



## I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Salaspils novada teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Salaspils novada domes 19.07.2013. izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr. 18/2013 (turpmāk tekstā – Pašvaldības teritorijas plānojums), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma “Krasta Bluķi 1”, kadastra Nr. 8031 005 0008, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8031 005 0475 un adresi Saulrietu iela 17 detalplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detalplānojuma teritorija).
2. Noteikumi, kas nav precizēti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos piemērojami saskaņā ar detalplānojuma īstenošanas brīdī spēkā esošo Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detalplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.
4. Šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētie zemes vienību numuri atbilst Grafiskās daļas kartē “Plānotā izmantošana” norādītajai zemes vienību numerācijai

## II NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

5. Detalplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojektēšanas stadijā.
6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt izstrādājot zemes ierīcības projektu.
7. Būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detalplānojuma realizāciju.
8. Uzsākot detalplānojuma īstenošanu, visā detalplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, kuru īstenošanu atļaut realizēt kārtās, kas norādāmas būvniecības ieceres dokumentācijā, tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas un tā ietver šādus pasākumus:
  - 8.1 meliorācijas sistēmu pārbūvi un maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi plānoto ielu sarkano līniju teritorijā;
  - 8.2. ielas izbūvi sarkano līniju teritorijā, nodrošinot piekļuvi apbūvei pirms ēku nodošanas ekspluatācijā.
9. Visas detalplānojuma teritorijā plānotās inženierkomunikācijas izbūvē atbilstoši izstrādātai un saskaņotai būvniecības ieceres dokumentācijai. 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.
10. Veicot būvdarbus esošu inženierkomunikāciju tīklu un ar tiem saistīto elementu tuvumā, nodrošina to aizsardzību un nepārtrauktu darbību.

11. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.
12. Veicot meliorācijas sistēmas vai tās daļas pārbūvi, likvidāciju vai jaunu elementu būvniecību, pēc būvdarbu pabeigšanas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā veicama meliorācijas sistēmas lietu izstrāde un reģistrēšana meliorācijas kadastra informācijas sistēmā.
13. Zemes vienības jāplanē, veidojot slīpumu virzienā uz lietusūdeņu uztveršanas ierīcēm.
14. Projektējot publiskās ārtelpas teritoriju, kā arī publiski pieejamas ēkas, paredz speciālus pasākumus un aprīkojumu, saskaņā ar universālā dizaina principiem, vides pieejamības nodrošināšanai ikvienam cilvēkam, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, gājējiem ar bērnu ratiņiem u.tml.
15. Plānojot teritorijas apstādījumus izvērtējama augu sugu piemērotība vietējiem augšanas apstākļiem un auga sugas un konkrētās šķirnes raksturojums, izslēdzot invazīvu augu, kas var radīt kaitējumu dabas teritorijām, izmantošanu apstādījumos.

### III ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO ZONU IZMANTOŠANA

#### Mazstāvu apbūves teritorija (DzM)

Attiecas uz zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr. 12

16. **Mazstāvu apbūves teritorijās (DzM)** galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo māju, divu dzīvokļu dzīvojamo māju, kā arī triju vai vairāku dzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība.
17. Mazstāvu apbūves teritorijas (DzM) primārā izmantošana:
  - 17.1. viena dzīvokļa dzīvojamā māja;
  - 17.2. divu dzīvokļu dzīvojamo māja;
  - 17.3. trīs un vairāku dzīvokļu māja.
18. Mazstāvu apbūves teritorija (DzM) papildizmantošana:
  - 18.1. viena dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās māja;
  - 18.2. viena pirmsskolas izglītības iestāžu ēka;
  - 18.3. viena mazumtirdzniecības ēka, izņemot degvielas uzpildes staciju un gāzes uzpildes staciju;
  - 18.4. viena biroju ēka;
  - 18.5. viena restorāna, kafejnīcas vai bāra ēka.
19. Vienā zemes vienībā atļauts izbūvēt vienu galveno ēku ar palīgēkām, nepārsniedzot šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktos apbūves rādītājus.
20. Īstenojot zemes vienībā viena dzīvokļa vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas būvniecību, zemes vienības teritorijā atļauta kādas no papildizmantošanā minētās atļautās izmantošanas īstenošana atsevišķā ēkā, izņemot dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas būvniecības, nepārsniedzot šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktos apbūves rādītājus.
21. Attālumi starp ēkām jāpieņem saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām.

22. Zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>
23. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%. Būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju – 30%.
24. Minimālā brīvā teritorija – 20%. Būvējot viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļu dzīvojamo māju – 40%.
25. Apbūves maksimālais virszemes stāvu skaits – 3 stāvi.
26. Apbūves maksimālais augstums – 12 metri no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem).
27. Prasības pieslēgumu pie ielas veidošanai:
  - 27.1. zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr.9, pieslēgums veidojams no plānotās iekšējās ielas;
  - 27.2. zemes vienībām no Nr. 10 līdz Nr. 12, pieslēgums veidojams no Mazās Meldru ielas;
  - 27.3. zemes vienībās, kur plānota viena dzīvokļa vai divu dzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība izbūvējams ne vairāk kā viens pieslēgums;
  - 27.4. triju vai vairāku dzīvokļu mājām, kas tiek būvētas kā rindu mājas, var tikt izbūvēts pieslēgums katrai sekcijai atsevišķi.
  - 27.5. triju vai vairāku dzīvokļu mājām un jebkurai atļautajai papildizmantošanai izbūvējams viens pieslēgums. Papildus pieslēgumi var tikt izbūvēti, ja tie tiek pamatoti ar ugunsdrošības prasībām vai citu funkcionālo nepieciešamību, kas pamatota ar tiesību normu vai institūciju prasību un, ja tā tiek iekļauta būvniecības ieceres dokumentācijā.
  - 27.6. Pieslēgumu tehniskajam risinājumam jāatbilst pašvaldības saistošo noteikumu un atbildīgo institūciju sniegto tehnisko noteikumu prasībām.
28. Mazstāvu apbūves teritorijās (DzM) zemes vienības ir aizliegts norobežot ar žogu, izņemot zemes vienības pirmsskolas izglītības iestādei, viena dzīvokļa un divu dzīvokļu dzīvojamām mājām.
29. Zemes vienības, kurās plānota pirmsskolas izglītības iestādes, viena dzīvokļa vai divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība, žogus atļauts ierīkot:
  - 29.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
  - 29.2. gar koplietošanas ūdensnoteku – 1.5 metru attālumā no krotes;
  - 29.3. pārējos gadījumos pa zemes gabala robežām.
30. Žogi jābūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogus jāveido “kabatas” apbūves zemes vienības virzienā.
31. Maksimālais atļautais žoga augstums pret ielas teritoriju – 1.4 metri, kas tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē. Žoga caurredzamība- 30%.
32. Žoga augstums starp kaimiņu zemes vienībām nosakāms kaimiņiem savstarpēji vienojoties, bet ne augstāk par 2.5 metriem.
33. Žoga augšējā virsmas līnija kārtojamā taisnā līnijā, nav pieļaujami ieliekumi vai izliekumi.
34. Ēkas zemes vienībā atļauts izvietot:
  - 34.1. 6 metrus no Saulrietu ielas sarkanās līnijas;

- 34.2. 3 metrus no Mazās Meldru ielas un plānotās ielas sarkanās līnijas;
- 34.3. 3 metrus no koplietošanas ūdensnotekas ar meliorācijas kadastra kodu 41332:K:4 kroles;
- 34.4. pret citu apbūves zemes vienību robežām apbūves izvietojamam ievērojamas Civillikuma un ugunsdrošības prasības.
35. Palīgēkas atļauts izvietot sānpagalmu, izņemot ārējos sānpagalumus, un aizmugures pagalmu teritorijā. Aizmugures pagalmu teritorijā palīgēkas aizliegts izvietot zemes vienībās Nr.1 un Nr.2, kas vērstas pret Saulrietu ielu.
36. Ēku fasādes zemes vienībās Nr.1 un Nr.2, kas vērstas pret Saulrietu ielu, veidojamas arhitektoniski izteiksmīgas. Tās var tikt papildinātas ar arhitektoniskiem paņēmieniem, piemēram, fasāžu plastiku, kontrastējošiem apdares materiāliem vai elementu izkārtojumu u.tml.
37. Ēkas ekspluatācijā nododamas ar pieslēgtiem centralizētiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, kā arī elektrotīkliem.
38. Minimālais autostāvvietu skaits, kas nodrošināms zemes vienības teritorijā:
- 38.1. viena dzīvokļa dzīvojamai mājai un divu dzīvokļu dzīvojamai mājai- 2 autostāvvietas uz vienu dzīvokli;
- 38.2. triju vai vairāku dzīvokļu mājai - 1 autostāvvietā uz 1 dzīvokli;
- 38.3. dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai - 1 autostāvvietā uz 3 gultas vietām;
- 38.4. pirmsskolas izglītības iestāžu ēkai - 1 autostāvvietā uz 1 nodarbināto;
- 38.5. mazumtirdzniecības ēkai un biroju ēkai - 1 autostāvvietā uz 30 m<sup>2</sup> no kopējās ēkas platības;
- 38.6. restorāna, kafejnīcas vai bāra ēkai – 1 autostāvvietā uz 5 sēdvietām.
39. Ja detālplānojuma īstenošanas laikā spēkā stājas augstāka juridiskā spēka normatīvais akts, kas nosaka stingrākas prasības autonomvietņu skaitam konkrētiem objektiem, ievērojams ir augstāka juridiskā spēka normatīvais akts.
40. Autonomvietnēs pie publiskām ēkām un objektiem 3% no kopējā autostāvvietu skaita, bet ne mazāk kā vienu autostāvvietu, paredz cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, izvietojot īpaši pielāgotas – 3.5 metrus platas autostāvvietas.
41. Ja zemes vienībā plānots izvietot autonomvietni ar piecām un vairāk autostāvvietām, no kaimiņu zemes vienības tā norobežojama ar stādījumiem vismaz 1.5 metru platumā.

### **Transporta infrastruktūras teritorijas (TR)**

Attiecas uz zemes vienībām Nr. 13 un Nr. 14

42. **Transporta infrastruktūras teritorijās (TR)** galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta visu veidu ar transporta infrastruktūru saistītu būvju būvniecība.
43. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteiks 12 metri.
44. Plānotās ielas savienojums ar esošajām pilsētas ielām tiek nodrošināts izbūvējot 2 pievienojumus Mazai Meldru ielai.
45. Plānotās ielas sarkano līniju robežās, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības atļauta inženierkomunikāciju izbūve.
46. Plānotās ielas brauktuves platums - 6 metri.

47. Ielu krustojumos, brauktuvmju noapaļojuma rādiuss jāpieņem ne mazāks par 8 metriem.
48. Gājēju ietves minimālais platums - 1.5 metri.
49. Gājēju ietve īstenojama, izbūvējot ielu ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā.
50. Iela aprīkojama ar ārējo ielas apgaismojumu.