES MĒRNIĒKS"
reģistrācijas numurs 44103030828
Rīgas iela 45A, Valmiera, Valmieras novads

 www.mernieciba.lv

 info@mernieciba.lv

 +371 29208566

2023

SATURS

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA	3
2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	3
2.1. Zemes vienību sadalīšana, apvienošana, robežu pārkārtošana	3
2.2. Pieklūšanas noteikumi un kustības organizācija	3
2.3. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	4
2.4. Prasības inženiertehniskajai apgādei	4
2.5. Prasības apbūvei un labiekārtojumam	5
2.6. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	5
3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ	6
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	6
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	6
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	7

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - TIAN) detalizē Valmieras pilsētas pašvaldības saistošos noteikumus Nr.270 "Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (apstiprināti ar Valmieras pilsētas pašvaldības domes 08.12.2016. ārkārtas sēdes lēmumu Nr.469 (ārkārtas sēdes protokols Nr.13, 2.§)) detālplānojuma teritorijā, kas iever zemes vienības Purva ielā 5A, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0415, Purva ielā 7, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0408, un daļu Purva ielas, Valmierā, Valmieras novadā, ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0004 (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija).
2. Šie TIAN ir skatāmi kontekstā ar detālplānojuma Grafiskajā daļā ietvertajiem kartogrāfiskajiem materiāliem.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav detalizēti un ietverti šajos TIAN, ir noteikti Valmieras pilsētas pašvaldības saistošos noteikumus Nr.270 "Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".
4. Detālplānojuma īstenošana veicama atbilstoši šajos TIAN noteiktajai kārtībai un administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu, neatkarīgi no Detālplānojuma teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

2.1. Zemes vienību sadalīšana, apvienošana, robežu pārkārtošana

5. Zemes vienības veidojamas saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfisko materiālu "Teritorijas funkcionālais zonējums".
6. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu zemes vienību apvienošana vai robežu pārkārtošana normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
7. Zemes vienību Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.6 adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotās ielas nosaukumu. Zemes vienībām Nr.1 un Nr.2 nosakāma Purva ielas adrese.

2.2. Piekļūšanas noteikumi un kustības organizācija

8. Piekļūšana zemes vienībām Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.6 nodrošināma no plānotās vietējas nozīmes - E kategorijas ielas (zemes vienība Nr.7) ar pieslēgumu Purva ielai. Plānotās ielas noslēgumā veidojams apgriešanās laukums.
9. Plānotās ielas sarkanās līnijas un shematisks ielas šķērsprofils noteikts detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfiskajā materiālā "Sarkano līniju plāns", "Ielas profils". Ielas tehniskie risinājumi, ielas virszemes ūdens novadīšana, ielas apgaismojums, kā arī iebrauktuves īpašumos precizējamas būvprojektā.
10. Piekļūšana zemes vienībām Nr.1 un Nr.2 veidojama no Purva ielas, pieslēguma tehnisko risinājumu paredzot būvprojektā.

11. Ēkām un citām būvēm detālplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

2.3. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

12. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši konkrēto objektu būvniecības ieceres risinājumiem.
13. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves kārtas vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas.
14. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
15. Inženiertīklus izbūvē ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām.
16. Būvprojektēšanas ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
17. Lietusūdeni no ielas novada tā, lai lietusūdens no ielas neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Lietus ūdeņi nav novadāmi sadzīves kanalizācijas sistēmā.
18. Detālplānojuma teritorijā esošo būvju nojaukšanai izstrādājama būvniecības dokumentācija, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī to demontāžai jāsaņem SIA "Valmieras ūdens" tehniskie noteikumi. Būvju nojaukšanas dokumentācijā paredzami pasākumi saglabājamā koka - bērza, kas norādīts detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfiskajā materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums", aizsardzībai un saglabāšanai.

2.4. Prasības inženiertehniskajai apgādei

19. Detālplānojuma teritorijā zemes vienības nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielas apgaismojumu, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto sadzīves notekūdeņu kanalizāciju un lietusūdens drenāžu. Inženiertīklus paredz un izvieto saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfisko materiālu "Aizsargjoslu un inženiertīklu plāns" un "Ielas profils", precīzus tehniskos risinājumus paredzot būvprojektā.
20. Lietus ūdeņu attīrīšanai, uzkrāšanai un novadīšanai izmatojami ilgtspējīgi lietus ūdeņu apsaimniekošanas risinājumi (lietus dārzus, ievalkas u.tml.).
21. Lietusūdeņu novadīšanu no plānotās ielas organizēt pa reljefu, novadot lietusūdeņus grāvī vai atklātā ievalkā, vai arī iesūcinot gruntī zaļajā zonā ielas malā. Ja nepieciešams, ievalkā izbūvē nosēdakas, pievienojumu centralizētajam lietusūdens kanalizācijas tīklam, kas atrodas zemes vienībā Purva ielā 11, Valmierā, Valmieras novadā, paredzēt tikai attiecībā uz pārplūdes radīto lietusūdens apjomu. Precīzi tehniskie lietusūdens novadīšanas risinājumi jāparedz ielas būvprojektā.
22. Inženiertīklu pieslēgumi zemes vienībām Nr.1 un Nr.2 veidojami pie Purva ielā esošajiem inženiertīkiem.
23. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde nodrošināma no ugunsdzēsības hidranta Purva ielā.

24. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā zemes vienībā vai, kad iespējams, izbūvējot centralizēto siltumapgādes tīklu plānotajā ielā un veidojot pieslēgumu pie tās.
25. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem vai, kad tas iespējams, veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.

2.5. Prasības apbūvei un labiekārtojumam

26. Būvlaide:
 - 1) Purva ielai - 5m no ielas sarkanās līnijas;
 - 2) Plānotajai ielai - 3m no plānotās ielas sarkanās līnijas.
27. Ēkas atļauts izvietot gan uz būvlaides, gan ar atkāpi no tās, atbilstoši brīvā plānojuma principiem, orientācijas pret debespusēm, maksimāli saglabājot kokus. Ēku izvietojumu un konfigurāciju precizē būvprojektā.
28. Detālplānojuma teritorijā ēku arhitektoniskajam risinājumam, kā arī ēku fasāžu krāsu risinājumam jābūt savstarpēji stilistiski vienotam visās savrupmāju apbūves zemes vienībās.
29. Ēku fasāžu krāsojumā, mazām arhitektūras formām un labiekārtojuma elementiem paredzēt neitrālus, dabas videi un apkārtējā apbūvē harmoniski iekļaujošus krāsu toņus, nav atļauti spilgti, savstarpēji kontrastējoši krāsu toņi. Vairāku krāsu toņu kombināciju gadījumā, izmantot krāsu ražotāja rekomendētos toņu salikumus.
30. Paredzot solāros paneļus alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai, tie integrējami ēkas kopējā arhitektūrā.
31. Zemes vienībā Nr.1 saglabājams koks - bērzs, kas norādīts detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfiskajā materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums", nav atļauta būvju izvietošana saglabājamā koka vainaga projekcijas platībā.
32. Detālplānojuma teritorijā žogiem ir jābūt viena augstuma un savstarpēji stilistiski vienotiem.
33. Žoga risinājums jāietver dzīvojamās ēkas būvprojektā.
34. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50cm.
35. Nožogojot zemes vienības ar dzīvžogu, tā augstums ielas pusē nedrīkst pārsniegt 1,8m. Starp blakus esošām zemes vienībām dzīvžoga augstums nedrīkst pārsniegt 2m. Augstāku dzīvžogu izveidošana starp zemes vienībām atļauta tikai rakstiski saskaņojot to ar blakus zemes vienības īpašnieku vai tiesisko valdītāju.
36. Ielas būvprojekta risinājumos jānodrošina pasākumi vides pieejamībai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.
37. Plānotās ielas apstādījumos atļauti kokaugi, kas nav augstāki par 2m.

2.6. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

38. Esošās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma Grafiskās daļas kartogrāfiskajā materiālā "Aizsargjoslu un inženiertīklu plāns" un "Sarkano līniju plāns".
39. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

(Zemes vienības Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.6)

40. Teritorijas galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu).
41. Teritorijas papildizmantošana, kas nedrīkst aizņemt vairāk kā 25% no kopējā zemes vienības apbūves laukuma:
- 1) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objektus;
 - 2) Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
42. Apbūves parametri:
- 1) Maksimālais apbūves blīvums - 30%;
 - 2) Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi;
 - 3) Maksimālais apbūves augstums - 11m;
 - 4) Minimālā brīvā zaļā teritorija - 50%.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

(Zemes vienība Nr.7)

43. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
- 1) Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi);
 - 2) Transporta lineārā infrastruktūra (14002): iela.
44. Teritorijas papildizmantošana nav atļauta.
45. Plānotās E kategorijas ielas sarkanās līnijas noteiktas 12m, ielas noslēgumā veidojams apgriešanās laukums.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

46. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Valmieras novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
47. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši administratīvajam līgumam.
48. Detālplānojuma risinājumus īsteno pa kārtām:

1.Kārta:

- **infrastrukturā būvprojektēšana** - plānotās ielas (ietverot apgriešanās laukumu), paredzot piebraukšanas iespēju zemes vienībām Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.6, kā arī ielas lietus ūdens novades risinājumus, elektroapgādes, centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkla un citu nepieciešamo inženiertīklu būvniecības dokumentācijas izstrāde, paredzot inženiertīklu pievienojumus zemes vienībām,
- zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9601 005 0408 (Purva iela 7) esošo būvju ar kadastra apzīmējumiem 9601 005 0408 001, 9601 005 0408 001, 9601 005 0408 001 un 9601 005 0408 001 nojaukšanas būvniecības dokumentācijas izstrāde;

2.Kārta:

- **infrastrukturā būvdarbi un nodošana ekspluatācijā** - ielas būvniecība, kas ietver elektroapgādes, ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas inženiertīklu būvniecība, ielas braucamās daļa paredzama ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvajā kārtā. Ielas (ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvajā kārtā) un inženiertīklu nodošana ekspluatācijā,
- būvju ar kadastra apzīmējumiem 9601 005 0408 001, 9601 005 0408 001, 9601 005 0408 001 un 9601 005 0408 001 nojaukšanas būvdarbi;

3.Kārta (var veikt paralēli ar 2.kārtu):

- **jaunu nekustamo īpašumu formēšana** - adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa piešķiršana, un jaunu zemes vienību un nekustamo īpašumu reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Zemesgrāmatā;

4.Kārta:

- **dzīvojamās apbūves būvprojektēšana, būvdarbi un to nodošana ekspluatācijā** - dzīvojamo ēku un to palīgēku būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju;

5.Kārta:

- **ielas nodošana ekspluatācijā** - plānotās ielas izbūve ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvajā kārtā, ietves un apgaismojuma būvniecība, kas veicama pēc dzīvojamo ēku zemes vienībās Nr.3, Nr.4, Nr.5 un Nr.6 nodošanas ekspluatācijā. Pēc ielas (ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvajā kārtā) nodošanas ekspluatācijā to atļauts atsavināt par labu pašvaldībai un elektroapgādes, ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklus nodot pakalpojuma sniedzēja īpašumā.