

# PRIEKUĻU PAGASTA APBŪVES VISPĀRĒJIE NOTEIKUMI

## 1. Vispārējā daļa

- 1.1. Priekuļu pagasta apbūves noteikumi nosaka kārtību, kādā veicami projektēšanas un būvniecības darbi pagastā, kā arī kā veicami ēku un būvju remonts, pārbūve vai restaurācija, neatkarīgi no būvju īpašuma formas. Šie noteikumi reglamentē būvniecības dalībnieku savstarpējās attiecības, kā arī tiesības, pienākumus un atbildību par būvniecības rezultātā tapušās būves atbilstību tās uzdevumam, ekonomiskajam izdevīgumam, paredzētajam kalpošanas ilgumam un atbilstošajiem normatīvajiem aktiem.
- 1.2. Apbūve pagastā veicama saskaņā ar Būvniecības likumu un Vispārējiem būvnoteikumiem un spēkā esošo likumdošanu.
- 1.3. Zemes gabalu atļauts apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar pagasta teritorijas plānojumu, atbilstoši apbūves zonējuma noteiktajiem zemes lietošanas mērķiem, nepieciešamības gadījumā ar detaļplānojumu, kura izstrādes nepieciešamību un apjomus katrā konkrētā gadījumā nosaka plānošanas un arhitektūras uzdevums.
- 1.4. Ja būves īpašnieks nav būves zemes īpašnieks, būvniecībai jābūt saskaņotai ar zemes gabala īpašnieku un noslēgtam atbilstošam līgumam par apbūves zemes nomu.
- 1.5. Noteikumi ir obligāti visām fiziskām un juridiskām personām, kas veic minētos darbus Priekuļu pagastā.

## 2. Teritorijas apbūve

- 2.1. Priekuļu pagasta apbūve tiek veikta saskaņā ar Priekuļu pagasta teritorijas plānojumu, respektējot tās arhitektoniski vērtīgo un kultūrvēsturisko mantojumu.
- 2.2. Grozījumus pagasta teritorijas plānojumā veic likumā noteiktajā kārtībā.
- 2.3. Priekuļu pagasta plānojumā pieļaujamā apbūve tiek iedalīta sekojošās zonās saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikatoru:

### 01

#### LAUKSAIMNIECĪBA

Pieļaujamā galvenās lauksaimnieciskās ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0101 Zemnieku saimniecības ģimenes māja, ēkas un būves lauksaimnieciskās darbības, amatniecības un lauku tūrisma nodrošināšanai;
- 0102 Piemājas saimniecības ģimenes māja, ēkas un būves lauksaimnieciskās darbības, amatniecības un lauku tūrisma nodrošināšanai;
- 0103 Lauksaimniecībā specializētas uzņēmējdarbības darbības nodrošināšanas ēkas un būves;
- 0104 Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve;
- 0105 Dīksaimniecības būves;

Pieļaujamā pakārtotās ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0901 Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- 0902 Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- 0905 Reliģisko iestāžu ēku apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās saimnieciskās darbības nodrošināšanai;
- 1302 Amatniecībā specializētas darbības apbūve;
- 0801 Lauku tūrismā specializētas komercdarbības apbūve.

## **02**

### **MEŽSAIMNIECĪBA**

Pieļaujamā pakārtotās ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0102 Piemājas saimniecības ģimenes māja un ēkas lauku tūrisma nodrošināšanai;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

## **02+06**

### **MEŽSAIMNIECĪBA AR VIENĢIMEŅU UN DIVĢIMEŅU DZĪVOJAMO MĀJU APBŪVI**

Pieļaujamā apbūve:

- 0601 Vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve;
- 0602 Vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, ko neizmanto pastāvīgai dzīvošanai;
- 0603 Dārzkopības sabiedrību (individuālo augļu dārzu) ēku apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **02+09**

### **MEŽSAIMNIECĪBA AR SABIEDRISKĀS APBŪVES ELEMENTIEM**

Pieļaujamā ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0102 Piemājas saimniecības ģimenes māja un ēkas lauku tūrisma nodrošināšanai;
- 0902 Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- 0910 Atpūtas, sporta un tūrisma apkalpes objekti.
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

## **03**

### **ŪDENSSAIMNIECĪBA**

Pieļaujamā ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0303 Ūdens uzkrāšanas, regulēšanas un krastu nostiprināšanas būves.

## **04**

### **IEGUVES RŪPNIECĪBA UN KARJERU IZSTRĀDE**

Pieļaujamā ekonomiskās un saimnieciskās darbības apbūve:

- 0401 Karjeru izstrādes būves.

## **06**

### **VIENĢIMEŅU UN DIVĢIMEŅU DZĪVOJAMO MĀJU APBŪVE**

Pieļaujamā apbūve:

- 0601 Vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve;
- 0602 Vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, ko neizmanto pastāvīgai dzīvošanai;
- 0603 Dārzkopības sabiedrību (individuālo augļu dārzu) ēku apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **07**

### **DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU APBŪVE**

Pieļaujamā apbūve:

- 0701 Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu un pagaidu uzturēšanās māju apbūve;
- 0702 Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu un pagaidu uzturēšanās māju apbūve;
- 0801 Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura objekti daudzdzīvokļu māju pirmajos stāvos;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **06+07+08**

### **DZĪVOJAMĀ APBŪVE AR SABIEDRISKIEM UN KOMERCOBJEKTIEM**

Pieļaujamā apbūve:

- 0102 Piemājas saimniecības ģimenes māja, ēkas un būves amatniecības nodrošināšanai;
- 0910 Atpūtas, sporta un tūrisma apkalpes objekti;
- 0601 Viengimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve;
- 0701 Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu un pagaidu uzturēšanās māju apbūve;
- 0801 Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **06+07+08+10**

### **DZĪVOJAMĀ APBŪVE AR RŪPNIECĪBAS UN KOMERCOBJEKTIEM**

Pieļaujamā apbūve:

- 0102 Piemājas saimniecības ģimenes māja, ēkas un būves amatniecības nodrošināšanai;
- 0601 Viengimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve;
- 0701 Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu un pagaidu uzturēšanās māju apbūve;
- 0801 Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve;
- 1001 Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- 1002 Noliktavu apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **08+09**

### **SABIEDRISKĀ UN KOMERCAPBŪVE**

Pieļaujamā apbūve:

- 0801 Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura apbūve;
- 0910 Sabiedriskas nozīmes objekti;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **0909**

### **KAPI**

Pieļaujamā apbūve:

- 0909 Kapu apsaimniekošanas un ceremoniālo ēku apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **10**

### **RŪPNIECĪBAS OBJEKTI**

Pieļaujamā apbūve:

- 1001 Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- 1002 Noliktavu apbūve;
- 1102 Ceļu būves pieļaujamās darbības nodrošināšanai.

## **11**

### **INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI UN OBJEKTI**

Pieļaujamā apbūve:

- 1201 Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve.

## 2.4. Mazstāvu dzīvojamās apbūves kvartālos noteikts:

- 2.4.1. Pieļaujamais ģimenes mājas augstums ir 2 stāvi ar jumta izbūvi.
- 2.4.2. Pieļaujamais saimniecības ēku augstums ir 1stāvs ar jumta izbūvi vai 2 stāvi bez jumta izbūves un tās apjoms nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas apjomu uz tā paša zemes gabala.
- 2.4.3. Visu ēku kopējais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30 %.
- 2.4.4. Ģimenes māju gruntsgabalu lielums nedrīkst būt mazāks par 600 m<sup>2</sup> uz vienu ģimenes māju (optimālais lielums - 1200 m<sup>2</sup>) un gruntsgabala minimālā ielas fronte ne mazāka par 10,0 m.
- 2.4.5. Ēku izvietošana gruntsgabalā:
  - 2.4.5.1. Dzīvojamā ēka izvietojama gar ielu, ievērojot ielas kopējo būvlaidi. Jaunā kvartālā no ielas robežas (sarkanās robežas) ne tuvāk kā 6 m; atkāpes katrā konkrētā gadījumā nosaka kvartāla detaļplānojums un plānošanas un arhitektūras uzdevums.
  - 2.4.5.2. Ēku attālumam no pārējām robežām jābūt vismaz 4 m. Šo attālumu var samazināt, ja projektējamā būve nenoēno kaimiņa zemes gabalu un ir saņemta rakstiska piekrišana uz zemes gabala plānojuma lapas un tikai tad, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas. Ja ievērojot iepriekšminētos nosacījumus ēka tiek būvēta uz gruntsgabala robežas, tad ēkas sienai, kas izvietojas uz robežas jābūt veidotai kā pretugunsšķērslim, bet jumta slīpums jāparedz uz sava zemes gabala pusi.
- 2.4.6. Būvētajam nav tiesību uz savas zemes novietot tādas ražošanas vai amatniecības iestādes, kas var apgrūtināt vai apdraudēt sabiedrisko drošību un cilvēku veselību ar uguns briesmām, troksni, smaku, izmešiem gaisā, ūdenī, augsnē, kā arī celt uz savas zemes tādas ietaises, no kurām varētu tikt nodarīts kaitējums kaimiņam piederošai būvei vai celtos cits ļaunums.
- 2.4.7. Ēku izvietojumā respektējami esošie koki, nepieļaujot to masveida izciršanu. Ēkas un būves nedrīkst celt zem koku vainagiem.
- 2.4.8. Komposta kaudzes (bedres) un organiskā mēslojuma glabātuves izveidojamas izslēdzot vides piesārņošanu. Komposta kaudzes minimālais attālums no kaimiņa robežas 1,5 m. Attāluma samazināšana pieļaujama vienīgi ar kaimiņa rakstisku piekrišanu. Komposta vietas un organiskā mēslojuma glabātuves nav pieļaujamas teritorijā starp dzīvojamo māju un ielu.
- 2.4.9. Nepieciešamie būvmateriāli, kurināmais un dārza mēslojums līdz to izlietošanas brīdim jāuzglabā īpašumā vai lietošanā piešķirtās vai iznomātās teritorijas robežās, nepieļaujot apkārtnes piesārņošanu.
- 2.4.10. Gruntsgabalus var iežogot ar stingri nostiprinātu drāšu pinuma žogu vai dzīvžogu. Kapitālu žogu veidošanai, kā arī žoga būvēšanai gar ielu nepieciešama projekta skice, kas saskaņota pašvaldības būvvaldē. Žogi būvējami gruntsgabala robežās, nepārkāpjot ielu sarkanās līnijas.
- 2.4.11. Individuālās ūdens apgādes avotu ierīkošana veicama saskaņā ar sanitārajām prasībām.
- 2.4.12. Dzīvojamās mājas pēc iespējas jāpieslēdz pagasta kanalizācijas tīklam. Vietās, kur tīkli nav izbūvēti, atbilstoši sanitārajām prasībām veidojamas betonētas ūdensnecaurlaidīgas izsmeļamās bedres vai izbūvējamas bioloģiskās attīrīšanas iekārtas.

## 2.5. Vairākstāvu dzīvojamā zonā noteikts:

- 2.5.1. Jaunu apbūvi drīkst veidot tikai pēc izstrādāta kvartāla detaļplānojuma, pielietojot individuāli izstrādātus projektus.
- 2.5.2. Pieļaujamais dzīvojamo ēku augstums 3 - 5 stāvi.
- 2.5.3. Esošo daudzdzīvokļu māju lodžiju aizstiklošana veicama tikai saskaņā ar projekta skici visai ēkai, kas saskaņota pašvaldības būvvaldē.

- 2.5.4. Sabiedrisko un komerciālo objektu ievietošana dzīvojamās mājās pieļaujama tikai ar pagasta padomes ikreizēju atļauju un pēc saskaņota objekta un labiekārtojuma projekta.
- 2.6. Sabiedriskās un komerciālās apbūves zonā noteikts:
- 2.6.1. Pieļaujamais ēku augstums 3 stāvi.
- 2.6.2. Pieļaujama dzīvojamo telpu izvietošana ēkas 2. un 3. stāvā.
- 2.6.3. Sabiedrisko un komerciālo objektu - veikalu, kiosku, kafejnīcu būvniecība vai ierīkošana esošajās ēkās pieļaujama tikai pēc izstrādāta kopēja dotā objekta rekonstrukcijas un apbūves projekta, kas saskaņots pašvaldības būvvaldē un ar visām ieinteresētajām institūcijām.
- 2.7. Ražošanas, komunālās un noliktavu saimniecības teritorijās noteikts:
- 2.7.1. Objekti šajā zonā izvietojami vai esošie pārprofilējami tā, lai nepalielinātos sanitārās zonas lielums ap šīm teritorijām. Būvvieta izvēles aktā jāuzrāda sanitārās zonas lielums.
- 2.7.2. Ražošanas, komunālās un noliktavu saimniecības objektu celtniecība ārpus tai paredzētās zonas pieļaujama tikai ar ikreizēju pašvaldības atļauju.
- 2.7.3. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve visā pašvaldības teritorijā nepieļauj jaunu lopkopības kompleksu celtniecību vai esošo rekonstrukciju ar plānoto kopējo dzīvnieku skaitu virs 300 galvām.
- 2.8. Dzelzeļa nodalījuma joslas teritorijā pieļaujama tikai tādu kapitālu objektu būvniecība, kas nepieciešami dzelzeļa funkciju nodrošināšanai ar «Latvijas dzelzeļa» saskaņojumu.
- 2.9. Gaujas nacionālā parka dabas lieguma un ainavu aizsardzības zonās būvniecība pieļaujama tikai, saskaņojot ar Gaujas nacionālā parka administrāciju. Zemes transformācija visā Gaujas nacionālā parka teritorijā, saskaņojama ar Gaujas nacionālā parka administrāciju.
- 2.10. Ierobežojumi gar upēm un ezeriem:
- 2.10.1. Gar upēm un ezeriem jāatstāj brīva nenožogota tauvas josla.
- 2.10.2. Iepludināt upēs un ezeros no savas apbūves teritorijas neattīrītus notekūdeņus kategoriski aizliegts.
- 2.10.3. Aizliegts lauksaimnieciski apstrādāt un ar minerālmēsliem mēsīt upju un ezeru aizsargjoslu.

### **3. Projektēšanas un būvniecības nosacījumi**

- 3.1. Pirms jebkuras būvniecības veida projektēšanas darbu uzsākšanas pašvaldības būvvaldē iesniedzams būvniecības pieteikums un saņemams plānošanas un arhitektūras uzdevums.

### **4. Objekta pieņemšana ekspluatācijā**

- 4.1. Uzceltos objektus pieņem ekspluatācijā būvvaldes nozīmētā komisija MK noteikumu Nr.299 (2004.04.13.) noteiktā kārtībā.
- 4.2. Būvi atbilstoši projektētajām funkcijām atļauts izmantot tikai pēc tās pieņemšanas ekspluatācijā.
- 4.3. Par ekspluatācijā nepieņemtās būves ekspluatāciju būvētājs var tikt administratīvi sodīts likumdošanā noteiktajā apmērā.

### **5. Atbildība par patvaļīgo celtniecību**

- 5.1. Par patvaļīgu būvniecību bez saskaņota būvprojekta un būvatļaujas būvētājs saucams pie administratīvās atbildības un iesāktā būvniecība apturama līdz projekta izstrādāšanai un saskaņošanai noteiktajā kārtībā.

- 5.2. Ja patvaļīgi uzsākta būvniecība neatbilst pagasta apbūves noteikumiem, kā arī ir pretrunā ar LR būvnormatīviem un pagasta teritorijas plānojumu, uzsākto būvi ar pagasta padomes lēmumu var likt nojaukt vai nepakļaušanās gadījumā lietu nodot prokuratūrai.
- 5.3. Par Priekuļu pagasta apbūves vispārējo noteikumu neievērošanu, būvētājs var tikt administratīvi sodīts likumdošanā noteiktajā apmērā.

## **6. Zemesgabala veidošana (dalīšana, apvienošana vai transformācija)**

- 6.1. Jaunu zemes gabalu konkrētam zemes lietojumam pagasta teritorijā var veidot (sadalot, apvienojot vai transformējot) tikai ar pagasta padomes lēmumu, pēc pašvaldības arhitekta apstiprināta priekšlikuma, ko izstrādājis sertificēts speciālists, pamatojoties uz pagasta teritorijas plānojumu vai apstiprinātiem detaļplānojumiem. Padomes lēmumā jānorāda zemes gabala adrese, platība, zemes lietošanas mērķis, apgrūtinājumi.
- 6.2. Atļauts veidot jaunus zemes gabalus pagasta ciemu teritorijās (Priekuļi, Jāņmuiža, Dukuri, Strautmaļi):
- 6.2.1. kuru minimālā pieļaujamā platība mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās nedrīkst būt mazāka par 1000 m<sup>2</sup> uz vienu brīvstāvošu ģimenes māju (optimālais lielums - 1200 m<sup>2</sup>) un 600 m<sup>2</sup> uz vienu rindu ēkas ģimenes māju;
- 6.2.2. citiem zemes izmantošanas veidiem, kas nav mazstāvu dzīvojamā apbūve, zemesgabala platības pieņem atbilstoši paredzētajai saimnieciskajai darbībai un tai atbilstošiem būvnormatīviem;
- 6.2.3. kam ir tieša piekļūšana no ceļa vai ielas un fronte pret ceļu vai ielu nav mazāka par 10 m, izņemot rindu apbūvi;
- 6.2.4. kas nerobežojas ar ceļu, ielu vai laukumu, bet ir pieejams no tiem pa 4 m platu piebraucamo ceļu (piebrauktuvi), kas jāuztur kārtībā zemesgabala īpašniekam.
- 6.3. Meža zemju transformācija pieļaujama:
- 6.3.1. GNP teritorijā - tikai atbilstoši saskaņojot ar Gaujas nacionālajā parka administrāciju;
- 6.3.2. pagasta teritorijā ārpus GNP - saskaņojot ar Cēsu virsmežniecību.
- 6.4. Nav pieļaujama zemesgabala dalīšana:
- 6.4.1. ja to neakceptē visi kopīpašnieki;
- 6.4.2. ja zemesgabals sadalīšanas rezultātā būs mazāks par attiecīgajā teritorijā pieļaujamo;
- 6.4.3. ja nav iespējams reāli nodalīt zemi pie esošās būves;
- 6.4.4. ja jebkura zemes gabala sadalīšanas rezultātā nav nodrošināta tā izmantošana atbilstoši zemes lietošanas mērķim.
- 6.5. Nav pieļaujama zemesgabalu apvienošana:
- 6.5.1. ja tiek slēgtas esošās ielas, ceļi, laukumi, piebrauktuves, ko neparedz detaļplānojums;
- 6.5.2. ja zemes gabala apvienošanas rezultātā nav nodrošināta tā izmantošana atbilstoši zemes lietošanas mērķim.