



DAUGAVPILS PAŠVALDĪBAS CENTRĀLĀ PĀRVALDE

Reģ. Nr. 40900039957, K. Valdemāra iela 1, Daugavpils, LV-5401, tālr. 65404344, 65404399, 65404321

e-pasts: info@daugavpils.lv www.daugavpils.lv

UZZIŅA

Daugavpilī

2026.gada 25.maijā Nr.1.2.-8/908
Uz 15.05.2026. Nr.4/2-8/3263

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”,
Reģ.Nr.40003294758
eAdrese

Par uzziņas sniegšanu PPP mājokļu programmas 1.lotei

Daugavpils pašvaldības centrālās pārvaldes Būvvalde (turpmāk – Būvvalde) izskatīja VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – Iesniedzējs) 14.05.2026. Nr.4/2-8/3231 un 15.05.2026. Nr.4/2-8/3263 (reģ.Nr. 1.2.-7/2153 15.05.2026.). iesniegumus par uzziņu (turpmāk – Iesniegums) un sniedz šādu uzziņu.

Uzziņa ir paredzēta izsniegšanai un izmantošanai visiem kandidātiem vai pretendentiem, kas piedalīsies VAS “Valsts nekustamie īpašumi” rīkotajā iepirkumā Publiskās un privātās partnerības programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 1. lotes īstenošanā un uzziņa attiecas uz jautājumiem, kas saistīti ar projektēšanas nosacījumiem minēto īres mājokļu projektēšanai.

Iesniedzējs iesniegumā sniedz šādu faktu aprakstu.

Lai sekmīgi īstenotu iepirkumu, ņemot vērā publiskajam sektoram pārvaldāmos riskus iepirkuma un PPP projekta ietvarā, ir būtiski pretendentiem iepirkumā izsniegt pietiekamu tehnisko un citu informāciju, lai iepirkuma gaitā būtu iespējams praktiski, mērķtiecīgi un lietderīgi uzsākt būvprojekta izstrādi. Vēršam uzmanību, ka projektēšanas darbi iepirkuma laikā tiks uzsākti pirms būvatļaujas izsniegšanas. Sekmīgai iepirkuma norisei un pēc iespējas samērīgāku finanšu piedāvājumu saņemšanai ir būtiski jau iepirkuma sagatavošanas laikā saņemt no būvvaldes visu to tehnisko informāciju, ko objektīvi iespējams apkopot un sniegt, balsoties uz šai vēstulei pievienoto plānotās apbūves skici konkrēti norādītajās zemes vienībās (Daugavpils, Nometņu iela 103, kadastra apz. 05000211017).

Tiek lūgts līdz š.g. 25. maijam izsniegt uzziņu, ietverot tajā šādu informāciju saistībā ar pielikumā norādīto apbūves skici konkrētajās zemes vienībās:

- 1) atļautā teritorijas izmantošana konkrētajās zemes vienībās un tām tieši piegulošajās zemes vienībās;
- 2) apbūves parametri un ierobežojumi (maksimālā apbūves intensitāte, maksimālais apbūves blīvums, minimālā brīvā teritorija un citi parametri vai ierobežojumi);
- 3) prasības attiecībā uz piekļuvi un inženiertīkliem;
- 4) nepieciešamos tehniskos noteikumus vai projektēšanas ietvaros saņemamos saskaņojumus no konkrētām institūcijām un/vai uzņēmumiem;
- 5) citus īpašus, pamatotus nosacījumus, kas jāievēro, izstrādājot būvprojektu.

Būvvalde informē, ka Daugavpils valstspilsētas administratīvajā teritorijā piemērojami Daugavpils pilsētas domes 24.03.2020. Saistošie noteikumi Nr.12 „Daugavpils pilsētas teritorijas plānojuma izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi un grafiskā daļa” (turpmāk – TIAN), kas stājas spēkā 2020.gada 1.aprīlī, un ir īstenojami saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 27.pantā noteikto, proti, ar 10.06.2020. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas vēstuli par plānojuma īstenošanas atļauju.

1. Pamatojoties uz TIAN zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 05000211017 (turpmāk – Zemes vienība) plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā Jauktas centra apbūves teritorija (turpmāk – JC), kas ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem. Teritorijas viens no galvenajiem izmantošanas veidiem ir Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): dzīvojamā apbūve, ko veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu. Daļa Zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana ir Transporta infrastruktūras teritorija. Zemes vienībai piegulošas šādas zemes vienības ar atbilstošu plānoto (atļauto) izmantošanu: 05000210165 - Jauktas centra apbūves teritorija un Transporta infrastruktūras teritorija; 05000211009 un 05000210804 - Transporta infrastruktūras teritorija; 05000211018 - Transporta infrastruktūras teritorija, Jauktas centra apbūves teritorija un Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

2. Apbūves parametri un ierobežojumi.

Apbūves intensitāte	līdz 250%
Maksimālais apbūves blīvums	Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) - nenosaka
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs	35%
Apbūves augstums (stāvu skaits)	ja ir pamatots no pilsēt būvnieciskā viedokļa, vietās, kas ir nozīmīgas pilsētas silueta veidošanai – Ruģeļos ir iespējama stāvu skaitu palielināšana līdz 30 stāviem, ievērojot nepieciešamos apbūves intensitātes un brīvās teritorijas

	rādītājus. Veidojot apbūvi virs 12 stāviem, ir jāizstrādā detālplānojums.
Citas prasības	51. Minimālo autostāvvietu skaitu nosaka, saskaņā TIAN 4.pielikumu – (1-1.5 stāvvietas uz 1 dzīvokli, t.sk. apmeklētāji 10%). Katrā transportlīdzekļu novietnē publiskajā ārtelpā vai pie publiskām būvēm 5% no kopējā autostāvvietu skaita paredz cilvēkiem ar kustību, redzes vai dzirdes traucējumiem, izvietojot speciāli pielāgotas 3,5 m platas autostāvvietas, kuras izvietojamas ne tālāk kā 10 m attālumā no ieejas vai lifta. Nepieciešamo platību virszemes atklātai autonovietnei aprēķina, pieņemot, ka vienas vieglās automašīnas izvietošanai nepieciešami aptuveni 25 m², viena motocikla izvietošanai – 5 m², viena velosipēda izvietošanai – 2,25 m², bet viena pasažieru autobusa izvietošanai – 60–75 m². Ja publiskajā ārtelpā būvē vai ierīko atsevišķu atklātu virszemes transportlīdzekļu autonovietni ar 50 un vairāk transportlīdzekļu ietilpību, to labiekārto, intensīvi izmantojot piemērotus apstādījumus. Ja publiskajā ārtelpā izbūvē vai ierīko atsevišķu atklātu virszemes transportlīdzekļu novietni ar 50 un vairāk transportlīdzekļu ietilpību, to labiekārto, intensīvi izmantojot piemērotus apstādījumus. 53. Transportlīdzekļu novietnē ar 50 un vairāk transportlīdzekļu stāvvietām, kur ir pieejama centralizēta lietusūdens kanalizācijas sistēma, nodrošina lietusūdens savākšanu, attīrīšanu, izveidojot uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus) ar attīrītā lietusūdens novadīšanu kanalizācijas sistēmā. 115. Attālums no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas fasādes ar logiem līdz attiecīgajai teritorijai nedrīkst būt mazāks par: 115.1. bērnu rotaļu laukumam – 12 m; 115.2. atpūtas vietai – 10 m; 115.3. vietai sporta nodarbībām – 10-40 m (atkarībā no trokšņu līmeņa un nodarbību veida); 115.4. vietai saimnieciskām darbībām – 10 m. 129. Dzīvojamo un publisko ēku ieejas, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku koplietošanas pagalmus un citas publiskas teritorijas ir jānodrošina ar apgaismojumu. To nodrošina attiecīgās teritorijas īpašnieks. 154. Plānojot atkritumu tvertņu novietņu izvietojumu, izvērtē funkcionālos, higiēniskos un estētiskos aspektus, kā arī apkārtējās apbūves raksturu. Jaunās apbūves teritorijās no atkritumu tvertņu novietnes laukuma malas ievēro šādus attālumus: 154.1. ne tuvāk par 10 m no daudzdzīvokļu mājas fasādes ar logiem; 154.2. ne tuvāk par 20 m no izglītības iestādes ieejas, bērnu rotaļu laukuma vai atpūtas zonas;

	154.3. ne tuvāk par 5 m no saglabājamu koku stumbriem; 154.4. ne tuvāk par 1,5 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums; 154.5. ne tālāk par 100 m no visattālākās ieejas dzīvojamā mājā vai publiskā ēkā.
	327. Prasības jaunu daudzdzīvokļu māju teritoriju labiekārtojumam: 327.1. apstādījumu minimālā platība - 10 m² uz vienu dzīvokli; 327.2. pagalmā ierīko atpūtas un rotaļu laukumu, kā arī mierīgās atpūtas vietu pieaugušajiem iedzīvotājiem; 327.3. ja tuvākajā apkārtnē (500 m attālumā) nav publiski pieejama sporta vai aktīvās atpūtas laukuma, pagalmā ierīko aktīvās atpūtas zonu. Aktīvās atpūtas zonu pagalmā ierīko pie mājām, kurās dzīvokļu skaits pārsniedz 100 dzīvokļus.
	Būvējot jaunas un pārbūvējot esošās publiskās un dzīvojamās ēkas, jānodrošina atbilstība spēkā esošu normatīvo aktu prasībām, tai skaitā prasību izpilde attiecībā uz vides pieejamības nodrošināšanu.
	Projektējamās teritorijas vispārīgais ģenerālplāns ar būvju, labiekārtojuma elementu un inženiertīklu piesaisti zemes gabalam izstrādājams uz derīga topogrāfiskā plāna. Projektēšanu veikt pamatojoties uz inženierizpēti (ģeodēzisko, topogrāfisko, ģeotehnisko un hidrometeoroloģisko izpēti) rezultātiem.

3. Prasības attiecībā uz piekļuvi un inženiertīkliem.

Būvniecība zemes vienībā atļauta, ja tai nodrošināta piekļūšana – zemes vienība robežojas ar ceļu, laukumu, ielu vai piekļūšanu nodrošina ceļa servitūts. Piekļuve teritorijai ir nodrošināta minimāli no 2 ielām (Nometņu ielas un Akadēmiķa Graftio ielas) un no vienas piebrauktuves (starp Akadēmiķa Graftio ielu un Nometņu ielu). Zemes vienībās nodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta piekļūstamību ēkām un inženierbūvēm tās zemes vienības robežās, kurā atrodas būve. Jauktas centra apbūves teritorijās, kur ir izbūvētas centralizētās ūdensapgādes sistēmas, veicot jaunu ēku būvniecību, esošo ēku pārbūvi, atjaunošanu, tās, bet, ja nepieciešams – arī citas būves, jāpieslēdz pilsētas centralizētajam ūdensapgādes tīklam. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Teritorijās, kur ir izbūvētas centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas, veicot jaunu ēku projektēšanu, esošo ēku pārbūvi, atjaunošanu, tās, bet, ja nepieciešams – arī citas būves, jāpieslēdz pilsētas centralizētajam sadzīves notekūdeņu novadīšanas tīklam. Šī prasība attiecas uz būvēm zemes vienībās, kas robežojas ar ielu vai piebraucamo ceļu, kurā gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie kanalizācijas tīkli. Jauktas centra apbūves teritorijās, kur ir izbūvētas centralizētās siltumapgādes sistēmas, veicot jaunu ēku būvniecību, esošo ēku pārbūvi,

atjaunošanu, tās, bet, ja nepieciešams – arī citas būves, jāpieslēdz pilsētas centralizētajam siltumapgādes tīklam. Objektiem, kuriem nav pieļaujami siltumapgādes pārtraukumi un kuri apgādāti ar lokāliem siltuma avotiem, atļauts saglabāt lokālos avotus kā rezerves iekārtas avārijas situācijām. Jaunās apbūves teritorijās būvlaides minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas ir šāds: E, D kategorijas ielās – 3 m; C kategorijas ielās – 6 m.

4. Nepieciešamie tehniskie noteikumi un saskaņojumi.

Nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no DVPI “Komunālās saimniecības pārvalde”; SIA “Daugavpils ūdens”; AS “Sadales tīkls”, Veselības inspekcijas. Ja tiks plānots pieslēgties centralizētajiem siltumapgādes tīkliem; SIA “Daugavpils siltumtīkli”. Ja tiks plānots pieslēgties centralizētajai gāzes apgādei: AS “Gaso”. Ja projekta ietvaros tiks paredzēts pieslēgties pie sakaru tīkliem, tad nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no atbilstoša tīklu turētāja. VSIA “Latvijas valsts ceļi” (pēc nepieciešamības - gadījumā, ja tiek veidots piebraucamais ceļš no Nometņu ielas). Tehnisko noteikumu izdevējs prasību par būvprojekta saskaņošanas nepieciešamību nosaka attiecīgajos tehniskajos noteikumos. Nepieciešams saskaņojums ar zemes vienības īpašnieku Daugavpils valstspilsētas pašvaldību.

5. Citi nosacījumi.

Jānodrošina atbilstība spēkā esošu normatīvo aktu prasībām., t.sk., nepieciešams ievērot Aizsargjoslu likumu, Būvniecības likumu un uz tā pamata izdotos normatīvos aktus un būvnormatīvus, kā arī Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Centrālās pārvaldes vadītāja p.i.

T.Dubina

B.Vērpe

baiba.verpe@daugavpils.lv

65457161