

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Salaspils novada, Salaspils pilsētas nekustamā īpašuma Rūķu iela 2, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr. 8031 002 0020, (turpmāk – Detālpārplānojuma 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 noteikumi ir spēkā Detālpārplānojuma 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 Apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši spēkā esošiem Salaspils novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

#### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Visā detālpārplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālpārplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves, vai visa objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 6.2. plānoto ielu būvniecība, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 6.3. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 6.4. meliorācijas sistēmas pārkārtošana, kas veicama, līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai.

#### 2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt, neizstrādājot šī detālpārplānojuma grozījumus, pamatojoties uz Zemes ierīcības likumu, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

#### 2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

8. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālpārplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.
9. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

10. Ūdensapgāde. Ūdensapgāde detālpārplānojuma teritorijā, līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei Rūķu ielā, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināmi lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības dzeramā ūdens ieguves vietas ierīkošanai. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves apbūves zemes vienības pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Lokālās ūdensapgādes sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.
11. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Līdz centralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu izbūvei Rūķu ielā, sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma atsevišķi. Pēc centralizēto kanalizācijas sistēmu izbūves detālpārplānojuma vai tai pieguļošajā teritorijā, ar iespēju pieslēgties sistēmai, decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamas pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
  - 11.1. Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, ievērojot, ka decentralizētās kanalizācijas sistēmas risinājums ir pagaidu.
  - 11.2. Ierīkojot decentralizēto kanalizācijas sistēmu, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, lai nodrošinātu vieglāku sistēmas pārslēgšanu pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves.
  - 11.3. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcijā;
  - 11.4. Decentralizētās kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās 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;
  - 11.5. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas.
  - 11.6. Lokālās kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.
12. Elektroapgāde. Detālpārplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto māsaimniecību skaitu. Ja plānota detālpārplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23. pantu.
13. Meliorācija.

- 13.1. Meliorācijas sistēmu izbūvi vai pārbūvi jāveic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās.
- 13.2. Meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam būvprojektam, atbilstoši VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas tehniskajiem noteikumiem un priekšlikumam "Plānotā meliorācijas sistēmas izvietojumu shēma".
- 13.3. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;
- 13.4. Apbūvētās teritorijas jāplānē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu.
- 13.5. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
14. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes izbūve detālpārplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, plānoto ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietne pie īpašuma robežas.
15. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālpārplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānoto ielu profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietošanai un ievadīšanai katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā.
16. Lietus ūdens novadīšana. Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā. Ielu robežās lietus notekūdeņu novadīšanu organizē pa reljefu, izveido grāvi, vai atklātas ievalkās, kā arī iesūcina gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Ielas projektā jāiekļauj ievalki vai citas hidrotehniskās būves lietusūdeņu novadīšanai, ja nepieciešams jāveic citi virszemes ūdeņu novadīšanas pasākumi.

#### **2.4. Meža zemes atmežošana**

17. Pēc īpašuma sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, jāveic atkārtota meža inventarizācija.
18. Pirms būvniecības meža teritorijā, jāveic meža zemes atmežošanu, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.

#### **2.5. Prasības koku saglabāšanai būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā**

19. Saimnieciskā darbība veicama tā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki.
20. Būvniecības procesā jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus.
21. Koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
22. Pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

### 3. MAZSTĀVU APBŪVES TERITORIJAS (DzM)

#### PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1 LĪDZ NR. 57

23. Mazstāvu apbūves teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta viena dzīvokļa dzīvojamā māja, divu dzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība.
24. Papildizmantošanas ietvaros var tikt būvētas 25.3. - 25.7. apakšpunkta minētas būves.
25. Mazstāvu apbūves teritorijas katra zemes vienībā atļauta:
  - 25.1. vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;
  - 25.2. vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība;
  - 25.3. vienas pirmsskolas izglītības iestāžu ēkas būvniecība;
  - 25.4. vienas mazumtirdzniecības ēkas, izņemot degvielas uzpildes stacijas un gāzes uzpildes stacijas, būvniecība;
  - 25.5. vienas sporta ēkas būvniecība;
  - 25.6. vienas restorāna, kafējnīcas vai bāra ēkas būvniecība;
  - 25.7. vienas vai vairāku tādu būvju būvniecība, kas ir saistītas ar publiskas ārtelpas labiekārtošanu;
  - 25.8. plānotajā zemes vienībā Nr. 50, līdz centralizētas ūdensapgādes tīklu ierīkošanai, ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietas – dīķa izbūve.
26. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 1200 m<sup>2</sup>.
27. Zemes vienības minimālā fronte ir 15 metri.
28. Apbūves maksimālais augstums 12 metri no zemes plāņējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem);
29. Maksimālais virszemes stāvu skaits 3 stāvi.
30. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nepārsniedz 40 % no zemes vienības platības, būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju - 30 %.
31. brīvā teritorija - 20% no zemes vienības platības, būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju - 40%;
32. brīvā teritorija, zemes vienībā ar pirmsskolas ēkām - ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību;
33. priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) - 3 metri no plānoto ielu sarkanās līnijas;
34. priekšpagalma minimālais dziļums pie Rūķu ielas – 6 metri no ielas sarkanās līnijas;
35. būvlaides pie Amālijas ielas sakrīt ar ūdensnotekas aizsargjoslu, kas ir 3 metri no ūdensnotekas krots.
36. Mazstāvu apbūves teritorijas zemes vienību aizliegts norobežot ar žogu, izņemot zemes vienību ar pirmsskolas izglītības iestāžu ēku, viena dzīvokļa dzīvojamās mājas, divu dzīvokļu dzīvojamās mājas apbūvi.
37. Viena vai divu dzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums tiek noteikts no zemes plāņējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas puse:
  - 37.1. 1 metru, ja žogs nav caurredzams;
  - 37.2. 1,40 metrus, ja žoga caurredzamība ir 30%;
  - 37.3. 1,60 metrus, ja žoga caurredzamība ir 50%;
  - 37.4. 1.80 metrus, ja žoga caurredzamība pārsniedz 80%.

38. Žogu izbūvē:
  - 38.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 38.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;
  - 38.3. žoga minimālais attālums no ūdensnotekas krotes – 1,5 m;
  - 38.4. žogiem gar ielu viena kvartāla robežās ir jābūt stilistiski vienotiem un vienā augstumā;
  - 38.5. gar Rūķu ielu jāveido vienota augstuma un saskaņotas stilistikas žogi.
39. Detālplānojuma teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumi veidojami individuāli, izstrādājot teritorijas apbūves būvprojektus katras plānotās zemes vienības teritorijā.
40. Minimālā stādījumu platība zemes vienībā ir 10% no zemes vienības kopējās teritorijas platības. Stādījumus primāri veido joslā starp sarkano līniju un būvlaidi.

#### **4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

##### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 58 LĪDZ NR. 64**

41. Transporta infrastruktūras teritorijās galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta visu veidu ar transporta infrastruktūru saistītu būvju būvniecība.
42. Transporta infrastruktūras teritoriju savienojums ar Salaspils satiksmes infrastruktūru tiek nodrošināts izveidojot divu jauno ielu pievienojumus Rūķu ielai un viens pievienojums Amālijas ielai, iepriekš tam, atsavinot pašvaldībai plānoto zemes vienību Nr. 58 Rūķu ielas paplašināšanai.
43. Ielu parametri:
  - 43.1. Rūķu ielas sarkano līniju platums – 15 metri;
  - 43.2. Amālijas ielas sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijas dienvidu robežu;
  - 43.3. Plānoto ielu ( zemes vienības no Nr. 59 līdz Nr. 64) sarkano līniju platums – 12 metri.
  - 43.4. brauktuves platums plānotajām ielām – 6 metri;
  - 43.5. gājēju ietves platums plānoto ielu sarkanajās līnijās ne mazāks par 1,5 metriem.
  - 43.6. strupceļa galā veidojams apgriešanās laukums 12x12 metru platumā.
  - 43.7. Piebraucamie ceļi (ielas) izbūvējamas ar grants seguma klājumu un ietves ar cietu seguma klājumu.