

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Salaspils novada, Salaspils pilsētas nekustamā īpašuma Meža iela 59 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr.8031 005 0097, (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Salaspils novada teritorijas plānojuma “Salaspils novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku/lietotāju/nomnieku maiņas.
4. Apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši spēkā esošiem Salaspils novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
5. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumi veidojami individuāli, izstrādājot teritorijas apbūves būvprojektus katras plānotās zemes vienības teritorijā.
6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību 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.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

7. Visā detālplānojuma teritorijā, pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas darbi.
8. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves, vai visa objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 8.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 8.2. inženierkomunikāciju izbūvei plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves nodrošināšanai;
 - 8.3. plānotās ielas būvniecībai.

3. FUNKCIONĀLĀ ZONA "SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA" (DzS)

Plānotās zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 13

9. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
10. Teritorijas atļautā izmantošana:
 - Vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;
 - Vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība.
 - Teritorijas papildizmantošana detālplānojuma teritorijā netiek paredzēta.
11. Vienā zemes vienībā vienlaikus var tikt izvietota ne vairāk kā viena dzīvojamā māja ar palīgēkām, nepārsniedzot noteikto apbūves blīvumu.
12. Palīgēku skaits vienā zemes vienībā - 2.
13. Izveidot zemes vienību ne mazākā platībā par 0.06 ha, pieļaujams tikai pēc centralizēto kanalizācijas un ūdensapgādes tīklu izbūves detālplānojuma teritorijā.
14. Zemes vienības minimālā fronte 15 metri.
15. Minimālā brīvā teritorija: 40 %.
16. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
17. Maksimālais virszemes stāvu skaits - 3 stāvi.
18. Maksimālais pagrabstāvu vai cokolstāvu skaits - 1.
19. Palīgēku stāvu skaits - 2
20. Maksimālais dzīvojamās mājas augstums - 12 m no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem).
21. Būvlaide - 4 metri no plānotās ielas sarkanajām līnijām, no Meža ielas sarkanajām līnijām - 6 m.
22. Iekšējā sānu pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai - ne mazāks par 3 metriem situācijās, kad fasādēs nav logu;
23. Ēkas, kuru fasādēs ir logi, būvē ne tuvāk par 4 metriem no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām. Apbūves līnija šī detālplānojuma grafiskajās daļās veidota ņemot vērā šo lielāko atkāpi no blakus zemes gabalu robežām;
24. Iekšējā sānu pagalma un aizmugures pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai var būt mazāks par 4 metriem, ja saņemta blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstveida piekrišana. Šādā gadījumā attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkām uz blakus esošas zemes vienības nedrīkst būt mazāks par 6 metriem;
25. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas, ēkas jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt, ja

- ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku ir panākta rakstveida vienošanās, kurā norādīts arī maksimālais augstums, par kuru panākta vienošanās;
26. Zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē:
 - 26.1. 1 metru, ja žogs nav caurredzams;
 - 26.2. metrus, ja žoga caurredzamība ir 30%;
 - 26.3. metrus, ja žoga caurredzamība ir 50%;
 - 26.4. 1.80 metrus, ja žoga caurredzamība pārsniedz 80%.
 27. Gar Meža ielu jāveido vienota augstuma un saskaņotas stilistikas žogi.
 28. Autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.
 29. Plānotās ielas teritorijā, starp brauktuvi un trotuāru, paredzēta teritorija lineāru apstādījumu un publiskas ārtelpas elementu ierīkošanai.
 30. Ēku būvprojektā jāparedz atkritumu tvertnes novietnes šim nolūkam speciāli iekārtotās vietās.
 31. Veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un dabiskais reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
 32. Dzīvojamās ēkas jānodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas izbūvē pēc nepieciešamības.
 33. Lokālās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli Meža ielā. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves jāizbūvē pieslēgums ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 34. Kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no vietējās ūdens ņemšanas vietas.
 35. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tās tiek izbūvētas tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisku saskaņojumu. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē virs gruntsūdens līmeņa, ne dziļāk par 3,5 metriem.
 36. Zemes vienībā Nr.13 esošā, visā aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpa” teritorijā:
 - 36.1 jā saglabā dabiskā meža zemsedze;
 - 36.2 nav atļauta zālienu, apstādījumu un teritorijas labiekārtojuma ierīkošana un jebkāda būvniecība.
 37. Zemes vienības Nr.13 teritorijas daļā, kura atrodas ārpus aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpa” teritorijas, pēc inženiertehniskās izpētes, izvērtējot grunts apstākļus, erozijas riskus, meliorācijas sistēmu izveidošanas nepieciešamību, pieļaujama būvniecība.

38. Zemes vienības Nr.13 teritorijā, daļā, kura atrodas ārpus aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpa” teritorijas, līdz šo noteikumu 37.punktā noteikto prasību izpildei, atļauta zālienu, apstādījumu un teritorijas labiekārtojuma ierīkošana.
39. Jaunu zemes vienību izveidošana un apbūve zemes vienības Nr.13 teritorijā, pamatojama ar šī detālplānojuma grozījumiem.

4. FUNKCIONĀLĀ ZONA TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ (TR)

Plānotās zemes vienības Nr.14 un Nr.15

40. Transporta infrastruktūras teritorijās (TR) galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta visu veidu ar transporta infrastruktūru saistītu būvju būvniecība.
41. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteikts 12 metri.
42. Brauktuves platums - 6 metri, apgrīšanās laukuma rādiuss – 8 metri.
43. Gājēju ietves platums - 1.5 metri.
44. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās zemes vienībai izbūvējams ne vairāk kā viens pieslēgums ielai.
45. Plānotās ielas sarkano līniju robežās, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības, atļauta inženierkomunikāciju izbūve.