

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie Saistošie noteikumi „Nekustamā īpašuma „Midzeņi”, kadastra Nr. 8031 005 0267, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” attiecas uz visu detālplānojumā iekļauto teritoriju un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.
2. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi detalizē un precizē Salaspils novada teritorijas plānojumu 2002.-2012. gadam, (ar grozījumiem, kas stājušies spēkā 30.04.2010.), un tie stājas spēkā nākamajā dienā, pēc tam, kad Salaspils novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Midzeņi”, ar kadastra Nr.8031 005 0267, detālplānojuma apstiprināšanu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izdošanu tiek izsludināts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un saskaņā ar grafiskās daļas lapā DP-1 „Detālplānojums „Midzeņi”” noteiktajām aizsargjoslām:
 - 3.1. „A” (110402) - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija;
 - 3.2. „B” (150201) – ūdens lietošanas servitūta teritorija.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. Savrupmāju apbūves teritorijas

4. Atbilstoši Salaspils novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu definīcijai savrupmāju apbūves teritorija (S) nozīmē izbūves teritoriju, kur 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, kā arī mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.
5. Teritorijas galvenā izmantošana ir noteikta:
 - 5.1. savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja) - atļauts parcelēs no Nr.1 līdz Nr.18;
 - 5.2. dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas) - atļauts parcelēs no Nr.1 Nr.18;
 - 5.3. Saimniecības ēka - atļauts parcelēs no Nr.1 līdz Nr.18;

6. Parcelēm no Nr.1 līdz Nr.18 ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
7. No jauna veidojamo zemesgabalu (parceļu) minimālā platība - 1200 m².
8. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte - 15 m, izņemot parcelei Nr.4 zemes gabala platībā iekļauta piekļūšanai plānotā zemes gabala daļa 4.50m platumā un 17.50m garumā.
9. Priekšpagalma minimālais dziļums parcelēm - 6 metri no ceļa nodalījuma joslas.
10. Maksimālais stāvu skaits savrupmājām un dvīņu mājām - 3 (ieskaitot bēniņu izbūvi).
11. Noteikumi savrupmājām un dvīņu mājām:
 - 11.1. Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.
 - 11.2. Sānpagalma minimālais platums:
 - 11.2.1. Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.
 - 11.2.2. Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai 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. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, par to ir jāveic ieraksts Zemesgrāmatā.
 - 11.3. Ārējā sānpagalma minimālais platums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
 - 11.4. Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0 m. Parcelēm Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4 - 6m no pašvaldības autoceļa robežas.
 - 11.5. Apbūves maksimālais augstums:
 - 11.5.1. Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu.
 - 11.5.2. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.

- 11.6. Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:
- 11.6.1. Autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- 11.6.2. Piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.
- 11.7. Komposta vietu izvietojums:
- 11.7.1. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
- 11.7.2. Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.
- 11.8. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana:
- 11.8.1. Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.
- 11.8.2. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.
- 11.9. Zemesgabalus drīkst iežogot pa zemesgabalu robežām, ievērojot ekspluatācijas aizsargjoslas un ņemot vērā papildus nosacījumus:
- 11.9.1. Ceļa (ielas) pusē pa sarkano līniju vai ceļa nodalījuma joslu;
- 11.9.2. Stūra zemesgabalu stūros pa redzamības trīsstūriem;
- 11.9.3. Parcelēm, kuras pieguļ esošai ierīkotajai ūdensnotekai –Nr.6, Nr.7, Nr.12, Nr.13, Nr.14, Nr.15, Nr.16 un Nr.17 kapitāli būvēts žogs ūdensnotekas pusē izvietojams pa ūdensnotekas aizsargjoslu. Teritorija no ūdensnotekas līdz nožogojumam izmantojama publiskai ārtelpai – apstādījumiem un tml. vajadzībām. Pagaidu žogu – ne kapitāli būvētu žogu atļauts izvietot ne tuvāk kā 3 metrus no grāvja krants malas, saskaņojot risinājumu Salaspils novada būvvaldē.

2.2. Līnijbūvju teritorijas (LC)

12. Līnijbūvju teritorijas (LC) ir apbūves teritorija, kas paredzēta autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, kā arī inženierkomunikāciju izvietošanai.
13. Līnijbūvju teritorijas (LC) galvenā izmantošana ir:
- 13.1. ielas, un ar tām saistītas inženierbūves;
- 13.2. inženiertehniskās apgādes objekti, tīkli un citas būves;
14. Parcelēm Nr.19 un Nr.20 tiek noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods – 1101.

15. Detālplānojumā plānotie Dadžu ceļš un Midzeņu ceļš ir vietējās nozīmes ceļi, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.
16. Ceļu nodalījuma joslas platumi ir noteikti 12 m.
17. Ietvju platums ir noteikts 1,5 m.
18. Ietvju augstums pie ceļa braucamās daļas nedrīkst būt mazāks par 12 cm. Pārejās ir jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem (arī velosipēdiem) ar ielas apmales vertikālās daļas pacēlumu ne lielāku par 2,5 cm.
19. Izvietojot inženierkomunikācijas ir jāievēro Ministru kabineta 2004.gada 28.decembra noteikumu Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojums pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

3. ZEMES VIENĪBU SADALĪŠANA, APVIENOŠANA UN ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANA

20. Atsevišķu zemes gabalu apvienošanu, zemes gabalu robežu pārkārtošanu, inženierkomunikāciju koridoru noteikšanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz Zemes ierīcības likumu, izstrādājot zemes ierīcības projektu.
21. Plānoto zemes gabalu sadalīšana nav atļauta.

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

22. Inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve ir jāveic atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-3 „Ceļu un inženierkomunikāciju plāns” noteiktajam.
23. Zemes gabala īpašniekam par saviem līdzekļiem ir jānodrošina pēc nepieciešamības teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, detālplānojumā projektēto ceļu un elektroapgādes tīklu izbūve pēc atbilstoši spēkā esošiem normatīviem aktiem un izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
24. Pēc adrešu piešķiršanas kopīpašniekiem jānoslēdz līgums braucamā ceļa servitūta nodibināšanai, par labu atdalītajiem individuālo dzīvojamo māju apbūves zemesgabaliem, civillikuma noteiktajā kārtībā.
25. Detālplānojuma realizācijas 1. kārtā:
 - 25.1. Adrešu piešķiršana zemes gabaliem parcelēm Nr.1 - 20, zemes gabalu atdalīšana. Veicot instrumentālo uzmērīšanu zemes gabalu platība var tikt precizēta.

- 25.2. Jāizstrādā plānoto ceļu un ugunsdzēsības ūdens ņemšanas sistēmas tehniskie projekti.
- 25.3. Atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām, jāizstrādā teritorijas ārējās elektroapgādes tehniskais projekts.
26. Detālplānojuma realizācijas 2. kārtā:
- 26.1. Jāizbūvē plānotie ceļi ar grants segumu un ugunsdzēsības ūdens ņemšanas sistēma, nodrošinot nepieciešamo ūdens tilpumu atklātajā ūdenstilpnē (dīķī), ne mazāku par 108 m³ un jāizbūvē paštecis ūdens pievads ūdens ņemšanas vietai, atbilstoši normatīvos noteiktajām tehniskajām prasībām.
- 26.2. Apbūves projektu izstrādāšana, teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, pēc nepieciešamības teritorijas uzbēršana, atsevišķu meliorācijas sistēmas tīklu atzaru pārkārtošanas un būvniecības projektu izstrādāšana atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām.
27. Ūdensapgādei katrā jaunizveidotajā zemes gabalā ir jāizbūvē vietējās ūdens ņemšanas vietas (akas) un jāparedz iespēja ūdensapgādes pieslēgumiem pie centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves, atbilstoši pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktajai kārtībai.
28. Kanalizācijas notekūdeņu savākšanai katrā jaunizveidotajā zemes gabalā ir jāizbūvē saimnieciskās kanalizācijas lokālās izsmeļamās akas - septiķi vai slēgta tipa izsūkņejami krājrezervuāri ar tālāku izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm. Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts ievadīt gruntī. Jāparedz iespēju pieslēgties centralizētai kanalizācijas sistēmai pēc tās izbūves, atbilstoši pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktajai kārtībai.
29. Katra konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa tehniskos noteikumus AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamentā. Pirms tehnisko noteikumu saņemšanas Pasūtītājam jānoslēdz ar AS „Latvijas Gāze” atsevišķu vienošanos par gāzesvadu izbūvi projektējamo ceļu nodalījuma joslas robežās.
30. Telekomunikāciju kabeļu kanalizācijas novietne, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”, ir plānota ceļa nodalījuma joslas robežās un, izstrādājot tehniskos projektus ir jāņem vērā orientējoši kabeļu kanalizācijas ievadu novietnes līdz katrai ēkai.