

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajam īpašumam “Kauliņi 1”, Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads

Teritorijas un apbūves noteikumi

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma “Kauliņi 1”
Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads īpašnieks
Aldis Urtiņš
Adrese Uzvaras bulvāris 28-16, Cēsis, Cēsu novads

Detālplānojuma izstrādātājs: Arhitekts Jānis Zlaugotnis
Sert. Nr. 1-00364
Adrese Aveņu iela 23, Cēsis, Cēsu novads

Cēsis 2024.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir spēkā detālplānojuma teritorijā - no pašreizējā zemes gabala "Kauliņi 1", Meijermuiža, Drabešu pagasts, Cēsu novads, izveidojamos zemes gabalos.
2. Darbības, ko neregulē šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, veicamas saskaņā ar Cēsu novada domes 22.06.2023. lēmumu Nr. 320 „Par detālplānojuma zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4246 001 0030, "Kauliņi 1", Meijermuiža, Cēsu novads, izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu" (protokols Nr. 7, 39. punkts), saskaņā ar Amatas novada domes 19.20.2018. saistošajiem noteikumiem Nr. 12 „Amatas novada teritorijas plānojums 2014.-2025. gadam (ar 2018. gada grozījumiem, redakcija 3.0)“ Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu, turpmāk Teritorijas plānojums, Aizsargjosu likumu, kā arī citiem spēkā esošiem būvniecības procesu regulējošiem normatīvajiem aktiem.
3. Detālplānojuma teritorijā ietilpst šādi plānotie zemes gabali:

Nr. p. k.	Zemes gabala adrese (priekšlikums)	Zemes gabala kadastra apzīmējums/ Nr.	Platība, m²	Atļautais nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods
1.	Sprīdīšu iela 1, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0232	2023	0601
2.	Sprīdīšu iela 3, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0233	2041	0601
3.	Sprīdīšu iela 5, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0234	2032	0601
4.	Sprīdīšu iela 8, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0235	2029	0601
5.	Sprīdīšu iela 6, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0236	2023	0601
6.	Sprīdīšu iela 4, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0237	2030	0601
7.	Sprīdīšu iela 2, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0238	2025	0601
8.	Sprīdīšu iela, Meijermuiža, Drabešu pag., Cēsu nov.	4246 001 0239	1063	1101

4. Detalizēti teritorijas izmantošanas noteikumi un apbūves parametri:
 - 4.1. Atļauta zemes gabalu savstarpējo robežu maiņa, bet nepalielinot apbūves vienību skaitu detālplānojuma teritorijā un, saglabājot viena savrupmājas apbūves zemesgabala platību ne mazāku kā 2000 m².
 - 4.2. Zemes izmantošanas veidam „savrupmāju apbūves teritorija” („DzS” zona grafiskajā materiālā) detālplānojuma teritorijā tiek noteiktas šādas atļautās izmantošanas:
 - 4.2.1. savrupmāju apbūve (11001);
 - 4.2.2. Vasarnīcu apbūve (11002);
 - 4.2.3. dārza māju apbūve (11003).
 - 4.3. Papildus 4.2 punktā nosauktajām atļautajām izmantošanām zemes gabalos drīkst projektēt palīgēku apbūvi, inženiertehniskās apgādes tīklu un to objektu apbūvi un infrastruktūras objektu un labiekārtojuma elementu, kas nepieciešami teritorijas funkcionēšanai, apbūvi.
 - 4.4. Apbūvei paredzētajos zemes gabalos („DzS” zonā) maksimālais apbūves blīvums ir noteikts 30%, minimālā brīvā teritorija tiek noteikta ne mazāka kā 50% (no „DzS” zonas platības), bet apbūves intensitāte nav noteikta. Šajos zemes gabalos atļauts būvēt ne vairāk kā vienu dzīvojamo ēku un divas palīgēkas katrā zemes gabalā.
 - 4.5. Dzīvojamo ēku maksimālais stāvu skaits ir noteikts līdz 3 (trīs) pilni stāvi (t. sk. jumta stāva izbūve) un kores līnija ne augstāka par 9 (deviņiem) metriem virs pašreizējā zemes līmeņa.
 - 4.6. Vasarnīcu maksimālais stāvu skaits ir noteikts līdz 2 (divi) pilni stāvi (t. sk. jumta stāva izbūve) un kores līnija ne augstāka par 9 (deviņiem) metriem virs pašreizējā zemes līmeņa.
 - 4.7. Dārza māju maksimālais stāvu skaits ir noteikts 1 (viens) stāvs un kores līnija tiek noteikta ne augstāka par 6 (sešiem) metriem virs pašreizējā zemes līmeņa.
 - 4.8. Palīgēkām maksimālais stāvu skaits ir noteikts 1 (viens) stāvs un kores līnija ir noteikta ne augstāka par 6 (sešiem) metriem virs pašreizējā zemes līmeņa.
5. Vides pieejamības jautājumi, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, risināmi, izstrādājot konkrētus apbūves vai Sprīdīšu ielas būvprojektus.
6. Labiekārtojuma nosacījumi:
 - 6.1. Veicot būvniecību vai citu teritorijas izmantošanu zemes vienībā, maksimāli saglabājams dabīgais reljefs, augsnes virskārta un kokaugi.

Augsnes virskārta pēc būvniecības jāatjauno. Zemes vienības reljefa izmaiņas un piebraucamo ceļu izbūvē jāparedz tā, lai virsūdeņi netecētu uz kaimiņu zemes vienības kā virszemes notece.

- 6.2. Pie katras individuālās dzīvojamās ēkas zemes gabala teritorijā jāparedz atklātas (vai ar nojumi) autostāvvietas vismaz divām vieglajām automašīnām.
 - 6.3. Apbūves teritorijās drīkst būvēt žogus. Žogiem gar robežām un Sprīdīšu ielu izmantojami ainavai un apbūves arhitektūrai atbilstoši augstvērtīgi risinājumi un materiāli, žoga caurskatāmība ne mazāka kā 3/ 1 (kur 3 žoga elementa plakne un 1 brīvā telpa) augstums ne vairāk kā 1.65 m. Žogu gar Z robežu risināt atvirzot to no zemes gabala robežas ne mazāk kā 3.0 m.
7. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam:
 - 7.1. Projektējot inženiertīklus to izvietojumam jāatbilst LBN 008 – 14 “Inženiertīklu izvietojums”. Jāievēro Aizsargjoslu likumā noteiktie aprobežojumi.
 - 7.2. Virsūdeņu novadīšana no apbūves teritorijas paredzama tos iesūcinot gruntī. Esošās meliorācijas sistēmas un ūdensnotekas/ novadgrāvis, kas daļēji pilda gan virsūdeņu, gan gruntsūdeņu novadīšanu no apskatāmās teritorijas ir saglabājami. Esošajās meliorācijas sistēmas būvēs un novadgrāvjos teritorijas apbūves gadījumā, jāveic darbi saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu. Pārkārtošanas darbi jāveic pirms teritorijas apbūves, pieprasot VSIA “Zemkopības Ministrijas nekustamie īpašumi” Vidzemes reģiona meliorācijas nodaļai tehniskos noteikumus, ja izstrādājot atsevišķu ēku vai būvju būvprojektus, apbūve plānota uz topogrāfiskajā uzmērījumā redzamajām meliorācijas sistēmām vai būvniecības gadījumā meliorācijas sistēmas tiek konstatētas vietās, kur pēc topogrāfiskā uzmērījuma tām nevajadzētu atrasties..
 - 7.3. Ēku ūdensapgāde veicama kā individuālas spices (līdz 20 m), bet sadzīves kanalizācijas notekūdeņu savākšana risināma ar rūpnieciski ražotiem hermētiski izolētiem individuāliem krājrezervuāriem (~ 7.5 m³). Decentralizētā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmu ierīkošana, veicama atbilstoši Paskaidrojuma rakstā minētajiem vides riskus samazinošajiem nosacījumiem. Individuālajām spicēm jānodrošina nepārtrauktu dzeramā ūdens apgāde un tā kvalitāte atbilstoši 2017. gada 14. novembra MK noteikumu Nr. 671 “Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība” noteiktajām prasībām. Pēc decentralizētās kanalizācijas iekārtu izbūves to uzturēšana īpašniekam jāveic atbilstoši MK noteikumu Nr. 384 “Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu” un Cēsu novada domes

saistošo noteikumu Nr. 15 “Decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību Cēsu novadā pilsētās un ciemos” prasībām. Pēc maģistrālo ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves Detālpārplānojuma Teritorijai piegulošajā valsts autoceļa V291 Cēsis – Kārļi – Ieriķi posmā Detālpārplānojuma Teritorijas īpašniekam un nodalīto zemesgabalu īpašniekiem obligāti jāpieslēdzas no jauna izveidotajiem UKT maģistrālajiem tīkliem.

7.4. Nosacījumi vides risku samazināšanai:

- 7.4.1. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves notekūdeņu iesūcināšana gruntī un novadīšana meliorācijas sistēmā, lai neradītu draudus ne cilvēku veselībai, ne videi.
- 7.4.2. Katrā zemes vienībā īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju, atbilstoši vides aizsardzības normatīvo aktu un normatīvo aktu par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu un, atbilstoši pašvaldības saistošajos noteikumos par decentralizēto sadzīves kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību noteiktajām prasībām.
- 7.4.3. Ir pielietojamas tikai sertificētas decentralizētas sadzīves kanalizācijas savākšanas sistēmas un iekārtas, kuru ekspluatācija jāveic atbilstoši ražotāja noteiktajiem noteikumiem, tehnoloģiskajiem un vides standartiem.
- 7.4.4. Decentralizētajās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmās regulāri jāveic normatīvajos aktos noteiktās apkopes un remonts, ir jānodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizētajām sistēmām to kontroles un uzraudzības nodrošināšanai.

7.5. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”. Elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai nodrošināt saskaņā ar MK noteikumu Nr. 298 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 8. un 9. punkta nosacījumiem.

8. Sadzīves atkritumu savākšanai jānoslēdz atbilstoši līgumi ar atkritumu apsaimniekošanas organizāciju SIA “ZAAO” un jāuzstāda individuālie sadzīves atkritumu savākšanas konteineri. Atkritumu savākšanas konteineru novietnes risināt atsevišķo objektu būvniecības dokumentācijas izstrādāšanas laikā.
9. Apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem speciālas prasības netiek izvirzītas.
10. Zemes gabalus iemērot dabā un izgatavojot to robežu plānus precizējamas detālpārplānojumā noteiktās zemes gabalu platības.

Sagatavoja

J. Zlaugotnis