DETĀLPLĀNOJUMS

Zemes gabaliem
Jāņa Poruka ielā 38 un Jāņa Poruka ielā 52, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101
(kadastra Nr.4201 004 0053 un 4201 004 0405)

III.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma pasūtītājs: Zemes gabalu īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SINHRO-C" Vilku iela 1, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101

Detālplānojuma izstrādātājs SIA "NAPPA" Reģ. Nr. 5020304451

2026.

Saturs.

1.	Vispārējie nosacījumi	2.
2.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM5),	3.
3.	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	4.
4.	Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai	4-7.
5.	Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN)	7-9.
6.	Detālplānojuma realizācijas kārtība	9,10

1. VISPĀRĒJIE NOSACĪJUMI.

Detālplānojums zemes gabaliem Jāņa Poruka ielā 38 un Jāņa Poruka ielā 52, Cēsīs, Cēsu novadā, LV-4101 (kadastra apzīmējumi 4201 004 0053 un 4201 004 0405), 41332m² kopplatībā, ir izstrādāts pamatojoties uz Cēsu novada domes pašvaldības 2025. gada 12. jūnija lēmumu Nr.263 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu nekustamo īpašumu "Jāņa Poruka iela 38" un "Jāņa Poruka iela 52" zemes vienībām, ar kadastra apzīmējumiem 4201 004 0405 un 4201 004 0053". Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieku Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SINHRO-C" pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt zemes vienības sadalījumu, veidojot apbūvei derīgas zemes vienības gan rindu māju, gan privātmāju būvniecībai, kā arī plānojot jaunas ielas izveidi, lai nodrošinātu piekļuvi izveidotajām zemes vienībām un precizēt teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Detālplānojuma projekts izstrādāts atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot spēkā esošo Cēsu pilsētas lokāl plānojumu, grozot Teritorijas plānojumu redakciju 2.2. (turpmāk – Cēsu pilsētas lokāl plānojums), kā arī darba uzdevumā un institūciju izsniegtajos nosacījumos ietvertās prasības.

2. MAZSTĀVU APBŪVES TERITORIJAS (DzM5).

Zemes vienības Nr.1-17

2.1. Definīcija:

Mazstāvu apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz diviem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve vai rindu māju apbūve.

2.2. Atļautā izmantošana:

2.2.1. Savrupmāju apbūve (11001).
2.2.2. Rindu māju apbūve (11005)

2.3. Apbūves nosacījumi:

2.3.1. Minimālā platība: 1000 m^2;
2.3.2. Maksimālais apbūves blīvums 30%;
2.3.3. Maksimālā apbūves intensitāte līdz 75%
2.3.4. Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%;
2.3.5. Būvlaide: 6 m; zemes vienībām nr. 14, 15 – 4 m
2.3.6. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
2.3.6.1. savrupmājai – 2 stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs;
2.3.6.2. rindu mājai – 2 stāvs un mansarda stāvs;
2.3.7. Maksimālais apbūves augstums:
2.3.7.1. savrupmājai – 12 m;
2.3.7.2. rindu mājai – 12 m;

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

3.1. Definīcija:

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

3.2. Atļautā izmantošana:

3.2.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, elektroenerģijas, elektronisko sakaru, ūdens pārvadei, un pievadei, citu resursu pārvadei, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

3.2.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).

3. Apbūves nosacījumi:

3.3.1. Projektējamās iekšējās Auto ielas (vietējas nozīmes iela, kas nodrošinās uzturēšanās funkciju, pakārtoti veicot arī piekļūšanas funkciju – E kategorija) parametri:

3.3.1.1. sarkanās līnijas – 12 m;

3.3.1.2. divvirzienu brauktuve ar cieto segumu – 3,5 m;

3.3.1.3. iebrauktuvju platums nedrīkst pārsniegt - 3,5 m;

3.3.1.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens ievalkām (atvērta tipa) - precizējams tehniskajā projektā.

4. Citi nosacījumi:

3.4.1. Ielas teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, ierīkojot atbilstošās ceļa zīmes.

3.4.2. Ielas būvprojektā jāparedz satiksmes mierināšanas risinājumi, veidojot nomales, brauktuves abās malās, kurās paredzēts apstāties vajadzības gadījumā un zaļā zona līdz ielas sarkanai līnijai.

3.4.3. Jānodrošina apgaismojums.

3.4.4. Ja ielas izbūvi plānots veikt pa posmiem un strupceļa garums pārsniedz 50 metrus, jāizbūvē pagaidu apgriešanās laukums. Turpinot ielas izbūvi, pagaidu apgriešanās laukumu likvidē.

4. NOSACĪJUMI KATRAI JAUNVEIDOJAMAI ZEMES VIENĪBAI

4.1. Apbūves prasības un nosacījumi:

4.1.1. Ēku fasāžu krāsojums un apdares materiālu kolorītika paredzama būvniecības ieceres dokumentācijā un saskaņojama Cēsu novada Būvvaldē. Fasāžu krāsu risinājumi izvēlami atbilstoši NCS vai RAL krāsu sistēmām, veidojot apkārtējai apbūvei vizuāli saskanīgu vidi.

4.1.2. Fasāžu apdarē izmantojami kvalitatīvi un ilgmūžīgi apdares materiāli. Atļauts izmantot koka, metāla, šķiedrcementa, kompozītmateriālu un citus arhitektoniski kvalitatīvus risinājumus. Nav pieļaujama PVC apdares paneļu izmantošana ēku fasādēs.

4.1.3. Ēkas projektējamas un izbūvējamas tā, lai lietusūdeņi netiktu novadīti uz blakus zemes vienībām vai publiskās ārtelpas teritorijām. Jāparedz risinājumi sniega un ledus krišanas risku novēršanai ārpus zemes vienības robežām.

4.1.4. Gaisa kondicionēšanas iekārtu, siltumsūkņu ārējo bloku, ventilācijas iekārtu, antenu, satelītantenu un citu tehnisko elementu izvietošana uz ēku galvenajām (ielas) fasādēm nav vēlama. Ja tehnisku apsvērumu dēļ šāds izvietojums ir nepieciešams, tas pamatots būvniecības ieceres dokumentācijā un saskaņojams Cēsu novada Būvvaldē.

4.1.5 Būvatļauju izdošana ēku būvniecībai un to nodošana ekspluatācijā pieļaujama pie nosacījuma, ja tā atrodas uz atsevišķas zemes vienības, kas ir reģistrēta Zemesgrāmatā.

4.1.6. Jaunbūvju arhitektoniskajiem risinājumiem jāveido savstarpēji saskanīga dzīvojamā vide. Nav pieļaujama apkārtējās apbūves mērogam, raksturam un ainaviskajai kvalitātei neatbilstošu vai vizuāli dominējošu būvju izvietošana.

4.1.7. Siltumsūkņu ārējie bloki, kondicionēšanas iekārtas un citi tehniskie elementi nav izvietojami galvenajā ielas fasādē, izņemot gadījumus, kad nav iespējams cits tehniskais risinājums.

4.2. Nožogojumi un ārtelpas elementi

4.2.1 Žogiem gar ielām jābūt ne augstākiem par 1,5 m, vēlams 1,2 līdz 1,5m. Žoga materiāls koka, metāla vai kombinētus žogus ar vismaz 50% caurskatāmību. Nav pieļaujami plastmasas vai metāla dēļu imitācija žogiem.

4.2.2 Žogu un vārtu augstumam, caurskatāmībai, krāsai un materiālam jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemes gabalu žogu arhitektūru. Žogus pieskaņo ēkas stilistikai, apbūves raksturam un ielas kontekstam.

4.2.3 Pilsētas teritorijā žogus izvieto uz zemes gabala robežām, tai skaitā gar ielu, kur zemes gabala robežas sakrīt ar ielas sarkano līniju, ievērojot prasības redzamības brīvlauku (redzamības trīsstūru) nodrošināšanai.

4.2.4. Ja starp zemes gabala īpašniekiem ir noslēgta vienošanās par zemes gabala lietošanas kārtību, atļauts veidot iekšējos žogus atbilstoši vienošanās noteikumiem, tai skaitā tos aizstāt ar dzīvžogu, vai vispār neparedzēt. Žogs nedrīkst būt augstāks par 1,65 m.

4.2.5. Žoga risinājumus jaunbūvēm vēlams izstrādāt kopīgā projektā ar ēku.

4.2.6. Žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienādam. Ieteicams izcelt ielām piegulošos žoga posmus ar kvalitatīvākiem materiāliem un arhitektonisko risinājumu. Ieteicamie žoga materiāli – kalts metāls, koks, dabīgais akmens, betona dekoratīvie elementi utml. izpildījums. Nav pieļaujami plastmasas vai metāla dēļu imitācija žogiem.

4.2.7. Žoga materiālu un risinājuma maiņa iespējama krasos robežu lauzuma punktos vai pie dabīgiem šķēršļiem (piemēram, esošā apbūve utml.).

4.2.8. Priekšpagalmā nav pieļaujamas atklātas atkritumu konteineru novietnes. Konteineru novietnes integrējamas teritorijas labiekārtojumā vai aizsedzamas ar arhitektoniskiem vai apstādījumu elementiem.

4.3. Teritorijas labiekārtošana un apzaļumošana.

4.3.1. Teritorijas labiekārtojumu un apzaļumošanu veic vienlaikus ar apbūves īstenošanu, ievērojot detālplānojuma risinājumus un būvniecības ieceres dokumentāciju

4.3.2. Saglabājami esošie vērtīgie koki un apstādījumi, kuru likvidācija nav nepieciešama apbūves vai inženierkomunikāciju izbūves nodrošināšanai.

4.3.3. Katrā dzīvojamās apbūves zemes vienībā pēc apbūves realizācijas nodrošināma vismaz divu augošu koku stādīšana vai līdzvērtīga esošo koku saglabāšana.

4.3.4. Gar jaunveidojamām ielām veidojami apstādījumi un ielu koku stādījumi, ievērojot satiksmes drošības, inženiertīklu un ekspluatācijas prasības.

4.3.5. Priekšroka dodama vietējiem klimatiskajiem apstākļiem piemērotām koku un krūmu sugām.

4.3.6. Lietusūdeņu apsaimniekošanā veicināma lietusdārzu, infiltrācijas zonu, apzaļumotu novadgrāvju un citu dabā balstītu risinājumu izmantošana.

4.3.7. Zemes vienību teritorijās nav pieļaujama būvniecības atkritumu, būvmateriālu vai citu materiālu ilgstoša uzglabāšana ārpus speciāli tam paredzētām vietām.

4.3.8. Teritorijas labiekārtojuma elementos pieļaujama pergolu, soliņu, bērnu rotaļu elementu, velonovietņu, apgaismojuma elementu un citu ārtelpas objektu izvietošana.

4.4. Autostāvvietas un piebrauktuves zemesgabaliem.

4.4.1. Katrā zemes gabalā paredzēt auto stāvvietu ierīkošana minimums 2 automašīnām.

4.4.2. Pieļaujams tās izvietot arī zemesgabala priekšpagalmā.

4.4.3. Ierīkojot segtas un daļēji slēgtas autostāvvietas - nojumes, to izskatu saskaņot vienotu ar ēkas arhitektūru.

4.4.4. Piebraucamā ceļo zemesgabalam, vēlams veidot ar cieto segumu (betona, māla vai laukakmens bruģa segums), pieļaujams arī pastiprināts grants vai šķembu segums, kas apstrādāts pret putekļu izdalīšanos, putēšanu.

4.4.5 Var paredzēt atsevišķu viesu stāvvietu izveidi kabatās pie iebrauktuvēm zemesgabalos, to atsevišķi saskaņojot un risinot to ar plānoto lietus ūdens grāvju sistēmu, saglabājot to funkcionēšanu. Skaits līdz divām vietām maksimums. Piemēram koka laipas virs grāvja.

4.4.6. Nav neparedzēta pastāvīga automašīnu stāvēšanu uz ielu brauktuves, vai nomales, tās paredzētas lai automašīnas varētu savstarpēji izmainīties.

4.4.7. Ieteikums izmantot bruģi ar ūdens infiltrāciju, grants segumus mazāk noslogotām zonām, zāliena režģus autostāvvietām, neparedzēt pilnībā necaurlaidīgus segumus

4.5. Inženierkomunikācijas.

4.5.1.Jaunizveidotajiem zemesgabaliem jāparedz pieslēgumi pilsētas koplietošanas inženiertīkliem: ūdensapgādes tīklam, sadzīves kanalizācijas sistēmai, elektroapgādes tīklam un elektronisko sakaru tīklam;

4.5.2. Paredzēt lietus ūdens novadīšanas risinājumus katra zemes gabala robežās, veidojot lokālu iesūcināšanu gruntī. Nav pieļaujams lietus ūdens novadīšana uz blakus esošiem zemesgabaliem, īpašumiem vai koplietošanas teritoriju, izņemot atsevišķi saskaņojot risinājumus novadīšanai uz koplietošanas grāvjiem ar teritorijas apsaimniekotāju vai uzturētāju.

4.5.3. Lietusūdeņi primāri infiltrējami katras zemes vienības robežās, izmantojot infiltrācijas akas, drenējošus segumus, lietusdārzus vai citus ilgtspējīgus lietusūdens apsaimniekošanas risinājumus.

4.5.4. Zemes vienībās atļauta saules paneļu un saules kolektoru izvietošana uz ēku jumtiem un teritorijā individuālās mājsaimniecības energoapgādes nodrošināšanai. Uz zemes izvietojamās konstrukcijas izvietojamas ārpus priekšpagalma zonas un nedrīkst pasliktināt ielas telpas vizuālo kvalitāti, satiksmes drošību vai piekļuvi inženierkomunikācijām.
4.5.5. Saules paneļi ir atļauti uz dzīvojamo un palīgēku jumtiem, tie integrējami jumta plaknē vai izvietojami paralēli jumta slīpumam;
4.5.6. Saules paneļi nedrīkst radīt bīstamus atspīdumus uz blakus esošiem ceļiem vai kaimiņu īpašumiem.
4.5.7. Uz ēku jumtiem atļauta saules paneļu un saules kolektoru izvietošana, ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
4.5.8. Individuālām mājsaimniecību vajadzībām paredzētas saules elektrostaciju iekārtas atļauts izvietot arī uz zemes, ja to augstums nepārsniedz 3 m un tās netiek izvietotas priekšpagalmā starp ēku un ielu.
4.5.9. Veicot būvdarbus vai citas darbības elektroapgādes objektu aizsargjoslās, jāievēro Aizsargjoslu likumā noteiktie aprobežojumi.
4.5.10. Jebkuri darbi elektroapgādes objektu aizsargjoslās, kuru rezultātā var tikt ietekmēta elektrotīklu darbība vai nepieciešama to aizsardzība, veicami pēc saskaņošanas ar attiecīgā elektrotīkla īpašnieku vai valdītāju.
4.5.11. Jānodrošina netraucēta piekļuve esošajiem un projektētajiem elektroapgādes objektiem to ekspluatācijas, remonta, pārbūves un uzturēšanas vajadzībām.

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (TIN)

Definīcija - Teritorija ar īpašiem noteikumiem ir zonējums teritorijas plānojumā, kur papildus vispārējiem apbūves noteikumiem darbojas specifiski ierobežojumi vai nosacījumi. Tie ietver dabas aizsardzību, infrastruktūras aizsargjoslas , plūdu riskus vai saimnieciskās darbības nosacījumus

CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. Lidlauka "Cēsis" 2 km manevrēšanas zona (TIN12)

5.1.1.Pamatinformācija

Lidlauka ietekmes zonā (TIN 12) ir spēkā gaisa kuģu lidojumiem potenciāli bīstamu objektu būvniecības, ierīkošanas, izvietošanas un apzīmēšanas kārtība saskaņā ar likuma “Par aviāciju” 41.panta nosacījumiem.

5.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.3. Citi noteikumi

Lidlauka satiksmes zonā gaisa kuģu lidojumu drošumam potenciāli bīstamus objektu būvniecību saskaņo ar VA “Civilās aviācijas aģentūra". Lidlauka manevrēšanas divu kilometru zonā saskaņo jebkura augstuma objekta būvniecību, kā arī koku stādīšanu.

5.2. Lidlauka "Cēsis" 5 km manevrēšanas zona (TIN13)

5.2.1. Pamatinformācija

Lidlauka ietekmes zonā (TIN 13) ir spēkā gaisa kuģu lidojumiem potenciāli bīstamu objektu būvniecības, ierīkošanas, izvietošanas un apzīmēšanas kārtība.

5.2.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.2.3. Citi noteikumi

Lidlauka manevrēšanas piecu kilometru zonā saskaņo jebkuru gaismas avotu, kurš netiek izmantots aeronavigācijai. Lidlauka satiksmes piecu kilometru zonā saskaņo 30 m un augstāku būvju būvniecību;

5.3. Lidlauka "Cēsis" 15 km manevrēšanas zona (TIN14)

5.3.1. Pamatinformācija

Lidlauka satiksmes 15 kilometru zonā (TIN 14) saskaņo būves, kuras var veicināt putnu masveidīgu pulcēšanos (pastāvīgs barības avots un ligzdošanas vietas).

5.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.3.3. Citi noteikumi

Nenosaka

5.4. Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN15)

5.4.1. Pamatinformācija

Noteiktas apbūves teritorijas Cēsu pilsētas teritorijā, kurās, veicot būvniecību, jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas tīkliem.

5.4.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.4.3. Citi noteikumi

Nekustamā īpašuma pieslēgšana centralizētas kanalizācijas sistēmai ir obligāta šādos gadījumos un saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem:

- ja nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kas Lokālplānojumā ir noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem – "Teritorija, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas" (TIN15);

- izbūvējot jaunas un pārbūvējot esošās būves teritorijā, kas Lokālplānojumā ir noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem – "Teritorija, kurā jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas"(TIN15);

-ja nekustamais īpašums atrodas ārpus TIN15, bet gar īpašumu ir izbūvēti vai to šķērso ūdensapgādes un/vai kanalizācijas tīkli.

5.5. Teritorijas, kurās pirms ēku būvniecības izbūvējami ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli (TIN17)

5.5.1. Pamatinformācija

Šajā teritorijā pirms ēku būvniecības izbūvējami centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

5.5.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.5.3. Citi noteikumi

Nenosaka

6. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

6.1._1. kārta.

6.1.1 Izbūvējams piebraucamais ceļš un inženierkomunikācijas līdz zemes vienībām Nr. 14 un Nr. 15, tai skaitā ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes, elektronisko sakaru tīkli un lietusūdens novadīšanas sistēma.

6.1.2 Piebraucamais ceļš izbūvējams ar grants segumu.

6.1.3. Pēc infrastruktūras nodošanas ekspluatācijā pieļaujama zemes vienības Nr. 14 apbūve.

6.1.4. Zemes vienības Nr. 15 apbūvi pieļaujams īstenot pirms pirmās kārtas pabeigšanas, ja nodrošināta piekļuve un nepieciešamā inženierapgāde.

6.1.5. Veicama plānoto zemes vienību atdalīšana un ierakstīšana zemesgrāmatā.

6.2._ 2. kārta.

6.2.1. Izbūvējama iela ar grants segumu un inženierkomunikācijas līdz zemes vienībām Nr. 1–13, tai skaitā ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, elektroapgāde, ielu apgaismojums, elektronisko sakaru tīkli un lietusūdens novadīšanas sistēma.

6.2.2. Izbūvējams ūdensapgādes pieslēgums centralizētajam ūdensapgādes tīklam saskaņā ar SIA "Vinda" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

6.2.3. Pēc centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūves veicama esošā urbuma atslēgšana no kopējā ūdensapgādes tīkla. Urbumu pieļaujams saglabāt kā alternatīvu ūdensapgādes avotu zemes vienībām Nr. 14 un Nr. 15.

6.2.4. Pēc infrastruktūras nodošanas ekspluatācijā veicama zemes vienību Nr. 1–13 sadalīšana un ierakstīšana zemesgrāmatā.

6.2.5. Zemes vienību Nr. 1–13 apbūve pieļaujama pēc otrās kārtas infrastruktūras izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

6.3._3. kārta.

6.3.1. Izbūvējama iela ar grants segumu un inženierkomunikācijas zemes vienībām Nr. 16 un Nr. 17, tai skaitā ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, elektroapgāde, ielu apgaismojums un elektronisko sakaru tīkli.

6.3.2. Pirms ielas izbūves demontējams esošais zemes siltumsūkņa kolektoru lauks.
6.3.3. Zemes vienību Nr. 16 un Nr. 17 apbūve pieļaujama pēc infrastruktūras nodošanas ekspluatācijā.

6.4._4. kārta.

6.4.1. Pēc teritorijas apbūves pamatapjoma realizācijas izbūvējams ielu cietais segums.
6.4.2. Ielas nododamas ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
6.4.3. Pēc ielu izbūves ielas zemes vienība nodalāma atsevišķā nekustamajā īpašumā un ierakstāma zemesgrāmatā.
6.4.4. Pēc pieņemšanas ekspluatācijā ielu infrastruktūru pieļaujams nodot pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā.