



**Rēzeknes pilsētas dome**

Atbrīvošanas aleja 93,  
Rēzekne, LV-4600  
Tālr. 64607600, dome@rezekne.lv  
www.rezekne.lv

**METRUM** 

**SIA „METRUM”**

Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011  
Tālr. 80008100, metrum@metrum.lv  
www.metrum.lv

## **DETĀLPLĀNOJUMS**

**ZEMESGABALIEM NOLIKTAVU IELA 1, 5C, 9, 9B, 9C, 17,  
MASKAVAS IELA 25, 27, RĒZEKNĒ**

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES  
NOSACĪJUMI**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRAŠĪBAS VISĀ TERITORIJĀ .....</b>	<b>3</b>
2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA .....	3
2.2. PRAŠĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMAM .....	3
2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI .....	4
2.4. PRAŠĪBAS LABIEKĀRTOJUMAM .....	4
2.5. PRAŠĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI .....	4
2.6. PRAŠĪBAS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI .....	4
2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI.....	5
2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA .....	5
<b>3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI .....</b>	<b>5</b>
3.1. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA .....	5
3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA .....	6
<b>4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA .....</b>	<b>7</b>

## **1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI**

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Rēzeknes pilsētas teritorijas plānojuma 2018.-2030. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Rēzeknes pilsētas TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajos zemesgabalos Noliktavu ielā 1 (kadastra apz. 21000 030 224), Noliktavu ielā 5C (kadastra apz. 2100 003 0203), Noliktavu ielā 9 (kadastra apz. 2100 003 0204), Noliktavu ielā 9B (kadastra apz. 2100 003 0220), Noliktavu ielā 9C (kadastra apz. 2100 0030 2219), Noliktavu ielā 17 (kadastra apz. 2100 003 0034), Noliktavu ielā (kadastra apz. 2100 003 0216 un kadastra apz. 2100 003 0216), Maskavas ielā 25 (kadastra apz. 2100 003 0119) un Maskavas ielā 27 (kadastra apz. 2100 003 0031), Rēzeknē (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija).
2. Nosacījumu prasības ir spēkā visu nekustamo īpašumu izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Prasības, kas nav ietvertas Nosacījumos, ir noteiktas Rēzeknes pilsētas TIAN.
4. Nosacījumos ir iekļautas atsauces uz to sagatavošanas laikā spēkā esošiem tiesību aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem tiesību aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais tiesību akts.

## **2. PRASĪBAS VISĀ TERITORIJĀ**

### **2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA**

5. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 6.2. plānoto ielu izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai;
  - 6.3. centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve.
7. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamais teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

### **2.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMAM**

8. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Plānoto ielas šķērsprofili”:
  - 8.1. detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
  - 8.2. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
  - 8.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
  - 8.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
9. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

10. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
  - 10.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām,
  - 10.2. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
  - 10.3. lietus notekūdeņus no ielas brauktuves daļas pēc to attīrīšanas drīkst novadīt vidē izmantojot ilgtspējīgas lietus ūdens apsaimniekošanas principus, ja tiek nodrošināta attīrīta lietus ūdens atbilstība citu normatīvo aktu prasībām.
11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

### **2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI**

12. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un funkcionālais zonējums”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.
13. Ielu šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānoto ielu šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
14. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
15. Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 5,5 m.
16. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

### **2.4. PRASĪBAS LABIEKĀRTOJUMAM**

17. Labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu, kā arī ievērojot tehnoloģisko specifiku.
18. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu blakus esošos zemesgabalus.

### **2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI**

19. Detālplānojuma teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

### **2.6. PRASĪBAS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI**

20. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
21. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
22. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegre ēkas kopējā arhitektūrā.

## **2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

23. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas, t.sk. jaunveidojamās ielas sarkanās līnijas, atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.
24. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
25. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide:
  - 25.1. 6 m attālumā no jaunveidojamo E kategorijas ielu sarkanās līnijas;
  - 25.2. 12 m attālumā no Maskavas ielas sarkanās līnijas.

## **2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA**

26. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un funkcionālais zonējums” un „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
27. Detālplānojuma teritorijā atļauta blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
28. 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.
29. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotās ielas nosaukumu.

## **3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI**

30. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un funkcionālais zonējums”.

### **3.1. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA**

31. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.
32. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 32.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas un degvielas uzpildes stacijas.
  - 32.2. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006): Enerģijas ražošanas un energoapgādes uzņēmumu (piemēram, koģenerācijas stacijas) apbūve, neietverot lineāro inženiertehnisko infrastruktūru.
  - 32.3. Noliktavu apbūve (14004): Apbūve, ko veido tirdzniecības un noliktavu ēkas, kas paredzētas materiālu, vielu un citu preču komplektēšanai, iesaiņošanai, pārdošanai, pagaidu uzkrāšanai vai uzglabāšanai vairumā (izņemot jebkādu preču ražošanu vai pārstrādāšanu un rūpniecības uzņēmumu teritorijā esošās noliktavas), kā arī loģistikas centri, preču stacijas un līdzīgas ēkas.

- 32.4. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Ielas, dzelzceļš un citas kompleksas transporta inženierbūves, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.
- 32.5. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, 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).
- 32.6. 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, tai skaitā uzņēmumu, kuru darbība var radīt būtisku piesārņojumu, apbūve un infrastruktūra.
- 32.7. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): Atkritumu (tai skaitā sadzīves, ražošanas un bīstamo atkritumu) savākšanas, pārkraušanas un šķirošanas vietu apbūve.
- 32.8. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): Tekstilizstrādājumu, apģērbu un ādas izstrādājumu ražošanas, pārtikas rūpniecības, mēbeļu ražošanas, poligrāfijas, industriālo un tehnoloģisko parku un citu vieglās rūpniecības uzņēmumu, kas nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra.
33. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
- 33.1. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un būves.
- 33.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi.
- 33.3. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
34. Apbūves parametri piemērojami atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai, ko pamato būvprojektā.

### 3.2. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

35. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.
- 35.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas.
- 35.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Ielas un dzelzceļš, kas veido lineāru transporta infrastruktūru.
- 35.3. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, 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).
36. Papildizmantošana netiek noteikta.
37. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.

38. Jaunveidojamo ielu kategorija - vietējas nozīmes iela (E kategorija) – nodrošina uzturēšanās funkciju, pakārtoti veicot arī piekļūšanas funkciju. Šādu ielu izbūvē noteicošā ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasību ievērošana.
39. Pieslēgumu veidošana pie E kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas). Katram zemesgabalam paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.
40. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
41. Ielas platums starp sarkanajām līnijām – 20 m, t.sk. gājēju ietves platums – 2 m, apvienotā gājēju un veloceļa platums – 3 m.
42. Gājēju un velobraucēju drošībai nodrošināma zaļā josla 2m platumā.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

43. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām.
44. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
45. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieta segumu, ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
46. Zemes vienības sadali, atdalot jaunveidojamām ielām nepieciešamās ielu daļas, kā arī veikt plānoto apbūves zemes vienību izveidošanu atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
47. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
48. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
49. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
50. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.