

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## Vispārīgi nosacījumi

1. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detalizē un precizē Smiltenes novada domes 2020. gada 25. marta lēmuma Nr. 245 (domes sēdes protokols Nr.5, 30.§) “Smiltenes novada domes 2020. gada 25. marta saistošie noteikumi Nr.19/19 “Smiltenes novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības.

2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Smiltenes novada domes 2020. gada 25. marta saistošajos noteikumos Nr.19/19 “Smiltenes novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

3. Visā detālplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgo būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm.

## Prasības visām teritorijām

4. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā esošie koki.

5. Minimāla būvlaide no C kategorijas ielas sarkanajām līnijām ir 6m, no E kategorijas ielas sarkanajām līnijām ir 3m.

6. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

7. Apbūvi var izvietot ievērojot būvlaidi un 4m attālumu no pārējām pieguļošo zemes vienību robežām.

8. Zemes vienībās, kas daļēji vai pilnībā pārklāj aizsargjosla ap kapsētām nedrīkst ierīkot decentralizētās dzeramā ūdens ņemšanas vietas, izņemot gadījumos, ja nav izbūvēta centralizētā ūdensapgādes sistēma un veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni.

9. Zemes vienības drīkst iežogot pa ielu sarkanām līnijām un pārējā perimetrā pa zemes vienību robežas.

## Vides pieejamība

10. Veicot dzīvojamo vai publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

## Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

11. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas.

## Prasības transporta infrastruktūrai

12. Visām plānotajām ielām jābūt ar cieto segumu.

13. Limbažu ielā apstādījumi jāizvieto ielu robežās starp ietvi/veloceļu, braucamo daļu un starp ielas sarkano līniju. Apstādījuma izvietojumu precizē būvprojektā.

14. Piebraucamajiem ceļiem jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.

15. Plānoto ceļu šķērsprofilus, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānos, ja nepieciešams, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta perspektīvo plūsmu, saskaņā ar transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

16. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas – atļauts izbūvēt piebraucamā ceļa vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpagalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamiem attālumiem no ēkām.

## **Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā**

### **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)**

17. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

18. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

18.1. Savrupmāju apbūve (11001).

18.2. Vasarnīcu apbūve (11002).

19. Teritorijas papildizmantošanas veids:

19.1. Dārza māju apbūve (11003).

20. Apbūves parametri:

20.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 800m<sup>2</sup>.

20.2. Maksimālais apbūves blīvums (%) – 30%.

20.3. Apbūves augstums (m) – līdz 12.

20.4. Apbūves augstums (stāvu skaits) – 2.

21. Citi noteikumi

21.1. Zemes vienības minimālā fronte gar detālplānojumā noteiktajām sarkanajām līnijām – atbilstoši grafiskās daļas kartē — “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie izmantošanas aprobežojumi” noteiktajam.

21.2. Atļautas telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ja tā atbilst mājražošanas statusam un netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņu, smaku vai cita veida piesārņojumu.

21.3. Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un ārējā aizmugures pagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

### **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-1)**

22. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu savrupmāju apbūvi ar labiekārtota publiskā ārtelpu, kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.

23. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

23.1. Savrupmāju apbūve (11001).

24. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

24.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

- 24.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 25. Apbūves parametri:
  - 25.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 800m<sup>2</sup>.
  - 25.2. Maksimālais apbūves blīvums (%) – 40.
  - 25.3. Apbūves intensitāte (%) - līdz 110.
  - 25.4. Apbūves augstums (m) – līdz 12, palīgēkām 7.
  - 25.5. Apbūves augstums (stāvu skaits) – līdz 2.
  - 25.6. Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) – 40.

26. Citi noteikumi:

26.1. Zemes vienības minimālā fronte gar detālplānojumā noteiktajām sarkanajām līnijām – atbilstoši grafiskās daļas kartē — “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie izmantošanas aprobežojumi” noteiktajam.

26.2. Atļautas telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ja tā atbilst mājražošanas statusam un netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņu, smaku vai cita veida piesārņojumu. Pašvaldība katrā atsevišķā gadījumā izvērtē potenciālo saimniecisko darbības ietekmi un izvirza nosacījumus tās atļaušanai vai aizliegšanai.

26.3. Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un ārējā aizmugures pagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

### **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-2)**

27. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-2) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

28. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- 28.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): līdz 3 stāviem
- 28.2. Savrupmāju apbūve (11001).
- 28.3. Rindu māju apbūve (11005).

29. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

29.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

29.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

29.3. Biroju ēku apbūve (12001).

29.4. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas un gāzes uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus.

29.5. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

29.6. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

29.7. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

30. Apbūves parametri:

30.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 800m<sup>2</sup>, vienai rindu ēkas sekcijai 300 m<sup>2</sup>.

30.2. Maksimālais apbūves blīvums (%) – 40.

30.3. Apbūves intensitāte (%) - līdz 110.

30.4. Apbūves augstums (m) – līdz 15, palīgēkām 7.

30.5. Apbūves augstums (stāvu skaits) – Līdz 3.

30.6. Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) – 40.

31. Citi noteikumi:

31.1. Rindu ēkas sekcijām zemes vienības var izdalīt pēc ēku nodošanas ekspluatācijā, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

### **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-3)**

32. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-3) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu labiekārtota publiskā ārtelpu, kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru.

33. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

33.1. Savrupmāju apbūve (11001).

34. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

34.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): kas ietver publiski pieejamus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

34.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

35. Apbūves parametri:

35.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 800m<sup>2</sup>

35.2. Maksimālais apbūves blīvums (%) – 40.

35.3. Apbūves intensitāte (%) - līdz 110.

35.4. Apbūves augstums (m) – līdz 12, palīgēkām 7.

35.5. Apbūves augstums (stāvu skaits) – Līdz 2.

35.6. Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) – 40.

36. Citi noteikumi:

36.1. Publiskās ārtelpas teritorijas nedrīkst iežogot, izņemot ar dzīvžogu.

36.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

### **Jauktas centra apbūves teritorija (JC)**

37. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

38. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

38.1. Savrupmāju apbūve (11001).

38.2. Rindu māju apbūve (11005).

38.3. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

38.4. Biroju ēku apbūve (12001).

38.5. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

38.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

38.7. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

38.8. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

39. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

39.1. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

39.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

40. Apbūves parametri:

40.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība – 1500m<sup>2</sup>

#### 41. Citi noteikumi

41.1. Rindu ēkas sekcijām zemes vienības var izdalīt pēc ēku nodošanas ekspluatācijā, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

41.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

### **Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)**

42. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru, kur nekāda veida piesārņojums neizplatās ārpus uzņēmumu robežām.

#### 43. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

43.1. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

43.2. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

43.3. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).

43.4. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

43.5. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

43.6. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

43.7. Noliktavu apbūve (14004).

43.8. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

#### 44. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

44.1. Biroju ēku apbūve (12001).

44.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

44.3. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

#### 45. Apbūves parametri:

45.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība - Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, bet ne mazāku kā 2000m<sup>2</sup>.

45.2. Apbūves intensitāte (%) - līdz 150.

45.3. Apbūves augstums (m) - Atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai ražošanas vai cita tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai.

45.4. Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) – 10.

#### 46. Citi noteikumi:

46.1. Starp Limbažu ielas sarkanām līnijām un rūpnieciskās apbūves teritoriju veido vismaz 3m platu apstādījuma joslu.

46.2. Zemes vienības robežās veicami pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.

46.3. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

### **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**

47. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

#### 48. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

48.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

48.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

48.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

49. Teritorijas papildizmantošanas veids:

49.1. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): kas saistīta ar transporta pakalpojumu infrastruktūru.

### **Dabas un apstādījumu teritorija (DA)**

50. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

51. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

51.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

51.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

### **Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

52. Detālplānojuma realizāciju var iedalīt kārtās, kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta, bet apbūves kārtām jābūt savstarpēji saistītām.

53. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šiem noteikumiem. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

54. Realizējot plānoto ceļu izbūvi pa kārtām, jāparedz pagaidu (īslaicīgas lietošanas) autotransporta apgriešanās laukuma izbūvi katrā kārtā, nodrošinot ceļa pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētā ceļa garuma.

55. Ēkas un būves nodod ekspluatācijā vienlaikus ar visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem un komunikācijām, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

56. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

57. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.