

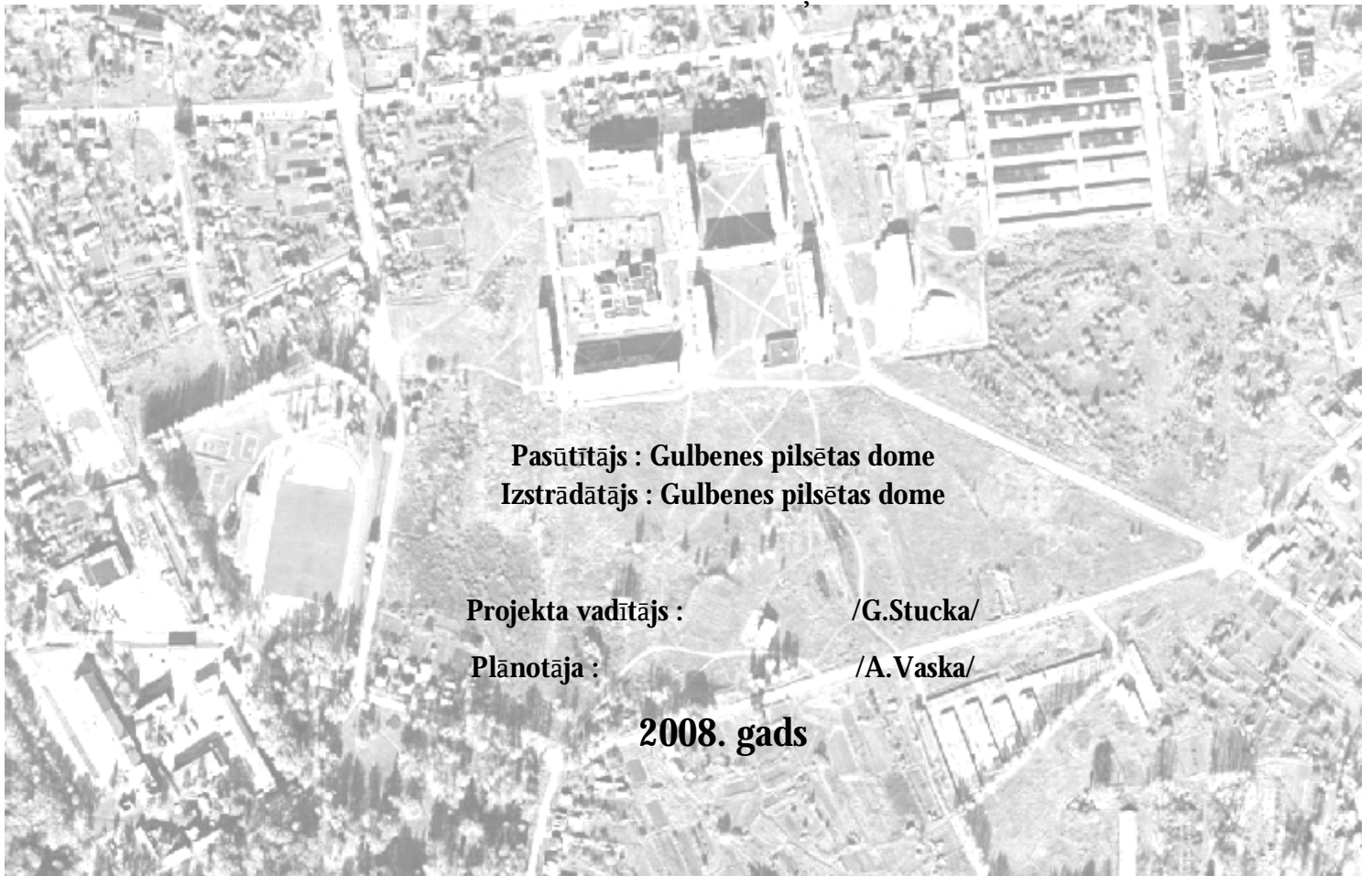
Apstiprināts
Gulbenes pilsētas domes sēdē
2008.gada 21.februārī
(protokols Nr.2, 10&)

Gulbenes pilsētas domes priekšsēdētājs _____
N.STEPANOVS
2008.gada __. _____

Gulbenes pilsētas dome
DETĀLPLĀNOJUMS
ZEMES GABALIEM
NĀKOTNES IELĀ 8 UN LITENES IELĀ 56, GULBENĒ

Galīgā redakcija
I sējums

Paskaidrojuma raksts
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
Grafiskā daļa



Pasūtītājs : Gulbenes pilsētas dome
Izstrādātājs : Gulbenes pilsētas dome

Projekta vadītājs : /G.Stucka/

Plānotāja : /A.Vaska/

2008. gads

**DETĀLPLĀNOJUMA ZEMES GABALIEM
NĀKOTNES IELĀ 8 UN LITENES IELĀ 56, GULBENĒ
SASTĀVS**

Sējums	Nosaukums	Lapu skaits
I sējums	Paskaidrojuma raksts	27
	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi Grafiskā daļa	9
II sējums	Pārskats par detālplānojuma izstrādi	154

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	Detālplānojuma mērķi un uzdevumi	4
2.	Plānošanas situācija	5
3.	Teritorijas pašreizējā izmantošana un attīstības nosacījumi	6
3.1.	Teritorijas izmantošana un nekustamie īpašumi	9
3.2.	Satiksmes infrastruktūra	9
3.3.	Inženierkomunikācijas	9
3.3.1.	Ūdens apgāde un kanalizācija	9
3.3.2.	Lietus ūdens savākšana	11
3.3.3.	Elektroapgāde	12
3.3.4.	Siltumapgāde	12
3.3.5.	Gāzes apgāde	12
3.3.6.	Telekomunikācijas	12
4.	Detālplānojuma risinājumu apraksts	13
5.	Apbūves noteikumi	18
5.1.	Vispārīgie noteikumi	18
5.2.	Jēdzienu skaidrojums	19
5.3.	Teritorijas atļautā un plānotā izmantošana (zonējums)	20
5.4.	Atsevišķu teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi	21
5.4.1.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	21
5.4.2.	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	22
5.4.3.	Darījumu iestāžu teritorijas	23
5.4.4.	Jauktas ražošanas teritorijas	24
5.4.5.	Dabas pamatne, kur pieļaujama sabiedrisko objektu apbūve	25
5.4.6.	Līnijbūvju izbūves teritorijas	26
5.4.7.	Īstenošanas kārtības noteikumi	27

GRAFISKĀ DAĻA

1. Esošo zemes gabalu robežas
2. Esošā teritorijas izmantošana
3. Plānotās zemes gabalu robežas
4. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana
5. Transporta shēma
6. Sarkano līniju plāns. Plānoto robežpunktu koordinātes
7. Ielu šķērsprofili
8. Teritorijas plāns ar labiekārtojuma elementiem
9. Inženierkomunikāciju un aizsargjoslu plāns

1. DETĀLPĀNOJUMA MĒRĶI UN UZDEVUMI

Pamats detālplānojuma izstrādei Nākotnes ielā 8 un Litenes ielā 56, Gulbenē ir pilsētas domes 2006.gada 30.novembra sēdes Nr.17 10.& lēmums "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu" un 2007.gada 26.aprīļa sēdes Nr.6 25.& lēmums „Par papildinājumiem Gulbenes pilsētas domes 2006.gada 30.novembra sēdes Nr.17 10.& lēmumā „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu””.

Detālplānojuma teritorija aptver divus pašvaldības zemes īpašumus: zemesgabalu Nākotnes ielā 8 (kad. Nr. 50010040157) ar platību 9,33 ha un zemes gabalu Litenes ielā 56 (kad.Nr.50010040148) ar platību 5,11 ha. Detālplānojuma kopējā platība 14,44 ha. Detālplānojuma teritorija robežojas ar O.Kalpaka, Parka, Litenes un Nākotnes ielām. Plānojuma teritorija atrodas bijušā lidlauka teritorijā, kas ziemeļos piekļaujas Nākotnes ielas daudzstāvu dzīvojamo māju masīvam, dienvidos rekonstrukcijas stadijā esošajam valsts nozīmes arhitektūras piemineklim Vecgulbenes muižas kompleksam un daļēji apbūvētajai Litenes ielas teritorijai, rietumos pilsētas stadionam un austrumos Nākotnes ielas 11 neapbūvētajai teritorijai.

Detālplānojuma mērķis ir sakārtot teritoriju atbilstoši Gulbenes pilsētas teritorijas plānojumam, izveidojot mūsdienīgu, pievilcīgu apbūves struktūru.

Plānojuma mērķis un uzdevumi ir noteikti Gulbenes pilsētas domes izdotajā darba uzdevumā.

Plānojums izstrādāts uz SIA „Metrum” 2007. gadā izstrādātā inženiertopogrāfiskā uzmērījuma pamata, ar mēroga precizitāti 1 : 500 LKS-92 koordinātu sistēmā un 1977. gada Baltijas augstuma sistēmā.

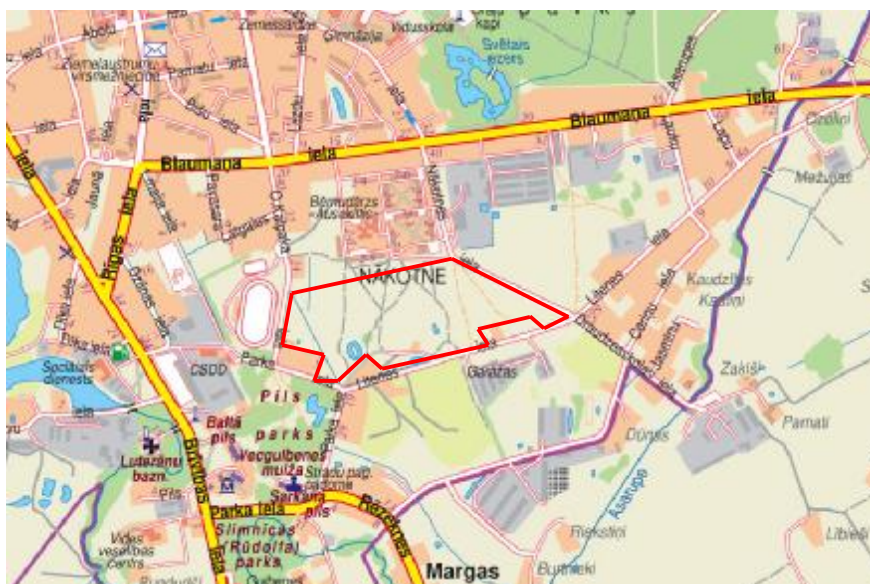
Detālplānojuma izstrādāšanai pieprasīti un saņemti visu darba uzdevumā minēto institūciju nosacījumi.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi

- Nodrošināt teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu tās līdzsvarotu attīstību atbilstoši Gulbenes pilsētas teritorijas plānojumam;
- atrast risinājumu esošās pilsētas estrādes teritorijas turpmākajai izmantošanai;
- projektēt automašīnu stāvlaukumu zonas;
- projektēt teritorijas darījumu iestāžu apbūves attīstību;
- projektēt piebraucamo ceļu un celiņu tīkla struktūru (atpūtas teritorijas apkalpošanai, teritorijas kopšanai, velotransporta un gājēju kustības organizācijai);
- projektēt bērnu spēļu laukumus ar koka spēļu ierīcēm, ziemas atpūtas vietas bērniem (ragaviņu nobraucieni trases, nobraucieni trases ar netradicionālām ierīcēm) un apgaismotas trases distanču slēpošanai ziemas sezonā;
- paredzēt kompleksu pieeju kā individuālo dzīvojamo māju tā daudzdzīvokļu māju apbūves attīstībai;
- projektēt inženierkomunikāciju shēmu (elektroapgāde, apgaismojums, ūdensapgāde, kanalizācija, lietus ūdens kanalizācija);

- projektēt sarkanās līnijas, būvlaides, inženierkomunikāciju koridorus, aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprūtinājumus, zemes gabalu sadalīšanu, apvienošanu un citādu robežu pārkārtošanu, ja tas nepieciešams detālplānojuma realizēšanai;

Detālplānojuma teritorijas novietojums pilsētā.



2. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Plānošanas situāciju detālplānojuma teritorijā nosaka Gulbenes pilsētas teritorijas plānojums 1998. – 2010. gadam.

Gulbenes pilsētas teritorijas plānojumā detālplānojumam atbilstošajā teritorijā ir vairākas funkcionāli atšķirīgas zonas:

- Darījumu apbūves teritorija;
- Jauktās ražošanas apbūves teritorijas;
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija;
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija;
- Dabas pamatnes teritorija, kur pieļaujama sabiedriskā apbūve.

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.

TERITORIJAS ZONĒJUMA (ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS) BILANCE.

Nr.	Adrese kad. Nr.	Esošā izmantošana		Aizsargjoslas un aprūtinājumi
		Platība ha	Izmantošanas	
1.	Nākotnes iela 8 50010040157	2,72	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	A/s „Latvenergo” piederošais kabelis ar spriegumu 0,4kV un tā aizsargjosla. SIA „Lattelecom” piederošā sakaru kabeļu kanalizācija un tās aizsargjosla. SIA „Lattelecom” piederošā sakaru kabeļa gruntī aizsargjosla. SIA „Alba” piederošais kanalizācijas spiedvads, ūdensvads un to aizsargjoslas.
		3,12	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	
		1,19	Jauktās ražošanas teritorijas	
		1,39	Darījumu iestāžu apbūves teritorija	
		0,97	Dabas pamatne, kur pieļaujama sabiedriskā apbūve	
		Kopā : 9,33		
2.	Litenes iela 56 50010040148	5,11	Dabas pamatne, kur pieļaujama sabiedriskā apbūve	ZAET Gulbenes ETR piederošā 0,4 kV EPL aizsargjosla SIA „Lattelekom” sakaru kabeļa gruntī un sakaru kanalizācijas aizsargjosla SIA „Alba” ūdensvads un kanalizācija
		Kopā : 5,11		



Teritorija Nākotnes ielā 8 ir bijusī lidlauka teritorija, bez apbūves, ielu un gājēju celiņu tīkla. Dienvidu daļā pie Litenes ielas tā robežojas ar individuālajai apbūvei izdalītajiem, bet vēl neapbūvētajiem zemes gabaliem, bet dienvidrietumu daļa jau ar vēsturiski izveidojušos individuālo apbūvi.



Skats uz teritoriju Nākotnes ielā 8 ar tai pieguļošo Nākotnes ielas kvartāla daudzdzīvokļu māju apbūvi.



Skats uz teritoriju Nākotnes ielā 8 dienvidu virzienā.



Nākotnes ielas 8 dienvidrietumu pusē pieguļošā Litenes ielas individuālā apbūve.



Nākotnes ielai 8 dienvidaustrumu pusē pieguļošā individuālai apbūvei izdalītā, bet vēl neapbūvētā teritorija.

Teritorija Litenes ielā 56 arī ir bijušais lidlauks, kurā atrodas pamestā un izdemolētā pilsētas estrāde, kā arī padomju armijas izveidotie lokatoru kalniņi, kas ziemā kalpo kā izklaides vieta bērniem. Ainava

šajā teritorijā nav veidota, nav koku vai dekoratīvo krūmu stādījumu, to veido divi no padomju armijas laikiem saglabājušies dīķi un pašizsējas ceļā izaugušie lapu un skuju koki – bērzi un priedes.



Pamestā pilsētas estrāde.



Lokatoru kalniņš, kurš atrodas teritorijas austrumu pusē.



Dīķis teritorijas rietumu pusē.



Lokatoru kalniņš, kurš atrodas teritorijas dienvidu pusē.



Dienvidu pusē esošais dīķis un lokatoru kalniņš pavasarī un ziemā



Pašizsējas ceļā ieaugušie koki.

3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI.

Šobrīd Nākotnes ielas 8 un Litenes ielas 56 teritorijas tiek izmantotas neefektīvi un neatbilstoši samērā labajam novietojumam pilsētas teritorijā. Tās atrodas apmēram 10 minūšu gājienā no pilsētas centra, tiešā pilsētas stadiona un rekonstruējamā Vecgulbenes muižas kompleksa tuvumā.

Abi šie nekustamie īpašumi pieder pašvaldībai.

3.2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar četrām pilsētas ielām. Rietumos ar O.Kalpaka ielu, dienvidos ar Parka un Litenes ielu, bet austrumos ar Nākotnes ielu. Litenes ielai ir izstrādāts rekonstrukcijas projekts, tā nākotnē paredzēta, kā pilsētas apvedceļš, tranzīta iela. Projekta realizācijas gaitā paredzēts ielas brauktuvei uzklāt asfalta segumu, kā arī izbūvēt ietves.

Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar pilsētas centru nodrošina O.Kalpaka un Nākotnes iela.

Detālplānojuma risinājumā ir izstrādāta transporta shēma, kas nodrošina brīvu piekļūšanu visām jaunizveidotajām zemes vienībām un sasaista transporta infrastruktūru detālplānojuma teritorijā ar esošo pilsētas transporta sistēmu.

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.

Veicot teritorijas apbūvi ir nepieciešams to nodrošināt ar elektroapgādi, centralizēto siltumapgādi, gāzes apgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju un telekomunikācijām.

3.3.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Projektējamās daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas ūdensapgāde plānota no pieslēguma vietas pie esošā ūdensvada starp ēkām Nākotnes ielā 2 / 9 un Nākotnes ielā 2 / 7

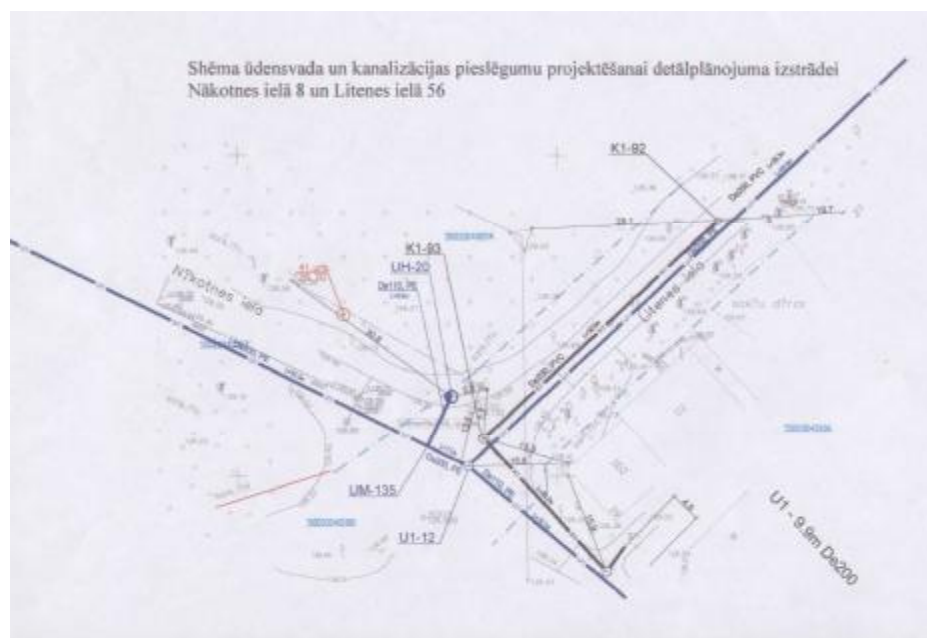


Ū - pieslēguma vieta pie esošā ūdensvada.

K - pieslēguma vieta pie esošās kanalizācijas.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas pie Nākotnes un Litenes ielu krustojuma ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu plānošanai iespējami divi varianti:

1. Pēc projekta „Ūdenssaimniecības attīstība 19 austrumlatvijas upju baseinu pašvaldībās, 2.kārtas realizācijas, ūdensvada un kanalizācijas sistēmu pieslēguma vietas plānot Nākotnes un Litenes ielu krustojumā punktos U1 – 12 un K1 – 93.



Šajā variantā lai nodrošinātu jaunizveidoto „C” ielu ar iespēju pieslēgties kopējam kanalizācijas tīklam, būtu nepieciešams izveidot paštesces kanalizācijas tīklu pa Nākotnes ielu līdz Litenes un Nākotnes ielu krustojumam. Ja paštesces kanalizācijas tīklu izveide tehnisku iemeslu dēļ nav iespējama, tad nepieciešama izbūvēt kanalizācijas sūkņu staciju, kuru būtu iespējams izvietot zemes gabalā ar plānoto adresi Nākotnes iela 24 (skat. 5. rasējumu – Plānotās zemes gabalu robežas)

2. Ūdensvada pieslēguma vietu pie esošā ūdensvada plānot Litenes un Parka ielu krustojuma rajonā punktā Ū – 2. Kanalizācijas sistēmu minētajam rajonam izveidot, projektējot jaunu kanalizācijas pārsūkņēšanas staciju, kura savāktos notekūdeņu novadītu esošajā kanalizācijas spiedvadā. Pieslēguma vieta pie esošā kanalizācijas spiedvada Litenes un Parka ielu krustojuma rajonā punktā Ks – 2.



Lai nodrošinātu detālplānojuma teritoriju ar ūdensapgādi un kanalizāciju izstrādājams atbilstošs tehniskais projekts, saņemot atbilstošu institūciju tehniskos noteikumus projekta izstrādei.

3.3.2. Lietus ūdens savākšana.

Detālplānojuma teritorijai izveidojams pilnīgi jauns lietus ūdens kanalizācijas tīkls, tā shematiskais izvietojums parādīts detālplānojuma grafiskajā daļā 7. lapā – ielu šķēršprofili un 9. lapā – inženierkomunikāciju shēma.

Aizsargjoslām gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem ir šāds platums - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas, gar paštesces kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

3.3.3. Elektroapgāde.

Lai realizētu detālplānojuma teritorijas nodrošinājumu ar elektroapgādi, jāizstrādā atsevišķs tehniskais projekts minētajai teritorijai, ņemot vērā izstrādāto zemes sadalījumu un atļauto izmantošanu jaunizveidotajās parcelēs. Shematiski elektrības kabeļu izvietojums parādīts detālplānojuma grafiskajā daļā 7. lapā – ielu šķērsprofili un 9. lapā – inženierkomunikāciju shēma.

Aizsargjoslas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām noteiktas 1metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Aizsargjoslas gar elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām ir noteikta 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk ārpusē izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai grīdas virsmas.

3.3.4. Siltumapgāde.

Detālplānojuma teritoriju šķērso jaunizbūvēta pilsētas siltumtrase, no kuras iespējams nodrošināt centralizētu teritorijas siltumapgādi. Siltumtrases novietojums teritorijā parādīts detālplānojuma grafiskās daļas 9. lapā – inženierkomunikāciju shēma.

Siltumtīklu aizsargjoslas veido gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm – zemes gabals, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas divu metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārmalas.

3.3.5. Gāzes apgāde.

Gulbenes pilsētā nav centralizētas gāzes apgādes. Atbilstoši a/s „Latvijas Gāze” sniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, kas nosaka minētajā teritorijā gāzes apgāde iespējama no perspektīviem vidējā spiediena sadales gāzesvadiem, plānojuma grafiskajā daļā uzrādītas plānoto sadalošo gāzes vadu novietnes projektējamo ielu sarkanajās līnijās. Skatīt 7. lapā – ielu šķērsprofili un 9. lapā – inženierkomunikāciju shēma.

3.3.6. Telekomunikācijas.

Atbilstoši detālplānojuma risinājumiem teritorijā paredzēts pārvietot telekomunikāciju kabeļu tīklu.

Izstrādājot konkrēto būvju projektus telekomunikāciju tīkli jāizbūvē saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem standartiem. Tehniskie noteikumi konkrētiem objektiem pieprasāmi tehniskā projekta izstrādes gaitā.

Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Detālplānojuma teritorijā plānota sekojoša teritorijas atļautā izmantošana:

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (M), daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (D), darījumu iestāžu teritorija (G), jauktās ražošanas teritorija (R), dabas pamatne, kur pieļaujama sabiedrisko objektu apbūve (A), līnijbūvju izbūves teritorija.

Detālplānojums tiek izstrādāts diviem pašvaldībai piederošiem zemes īpašumiem : Nākotnes ielā 8 un Litenes ielā 56. Īpašumam Litenes ielā 56 saskaņā ar pilsētas teritorijas plānojumu ir viena plānotā (atļautā) izmantošana – DABAS PAMATNE, KUR PIEĻAUJAMA SABIEDRISKO OBJEKTU APBŪVE.

Saskaņā ar darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei, minētā teritorija plānota kā teritorija iedzīvotāju aktīvai un pasīvai atpūtai. Teritorijā tiek saglabāti esošie lokatoru kalniņi, kuru reljefu paredzēts pārveidot un piemērot bērnu un pieaugušo izklaidēm. Paredzēts saglabāt jau esošo pilsētas estrādes vietu izveidojot trīspakāpju terasi, atpūtai ar iespēju to izmantot kā sēdvietas organizējot masu pasākumus pilsētā (pilsētas svētkus, Jāņu dienas pasākumus utt.)



Piemērs esošās estrādes labiekārtojumam.

Esošās estrādes skatuves vietā būtu iespējams izveidot bruģētu laukumu, kur nepieciešamības gadījumā varētu uzstādīt pārvietojamo estrādi.

Lokatoru kalniņa teritoriju, kura atrodas teritorijas dienvidu daļā paredzēts izmantot bērnu spēļu laukuma izveidei, izmantojot esošo reljefu.



Piemēri rotaļu laukuma labiekārtošanai.



Lokatoru kalniņu, kurš atrodas teritorijas austrumu pusē paredzēts izmantot bērnu un pieaugušo aktīvai atpūtai ziemas un vasaras periodā. Pārveidojot esošā kalniņa reljefu tā lai to varētu izmantot ragaviņu nobraucieniem vai citiem netradicionāliem rīkiem, piemēram, piepūšamajām kamerām.



Kalniņu būtu iespējams izmantot ziemas un vasaras mēnešos, nobraucieniem ar piepūšamajām kamerām.



Iespējams izvietot arī sniega karuseļus, kas izmantojami gan ziemas, gan vasaras mēnešos.



Masu pasākumu laikā paredzēts izvietot tirdzniecības vietas ar elektroapgādi.

Tualetu izbūvei varētu izmantot pazemes telpu reljefā, tādējādi nodrošinot ērtu piekļušanu. (Tualetes būtu iespējams izbūvēt zem lielākā no kalniņiem, kur paredzētas trīs terases atpūtai un skatītāju sēdvietām.)

Ar mērķi bagātināt plānotās teritorijas ainavu paredzēts paplašināt jau esošos dīķus un ierīkot vienu jaunu dīķi. Dīķu kopējais virsmas laukums aptuveni 49160,65 m².

Teritorijas labiekārtojumā paredzēti jauni krūmu un koku stādījumi, soliņi. Visā plānotajā teritorijā paredzēts plašs apgaismots gājēju celiņu tīkls. Paralēli gājēju takai iepļānota apgaismojuma kabeļa ierīkošana ar laternām ik pēc 30 m. Detālpļānojumā paredzēta velo -slēpošanas trase 1 km garumā, tā perspektīvā savienotu „Spārītes” un „Emzes” parku ar atjaunoto „Baltās pils” parku, kas varētu kļūt par velobraucēju apskates galamērķi. Gājēju taku un velo – slēpošanas trases platums ir 2,5 m.



Gājēju – veloceliņa vīzija.

Otram pašvaldībai piederošajam zemes īpašumam Nākotnes ielā 8 ir vairākas plānotās (atļautās) izmantošanas – MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA, DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA, DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA, JAUKTĀS RAŽOŠANAS TERITORIJAS, LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS.

Izstrādājot detālplānojumu esošais zemes gabals sadalīts izveidojot divdesmit vienu jaunu zemes vienību. Trīs no tām ir līnijbūvju izbūves teritorijas, jo ir izveidotas jaunas ielas. „B” iela nodala atpūtas teritoriju no daudzdzīvokļu un jauktās ražošanas teritorijas un nodrošina tām piekļuvi. „C” iela nodrošina piebraukšanu automašīnu stāvlaukumam 284 automašīnām un darījumu iestāžu teritorijai, kā arī savieno O.Kalpaka ielu ar Litenes ielu. Savukārt „A” iela nodrošina piekļūšanu zemes vienībām, kas paredzētas individuālo māju būvniecībai.

Detālplāns paredz individuālo māju būvniecībai izveidot 13 jaunas zemes vienības, kas atrodas plānojuma austrumu pusē.

Jauktām ražošanas teritorijām paredzēta zemes vienība, kas atrodas pie Nākotnes ielas. Tā būtu izmantojama tirdzniecības un pakalpojuma objekta būvniecībai.

Nākošā zemes vienība virzienā no Nākotnes ielas puses uz O.Kalpaka ielu paredzēta daudzdzīvokļu māju būvniecībai, teritorijā varētu tikt uzbūvētas trīs daudzdzīvokļu mājas.

Zemes vienībā pie jaunizveidotās „C” ielas, kas atbilstoši plānojumam paredzēta darījumu iestāžu apbūvei plānots izbūvēt ēdināšanas objektu (kafejnīcu, restorānu), kas varētu tikt apvienots vienā kompleksā ar tenisa laukumiem, slidotavu vai kādu citu sportam paredzētu objektu.



Ēdināšanas un sporta kompleksa vīzija.

Zemes vienība, kas atrodas starp O.Kalpaka ielu un jauno „C” ielu ir paredzēta stāvlaukuma izveidei 284 automašīnām. Šis stāvlaukums nākotnē varētu apkalpot O. Kalpaka ielas otrā pusē esošo pilsētas stadionu un arī jaunizveidoto atpūtas teritoriju.



Automašīnu stāvlaukuma izveides vīzija.

Plānotās inženierapgādes shēma un risinājumi realizējami saskaņā ar tehnisko noteikumu un normatīvo dokumentu prasībām. Visā teritorijā paredzēta elektroapgāde gar gājēju takām un ielu apgaismojums. Plānota centralizētā ūdens apgāde un kanalizācija. Inženierkomunikācijas plānotas ielu sarkanajās līnijās, ievērojot būvnormatīvu prasības.

Plānotajai teritorijai izstrādāti detalizēti apbūves noteikumi. Precizētas aizsargjoslas saskaņā ar 22.06.2005. grozījumiem Aizsargjoslu likumā.

5. APBŪVES NOTEIKUMI.

5.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

Uz visu detālplānojuma teritoriju ir attiecināmi 22.06.2006. apstiprinātie Gulbenes pilsētas saistošie noteikumi Nr.7 „Gulbenes pilsētas teritorijas plānojums 1998.-2010.gads” II sējums „Teritorijas izmantošana un apbūves noteikumi”, kā arī šajos saistošajos noteikumos precizētie un detalizētie atsevišķie izmantošanas noteikumi.

Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

5.1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas detālplānojuma teritorijā, t.i., teritorijā, ko ierobežo O.Kalpaka iela, Parka iela, Litenes iela un Nākotnes iela. Detālplānojuma teritorija ietver šādus nekustamos īpašumus – Nākotnes ielā 8 (kad. Nr.50010040157) un Litenes iela 56 (kad. Nr.50010040148) Gulbenē.

5.1.2. Šie apbūves noteikumi detalizē un papildina Gulbenes pilsētas apbūves noteikumus.

5.1.3. Detālplānojumam ir vietējā likuma (saistošo noteikumu) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Gulbenes pilsētas domē un izsludināšanu laikrakstos „Latvijas Vēstnesis” un „Dzirkstele”

5.1.4. Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.

5.1.5. Izstrādājot detālplānojumu, var veikt apbūves noteikumu precizēšanu, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.

5.1.6. Teritorijas izbūvē vēlama kompleksa pieeja kā savrupmāju, tā daudzdzīvokļu apbūves būvniecībā. Nav pieļaujama stihiska apbūves attīstība, pirms teritorija nodrošināta ar inženierkomunikāciju minimumu un funkcionējoša ielu tīkla izbūves vismaz daļējā apjomā.

5.1.6. Būvlaides. Detālplānojuma teritorijā noteiktas būvlaides – 6 m no ielu sarkanajām līnijām un 4 m no blakus zemesgabalu robežām, ja tuvāk pie tām nav esošas apbūves. Nav atļauta nekādu ēku un būvju novietošana tuvāk blakus zemesgabalu un aizmugures robežām, kā 4 m un tas nav atļauts arī tad, ja tam piekrīt blakus zemesgabala īpašnieks, izņemot savrupmāju teritoriju un situācijas, kad tuvāk par 4m pie robežām ir esoša, saglabājama – šiem apbūves noteikumiem atbilstoša apbūve.

5.2. JĒDZIENU SKAIDROJUMS

5.2.1. Apbūves blīvums ir procentos izteikta zemesgabala visu ēku *apbūves laukuma* attiecība pret tā platību.

5.2.2. Apbūves intensitāte ir procentos izteikta *stāvu platības* attiecība pret zemesgabala platību.

5.2.3. Apbūves laukums ir zemesgabala visas ar būvēm apbūvētās platības summa, izņemot pazemes būves, piebraucamos ceļus un labiekārtojuma elementus.

5.2.4. Brīvā teritorija ir *zemesgabala* neapbūvētā platība, no kuras atskaitīta autostāvvietu un piebraucamo ceļu, baseinu u.c. būvju platība. To raksturo brīvās teritorijas platība procentos no zemesgabala kopējās stāvu platības.

5.2.5. Stāvu platība ir zemesgabala kapitālās *apbūves* visu *stāvu*, izņemot *pagrabstāvu*, platību summa. Stāva platība ir platība, ko ierobežo *ēkas ārējā kontūra*, ietverot ēkas iekšējās un ārējās sienas.

5.2.6. Sarkanā līnija ir detālplānojumā noteiktā līnija, kas norobežo ceļa, *ielas* vai piebrauktuves un/vai *inženierkomunikāciju* koridora izbūvei nepieciešamo teritoriju no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas. Ja zemesgabala daļa atrodas sarkano līniju robežās, tad *pašvaldība* šo daļu var atsavināt likumā noteiktajā kārtībā.

5.2.7. Stāvu skaits ir ēkas visu virszemes *stāvu* skaits, ieskaitot *cokola stāvu*, *mansarda (jumtā izbūvētu) stāvu* un *tehnisko stāvu*. *Pagrabstāvu* un neizbūvētus *bēniņu* stāvu skaitā neieskaita. Stāvu skaitā ieskaita jumta stāvu, ja tajā ir iebūvētas dzīvojamās vai publiskās telpas. Ja ēkas daļām ir dažāds stāvu skaits, vai ēka izvietota slīpā zemesgabalā, stāvu skaitu nosaka atsevišķi katrai ēkas daļai.

5.3. TERITORIJAS ATĻAUTĀ UN PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA (zonējums)

N.p.k.	Teritorijas nosaukums	Krāsa	Apzīmējums
1.	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA	Dzeltena	M
2.	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA	Oranža	D
3.	DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA	Violets punktējums ar melnu iesvītrojumu	G
4.	JAUKTĀS RAŽOŠANAS TERITORIJA	Sarkans punktējums ar tumši violetu iesvītrojumu	R
5.	DABAS PAMATNE, KUR PIEĻAUJAMA SABIEDRISKO OBJEKTU APBŪVE	Zaļš punktējums ar sarkanu iesvītrojumu	A
6.	LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA	Pelēks iekrāsojums	L

5.4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Detālplānojuma grafiskajā daļā plānā DP-3 „Plānotā (atļautā) izmantošana” attēlotas teritorijas ar atšķirīgiem izmantošanas un apbūves noteikumiem.

5.4.1 MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu 6.1.nodaļai. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ar šeit dotajiem precizējumiem un papildinājumiem.

5.4.1.1. tabula: TERITORIJAS IZMANTOŠANAS PARAMETRI

Zonas apzīmējums	Definīcija					
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.					
	Atļautā izmantošana	Izmantošanas aprobežojumi				
	<ul style="list-style-type: none"> • Savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja); • Dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas); • Rindu māja; • Saimniecības ēka; • Vietējās nozīmes <ul style="list-style-type: none"> - saimniecības ēka, - sporta būve kā palīgizmantošana, - individuālais darbs; - mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts (arī kioski). 	Maksimālā apbūves intensitāte, %	Maksimālais apbūves blīvums, %	Minimālā brīvā teritorija, %	Maksimālais stāvu skaits	Jauna zemes gabala min. platība m ²
M		110	40	40	3*	1200

* Neieskaitot, zem slīpā jumta bēniņos izbūvētas telpas

5.4.1.2. Teritorijai, kā palīgizmantošanas atļautas darījumu un citas komerciāla rakstura iestādes, kā tīpašnieka vai tīrnieka darba telpas dzīvesvietā (studijas, mazi biroji, privātprakses, informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, radošas darbnīcas u.tml.) ar noteiktu maksimāli pieļaujamo tīpašvaru tīpašuma kopējā stāvu platībā : 20 %. Publiska rakstura telpas prioritāri izvietojamas 1. stāva līmenī.

5.4.1.3. Ja inženiertehnisko komunikāciju pārvešana ielu sarkano līniju robežās nebūs tehniski vai ekonomiski iespējama, komunikācijas saglabājamās esošajās vietās, nodrošinot nepieciešamās aizsargjoslas un piekļūšanas iespējas to ekspluatācijai.

5.4.1.4. Nav atļauta atklātas, ar apdari nenosegtas guļbaļķu (guļbūves) konstrukcijas zemesgabala galveno ēku būvniecība.

5.4.2. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu 6.2.nodaļai. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ar šeit dotajiem nosacījumiem un precizējumiem.

5.4.2.1. Teritorijas izmantošanas parametri

Zonas apzīmējums	Definīcija Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.					
	Atļautā izmantošana	Izmantošanas aprobežojumi				
	<ul style="list-style-type: none"> • daudzstāvu daudzdzīvokļu nams; • mazstāvu daudzdzīvokļu nams; • rindu māja • atsevišķā zemesgabalā: <ul style="list-style-type: none"> - saimniecības ēka (garāžas konkrētas mājas iedzīvotājiem); - sporta un spēļu laukumi kā labiekārtojums. 	Maksimālā apbūves intensitāte, %	Maksimālais apbūves blīvums, %	Minimālā brīvā teritorija, %	Maksimālais stāvu skaits	Jauna zemesgabala min. platība m ²
D		120	40	40	5	-

5.4.2.2. Citi noteikumi:

Teritorijai, kā palīgizmantošanas atļautas darījumu un citas komerciāla rakstura iestādes ar noteiktu maksimāli pieļaujamo īpatsvaru īpašuma kopējā stāvu platībā: 20%, kas prioritāri izvietojamas ēkas 1.stāvā.

5.4.3. DARĪJUMU IESTĀŽU TERITORIJAS

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu 6.5.nodaļai. Darījumu iestāžu apbūves teritorija ar šeit dotajiem nosacījumiem un precizējumiem.

5.4.3.1. Teritorija izmantošanas parametri

Zonas apzīmējums	Definīcija					
	Darījumu iestāžu apbūves teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu iestādes un mazumtirdzniecības, un pakalpojumu objekti.					
Atļautā izmantošana		Izmantošanas aprobežojumi				
	<ul style="list-style-type: none">darījumu iestāde;mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;sporta būve;vieglās ražošanas uzņēmums;noliktava;saimniecības ēka;dzīvoklis kā palīgizmantošana.	Maksimālā apbūves intensitāte, %	Maksimālais apbūves blīvums, %	Minimālā brīvā teritorija, %	Maksimālais stāvu skaits	Jauna zemesgabala min. platība m ²
G		150	50	50	3	-

5.4.3.2. Citi noteikumi:

Teritorijai, kā palīgizmantošanas atļautas darījumu un citas komerciāla rakstura iestādes ar noteiktu maksimāli pieļaujamo tīrsvaņu tīrsvaņu kopējā stāvu platībā: 20%, kas prioritāri izvietojamas ēkas 1.stāvā.

5.4.3.2.1. Plānotās apbūves izvietojums (skat.Lapa - 7) uzskatāms kā ietekums, kas var tikt koriģēts izstrādājot būvprojektu konkrētai būvniecības iecerei.

5.4.3.2.2. Autostāvvietas, kas nepieciešamas darījumu iestādes funkcionēšanai, izvietojamas uz tā paša zemesgabala, kur darījuma iestāde. Autostāvvietu skaitu projektēt atbilstoši LVS 190-7:2002.

5.4.3.2.3. Projektējot jaunas vai rekonstruējot esošās teritorijas publiskās telpas, paredzēt pasākumus vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar tīrsvaņām vajadzībām.

5.4.3.2.4. Pie publiskām iestādēm un uzņēmumiem paredzēt velosipēdu novietnes.

5.4.4. JAUKTĀS RAŽOŠANAS TERITORIJAS

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu 6.6 nodaļai. Jauktās ražošanas teritorija ar šeit dotajiem nosacījumiem un precizējumiem.

5.4.4.1. Teritorijas izmantošanas parametri

Zonas apzīmējums	Definīcija					
	Jauktās ražošanas teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir ekoloģiski tīras ražošanas, transporta un noliktavu uzņēmumi un darījumu iestādes.					
	Atļautā izmantošana	Izmantošanas aprobežojumi				
	<ul style="list-style-type: none"> • ražošanas uzņēmums; • vairumtirdzniecības iestāde; • darījumu iestāde , administratīva ēka; • noliktava; • garāžu apbūve; • tehniskās apkopes stacija; • degvielas uzpildes stacija; • auto tirdzniecības iestāde; • dzelzceļa pievedceļš; • saimniecības ēka; • atklāta uzglabāšana; • atklāta uzglabāšana kā palīgizmantošana; • mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts. 	Maksimālā apbūves intensitāte, %	Maksimālais apbūves blīvums, %	Minimālā brīvā teritorija, %	Maksimālais stāvu skaits	Jauna zemesgabala min. platība m ²
R		120	40	40	2	-

5.4.5. DABAS PAMATNE, KUR PIEĻAUJAMA SABIEDRISKO OBJEKTU APBŪVE

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu nodaļai 6.8. Dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijai un šeit dotajiem nosacījumiem un precizējumiem.

Zonas apzīmējums	Definīcija					
	<p>Dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijas nozīmē izbūves teritorijas, ko veido sabiedrībai pieejamas dabas un apzaļumotās teritorijas (arī kapsētas), atpūtas teritorijas, aizsargstādījumi, pludmales un ūdenskrātuves, kur apbūve nav galvenais zemes izmantošanas veids, bet izmantošana lielākā vai mazākā mērā, atkarībā no attiecīgās izbūves teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar dabas resursu izmantošanu, arī rekreāciju un vides aizsardzību.</p> <p>Dabas pamatne, kur pieļaujama sabiedrisko objektu apbūve, t.i. sabiedrībai pieejamas teritorijas, kas ietver parku, skvēru, meža parku, rekreācijas objektu teritorijas, teritorijas labiekārtojuma būves, ar rekreāciju saistītas būves, kultūras objektu apbūve, izglītības iestāžu apbūve, sporta un atpūtas būvju apbūve, labiekārtota ūdensbaseina krasta sauszemes daļa.</p>					
	Atļautā izmantošana	Izmantošanas aprobežojumi				
	<p>Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes dabas pamatnes vai atklātās (brīvās) izbūves teritorijās, var izrietēt tikai no šo teritoriju īpatnībām un ar tām saistīto izmantošanu nepieciešamības.</p> <p>Teritorijā atļauts:</p> <ul style="list-style-type: none"> - būvēt vides kvalitātes nodrošināšanas objektus; - ierīkot apstādījumus, gājēju celiņus, velosipēdistu celiņus, labiekārtotas atpūtas vietas, aprīkojumu bērnu rotaļām, soliņus, atkritumu tvertnes, citus labiekārtojuma un vides dizaina objektus, atbilstoši detālpilnījumā ietvertajai ainavas veidošanas koncepcijai un būvvaldē saskaņotam teritorijas labiekārtojuma projektam; - ja nepieciešams, izbūvēt pazemes komunikācijas; - izvietot sezonas rakstura demontējamus tirdzniecības un pakalpojumu objektus (piemēram, āra kafejnīcas). <p><i>Apbūves blīvums:</i> līdz 10% no zemes gabala kopējās platības. <i>Apbūves intensitāte:</i> līdz 25% no zemes gabala kopējās platības.</p>	Maksimālā apbūves intensitāte, %	Maksimālais apbūves blīvums, %	Minimālā brīvā teritorija, %	Maksimālais stāvu skaits	Jauna zemesgabala min. platība m ²
A		-	-	-	-	-

Prasības apbūves intensitātei, augstumam, brīvās, brīvās teritorijas rādītājiem un citiem parametriem nosaka plānošanas un arhitektūras uzdevumā, ja tie nav noteikti normatīvajos aktos.

5.4.6. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS

Apbūves noteikumi atbilst Gulbenes pilsētas apbūves noteikumu 6.7. nodaļai. Līnijbūvju izbūves teritorijai un šeit dotajiem nosacījumiem un precizējumiem. Detālplānojuma teritoriju ietver pilsētas ielas : O.Kalpaka, Parka, Litenes, Nākotnes.

Līnijbūvju izbūves teritorija ir detālplānojuma teritorijas daļa, kur primārais izmantošanas veids gājēju un velosipēdu, privātā un kravu transporta un inženiertehniskās apgādes būvju izvietošana

5.4.6.1. Detālplānojuma teritoriju šķērso:

5.4.6.1.1. plānotās vietējās ielas - A iela, B – iela un C – iela,

5.4.6.1.2. koplietošanas piebrauktuves dzīvojamajām mājām. Papildus detālplānojuma grafiskajā daļā attēlotajām jaunas piebrauktuves projektējamās, dalot zemesgabalus un tehnisko projektu izstrādes laikā,

5.4.6.1.3. Ielu un piebraucamo ceļu parametri:

- projektēto ielu platums starp sarkanajām līnijām ir noteikts detālplānojuma grafiskajā daļā (skatīt detālplānojuma grafisko daļu, karti „Sarkano līniju plāns”.
- Ielu parametri un sarkano līniju izvietojums (koordinātes) var tikt precizētas, izstrādājot ielas tehnisko projektu. Precizējot šos parametrus un izvietojumu, attiecīgi precizējamās satiksmes infrastruktūras un apbūves teritoriju robežas.
- Piebrauktuves un gājēju ceļiņu izvietojums ir precizējams teritorijas labiekārtojuma projektā.
- Cērtamos kokus precizē ielas vai piebraucamā ceļa sīču vai tehniskajā projektā.
- Ielu un piebrauktuves raksturīgie šķēršļi ir attēloti detālplānojuma grafiskajā daļā, kartēs „Ielu šķēršļi”

5.4.7. ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

- 5.4.7.1.** Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā Gulbenes pilsētas Dome pieņem lēmumu par nekustamo īpašumu sadalīšanu atbilstoši izstrādātajam detālplānojumam. Lēmumā katram atsevišķam zemesgabalam piešķirama adrese un nosakāmi lietošanas tiesību aprobežojumi.
- 5.4.7.2.** Pamatojoties uz Gulbenes pilsētas Domes lēmumu par nekustamo īpašumu sadalīšanu, nekustamie īpašumi tiek sadalīti un reģistrēti Zemesgrāmatā kā atsevišķi nekustamie īpašumi.
- 5.4.7.3.** Nevienam atsevišķu apbūves gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr līdz viņam nav nodrošināta piekļūšana pa publisku ielu un izbūvēti detālplānojuma risinājumam atbilstoši maģistrālie inženiertīkli.
- 5.4.7.4.** Ielas un inženierkomunikācijas izbūvējamas saskaņā ar institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam. Ielu un inženierkomunikāciju izbūvei nepieciešamie tehniskie noteikumi izsniedzami visai detālplānojuma teritorijai kopumā. Nav atļauts izsniegt tehniskos noteikumus atsevišķiem inženierkomunikāciju un iebrauktuvju pieslēgumiem pirms ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrādāšanas.
- 5.4.7.5.** Ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju tehnisko projektu izstrādāšana iespējama kārtās, pirms tam izstrādājot ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju skiču projektu visai detālplānojuma teritorijai kopumā.
- 5.4.7.6.** Zemesgabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Gulbenes pilsētas būvvaldē.