

II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Limbažu novada pašvaldības domes 24.05.2012. saistošo noteikumu Nr. 13 “Limbažu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā – Pašvaldības teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma “Jaunkrogzemnieki”, kadastra Nr. 6676 013 0767, Ziemeļblāzmā, Skultes pagastā, Limbažu novadā, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6676 013 0032 un no tās nākotnē nodalāmo zemes vienību teritorijā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosaka detālplānojuma realizācijas brīdī spēkā esošie Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētie zemes vienību numuri atbilst Grafiskās daļas kartē “Plānotā izmantošana” norādītajai zemes vienību numerācijai.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

II PRASĪBAS VISAI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

5. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu attiecināmo normatīvo aktu prasībām, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojektēšanas stadijā.
6. Plānoto zemes vienību izdalīšanu un reģistrēšanu valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšanu zemesgrāmatā veic pēc Pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa un, ja izdalāmā zemes vienība atbilsts adresācijas objekta statusam, arī adreses piešķiršanas.
7. Detālplānojuma teritorijā atļauts izdalīt zemes vienības atbilstoši detālplānojuma risinājumam. Ja pirms zemes vienību izdalīšanas tiek paredzēts cits zemes vienību sadalījums, tam izstrādājams atsevišķs zemes ierīcības projekts ciktāl, tas neskar ielas teritoriju. Pēc zemes vienību izdalīšanas, zemes vienību apvienošana vai robežu pārkārtošana veicama normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. No detālplānojuma risinājuma atšķirīgam zemes vienības sadalījumam, ievērojamas zemes sadales brīdī spēkā esošā Limbažu novada pašvaldības Teritorijas plānojuma prasības attiecībā uz zemes vienību minimālajām platībām.
8. Būvdarbus meža zemē atļauts uzsākt tikai pēc meža zemes atmežošanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
9. Ja detālplānojuma teritorijā, veicot jebkādus saimnieciska rakstura darbus, tiek atsegta jaunas kultūrvēsturiskas vērtības, darbi jāpārtrauc un par atradumiem nekavējoties jāziņo Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei.

10. Zemes vienības jāplanē, veidojot slīpumu virzienā uz ūdens uztveršanas un novadīšanas objektiem.
11. Plānojot publiski izmantojamas teritorijas un būves, ievēro universālā dizaina principus, nodrošinot plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību tai skaitā cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, gājējiem ar bērnu ratiņiem u.tml.
12. Attālumi starp ēkām jāpieņem saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām.
13. Veidojot teritorijas apstādījumus aizliegts lietot invazīvu un ekspansīvu sugu un šķirņu augus, kas var radīt kaitējumu pieguļošajām teritorijām.

III ATSEVIŠĶU ZEMES VIENĪBU IZMANTOŠANA

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

(attiecas uz zemes vienībām no Nr. 1 līdz nr. 39)

14. Atļautā izmantošana:
 - 14.1. savrupmājas;
 - 14.2. dvīņu mājas;
 - 14.3. izglītības iestādes;
 - 14.4. veselības un sociālās aprūpes iestādes;
 - 14.5. mazumtirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi;
 - 14.6. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
15. Maksimālais apbūves blīvums:
 - 15.1. dzīvojamai apbūvei – 30%;
 - 15.2. sabiedriskiem un darījumu objektiem – 60%
16. Minimālā brīvā teritorija:
 - 16.1. dzīvojamai apbūvei netiek noteikts;
 - 16.2. sabiedriskiem un/ vai darījumu objektiem, kas īstenoti atsevišķā zemesgabalā – 20%.
17. Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi.
18. Maksimālais apbūves augstums: 12 metri.
19. Ēkas atļauts izvietot:
 - 19.1. ne tuvāk kā 6 metrus no ielas sarkanās līnijas;
 - 19.2. pret valsts vietējo autoceļu V101 Lilaste – Saulkrasti – Dūči nedzīvojamās ēkas atļauts izvietot ne tuvāk kā 20 metrus no autoceļa brauktuves ass līnijas, bet dzīvojamās ēkas - ne tuvāk kā 30 metrus no autoceļa brauktuves ass līnijas.
 - 19.3. no pārējām zemes vienību robežām - ne tuvāk kā 4 metrus. Ja ir saņemts blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieka saskaņojums un tiek ievērotas ugunsdrošības prasības, ēkas atļauts izvietot tuvāk un līdz ar zemes vienības robežu.

20. Projektējot apbūvi izvērtējama nepieciešamība ēku būvniecībā pielietot skaņu izolējošu un skaņu slāpējošus būvmateriālus un būvizstrādājumus.
21. Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, ielu pusē - pa sarkano līniju. Ja žoga novietojuma vietā atrodas apakšzemes komunikācijas, kas virzās paralēli ielas sarkanai līnijai, žogs izvietojams zemes vienības teritorijā, ievērojot normatīvajos aktos un inženierkomunikāciju turētāja noteiktās prasības attālumam no inženierkomunikāciju tīkla līdz žoga pamatiem. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogos jāveido “kabatas”.
22. Ja teritoriju pret valsts vietējo autoceļu V101 Lilaste – Saulkrasti – Dūči nepieciešams pasargāt no paaugstināta trokšņa gar zemes vienību no Nr. 1 līdz Nr. 17 žogi var tikt veidoti kā prettrokšņa ekrāni, necaurredzami ar palielinātu augstumu, atbilstoši trokšņu aprēķiniem. Žoga novietojums un risinājums saskaņojams atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
23. Objekta ekspluatācijai nepieciešamās autostāvvietas nodrošināmas zemes vienības teritorijā. Minimālais autostāvvietu skaits katram izmantošanas veidam nosakāms atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu un Latvijas standarta - LVS 190 - 7:2002 “Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” prasībām.
24. Īstenojot pirmo 15 dzīvojamo māju būvniecību detālplānojuma teritorijā, nodrošināma labiekārtotas teritorijas izbūve zemes vienībā Nr. 40.
25. Īstenojot inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu būvniecību kādā no zemes vienībām, to aizliegts izmantot dzīvojamai apbūvei vismaz tik ilgi cik tā nepieciešama inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu ekspluatācijai.

Labiekārtotas apzaļumotas teritorijas teritorijas (ZP)

(attiecas uz zemes vienību Nr. 40)

26. Atļautā izmantošana:
 - 26.1. labiekārtota atpūtas vieta;
 - 26.2. skvēri.
27. Palīgizmantošana – inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
28. Zemes vienībā atļauta ar atļauto un palīgizmantošanu saistīto būvju izbūve, tai skaitā mazēkas, ja tai paredzēta publiska funkcija, piemēram, kaimiņu koplietošanas telpa, kas pilda kaimiņu satikšanās vietas, maiņas punkta, bērnu rotaļu telpas vai tamlīdzīgu funkciju.
29. Minimālā brīvā teritorija – 70%.
30. Maksimālais apbūves blīvums – 10%.
31. Ēkas maksimālais augstums līdz jumta korei – 4 metri.
32. Zemes vienībai nodrošināma publiska piekļuve. Zemes vienības vai tās daļas iežogošana (arī daļēja) pieļaujama vienīgi gadījumos, ja tas pamatots ar tajos paredzēto objektu ekspluatācijas drošības nodrošināšanu.

33. Teritorijā ierīko apstādījumus un izbūvē labiekārtojumu, atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijai vai labiekārtojuma projektam.
34. Projektējot un izbūvējot bērnu rotaļu laukumu ievērojami Eiropas standarti EN 1176 “Spēļu laukumu aprīkojums un pārklājums” un EN1177 “Triecienu slāpējošas spēļu laukumu virsmas. Kritiskā krišanas augstuma noteikšana”.

Satiksmes infrastruktūras teritorija (TS)

(attiecas uz zemes vienību Nr. 41)

35. Atļautā izmantošana:
- 35.1. transporta infrastruktūras objekti: ielas, piebrauktuves.
 - 35.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
36. Plānotās ielas savienojums ar esošajām Ziemeļblāzmas ciema ielām tiek nodrošināts izbūvējot vienu pieslēgumu Spilves prospektam.
37. Plānotās ielas sarkano līniju platums 10 metri.
38. Plānotās ielas kategorija – E, vietējas nozīmes iela.
39. Plānotās ielas brauktuves platums – 5.5 metri.
40. Gājēju ietves izbūve paredzama vienā ielas pusē ar minimālo platumu 1.2 metri.
41. Ja būvprojektēšanas stadijā ielai paredzēts noteikt dzīvojamās zonas statusu, to atļauts izbūvēt bez gājēju ietves, paredzot atbilstošu ceļa zīmju uzstādīšanu.
42. Ielas krustojumos, brauktuves noapaļojuma rādiuss ne mazāks par 5 metriem.
43. Plānotās ielas un Spilves prospekta krustojumā, brauktuves noapaļojuma rādiuss ne mazāks par 8 metriem.
44. Iela izbūvējama ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā. Ielas būvniecību var paredzēt kārtās, kur iela sākotnēji tiek izbūvēta ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā, bet pēdējā kārtā – ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.
45. Ielas teritorija aprīkojama ar ārējo apgaismojumu.

IV PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

46. Projektējot inženierkomunikācijas ievērojamas attiecināmo būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kā arī inženierkomunikāciju turētāju izsniegto tehnisko noteikumu prasības.
47. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
48. Plānotās ielas sarkano līniju robežās normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā projektējami un izbūvējami ārējie elektroapgādes tīkli, nodrošinot elektroapgādi plānotajai apbūvei un

ielas apgaismojumam. Nepieciešamās elektroapgādes jaudas nosakāmas pirms tīklu projektēšanas uzsākšanas, izvērtējot plānoto pieslēgumu skaitu.

49. Plānotās ielas sarkano līniju robežās normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā projektējams un izbūvējams maģistrālais ūdensapgādes tīkls, paredzot pieslēguma atzarus katrai apbūves zemes vienībai.
50. Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vajadzībām detālplānojuma teritorijā izbūvējama ūdenstilpne ar ūdens ņemšanas vietām/ izvadiem uz ielas teritoriju vai ārpus ielas sarkano līniju teritorijas, ja tiek nodrošināta brīva un netraucēta piekļūšana un nepieciešamā teritorija ugunsdzēsības automašīnas manevrēšanas vajadzībām pie tām.
51. Ugunsdzēsības ūdenstilpnei rezervēta teritorija zemes vienībā Nr. 40, bet, ja būvprojektēšanas laikā tiek konstatēts, ka šajā teritorijā tās būvniecība nav racionāla, to ir atļauts īstenot jebkurā zemes vienībā no Nr. 1 līdz Nr. 39, ievērojot šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 27. punkta prasības.
52. Ugunsdzēsības ūdenstilpni atļauts izmantot iedzīvotāju rekreācijas vajadzībām, ja tas tiek paredzēts būvprojektā.
53. Ugunsdzēsības ūdenstilpni ar ūdens ņemšanas vietām atļauts neizbūvēt, ja detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts centralizēts ūdensapgādes tīkls pie kura ir izbūvēti hidranti.
54. Līdz centralizēta ūdensapgādes tīkla izbūvei Spilves prospektā vai detālplānojuma teritorijā, detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot lokālas ūdens ņemšanas vietas, individuāli vai kopīgi vairākiem zemes gabaliem. Tās ierīkojamas atbilstoši normatīvo aktu prasībām, saņemot nepieciešamās atļaujas un licences, kā arī aprēķinot un saskaņojot aizsargjoslas platumu, ja tāda ir nepieciešama. Pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem pēc to izbūves un nodošanas ekspluatācijā ir obligāts.
55. Līdz centralizēta sadzīves kanalizācijas tīkla izbūvei Spilves prospektā vai detālplānojuma teritorijā, detālplānojuma teritorijā ir atļauts izbūvēt decentralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas – hermētiskus slēgtus notekūdeņu krājrezervuārus ar to tālāku satura izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm. Pieslēgums centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves un nodošanas ekspluatācijā ir obligāts.
 - 55.1. Detālplānojuma teritorijā ir aizliegta notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ierīkošana un izmantošana.
 - 55.2. Detālplānojuma teritorijā ir aizliegta neattīrītu notekūdeņu un notekūdeņu dūņu emisija virszemes ūdeņos un vidē.
 - 55.3. Decentralizētu kanalizāciju ierīko atbilstoši normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu un pašvaldības saistošajiem noteikumiem “Par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību Limbažu novadā”.
 - 55.4. Decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētas kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.

56. Ielas sarkano līniju robežās paredzama lietusūdens atvades sistēmas izveide lietusūdens atvadei no ielas teritorijas. Individuālajos apbūves gabalos lietusūdens apsaimniekošana organizējama individuāli un precizējama būvniecības dokumentācijā, organizējot lietusūdens infiltrāciju zemes vienības ietvaros.

V DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

57. Vispārīgie īstenošanas nosacījumi:

57.1. Detālplānojuma īstenošana veicama saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu, kā arī, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.

57.2. Detālplānojuma teritorijas īpašnieka maiņas gadījumā īpašniekam ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par noslēgto Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu un tā nosacījumiem.

57.3. Administratīvais līgums par detālplānojuma īstenošanu ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz Detālplānojuma teritoriju vai tajā ietilpstošo nekustamo īpašumu, kura teritorijā īstenojami Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu noteiktie pasākumi. Ja Administratīvais līgums par detālplānojuma īstenošanu netiek pārjaunots, Detālplānojuma īstenošanu nav atļauts turpināt.

58. Detālplānojumu atļauts īstenot vairākos realizācijas posmos sekojošā secībā, kur būvniecību atļauts īstenot būvniecības kārtās, kas atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām nosakāma būvniecības ieceres dokumentācijā:

- 58.1. Pirmais realizācijas posms:

58.1.1. Pašvaldība, pieņemot lēmumu par detālplānojuma apstiprināšanu, nosaka nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un adreses zemes vienībām, kurām piekļūšana nodrošināta no esošām pašvaldības ielām: no Spilves prospekta – Nr. 21, Nr. 22; no Magoņu ielas – Nr. 37, Nr. 38, Nr. 39; kā arī ielas izbūvei paredzētajai zemes vienībai Nr. 41 un zemes vienībai, kas paredzēta publiskās ārtelpas un ugunsdzēsības ūdensapgādes izbūvei – Nr. 40.

58.1.2. Atbilstoši pieņemtajam Pašvaldības lēmumam tiek veikta zemes vienību robežu plānu izgatavošana, reģistrēšana un nostiprināšana zemesgrāmatā. Zemes vienības ielas un publiskās ārtelpas izbūvei - Nr. 40 un Nr. 41, nostiprināmas paliekošā īpašuma sastāvā.

58.1.3. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām tiek izstrādāta būvniecības ieceres dokumentācija ielas, inženiertīklu un objektu būvniecībai, paredzot:

- 1) ielas izbūvi pilnā apjomā ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā;
- 2) lietūs ūdens atvades tīklu;
- 3) ūdensapgādes tīklu ar izvadiem atdalāmajām zemes vienībām;
- 4) ugunsdzēsības ūdensapgādi;

5) elektroapgādes tīklus ārējā (ielas) apgaismojuma un plānotās apbūves elektroapgādes nodrošinājumam.

58.1.4. Atbilstoši akceptētajam/-iem būvprojektam/-iem, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām pēc atzīmes veikšanas būvatļaujā/-s par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi ir jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ugunsdzēsības ūdensapgāde. Savukārt līdz atdalāmajām zemes vienībām ir jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā:

- 1) iela vismaz ar saistvielām nesaistītā konstruktīvā kārtā;
- 2) lietuss ūdens atvades tīkls;
- 3) ūdensapgādes tīklu ar izvadiem atdalāmajām zemes vienībām;
- 4) elektroapgādes tīkli, vismaz plānotās apbūves elektroapgādes nodrošinājumam.

58.1.5. Ja detālplānojuma īstenošanas brīdī Spilves prospektā nav izbūvēti ūdensapgādes centralizētie tīkli, detālplānojuma teritorijā izbūvētie ūdensapgādes tīkli ar izvadiem atdalāmajās zemes vienībās hermētiski noslēdzami. To izbūves fakts apliecināms ar Pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datu bāzē reģistrētu izpilduzmērījumu.

58.2. Otrais realizācijas posms:

58.2.1. Otro realizācijas posmu uzsāk pēc pirmā realizācijas posma būvju nodošanas ekspluatācijā, ko apliecina ar būvju ekspluatācijā nodošanas aktu, pieļaujot ūdensapgādes tīklam atkāpi, kas noteikta 58.1.5. punktā.

58.2.2. Pašvaldība pieņem lēmumu par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu un adrešu piešķiršanu tām plānotajām zemes vienībām, līdz kurām pirmajā realizācijas posmā ir izbūvēti elektroapgādes tīkli un iela ar lietuss ūdens atvadi.

58.2.3. Atbilstoši pieņemtajam Pašvaldības lēmumam tiek veikta zemes vienību robežu plānu izgatavošana, reģistrēšana un nostiprināšana zemesgrāmatā.

58.2.4. Detālplānojuma otrais realizācijas posms tiek uzskatīts par pabeigtu, kad pilnā garumā un apjomā ekspluatācijā ir nodota iela vismaz ar saistvielām nesaistītā konstruktīvā kārtā, lietuss ūdens atvade, elektroapgādes tīkli vismaz plānotās apbūves elektroapgādes nodrošinājumam un ūdensapgādes tīkls uz kuru attiecināma 58.1.5. punktā noteiktā atkāpe, un izdalītas, zemesgrāmatā reģistrētas visas plānotās zemes vienības.

58.3. Trešais realizācijas posms:

58.3.1. Trešajā realizācijas posmā īstenojama ielas izbūve ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā un ārējā (ielas) apgaismojuma izbūve un šo objektu nodošana ekspluatācijā.

59. Citi noteikumi detālplānojuma realizācijai:

59.1. Ja ielas izbūvi neveic pa kārtām, izlaižot kārtu ielas izbūvei ar saistvielām nesaistītā konstruktīvajā kārtā, ielas apgaismojums jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā vienlaikus ar ielas seguma izbūvi ar saistvielām saistītā konstruktīvajā kārtā.

59.2. Zemes vienībā Nr. 40 labiekārtojums ierīkojams ne vēlāk kā detālplānojuma teritorijā tiek nodotas ekspluatācijā pirmās 15 dzīvojamās ēkas

59.3. Projektēšana un būvniecība katrā no detālplānojuma teritorijas izdalītajām apbūves zemes vienībām pēc zemes vienību reģistrēšanas zemesgrāmatā, var tikt organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajiem un akceptētajiem būvprojektiem.

60. Nobeiguma nosacījumi:

60.1. Detālplānojuma īstenošanas laikā būvdarbu ierosinātājs nodrošina izmantoto ielu un pievadceļu uzturēšanu, nepasliktinot to tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielas vai pievadceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu ierosinātājam ir pienākums novērtēt radītos bojājumus un tos novērst par saviem līdzekļiem.

60.2. Detālplānojuma īstenošanas laikā izbūvētos inženiertīklus, līdz to atsavināšanai inženiertīklu uzturētājam, teritorijas īpašnieks apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem.