

Apstiprināts

Valmieras pagasta padomē

2008. gada 31. jūlija sēdē ( protokols Nr.7 ; 3§)

## **VALMIERAS PAGASTA SAISTOŠIE NOTEIKUMI Nr. 4**

### **Valmieras pagasta īpāšumam „Ievlejas 1”.**

#### **3. IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI PAPILDINĀJUMI ( NOTEIKUMU DETALIZĀCIJA )**

Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami apstiprinātie 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.

#### **3.1.APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ**

- *Šie apbūves noteikumi darbojas kā izņēmumi un papildinājumi Valmieras pagasta saistošiem apbūves noteikumiem.*
- Šie Valmieras pagasta apbūves noteikumu izņēmumi un papildinājumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesī „, un „Liesma „,
- Detālplānojumam ir vietēja likuma ( saistošo noteikumu ) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Valmieras rajona Valmieras pagasta padomē, un izsludināšanu laikrakstā „Latvijas vēstnesis „, un „Liesma „,
- Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.

### 3.2 PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

#### 3.2.1 LAUKU APBŪVES TERITORIJAS ( DzL)

Lauku apbūves teritorijas plānojumā noteikts , lai paredzētu jaunu dzīvojamo apbūvi ārpus apdzīvotām vietām, ar augstāku apbūves intensitāti kā viensētu izvietojums lauksaimniecības zemēs, lielāku brīvo ( zaļo ) zonu, maksimāli saglabājot dabas pamatni un, **kur tas iespējams**, kompakti ( mājas grupās ) izbūvējot komunikācijas.

1. **Galvenais teritorijas izmantošanas veids** – dārza ierīkošana ģimenes vajadzībām;

- savrupmāja, rindu māja;

- tūrisma vai rekreācijas objekts.

2. **Galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un kods** –

Vviengimenes , divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, ko izmanto pastāvīgai dzīvošanai ( 0601 );

Vienģimenes , divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, ko izmanto pastāvīgai dzīvošanai ( 0602 );

Dārzkopības sabiedrību ( individuālo augļu dārzu ) ēku apbūve ( 0603 );

Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve ( 08 );

Attēlojums kartē

Diagonāls svītrojums dzeltens
-------------------------------------

Apzīmējums

**DzL**

### 3. Prasības teritoriju izmantošanai

Primārais izmantošanas veids	Savrupmāja; Dvīņu māja; Viensēta; Augļu dārzs; Siltumnīca
Sekundārais izmantošanas veids	Atsevišķā zemes gabalā , tuvākās teritorijas apkalpošanai paredzēts sabiedrisks objekts : ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, sporta būve. Tūrisma un rekreācijas objekts , darījumu un komerciāla rakstura objekts.
Palīgizmantošana	Saimniecības ēka

### 4. Prasības zemes vienības izmantošanai

Minimālā zemes vienības platība –	0.5 ha
Apbūves blīvums-	15 %
Minimālā brīvā teritorija-	85 %
Būvju maksimālais augstums-	9 metri
Ēku un stāvu skaits-	2 stāvi un jumta stāva izbūve
Minimālā zemes vienības fronte-	Savrupmājai – 20 m
Būvlaide-	15 metri
Apbūves līnija -	6 metri

### 5. Citas prasības zemes vienības izmantošanai

- 1) Jaunu apbūves teritoriju veidošanai izstrādā detālplānojumu.
- 2) Ēku un būvju fasādes krāsojums , apdares materiāli un jumta segums saskaņojams ar ar būvvaldi vai nosakāms detālplānojumā.3.
- 3) Minimālais vietu skaits vieglo automašīnu novietošanai zemes vienībā :  
2 vietas.
- 4) ēku būvdarbus atļauts uzsākt pēc ceļu un inženierkomunikāciju izbūves. Ceļus un maģistrālās inženierkomunikācijas izbūvē zemes vienības īpašnieks par saviem līdzekļiem. Pašvaldība var pārņemt savā apsaimniekošanā pēc to izbūves, vienojoties ar īpašnieku.

- 5) Meliorācija paredzama ņemot vērā iepriekšizveidotās sistēmas.
- 6) būvniecība veicama ārpus aizsargājamiem biotopiem, maksimāli saglabājot dabas pamatni, reljefu, zemsedzi un kokus.
- 7) Būvprojekta ietvaros jāsaņem ainavu arhitekta slēdziens par būvniecības ietekmi uz ainavu.

Apstādījumi:

- katrs īpašnieks drīkst iežogot savu privāto apstādījumu teritoriju un izmantot savas ģimenes atpūtai.
- josla gar ceļa sarkano līniju un būvlaidi izmantojama dekoratīva priekšdārziņa ierīkošanai , tā dārza arhitektūru saskaņojot ar ēkas un žoga arhitektūru.
- joslās gar kaimiņu zemes gabaliem stādāmi kokaugi , kuru pieaugušu augu augstums nepārsniedz 8 m , ievērojot tādu stādīšanas attālumu no robežas, kas nav mazāks par pusi no pieauguša koka vainaga diametra un pusi no pieauguša koka augstuma.

### ***5.1 Aizliegtā izmantošana***

1. Izmantot teritoriju veidos, kas pārkāpj normatīvo aktu prasības.
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.
3. Aizliegts ierīkot karjerus būvmateriālu un augsnes iegūšanai.
4. Vākt un uzkrāt atkritumus, lupatas, metāllūžņus, nolietotu tehniku ( tai skaitā automašīnas ) un būvgružus. Šī prasība neattiecas, uz atkritumu savākšanu speciālās noteikta parauga atkritumu tvertnēs.
5. Kā dzīvojamās telpas izmantot ceļojumu treilerus, vagoniņus, saliekamas konstrukcijas, kas nav speciāli projektētas kā dzīvojamās ēkas vai telpas ilgstošai lietošanai .

### ***5.2 Zemes vienību sadalīšanas , apvienošanas un robežu pārkārtošanas noteikumi.***

1. Nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu atļauts veikt tikai nekustamiem īpašumiem, kas nostiprināti zemesgrāmatā.
2. Nekustamo īpašumu ( zemes vienību ) atļauts sadalīt vai apvienot ar kādu citu nekustamo īpašumu ( zemes vienību ) tikai gadījumos, kad ir izstrādāts Valmieras pagasta teritorijas plānojumam atbilstošs, un šo noteikumu 2.17 „ Prasības detālplānojumam „ noteiktajos gadījumos, - arī detālplānojuma prasībām atbilstošs , Valmieras pagasta būvvaldē akceptēts nekustamā īpašuma sadalīšanas vai apvienošanas projekts.
3. Aizliegts sadalīt zemes vienību, ja kāda no jaunveidotajām zemes vienībām mazāka par konkrētajā Valmieras pagasta teritorijas daļā noteikto minimālo zemes vienību ( apbūves gabalu ).
4. Pirms darījuma slēgšanas par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu, nekustamā īpašuma īpašnieks iesniedz Valmieras pagasta padomei iesniegumu par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu.
5. Iesniegumam pievieno : Zemesgrāmatas apliecības kopiju, zemes robežu plānu, nekustamā īpašuma sadalīšanas ( apvienošanas ) priekšlikumu ( skici ).
6. Izskatot nekustamā īpašuma sadalīšanas ( apvienošanas ) priekšlikumu, Valmieras pagasta padome pieņem vienu no lēmumiem :
  - a) Atļaut sadalīt nekustamo īpašumu , pamatojoties tikai uz iesniegumu un zemes robežu plānu, ja esošā zemes vienība atrodas pie ielas ( ceļa ), to ir iespējams nodrošināt ar inženierkomunikācijām un tā platība un konfigurācija atbilst teritorijas plānojuma prasībām;
  - b) Atļauts apvienot nekustamo īpašumu , pamatojoties tikai uz iesniegumu un zemes robežu plānu, ja jaunveidojamā zemes vienības atrodas pie ielas ( ceļa ), tās ir iespējams nodrošināt ar inženierkomunikācijām un to platība un konfigurācija atbilst teritorijas plānojuma prasībām;
  - c) uzdot īpašniekam izstrādāt nekustamā īpašuma sadalīšanas ( apvienošanas ) projektu saskaņā ar 2.2.p 7.ap. prasībām un pieņemt lēmumu pēc tā izstrādes;
  - d) Uzdot izstrādāt detālplānojumu;
  - e) Atteikt sadalīt ( apvienot ) zemes vienību ( - as ) sagatavojot

atteikuma pamatojumu.

### **5.3 Pieklūšanas noteikumi**

1. Jebkurai zemes vienībai nodrošina piebraukšanu no ceļa, ielas, laukuma vai citas piebrauktuves ( arī servitūta ceļa ).
2. Teritorijās, kur atļauta apbūve, paredz normatīviem atbilstošas piebrauktuves vai caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.
3. Plānojot jaunas vai rekonstrējot esošās piebrauktuves, tās noslēdz ar apgriešanās laukumu, ja tā veido strupceļu.
4. Ikvienam dzīvoklim nodrošina atsevišķu ieeju.

### **5.4 Pagalmi**

1. Būves zemes vienībā izvieto, veidojot vienu vai vairākus pagalmus - priekšpagalmus, aizmugures pagalmus.
2. Pagalmu uztur kārtībā, tīrus un sausus, nodrošina lietus ūdeņu novadīšanu no tiem.
3. Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā aizliegts veidot jebkādas krautnes ( būvmateriālu, kurināmā un citu materiālu un priekšmetu ) ilgstošai ( vairāk kā mēnesi ) atklātai uzglabāšanai.
4. Priekšpagalmu ( priekšdārzu ) nedrīkst apbūvēt, uz tā nedrīkst atrasties ēkas vai citas virszemes būves vai to daļas, izņemot :
  - dekoratīvos stādījumus, labiekārtojuma elementus un vides dizaina objektus, piemēram, saulesrģus, markīzes, strūklakas un reklāmas objektus, skulptūras, soliņus, žogus, iesegtus celiņus, laukumus, piebraucamos ceļus un apgaismes ķermeņus
  - arhitektoniskas detaļas un veidojumus, t.sk. sliekšņus, skursteņus, teknes, kāpnis, erkerus, balkonus, segtas un atklātas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk kā 2,5 m.

### **5.5 Būvju izvietojums attiecībā pret zemes vienības robežām**

1. Būvju novietojumu pret ielu / ceļu nosaka būvlaide ( 15 m ), bet attālumu no blakus esošās zemes vienības – apbūves līnija ( 6 m. ).

Servitūtus nosaka normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2. Ielai vai ceļam tuvāk novieto galveno ēku. Palīgēkas novieto aiz galvenās ēkas zemes vienības dziļumā. Ja zemes vienība atrodas starp divām ielām vai ceļiem, galveno ēku izvieto pret augstākas kategorijas ielu vai ceļu.
3. apbūves teritorijās, kur eksistē iedibināta būvlaide, galveno ēku izvieto tā, lai tās pret ielu vērstās fasādes vertikālā projekcija sakristu ar būvlaidi.
4. Ikvienas būves ikvienai daļai aizliegts projicēties ārpus zemes vienības , uz kuras tā atrodas , izņemot šādus gadījumus :
  - 4.1 būvlaide sakrīt ar sarkano līniju, būves daļa drīkst projicēties ārpus zemes vienības robežas uz ielas pusi , bet ne vairāk kā 0,5 m aiz sarkanās līnijas un ne zemāk kā 3,0 m virs ietves.
  - 4.2 būve ir žogs starp nekustamajiem īpašumiem ( zemes vienībām ).

### **5.6 Redzamības nodrošinājums transporta kustībai**

1. Apbūvējot zemes vienību, kas piekļaujas ielā un ceļiem, nedrīkst apbūvēt pārredzamības zonu ( redzamības trijstūri ielu un ceļu krustojumos)
2. Ja būves pasūtītājs vēlas izvietot būvi tuvāk ielu krustojumam un risinājums atbilst teritorijas plānojuma prasībām, būves pasūtītājs nodrošina gājēju un transporta kustības drošību ar kustības regulēšanas vai speciālām tehniskām ierīcēm.

### **5.7 Prasības ēku un būvju elementiem**

1. Ēkas īpašniekam ir pienākums uzturēt kārtībā ēkas fasādi, jumtu un notekcaurules.
2. Fasādes krāsojumu veic atbilstoši akceptētā būvprojektā noteiktai kārtībai
3. Ja ēka ir aprīkota ar notekcaurulēm, tās jāizvieto tā, lai lietus ūdens nenokļūtu ārpus zemes gabala.
4. Obligāta ir to ēku aprīkošana ar notekcaurulēm, kas atrodas uz ielas sarkanās līnijas, vismaz ielas pusē.
5. Satelīntenas pēc iespējas neizvieto pie ēku galvenajām ( ielas ) fasādēm  
Šī noteikumu izņēmumu pieļauj tikai ar Valmieras pagasta būvvaldes atļauju.

### **5.8 Prasības žogiem**

#### 1. Žogus ierīko

- a) ielas vai ceļa pusē – pa ielas vai ceļa sarkano līniju;
- b) stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- c) gar ūdens objektiem – ne tuvāk ūdens objektam par tauvas joslas robežu;
- d) funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības;
- e) pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām vai viensētas pagalma robežām;

Ja blakusesošo zemes īpašumu īpašnieki nevar vienoties par robežžoga veidu un augstumu, to ar lēmumu nosaka Valmieras pagasta padome.

#### 2. Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda :

- a) līdz 1 m augstam žogam – bez ierobežojuma;
- b) līdz 1,45 m augstam žogam – 30 %;
- c) līdz 1,75 m augstam žogam – 50 %;
- d) par 1,75 m augstākiem žogiem – 80 %.

Žogu stabu atbalstus aizliegts izvietot ielu , ceļu un laukumu teritorijā.

### **5.9 Ugunsdrošības prasības**

- 1. Ugunsdrošības attālumi starp dzīvojamā mājām jāparedz atbilstoši LBN 100 , 1.pielikumā noteiktajām prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus, jāievēro Valsts ugunsdrošības noteikumu , kā arī LBN 201 – 96 „Ugunsdrošības normu „prasības.