

# III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. Vispārīgie jautājumi

1. Salaspils novada, Salaspils pagasta, Jaunsauriešu nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8031 014 0336 zemes vienības Kalēju iela 1 ar kadastra apzīmējumu 8031 014 0336 un nekustamā īpašuma Upeņu iela (kadastra Nr. 8031 014 0347) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8031 014 0337 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir lokālplānojuma, kas apstiprināts ar Salaspils novada domes 2018. gada 30. augusta lēmumu (prot. Nr.18, 15. §) “Par lokālplānojuma Jaunsauriešu ciema teritorijas daļā galīgās redakcijas apstiprināšanu un saistošo noteikumu Nr.24/2018 izdošanu” Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Salaspils novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanu, siltumapgādi. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
4. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvprojektā.

## 2. Plānotā zemes vienība Nr.1

5. Funkcionālā zona - Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) 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.
6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 6.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);
  - 6.2. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007) – pirmsskolas izglītības iestāde;
  - 6.3. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
  - 6.4. Sporta ēku un būvju apbūve (12005);
  - 6.5. Kultūras iestāžu apbūve (12004);
  - 6.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
  - 6.7. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) - veikals;
  - 6.8. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001), ietverot bērnu rotaļu laukumu, mierīgas atpūtas vietas zonu un aktīvās atpūtas vietas zonu.
7. Teritorija papildizmantošanas veids – Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) - autostāvvietas.
8. Minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība:
  - 8.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
  - 8.2. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
  - 8.3. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
  - 8.4. Sporta ēku un būvju apbūve (12005) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
  - 8.5. Kultūras iestāžu apbūve (12004) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;

- 8.6. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
- 8.7. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
- 8.8. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) – atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
- 8.9. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
9. Maksimālais apbūves blīvums:
  - 9.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – 35%;
  - 9.2. Publiskās apbūves teritorijas izmantošanas veidam – 40%;
  - 9.3. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai;
  - 9.4. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
10. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
  - 10.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) - 2 stāvi;
  - 10.2. Publiskās apbūves teritorijas izmantošanas veidam – 3 stāvi;
  - 10.3. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
11. Maksimālais apbūves augstums – ievēro maksimālo stāvu skaitu.
12. Brīvās zaļās teritorijas rādītājs:
  - 12.1. Daudzdzīvokļu māju apbūve – 40%;
  - 12.2. Publiskās apbūves teritorijas izmantošanas veidam – 20%.
13. Būvlaide:
  - 13.1. no Kalēju ielas – 3 m;
  - 13.2. no Upeņu ielas – 3 m;
  - 13.3. no plānotās Ēzes ielas – 3 m;
  - 13.4. no plānotās Zelļu ielas – 3 m.
14. Apbūves atbilstība zemes vienības robežām:
  - 14.1. no zemes vienības robežas – 4 m;
  - 14.2. no koplietošanas ūdensnotekas jeb Kalējgrāvja – 10 m.
15. Zemes vienību atļauts iežogot:
  - 15.1. ielas pusē - pa sarkano līniju;
  - 15.2. pa zemes vienības robežu;
  - 15.3. stūra zemes vienībās – ārpus redzamības brīvlauka teritorijas;
  - 15.4. gar koplietošanas ūdensnoteku jeb Kalējgrāvi – ne tuvāk kā 10 m no krasta līnijas.
16. Publiskā apbūve atļauta atsevišķā zemes vienībā vai daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā.
17. Labiekārtota publiskā ārtelpa nav iežogojama.
18. Autostāvvietas - uz katru dzīvokli daudzdzīvokļu mājā jāparedz autostāvvietu vienai automašīnai detālpārplānojuma teritorijas robežās. Publiskās apbūves teritorijas izmantošanas veidiem autostāvvietu skaitu nosaka ēku būvprojekta stadijā, ievērojot normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasības.

### 3. Plānotās zemes vienības no Nr.2 līdz Nr.3

19. Funkcionālā zona - Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) 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.
20. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - Rindu māju apbūve (11005).
21. Teritorija papildizmantošanas veids - Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) - autostāvvietas.
22. Minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība - 300 m<sup>2</sup> vienai rindu mājas sekcijai.
23. Maksimālais apbūves blīvums - 35%.
24. Maksimālais apbūves stāvu skaits - 2 stāvi, t.sk. jumta stāva izbūve.
25. Maksimālais apbūves augstums - ievēro maksimālo stāvu skaitu.
26. Brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%.
27. Būvlaide – 3 m.
28. Apbūves atbilstība zemes vienības robežām – 4 m no zemes vienības robežas.
29. Zemes vienību atļauts iežogot:
  - 29.1. ielas pusē - pa sarkano līniju;
  - 29.2. pa zemes vienības robežu;
  - 29.3. stūra zemes vienībās – ārpus redzamības brīvlauka teritorijas.
30. Paredzot rindu māju apbūvi, zemes vienību atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku uzbūvēšanas un nodošanas ekspluatācijā.

### 5. Zemes vienība Nr.7

31. Funkcionālā zona – Transporta infrastruktūras teritorija (TR2), lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
32. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 32.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
  - 32.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
33. Ceļa zīmes un citus labiekārtojuma elementus izvietot, neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.
34. Plānotās ielas zemes vienībā Nr.7 kategorija - E. Plānotās ielas sarkano līniju platums – 12,0 m, brauktuves platums – 6,0 m, ietves platums – 2,00 m, segums – asfalts, lietus ūdens novades risinājums – lietus ūdens savākšanas ievalka.
35. Detālpārplānojuma Grafiskajā daļā kartē “Plānoto inženierbūvju plāns” attēlots ielas šķēršļa profila risinājums ar sarkanajām līnijām un inženiertīklu izvietojumu. Inženiertīklu novietojumi attēloti nosacīti un to novietojumu var mainīt būvprojektu izstrādes laikā, atbilstoši inženiertīklu turētāju izsniegtajiem nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām.

### 6. Plānotās zemes vienības Nr.4, Nr.5, Nr.6

36. Funkcionālā zona – Transporta infrastruktūras teritorija (TR), lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un inženiertehnisko apgādi.
37. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 37.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
  - 37.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

38. Ceļa zīmes un citus labiekārtojuma elementus izvietoj, neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.
39. Plānotās ielas (zemes vienība Nr.4) kategorija – E kategorija. Šķēršļprofils 4-4 un šķēršļprofils 5-5 noteikts Grafiskās daļas kartē “Plānoto inženierbūvju plāns”. Plānotās ielas segums – asfalts, lietus ūdens novades risinājums – lietus ūdens kanalizācija uz koplietošanas ūdensnoteku.
40. Plānotās ielas (zemes vienības Nr.5) kategorija – E kategorija. Šķēršļprofils 2-2 noteikts Grafiskās daļas kartē “Plānoto inženierbūvju plāns”. Plānotās ielas segums – asfalts, lietus ūdens novades risinājums – lietus ūdens kanalizācija.
41. Plānotās ielas (zemes vienības Nr.6) kategorija – E kategorija. Šķēršļprofils 3-3 noteikts Grafiskās daļas kartē “Plānoto inženierbūvju plāns”. Plānotās ielas segums – asfalts, lietus ūdens novades risinājums – lietus ūdens kanalizācija.
42. Detālplānojuma Grafiskajā daļā kartē “Plānoto inženierbūvju plāns” attēloti plānoto ielu šķēršļprofilu risinājumi ar sarkanajām līnijām un inženiertīklu izvietojumu. Inženiertīklu novietojumi attēloti nosacīti un to novietojumu var mainīt būvprojektu izstrādes laikā, atbilstoši inženiertīklu turētāju izsniegtajiem nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām.

## **7. Inženiertīklu un objektu nodrošinājums**

43. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvprojektu risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē “Plānoto inženierbūvju plāns” un norādīts plānoto ielu šķēršļprofilos.
44. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē pieslēgumus ūdensvadam Kalēju ielā, Jaunsauriešos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē ūdensvadu, nodrošinot pieslēguma iespējas plānotajām ēkām zemes vienībās.
45. Sadzīves kanalizācijas savākšanai un novadīšanai izbūvē kanalizācijas tīklus un to objektus novadīšanai uz notekūdeņu attīrīšanas ietaisi Vanagu ielā 5, Jaunsauriešos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē kanalizācijas tīklus, nodrošinot pieslēguma iespējas plānotajām ēkām zemes vienībās.
46. Ārējās ugunsdzēsības prasību izpildei ierīko ugunsdzēsības dīķi zemes vienībā Vanagu ielā 5, Jaunsauriešos, Salaspils pagastā, Salaspils novadā.
47. Ēkas ekspluatācijā nodod pēc notekūdeņu attīrīšanas iekārtu un ugunsdzēsības dīķa izbūves.
48. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.
49. Dzīvojamo ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvprojektos.
50. Plānoto ielu būvprojektos paredz vietu perspektīvā iespējamam gāzes vada trases izvietojumam ar iespēju pieslēgties inženiertīklam. Paredz vietas gāzes vada pievadiem no projektējamā gāzesvada līdz katrai plānotajai dzīvojamās apbūves zemes vienībai.
51. Izstrādājot būvprojektu plānotajai apbūvei detālplānojuma teritorijā paredzēt esošo drenu zaru aiztamponešanu.
52. Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtojuma projektā.
53. Prasības lietusūdeņu novadīšanas risinājumiem no projektējamām ielām un laukumiem paredzēt būvprojektā.

## **8. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi**

54. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar tabulu Grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

55. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem un to objektiem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.