

*Apstiprināts
Valmieras pagasta padomes
23.07.2007.gada sēdē (protokols Nr. 9, 2§.)
Ar pielikumu Nr.1*

Valmieras pagasta Saistošie noteikumi Nr. 4

**Valmieras pagasta īpašuma
„Savrupmāju apbūve” detālplānojums**

2.2.IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI
2.2.1. Vispārīgie noteikumi
2.2.2. Nekustamo īpašumu lietojuma tiesību apgrūtinājumi
2.2.3. Teritorijas (atļautā) plānotā izmantošana
2.2.4. Atsevišķu teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi
2.2.4.1. Savrupmāju apbūves teritorijas
2.2.4.2. Labiekārtojuma teritorijas
2.2.4.3. Satiksmes infrastruktūra
2.2.5. Papildus noteikumi
2.2.5.1. Teritorijas aizliegtā izmantošana
2.2.5.2. Zemes vienību sadalīšanas, apvienošanas un robežu pārkārtošanas noteikumi
2.2.5.3. Inženiertehniskās apgādes risinājums
2.2.5.4. Augsnes virskārtas un koku saglabāšana
2.2.5.5. Aizsargjoslas

Pielikums Nr. 1

Apstiprināts
Valmieras pagasta padomes
23.07.2007.gada sēdē (protokols Nr. 9, 2§.)

Valmieras pagasta Saistošie noteikumi Nr. 4
Valmieras pagasta, īpašuma „Savrupmāju apbūve” detālplānojums

IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI
PAPILDINĀJUMI(NOTEIKUMU DETALIZĀCIJA)

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Valmieras pagasta saistošie noteikumi „Valmieras pagasta 2005.gada 24.novembra saistošie noteikumi Nr.3 „Par Valmieras pagasta teritorijas plānojumu” „,apstiprināti Valmieras pagasta padomes sēdē, lēmums Nr. 15, §11, un šie izmantošanas un apbūves noteikumi darbojas detālplānojuma teritorijā „Savrupmāju apbūve” ar kadastra Nr. 9690 008 0465 – 3.87ha platībā.
- 1.2. Šie apbūves noteikumi detalizē un papildina Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumus;
- 1.3. Saistošo noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
- 1.4. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar „,Savrupmāju apbūves” detālplānojuma” apstiprināšanu Valmieras pagasta padomē un saistošo noteikumu izsludināšanu „Latvijas Vēstnesī”.
- 1.5. Ja tiesa kādu detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
- 1.6. Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt, izstrādājot detālplānojumu, ievērojot publiskās izskatīšanas procedūru un likumīgo kārtību.

2. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOJUMA TIESĪBU
APGRŪTINĀJUMI

1. Stingra režīma aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – ugunsdzēsības ūdens rezervuārs
 2. Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu līdz 2m
 3. Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu dziļāk par 2m
 4. Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu
 5. Aizsargjoslas teritorija gar ielu - sarkanā līnija
 6. Aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide
 7. Aizsargjoslas teritorija gar valsts 2.šķiras autoceļu - „V 186” Valmiera - Līdums
 8. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju
 9. Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līnijām
 10. Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20kV
 11. Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4MPa
- 2.1. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 15 apgrūtinājumi: 6., 8., 10.

- 2.2. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 17 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.3. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 19 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.4. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 21 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.5. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 23 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.6. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 25 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.7. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 27 apgrūtinājumi: 6., 8.
- 2.8. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 29 apgrūtinājumi: 6., 8., 9.
- 2.9. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 31 apgrūtinājumi: 6., 8., 9.
- 2.10. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 33 apgrūtinājumi: 1., 2., 6., 8., 9.
- 2.11. Nekustamā īpašuma Draudzības iela 35 apgrūtinājumi: 2., 3., 6., 8., 9.
- 2.12. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 2 apgrūtinājumi: 6., 9., 10.
- 2.13. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 4 apgrūtinājumi: 6., 9.
- 2.14. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 6 apgrūtinājumi: 6.
- 2.15. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 8 apgrūtinājumi: 6.
- 2.16. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 10 apgrūtinājumi: 6.
- 2.17. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 12 apgrūtinājumi: 6.
- 2.18. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 14 apgrūtinājumi: 6.
- 2.19. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 16 apgrūtinājumi: 6.,(8.)
- 2.20. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 18 apgrūtinājumi: 6.
- 2.21. Nekustamā īpašuma Mazā Alejas iela 20 apgrūtinājumi: (2.), 6.

3. TERITORIJU (ATLAUTĀ) PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA **(zonējums)**

N.p.k.	Teritorijas nosaukums	Krāsa	Apzīmējums
1.	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS	Oranža	DzS (kods – 0601)
2.	LABIEKĀRTOJUMA TERITORIJAS	Zaļa un zaļgani bāla	
4.	SATIKSMEŠ INFRASTRUKTŪRA (iela, gājēju celiņi)	Pelēka	

- 3.1. Šie apbūves noteikumi ir teritorijas „Savrupmāju apbūve” detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar grafisko materiālu (Plānotā (atļautā) izmantošana). Zonējuma izvietojuma izmaiņas pieļaujamas tikai ar detālplānojuma grozījumiem.
- 3.2. Teritorijas „Savrupmāju apbūve” (atļautā) plānotā izmantošana ir Savrupmāju apbūves teritorijas pēc Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 3. punkta 3.1.1.apakšpunkta.
- 3.3. Ēku adresāciju priekšlikums īpašumam „Savrupmāju apbūve” pēc sadalīšanas (numerācija/ platība): Draudzības iela 15/1407m²; 17/1440m²; 19/1440m²; 21/1440m²; 23/1439m²; 25/1440m²; 27/1440m²; 29/1201m²; 31/1220m²; 33/311m²; 35/1577m² un Mazā Alejas iela 2/1466m²; 4/1554m²; 6/1547m²;

8/1539m²; 10/1532m²; 12/1525m²; 14/1518m²; 16/1511m²; 18/1504m²; 20/1487m².

- 3.4. Teritorijai „Savrupmāju apbūve” būvprojekts, labiekārtojuma projekts un apsaimniekošanas plāns jāsaskaņo ar Valmieras pagasta būvvaldi un attiecīgām institūcijām.
- 3.5. Teritorijas apbūves un izmantošanas noteikumi attiecas uz visiem nekustamiem īpašumiem detālplānojuma teritorijā pēc sadalīšanas: Draudzības iela: 15; 17; 19; 21; 23; 25; 27; 29; 31; 33; 35 un Mazā Alejas iela: 2; 4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18; 20.

4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU APBŪVES un IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

4.1.SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS

- 4.1.1. **DEFINĪCIJA.** Savrupmāju apbūves teritorijas (Detālplānojumā atzīmētas oranža krāsā, pieņemtais saīsinājums **DzS (kods – 0601)**) nozīmē apbūves teritorijas, kurās galvenais zemju izmantošanas veids ir viengimeņu, divgimeņu dzīvojamā apbūve.
- 4.1.2. **Zemes vienības izmantošanai minimālā zemes vienības platība – 1200m².**
- 4.1.3. **Apbūves blīvums 30%.**
- 4.1.4. **Minimālā brīvā teritorija 60%.**
- 4.1.5. **Būvju maksimālais augstums 9 metri.**
- 4.1.6. **Ēku stāvu maksimālais skaits 2 stāvi un jumta stāva izbūve.**
- 4.1.7. **Būvlaide 6 metri ir minimālais attālums.**
- 4.1.8. **Apbūves līnija 4 metri ir minimālais attālums.**
- 4.1.9. **Sarkano līniju izvietojums ir pa īpašumu robežām.**
- 4.1.10. **Plānotās apbūves izvietojumu projektēt saskaņā ar funkcionālo nepieciešamību.**
- 4.1.11. **Minimālā zemes vienības fronte:** savrupmājai - 20m; dvīņu mājai – 30m(2 zemes vienības).
- 4.1.12. **Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu savrupmāju vai vienu dvīņu mājas daļu un vienu saimniecības ēku.**
- 4.1.13. **Dzīvojamās ēkas galveno fasādi izvietoj uz būvlaides.**
- 4.1.14. **Ēku un būvju fasādes krāsojums, apdares materiāli un jumta seguma saskaņojams ar Valmieras pagasta būvvaldi.**
- 4.1.15. **Maksimālais vietu skaits vieglo automašīnu novietošanai zemes vienībā: 2 vietas.**
- 4.1.16. **Prasības ārtelpas elementiem ievērojot Valmieras pagasta teritorijas plānojumu 2.9 punktu.**
- 4.1.17. **Prasības atkritumu apsaimniekošanai ievērojot Valmieras pagasta teritorijas plānojumu 2.12. punktu.**

4.2.LABIEKĀRTOJUMA TERITORIJAS

4.2.1. **DEFINĪCIJA. Labiekārtojuma teritorijas**(Detālpāņojumā atzīmētas zaļgani bālā un zaļa krāsā) nozīmē zemes gabalus (vai to daļas), kas ietver šādas teritorijas:

- **labiekārtotas koplietošanas teritorijas(zaļā krāsā)**
- **labiekārtota teritorija zemes īpašumā(zaļgani bālā krāsā)**

4.2.2. Turpmāko noteikumu punktus saskaņot ar Valmieras pagasta būvvaldi, izstrādājot apsaimniekošanas plānu un labiekārtošanas projektu.

4.2.3. Labiekārtojuma projekti izstrādājami pēc topogrāfiskās uzmērīšanas.

4.2.4. Labiekārtojums koplietošanas teritoriju projektiem izstrādājami apsaimniekošanas plāni, kuros ietverta arī regulāra apkope pēc ainavu arhitekta norādījumiem un tikai pēc to izstrādes labiekārtojuma teritorijas pieņemt ekspluatācijā.

4.2.5. **Ievērot** Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 2.9. punktu „Prasības ārtelpas elementiem”.

4.2.6. **Ārtelpas elementus** izvietot atbilstoši funkcionālajai vajadzībai, saskaņotus ar ēku un citu ārtelpu elementu dizainu.

4.2.7. **LABIEKĀRTOTAS KOPLIETOŠANAS TERITORIJAS**(apzīmējums zaļš svītrojums) – ir kā aizsegs un trokšņu slāpētājs starp autoceļu un savrupmāju apbūvi.

(1) **Primārais izmantošanas veids – Ielu apstādījumi.**

Sekundārais izmantošanas veids – Sezonāla rakstura izklaides un atpūtas pasākumu iestāžu(atrākciju parku, brīvdabas iestāžu)apbūve; Kafejnīcu un līdzīgu āpkalpes uzņēmu apbūve.

Palīgizmantošana – autostāvvietas.

(2) **Minimālā zemes vienības platība:** Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.

(3) **Maksimālais apbūves blīvums – 10%.**

(4) Būvju maksimālais augstums - 6m.

(5) Ēku stāvu skaits – 1,5 stāvi.

(6) Būvlaide 6 metri.

(7) Apbūves līnija 4 metri.

(8) Publiskos apstādījumus aizliegts pārveidot par privātas vai ierobežotas pieejas teritorijām.

(9) **Apzaļumošanas labiekārtojumam** izstrādāt labiekārtojuma projektu, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, pie ainavu arhitekta. Augu sugas izvēli veidot, tā, lai tā būtu izturīga pret izplūdes gāzēm un sāli. Augi neaizsegtu sauli un slāpētu autoceļa troksni. Projektēt viegli kopjamus augus.

(10) **Appaismes ķermeņi** tiek projektēti kopā ar inženierkomunikācijām un ceļu projektu, dizainu saskaņojot ar ēku un citiem ārtelpu elementiem.

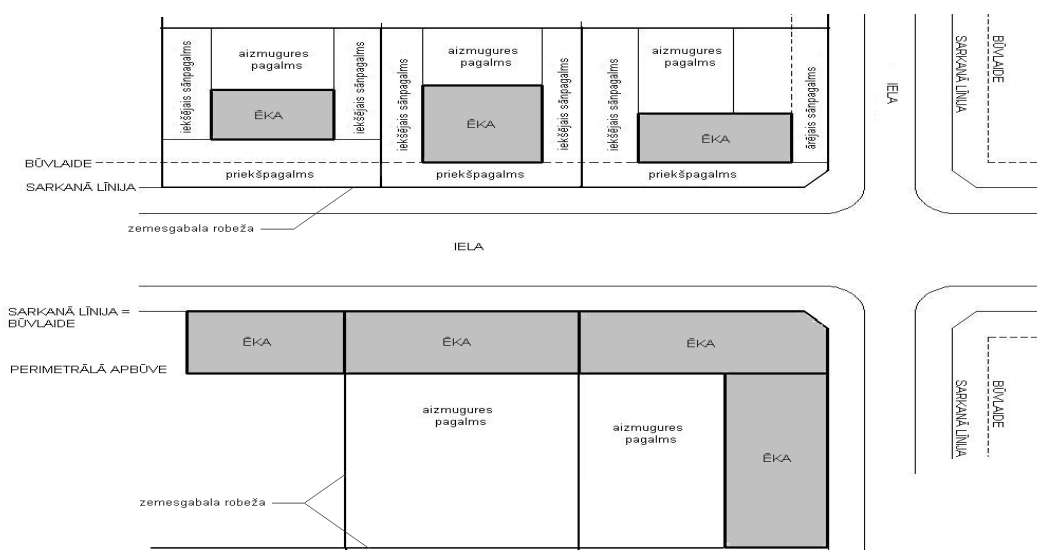
(11) **Apsaimniekošanas plānā paredzēt līdzekļus bojāto ārtelpas elementu, apzaļumošanas augu sakārtošanai un aizvietošanai (nomaiņai).**

(12) Atkritumu savākšanu un utilizāciju iestrādāt apsaimniekošanas plānā, **ievērojot** Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 2.12. punktu „Prasības atkritumu apsaimniekošanai”.

- (13) Ievērot Valmieras pagasta teritorijas plānojuma prasības vides pieejamībai 2.15. punkts.
- (14) Ievērot satiksmes drošības redzamības trijstūrus ceļu krustojumos, atbilstoši satiksmes intensitātei.

4.2.8. LABIEKĀRTOTA TERITORIJA ZEMES ĪPAŠUMĀ(apzīmējums zalgani bāls tonējums)– nodrošina sakārtotu vidi katra īpašnieka īpašumā.

- (1) Apbūve atbilstoši šo noteikumu 4.1. punktam Savrupmāju apbūves teritorijas.
- (2) Labiekārtojumu projektu izstrādāt katram īpašniekam individuāli vai ar ainavu arhitektu, vai dārziņu.
- (3) Priekšdārzus veidot estētiskus (Aizliegts veidot saimniecisko zonu). Priekšdārzs ir teritorija starp sarkano līniju un būvplaidi.
- (4) Atļauti sakņu, garšaugu, dekoratīvie dārzi personiskām vajadzībām.
- (5) Siltumnīcas izvietot aizmugures pagalmos - skatīt 1. att..
- (6) Aizliegts stādīt privātipašumā dižkokus – lielus kokus, augstākus par 2.5m, kas noēno kaimiņa īpašumu vai citādi traucē citam īpašumam.



4.3.SATIKSMEŠ INFRASTRUKTŪRA

4.3.1. DEFINĪCIJA. Satiksmes infrastruktūra(Detālplānojumā atzīmētas pelēkā krāsā) nozīmē satiksmes infrastruktūras teritorijas, kurās galvenais zemju izmantošanas veids ir ceļu zemju izvietojums, gājēju celiņi, stāvlaukumi.

4.3.2. Turpmāko noteikumu punktus saskaņot ar Valmieras pagasta būvvaldi, izstrādājot būvprojektu un apsaimniekošanas plānu.

4.3.3. Piekļūšanas noteikumi :

4.3.3.1.Drīkst izmantot tikai tādu zemes gabalu, kuram ir nodrošināta piebraukšana, arī pie katras plānotās ēkas ieejas un komunikācijām.

4.3.3.2.Apbūves zonās būvēm jāparedz piebrauktuves vai caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas teknikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem saskaņā ar LBN 100 un LBN 201 – 96 „Ugunsdrošības normas”.

- 4.3.4. Nepieciešamo autostāvvietu** un to izvietojumu projektēt atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai. Ievērot Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 2.13. punktu „Prasības automašīnu un velosipēdu novietošanai” un atbilstoši šo noteikumu 4.1.15.apakšpunktam.
- 4.3.5. Būvprojektā paredzēt koplietošanas teritoriju(ielu, stāvlaukumu, labiekārtojuma teritoriju apbūves) apgaismojumu.
- 4.3.6. Ielu, ietvju, stāvlaukumu vai citam satiksmes infrastruktūras laukumam izmantot kvalitatīvu bruģa iesegumu,** vai citu iesegumu atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai. Ievērot Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 2.13. punktu „Prasības automašīnu un velosipēdu novietošanai”.
- 4.3.7. Visām ietvēm jābūt vismaz 1.5m platām. Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm un ielu pārejās uzbrauktuves uz ietves ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2.5cm.

5. PAPILDUS NOTEIKUMI:

5.1.TERITORIJAS AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA:

- 5.1.1. Ievērot** pēc Valmieras pagasta teritorijas un apbūves noteikumu 2.1. punkta „Aizliegtā izmantošana”.
- 5.1.2. Nevienā izbūves teritorijā nav atļauta** tāda zemes un būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada vairāk nekā būtisku piesārņojumu, t.i., neatbilst valsts vides aizsardzības un vides veselības iestāžu noteiktām vides kvalitātes prasībām un tiesību aktu prasībām.

5.2.ZEMES VIENĪBU SADALĪŠANAS, APVIENOŠANAS UN ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANAS NOTEIKUMI:

- 5.2.1.** Zemes gabalu sadalīšana nav pieļaujama.
- 5.2.2.** Zemesgabalu apvienošana ir pieļaujama tikai blakus esošiem gabaliem.
- 5.2.3.** Robežu pārkārtošana sadalīšanas gadījumā atļauta pēc detālplānojuma plānotās (atļautās) izmantošana shēmas, ielu atdalīšanas gadījumā, tās atdala pa sarkanajām līnijām.
- 5.2.4.** Robežu pārkārtošana apvienošanas gadījumā atļauta pēc detālplānojuma plānotās (atļautās) izmantošana shēmas sadalījuma tikai blakus esošo gabalu apvienošana jau sadalīto gabalu robežās.

5.3.INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES RISINĀJUMS:

Teritorijā jānodrošina atļauto objektu inženiertehniskā apgāde saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem, kas izriet no detālplānojuma inženierapgādes shēmas, paskaidrojuma raksta un apbūves noteikumiem.

5.4.AUGSNES VIRSKĀRTAS UN KOKU SAGLABĀŠANA:

5.4.1. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu, zemesgabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs, kā arī esošie vērtīgie koki ar LBN 100, 5.12. punktu.

5.4.2. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

5.5.AIZSARGJOSLAS:

saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (esošās – noteiktas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot objekta izpildshēmas).

Ievērot Valmieras pagasta izmantošanas un apbūves noteikumu 4. punktu un „Aizsargjoslu likumu”.

5.5.1. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

5.5.2. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem - ielas sarkanā līnija – pa īpašuma robežām, Mazai Alejas ielai starp sarkanām līnijām ir 12m un Ruģēnu ielas turpinājuma sarkanā līnija apgrūtina blakus gabalu „Kalndaubītes”, lai Ruģēnu iela veidotu taisnu līniju (skatīt grafisko daļu – Inženierkomunikāciju shēma), minimālā būvlaide 6m.

5.5.3. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:

5.5.3.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas vai kabeļu kanalizācijas ass;

5.5.4. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

5.5.4.1. gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;

5.5.4.2. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

5.5.4.3. gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas apbus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 2.5 m attālumā.

5.5.5. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

5.5.5.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

5.5.5.2. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas dziļāk par 2 metriem, – 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

5.5.5.3. gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

5.5.5.4. gar drenām un atklātiem grāvjiem – 3 metri uz katru pusi no drenas vai grāvja malas.

5.5.6. Aizsargjoslas ap gāzes vadiem:

5.5.6.1. līdz 0,4 megapaskāliem - 1 metru attālumā.

Aizsargjoslu pārklāšanās

Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

Valmieras pagasta padomes
par detālplānojumu atbildīgā amatpersona

R. Liepiņa