



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA CĒSU NOVADA BŪVVALDE

Reģ. Nr. 40900038557, Nodokļu maksātāja Reģ. Nr. 90000031048

Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101

Tālr. 26133952, 64161800; e-pasts: buvvalde@cesunovads.lv

www.cesunovads.lv

Cēsis, Cēsu novadā

Datums skatāms laika zīmogā

Nr. 2-7/2026/106

Uz 14.05.2026 Nr. 4/2-8/3228

VAS Valsts nekustamie īpašumi

vni@vni.lv

Par uzziņas sniegšanu PPP mājokļu programmas 1. lotei

Cēsu novada būvvaldē (turpmāk – Būvvalde) 2026.gada 15.maijā saņemts un reģistrēts (reģ. Nr. 2-7/2026/119) VAS “Valsts nekustamie īpašumi” iesniegums ar lūgumu sniegt uzziņu Publiskās un privātās partnerības programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 1. lotes īstenošanā, balsoties uz šai vēstulei pievienoto plānotās apbūves skici konkrēti norādītajās zemes vienībās (Cēsis, Festivāla iela 45, kad.apz. 42010020402).

Būvvalde ir izskatījusi saņemto un sniedz sekojošu uzziņu jautājumu iesniegšanas kārtībā:

1. atļautā teritorijas izmantošana konkrētajās zemes vienībās un tām tieši piegulošajās zemes vienībās;

Saskaņā ar Cēsu novada 2024. gada 10. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.21 “Cēsu pilsētas lokālpārplānojums, grozot teritorijas plānojumu” (turpmāk – Lokālpārplānojums), zemes vienība iekļauta daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD3). Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 002 0402 robežojas ar Akmens, Birzes, Festivāla ielām, kurām būvlaide noteikta 8 m un Loka ielu, kurai būvlaide noteikta 6 m no zemes gabala robežas. Zemes gabalos ir ūdensteces aizsargjosla, kā arī inženierkomunikāciju aizsargjoslas un aizsargjoslas ap ģeodēziskiem punktiem. Lokālpārplānojumā noteikts, ka Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD3) galvenais izmantošanas veids ir daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Apkārt esošajām zemes vienībām zonējumi:

42010020403 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD3)

42010020407 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD3)

42010020408 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD3)

42010020409 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD3)

42010020416 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD3)

42010020401 - Jauktas centra apbūves teritorija (JC10)

2. apbūves parametri un ierobežojumi (maksimālā apbūves intensitāte, maksimālais apbūves blīvums, minimālā brīvā teritorija un citi parametri vai ierobežojumi);

Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas izmantošanas parametri zemes vienībai Festivāla ielā 45:

2.1. maksimālais apbūves blīvums 40%;

2.2. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%;

2.3. septiņi stāvi (ar nosacījumu, ka dzīvojamā māja tiek projektēta ar vienu kāpņu telpu, veidojot kompaktu būvapjomu bez koplietošanas gaitenīem);

2.4. maksimālā apbūves intensitāte 280%.

3. prasības attiecībā uz piekļuvi un inženiertīkliem;

Piekļuves no Loka ielas.

Prasības inženiertīklu izbūvei paredzēt atbilstošas tehnisko noteikumu izdevēju izvirzītajām prasībām.

4. nepieciešamos tehniskos noteikumus vai projektēšanas ietvaros saņemamos saskaņojumus no konkrētām institūcijām un/vai uzņēmumiem;

- 4.1. A/S "Sadales tīkls" (elektropārvades tīkli),
- 4.2. SIA "TET", (elektronisko sakaru tīkli),
- 4.3. Cēsu pilsētas SIA "Vinda" (ūdensvads, kanalizācija),
- 4.4. SIA "Farads" (apgaismes tīkli),
- 4.5. SIA "Adven Latvia" (siltumtīkli),
- 4.6. VAS "LATVIJAS VALSTS RADIO UN TELEVĪZIJAS CENTRS" (optiskie kabeļi),
- 4.7. "Latvijas Mobilais Telefons", SIA (optiskie kabeļi),
- 4.8. SIA "ZAAO" (atkritumu apsaimniekošana),
- 4.9. Cēsu novada pašvaldības Īpašumu apsaimniekošanas pārvalde.

Papildus nosacījumi, kas jāievēro, izstrādājot būvprojektu.

5. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībai noteiktas šādas prasības:

- 5.1. Jaunbūvējamā daudzdzīvokļu mājā izbūvē koplietošanas telpu bērnu ratiņu novietošanai un slēgtu velonovietni.
- 5.2. Ja transportlīdzekļu novietni izvieto pie zemes vienības robežas vai daudzdzīvokļu māju pagalmos, kur transportlīdzekļu novietne robežojas ar bērnu rotaļu laukumu, sporta laukumu vai iedzīvotāju atpūtas zonu, veido norobežojošos stādījumus gar transportlīdzekļu novietni.
- 5.3. Daudzdzīvokļu māju koplietošanas pagalmos jāsaglabā un jāizveido bērnu rotaļu laukumi (aprēķina platība – 1,15 m² uz vienu dzīvokli), pieaugušo atpūtas vietas, saimnieciskie laukumi atkritumu konteineru izvietošanai, kā arī īslaicīgas autostāvvietas iedzīvotājiem.
- 5.4. Apbūvējot vai labiekārtojot daudzdzīvokļu māju pagalmus, jānodrošina brīva ugunsdzēsības un glābšanas dienesta transporta piekļuve, kā arī netraucēta inženierapgādes tīklu un objektu apkalpe.
- 5.5. Paredzēt pazemes atkritumu konteineru izvietošanu kvartālā.
- 5.6. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās uz viena zemes gabala, bez tā tālākas sadalīšanas, aizliegts būvēt vairāk kā divas atsevišķas dzīvojamās ēkas. Divu dzīvojamo ēku būvniecība uz viena zemes gabala atļauta ar nosacījumu, ja, izstrādājot ēkas (ēku) būvprojektu, teritorijas ģenplānā tiek iestrādāta iespēja izveidot divus atsevišķus nekustamos īpašumus, veidojot zemes gabalus saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām par jaunu nekustamo īpašumu veidošanu.

6. Prasības automašīnu stāvvietām:

- 6.1. Automašīnu stāvvietas paredzamas atbilstoši LVS 190-7:2002 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi".
- 6.2. Pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām vienistabas dzīvoklim jāparedz 1 stāvvietā, divistabu un vairāk istabu dzīvoklim ne mazāk kā 1,5 stāvvietas.
- 6.3. Automašīnu stāvlaukumiem ar cieto segumu (asfaltbetons, frēzētais asfalts, bruģis, biobruģis, betons u.c.) un ar ietilpību sākot no 25 autostāvvietām, ierīko smilšu ķērājus un naftas produktu filtrus, paredz virsūdeņu savākšanu un attīrīšanu no naftas produktiem pirms to ievadīšanas kopējā sistēmā. Automašīnu stāvlaukumos, kur nav pieejama centralizēta lietus ūdeņu kanalizācijas sistēma, nodrošina lietus ūdeņu savākšanu un attīrīšanu, paredzot izveidot uztvērējakas un filtrus ar attīrīto lietus ūdeņu novadīšanu vidē.
- 6.4. Ja vienlīmeņa automašīnu stāvlaukumā autostāvvietu skaits ir lielāks par 20 (vai sasniedz 500 m²), vismaz 10% no kopējās autonovietnes platības paredz apstādījumiem ar kokiem vai krūmiem, ko izvieto pamīšus autostāvvietām. Ja autonovietni izvieto pie zemes vienības

robežas, gar robežu veido norobežojošos stādījumus. Papildus jāparedz zaļās zonas kā sistēmas daļas lietus ūdeņu novadīšanai no laukuma.

7. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem attiecināmas uz zemes vienību:

- 7.1. Lidlauka "Cēsis" 5 km manevrēšanas zona (TIN13). Lidlauka ietekmes zonā (TIN 13) ir spēkā gaisa kuģu lidojumiem potenciāli bīstamu objektu būvniecības, ierīkošanas, izvietojšanas un apzīmēšanas kārtība. 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.
- 7.2. Lidlauka "Cēsis" 15 km manevrēšanas zona (TIN14). Lidlauka satiksmes 15 kilometru zonā (TIN 14) saskaņo būves, kuras var veicināt putnu masveidīgu pulcēšanos (pastāvīgs barības avots un ligzdošanas vietas).
- 7.3. Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas sistēmas (TIN15). Noteiktas apbūves teritorijas Cēsu pilsētas teritorijā, kurās, veicot būvniecību, jāpieslēdzas pie centralizētās kanalizācijas tīkliem.
- 7.4. Teritorijas, kurās jāpieslēdzas pie centralizētās ūdensapgādes (TIN16). Noteiktas apbūves teritorijas Cēsu pilsētas teritorijā, kurās, veicot būvniecību, jāpieslēdzas pie centralizētās ūdensapgādes sistēmas.
- 7.5. Ievērojot Būvniecības likumā noteiktos arhitektoniskās kvalitātes un ilgtspējīgas būvniecības principus un nolūkā nodrošināt optimālu ēku dzīves ciklu, nodrošināt ēku harmonisku iekļaušanos apkārtējā apbūvē, ēku būvapjomiem nosakāma divslīpju jumta izbūve.

Vienlaikus iesakām izvērtēt nepieciešamību objektos izveidot III vai augstākas kategorijas patvertni, kā to paredz Civilās aizsardzības un katastrofas pārvaldīšanas likuma 7.¹ panta ceturtā daļa.

Informējam, ka nekustamam īpašumam Festivāla ielā 45, Cēsis, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 002 0402 ir izstrādāts un apstiprināts zemes ierīcības projekts. Šobrīd notiek mērniecības process jauno zemes gabalu uzmērīšanai.

Jaunās adreses Loka iela 9, Cēsīs, Cēsu nov. un Loka iela 11, Cēsīs, Cēsu nov.



1.att. Festivāla iela 45, pirms un pēc zemes ierīcības projekta izstrādes.

Vadītāja

V.Gēme

I.Suipe

Irena.suipe@cesunovads.lv

A. Ludborža

ance.ludborza@cesunovads.lv

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU