

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. Vispārīgie noteikumi

1. Šie noteikumi stājas spēkā līdz ar nekustamā īpašuma „Zivtiņas” detālplānojuma apstiprināšanu Salacgrīvas novada domē un paziņojuma publicēšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

2. Detālplānojums realizējams sekojošā kārtībā:

- Izbūvējami jaunie un paplašināmi esošie piebraucamie ceļi un inženiertehniskās apgādes objekti un tīkli, veicams teritorijas labiekārtojums;

- realizējama ēku būvniecība, saskaņā ar apbūves projektu.

3. Apbūves projekti izstrādājami licencētā firmā vai sertificēta arhitekta vadībā.

4. Prasības apbūves tehnisko projektu un teritorijas labiekārtojuma projektu izstrādei tiek noteiktas objektu plānošanas un arhitektūra uzdevumā, ko izsniedz būvvalde.

2.2. Teritorijas apbūves un izmantošanas noteikumi

Atbilstoši Liepupes pagasta padomes 2008.gada 10.septembra saistošajiem noteikumiem Nr.12/2008. „Liepupes pagasta teritorijas plānojums” III daļu „Liepupes pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”, nekustamais īpašums „Zivtiņas” iekļautas *Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves teritorijā ar nepieciešamību pēc papildus izpētes (DzS-X)*.

Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves teritorija ar nepieciešamību pēc papildus izpētes (DzS-X) nozīmē jaunveidojamu izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

Papildu izpēte nozīmē nepieciešamību pirms detālplānojumu izstrādes uzsākšanas izstrādāt ielu (ceļu) un komunikācijas tīklu izvietojuma shēmu lielākā mērogā 1:2000, precizējot teritorijas plānojumu. Papildus izpētes shēmu skatīt detālplānojuma grafiskajā daļā.

Saskaņā ar Liepupes pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, **detālplānojumā tiek noteikts:**

✓ **Teritorijas atļautā izmantošana:**

- Teritorijas primārā izmantošana:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja);

- telekomunikāciju objektu izvietošana – LMT bāzes stacijas „Tūja” būvniecība – zemes gabalā Nr.3 (skatīt projekta grafisko daļu).

- Palīgizmantošana:

- saimniecības ēka;

- inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošana.

✓ **Zemesgabala (parceles) minimālā platība** – 2500 m²;

✓ **Apbūves maksimālais blīvums** – 30 %.

✓ **Maksimālā apbūves intensitāte** – 65 %.

✓ **Minimālā brīvā (zaļā) teritorija** – 60 %.

✓ **Maksimālais stāvu skaits** – 3 stāvi;

✓ **Maksimālais ēkas (būves) augstums**

- Savrupmājām – 10 m;

- Telekomunikāciju objektiem – nosakāms tehniskajā projektā, atbilstoši būves funkcionālajai nepieciešamībai;

✓ **Pagalma noteikumi:**

- Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m; Priekšpagalma minimālais dziļums pie pagasta nozīmes autoceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m
- Sānpagalma minimālais platums – sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemes gabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3 m;
- Aizmugures pagalma minimālais platums – 3 m.

Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, to rakstiski saskaņojot uz tehniskā projekta. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, to rakstiski saskaņojot uz tehniskā projekta.

✓ **Prasības apbūvei:**

- Pieļaujamais dzīvojamo ēku skaits uz zemesgabala – viena dzīvojamā ēka un ar to funkcionāli saistītas palīgēkas;
- Ēku savsātpējā izvietojuma attālumi starp dzīvojamo ēku un palīgēkām jāņem vērā saskaņā ar arhitektoniski telpiskās kompozīcijas, izsauļojuma (insolācijas), apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām;
- Palīgēku kopējā būvapgājuma rādītāji (kopējā platība un kopējais būvtilpums) nedrīkst pārsniegt dzīvojamās (galvenās) ēkas kopējos būvapgājuma rādītājus;
- Krāsu un materiālu pielietojums - nosakāms būvprojektā.
- Būvju ievietošana pie kaimiņa zemesgabala robežas - pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 6 m no attiecīgās robežas;
- Veicot būvdarbus maksimāli saglabājams esošais mikrolieljefs un zemsedze.

✓ **Jumti:**

- Jumti vispārīgos gadījumos veidojami divslīpju jumta konstrukcijās ar tradicionālo (simetrisko) formu. Pieļaujams mansarda jumta konstruktīvais risinājums. Jumta slīpums 30 līdz 50 %;
- Pielietojamais jumta ieseguma materiāls – dabīgie ieseguma materiāli vai to imitācija ar keramikas, betona vai metāla ieseguma materiāliem. Nav atļauts izmantot azbestu saturošus jumta ieseguma materiālus;
- Pielietojamais jumta iesegumu materiālu krāsas tonis - tuvs siltajiem, dabiskiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) jumta iesegumu krāsu pielietojums;
- Skursteņi jāveido atbilstoši ēkas jumta arhitektūrai. Nav pieļaujama skursteņa stiprināšana pie ēku fasādēm.

✓ **Fasādes:**

- Fasādes veidojamas atbilstoši ēkas arhitektūrai;
- Fasādes apdare var tikt kombinēta ar koku, apmetumu vai akmens mūrējumu un stiklotām virsmām;
- Pielietojamais fasādes materiālu krāsas tonis - tuvs siltajiem, dabiskiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) fasādes krāsu pielietojums;
- Nav atļauta satelītantenu stiprināšana pie ēkas galvenās fasādes, bet jumta plaknē tās izvietojamas tā, lai pēc iespējas mazāk eksponētos no publiskās ārtelpas.

✓ **Logi, durvis**

- Logu un durvju risinājums precizējams kopīgā būvprojektā ar ēku un saskaņojams Būvvaldē;

- Nav atļauta patvaļīga lodžiju un balkonu pārbūvēšana, arī aizstiklošana. Logu nomaīņa un lodžiju un balkonu pārbūvēšanu var veikt tikai vienlaicīgi visai ēkai saskaņā ar apstiprinātu projektu.
- ✓ **Noteikumi autosstāvvietu izbūvei:**
 - Visas autostāvvietas jāizvieto zemes gabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības
 - Autostāvvietu izvietojums un tehniskie parametri nosakāmi tehniskajā projektā.
- ✓ **Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana:**
 - Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa;
 - Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2.5 tonnas.
- ✓ **Komposta vietu izvietojums:**
 - Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā;
 - Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1.5 m no kaimiņu zemesgabala robežas;
 - Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemes gabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemes gabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.
- ✓ **Prasības žogu ierīkošanā:**
 - Žogi veidojami atbilstoši ēkas arhitektūrai un kompozicionālā kontekstā ar kaimiņu žogiem;
 - Žoga krāsojums – tuvs siltiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) žogu krāsu pielietojums;
 - Žogus ierīko pa zemes vienības robežām; stūra zemes gabalos – pa redzamības trijstūri.
 - Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemes gabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt vienotā arhitektoniskā veidolā. Starp zemes gabaliem pieļaujama dzīvžogu ierīkošana;
 - Žogu augstums - līdz 1.5 m;
 - Žogu caurspīdīgums – vismaz 50 %;
 - Žogu risinājums precizējams kopīgā būvprojektā ar ēku un saskaņojams Būvvaldē.
- ✓ **Prasības inženierkomunikāciju izbūvei:**
 - Elektroapgāde un telekomunikāciju tīklu apgāde veicama saskaņā ar attiecīgo dienestu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - ūdensapgāde un kanalizācija veicama, veidojot lokālās sistēmas.
- ✓ **Grāvju un dabīgo notecņu saglabāšana:**
 - Lai novērstu gruntsūdeņa līmeņa celšanos, esošie grāvji un dabīgās noteces ir saglabājamās;
 - Nedrīkst grāvjus vai dabīgās noteces aizvietot ar caurulēm. Ja teritoriju apbūvējot, vai kādu citu iemeslu dēļ, ir nepieciešams grāvjus aizbērt, tad to vietā vispirms jāizveido jauni grāvji citā vietā. Ja grāvi nav iespējams izveidot, izņēmuma kārtā to var aizvietot ar cauruļvadu, izveidojot papildus drenāžu. Grāvju virzienu mainīšanu un cauruļu ierīkošanu - drīkst veikt tikai ar pagasta pārvaldes atļauju un izdotiem tehniskajiem noteikumiem.;
 - 1,5 m attāluma no grāvja malas nav pieļaujam apbūve

2.3. Prasības zemes transformācijai

Pirms detālplānojumā plānoto ēku un būvju būvniecības, tai skaitā infrastruktūras objektu būvniecības, kuras plānots izbūvēt lauksaimniecības zemēs, nepieciešamas veikt lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformāciju.

Transformācija veicama atbilstoši LR MK 2004.gada 20.jūlija noteikumiem Nr.619 "Kārtība kā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz transformācijas atļaujas".