

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Salaspils novada domes 19.07.2013. saistošo noteikumu Nr. 18/2013 "Salaspils novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" detalizācija nekustamā īpašuma "Ķīpi" zemes vienībā Meža iela 64 ar kadastra apzīmējumu 8031-005-0047, Salaspilī, Salaspils novadā detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, nosaka Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

II NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

4. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošana.
5. Detālplānojuma teritorijā, lai nodrošinātu plānoto objektu funkcijas, atļauta šāda izmantošana:
 - 5.1. Apstādījumu izveide un teritorijas labiekārtojums;
 - 5.2. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūve;
 - 5.3. Transporta infrastruktūras būvju būvniecība un pārbūve, tai skaitā autostāvvietu un piebraucamo ceļu izbūve.
6. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamās būvprojektēšanas stadijā.
7. Atsevišķu zemes vienību sadalīšanu vai zemes vienību robežu pārkārtošanu ir atļauts veikt neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu un zemes ierīcības regulējošo normatīvo aktu prasībām.
8. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšanai vairāk par 50 cm, ievērot 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 195.punkta prasības.
9. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
10. Veidojot lokālas hermētiskās krājtvertnes, jāparedz iespēja pieslēgties centralizētajiem tīkliem, kad tādi tiks izbūvēti ielas sarkano līniju robežās.

III SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀM (DZS)

(Zemes vienības Nr.1 – Nr.61, Nr.63 - Nr.65, Nr. 67 - Nr.75)

11. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijās:
 - 11.1. Galvenās izmantošanas ietvaros ir atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju būvniecība.
 - 11.2. Papildizmantošanas ietvaros var tikt būvētas 12.3-12.6 apakšpunktā minētās būves:
12. Viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju apbūves teritorijās katrā zemes vienībā ir atļauta:

- 12.1.vienas viena dzīvokļa dzīvojamās mājas būvniecība;
 - 12.2.vienas divu dzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība;
 - 12.3.vienas pirmsskolas izglītības iestāžu ēkas būvniecība;
 - 12.4.vienas mazumtirdzniecības ēkas, izņemot degvielas uzpildes stacijas un gāzes uzpildes stacijas, būvniecība;
 - 12.5.vienas restorāna, kafejnīcas vai bāra ēkas būvniecība;
 - 12.6.vienas vai vairāku tādu būvju būvniecība, kas ir saistītas ar publiskās ārtelpas labiekārtošanu.
13. Vienā zemes vienībā vienlaikus var tikt izvietotas ne vairāk kā viena dzīvokļa dzīvojamā māja ar:
 - 13.1.Vienu restorāna, kafejnīcas vai bāra ēku;
 - 13.2.Vienu mazumtirdzniecības ēku
 14. Viena dzīvokļa dzīvojamās mājas ir ēkas, no kuru kopējās platības vismaz puse tiek vai tiks lietota dzīvošanai kā galvenajam ēkas lietošanas mērķim. Divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ir arī dvīņu un rindu mājas, kurās ir divi dzīvokļi un kurām ir kopīgs jumts vai atsevišķa ieeja.
 15. Maksimālais
 16. Maksimālais virszemes stāvu skaits - 3 stāvi;
 17. Maksimālais pagrabstāvu vai cokolstāvu skaits - 1;
 18. Palīgēku stāvu skaits - 2;
 19. Maksimālais 12.1.-12.5. apakšpunktos minēto būvju augstums 12 m no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē līdz jumta korei vai parapeta augšējai malai (savietotajiem jumtiem).
 20. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nepārsniedz 30% no zemes vienības platības;
 21. Brīvā teritorija - 40 % no zemes vienības platības;
 22. Priekšpagalma minimālais dziļums - 3 metri no ielas sarkanās līnijas;
 23. Priekšpagalma minimālais dziļums - 6 metri no Meža ielas (turpmāk – maģistrālā iela) sarkanās līnijas;
 24. Iekšējā sānu pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai ir ne mazāks par 3 metriem;
 25. Iekšējā sānu pagalma un aizmugures pagalma minimālais platums, kā arī attālums no būvējamās ēkas līdz zemes vienības aizmugures robežai var būt mazāks par 3 metriem, ja saņemta blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstveida piekrišana. Šādā gadījumā attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz palīgēkām uz blakus esošas zemes vienības nedrīkst būt mazāks par 6 metriem;
 26. Ārējā sānpagalma minimālais platums no maģistrālās ielas sarkanās līnijas nedrīkst būt mazāks par 6 metriem;
 27. Ēkas, kuru fasādēs ir logi, būvē ne tuvāk par 4 metriem no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām;
 28. Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemes vienības robežas, ēkas jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt, ja ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku ir panākta rakstveida vienošanās, kurā norādīts arī maksimālais augstums, par kuru panākta vienošanās;
 29. Autostāvvietas izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.

- 30. Autostāvvietas var izvietot uz piebraucamā ceļa.
- 31. Zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē:
 - 31.1. 1 metru, ja žogs nav caurredzams;
 - 31.2. 1,40 metrus, ja žoga caurredzamība ir 30%;
 - 31.3. 1,60 metrus, ja žoga caurredzamība ir 50%;
 - 31.4. 1,80 metrus, ja žoga caurredzamība pārsniedz 80%.
 - 31.5. plānotajās zemes vienībās Nr.1 līdz Nr.13 žoga minimālais attālums līdz ūdensnotekas krotei - ne mazāks par 1,5 m.

IV TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀM (TR)

(Zemes vienības Nr.77 – Nr.81)

- 32. Funkcionālā zona visu veidu transporta un gājēju satiksmei.
- 33. Galvenie izmantošanas veidi:
 - 33.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
 - 33.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);
- 34. Ielu kategorijas (skatīt lapu DP-2):
 - 34.1. Ķīpu iela - vietējās nozīmes iela E;
 - 34.2. Mazā Ķīpu iela - vietējās nozīmes iela E;
 - 34.3. Meža iela - pašvaldības iela;
 - 34.4. Lielā Ķīpu iela – pašvaldības nozīmes iela.
- 35. Ielas pēc to nodošanas ekspluatācijā nododamas pašvaldībai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 36. Ielu parametri:
 - 36.1. sarkanās līnijas – 12 m ;
 - 36.2. brauktuves platums 6,0 m;
 - 36.3. brauktuves platums sašaurinājuma vietās max 3,5 m;
 - 36.4. stūra noapaļojumi – R 8 m;
 - 36.5. ietves platums – 1.5 m (ja plānotajām ielā tiek noteikts dzīvojamās zonas statuss, ietves izbūve nav obligāta);
 - 36.6. brauktuve un ietve ar cieto segumu.
- 37. Ielas izbūvējamas 2 posmos. 1.posms ar saistvielā nesaistīts segums. 2.posms – cietā seguma izbūve.
- 38. Ielu redzamības brīvlaukos, krustojumos un pieslēguma vietās, nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0,5m.
- 39. Gar Meža ielu paredzēt stādījumus trokšņu mazināšanai.
- 40. Atsevišķu ielas brauktuves sašaurinājumu vietas aprīkot raksturīgi publiskai ārtelpai ar apstādījumiem un labiekārtojuma elementiem.
- 41. Starp Savrupmāju apbūves teritoriju un ielu ierīkot zālājus.

V TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJĀM (TA)

(Zemes vienības Nr.62, Nr.66)

- 42. Zemes vienībās Nr.66 un Nr.62 primāri paredzēta dziļurbumu un ar to saistītu būvju ierīkošanai.
- 43. Ārpus ūdens ņemšanas vietu aizsargjoslām, atļauta apbūve atbilstoši Salaspils novada Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

44. Tehniskās apbūves teritorijās apbūves maksimālais augstums 15 metri, ja attiecīgās būvniecībai izvirzītās tehniskās prasības neparedz lielāku būves maksimālo augstumu.

VI DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS (DA)

(Zemes vienība Nr.76)

45. Viena zemes vienība Nr.76, kuras platība ir 0,6 ha un plānotā teritorijas izmantošana ir dabas un apstādījumu teritorijas (DA). Šī teritorija daļēji atrodas 330kV elektrolīnijas aizsargjoslā.
46. Veicot apbūvi aizsargjoslā jāievēro 2014.gada 30.septembra MK noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības:
- 46.1. min. horizontālais attālums no 330kV līnijas malējā vada līdz ēkām ir 12m;
- 46.2. min. horizontālais attālums no 330kV līnijas malējā vada līdz bērnu iestāžu, sporta, atpūtas, cilvēku pulcēšanās objektiem ir 30m;
- 46.3. min. horizontālais attālums no 330kV līnijas malējā vada līdz ielas/ceļa malai vai tā grāvja ārējai malai, vai uzbēruma pēdai ir 8m;
- 46.4. min. horizontālais attālums no 330kV elektrolīnijas balsta pamatam un tā zemētājam līdz ielas/ceļa malai vai tā grāvja ārējai malai vai ceļa uzbēruma pēdai savstarpējos šķērsojumos ir 10m.
- 46.5. min. vertikālais attālums no 330kV līnijas zemākā vada līdz autoceļu/ielu (izņemot valsts galvenos autoceļus) brauktuves virsmai ir 8,5m.
47. Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 330kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņemt AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskos noteikumus būvniecības informācijas sistēmā (BIS).
48. Šajā zemes vienībā paredzēts divu ugunsdzēsības dīķu, piebraucamo ceļu izbūve un apstādījumu ierīkošana. Izstrādājot ugunsdzēsības dīķu, piebraucamo ceļu izbūves un apstādījumu ierīkošanas būvprojektu jāsaņem AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskie noteikumi, un jāievēro prasības labiekārtojumam un apzaļumošanai.

VII INŽENIERTĪKLI

49. **Augstspriegumu tīkli.** Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas esoša 330 kV elektrolīnija. Ievērot "Aizsargjoslu likuma" 16., 35. un 45.pantus.
50. Izbūvējot dīķus ievērot 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.
51. Izbūvējot perspektīvo ceļu C-26 "Migļi-TEC-2 ūdensvads" ievērot minimālos horizontālos un vertikālos attālumus no 330 kV gaisvadu elektrolīnijas.
52. **Lietus ūdens kanalizācija un meliorācija.** Plānojot būvniecību izstrādāt būvprojektus atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" un Salaspils novada domes Tehniskās daļas tehnisko noteikumu prasībām, kā arī ņemt vērā VSIA "Meliorprojekts" izstrādāto "Meliorācijas pārkārtošanas shēmu".

VIII PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

53. 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.
54. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas

stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

55. **Ūdensapgāde.** Ūdensapgāde detālplānojuma paredzēts ierīkot centralizētu vietējo ūdensapgādi kopēju visām zemes vienībām, paredzot atbilstošu infrastruktūru, t.sk. ēku ar spiedkatlu, ūdens atdzelžošanu u.c. Sākotnēji paredzēts viens dziļurbums 66 zemes vienībā, nepieciešamības gadījumā tiek rezervēta vēl 62 zemes vienība otra dziļurbuma izbūvei. Pirms dziļurbumu izbūves jāizstrādā ūdensapgādes būvprojekts un jāveic kontrolurbumi.
56. **Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.** Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienība risināma atsevišķi.
 - 56.1. Izbūvētās decentralizētās kanalizācijas hermētiskās krājtvernes, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcijā.
 - 56.2. Decentralizētas 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. Izbūvējot hermētiskās krājtvertnes, veikt to hermētiskuma pārbaudi.
 - 56.3. Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorijā decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamās obligāti pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
57. **Lietus ūdens novadīšana.** Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot lietus ūdens novadīšanas iespējas. Ielu sarkano līniju robežās izbūvējams lietus kanalizācijas/drenāžas tīkls un ievalku ar novadīšanu projektējamā ūdens krātuvē un novadgrāvjos. Pirms teritorijas apbūves jāveic zemes planēšana veidojot 3-6 % slīpumā uz ielu tehnēm un LK uztveršanas akām. Lietus ūdens kolektors izbūvējams pirms ielu izbūves.
58. **Elektroapgāde.** Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, transformatora apakšstaciju, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas un laukumu ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto māsaimniecību skaitu. Ja plānota detālplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23.pantu.
59. **Gāzes apgāde.** Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā tiek izbūvēta, 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, nodrošinot pieejamību ielu sarkano līniju robežās.
60. **Meliorācija.** Izstrādāt meliorācijas sistēmu inventarizācijas lietu un atbilstoši 2019.gada 26.marta MK noteikumiem Nr. 128 "Meliorācijas kadastra noteikumi" anulēt daļu drenu no kadastra datiem, Projektējot un izbūvējot ielas un dzīvojamo apbūvi ievērot VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" un Salaspils novada pašvaldības administrācijas Tehniskās daļas tehniskos noteikumus.