

PRIEKUĻU CIEMA APBŪVES NOTEIKUMI

1. Vispārējā daļa

1.1. Apbūves noteikumi nosaka kārtību, kādā veicami projektēšanas un būvniecības darbi, 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. Zemes gabalu atļauts apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar Priekuļu ciema detālplānojumu, atbilstoši apbūves zonējumā noteiktajiem zemes lietošanas mērķiem, nepieciešamības gadījumā ar detālplānojumu, kura izstrādes nepieciešamību un apjomus katrā konkrētā gadījumā nosaka plānošanas un arhitektūras uzdevums.

1.3. Apbūve Priekuļu ciema nav pieļaujama, ja tā ir pretrunā ar Priekuļu pagasta vispārējiem apbūves noteikumiem, Būvniecības likumu, Vispārējiem būvnoteikumiem un spēkā esošajiem likumdošanas aktiem.

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 ciemā.

2. Teritorijas apbūve

2.1. Priekuļu ciema apbūve tiek veikta saskaņā ar Priekuļu ciema detālplānojumu.

2.2. Grozījumus ciema detālplānojumā veic likumā noteiktajā kārtībā.

2.3. Šajā sadaļā ir definēti detālplānojumā plānotie un atļautie zemes lietošanas mērķi un pamatprasības realizējot apbūvi plānā noteiktajās teritorijās. Zemes lietojumi ir noteikti vadoties no LR MK noteikumiem Nr.496 (20.06.2006.) „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, t.sk. NĪLM kodi. Papildus ir noteikti būtiski, apbūvi raksturojoši parametri un apbūves maksimālais blīvums.

(01) Lauksaimniecības zeme

Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība 0101, pieļaujot lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūvi (1003).

Apbūvi plānojot neparedzēt būves, kuru augstums virs projektētās zemes atzīmes pārsniedz 10.00m, izņemot gadījumus, kad to diktē ražošanas procesa tehnoloģiskās prasības.

Maksimālais apbūves blīvums – 10 %.

**(01;10;08) Lauksaimniecības zeme,
ražošanas objektu apbūves zeme,
komercdarbības objektu apbūves zeme**

Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (0101), pieļaujot lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūvi (1003). Pieļaujama, rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001), noliktavu apbūve (1002) un komercdarbības objektu apbūve (0801).

Apbūvi plānojot neparedzēt būves, kuru augstums virs projektētās zemes atzīmes pārsniedz 10.00 m, izņemot gadījumus, kad to diktē ražošanas procesa tehnoloģiskās prasības.

Maksimālais apbūves blīvums – 80 %.

(02) Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu

Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (0101).

Pieļaujama teritorijas daļu izmantošana koplietošanas rekreācijas objektu celtniecībai un apbūvei, kura kvalificējama kā mazās arhitektūras formas.

Maksimālais apbūves blīvums – 10 %.

(05) Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme

Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501).

Atļauta pagaidu zemes izmantošana sakņu dārziem (0502).

Teritorija bez apbūves tiesībām.

(06) Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Pieļaujama, ne vairāk, kā divu individuālo dzīvojamo māju celtniecība uz viena zemes gabala, ievērojot prasību, ka katrai mājai piekrīt ne mazāk kā 1000 m² zemes. Pieļaujama arī dvīņu māju celtniecība. Ēkām ne vairāk kā divi stāvi, neskaitot jumta izbūvi vai mansarda stāvu. Kopējais ēkas augstums no pirmā stāva grīdas virsas pieļaujams līdz 9.00 m, maksimālais ēkas cokola augstums – 1.00 m.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(07) Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (1–2 stāvi)

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir vienkārtīga un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0701).

Iespējama rindu māju celtniecība. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(07;08) Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (1–2 stāvi),

komercdarbības objektu apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir vienkārtīga un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0701).

Pieļaujama komercdarbības objektu apbūve (0801).

Iespējama rindu māju celtniecība. Ēku pirmajos stāvos ir pieļaujams izvietot sabiedriska, darījumu un komerciāla rakstura telpas. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(07) Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (3–4 stāvi)

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702).

Atļauta trīs un četrus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(07;08) Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (3–4 stāvi),

komercdarbības objektu apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702).

Pieļaujama komercdarbības objektu apbūve (0801).

Atļauta trīs un četru stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Ēku pirmajos stāvos ir pieļaujams izvietot sabiedriska, darījumu un komerciāla rakstura telpas. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(08) Komercdarbības objektu apbūves zeme (bez DUS)

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir komercdarbības objektu apbūve (0801).

Atļauta ir līdz trīs stāvu augstu komercdarbības iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama. Nav pieļaujama degvielas uzpildes staciju celtniecība.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(08) Komercdarbības objektu apbūves zeme (t.sk. DUS)

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir komercdarbības objektu apbūve (0801).

Atļauta ir līdz trīs stāvu augstu komercdarbības iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama. Ir pieļaujama degvielas uzpildes staciju celtniecība.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(09) Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (0901), ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (0902), valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (0903), ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve (0904), reliģisko organizāciju ēku apbūve (0905), valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdrošības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (0906), kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve (0907) un pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (0908).

Atļauta līdz trīs stāvu augstu sabiedriska rakstura iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(09;08) Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme, komercdarbības objektu apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (0901), ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (0902), valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (0903), ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve (0904), reliģisko organizāciju ēku apbūve (0905), valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdrošības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (0906), kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve (0907) un pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (0908).

Pieļaujama komercdarbības objektu apbūve (0801).

Atļauta līdz trīs stāvu augstu sabiedriska, darījumu iestāžu vai komerciāla rakstura iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama. Nav pieļaujama degvielas uzpildes staciju celtniecība.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

**(09;08;10) Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme,
komercdarbības objektu apbūves zeme,
ražošanas objektu apbūves zeme**

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (0901), ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (0902), valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (0903), ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve (0904), reliģisko organizāciju ēku apbūve (0905), valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdrošības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (0906), kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve (0907) un pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (0908).

Pieļaujama komercdarbības objektu apbūve (0801), rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001), noliktavu apbūve (1002) un lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve (1003).

Pieļaujama līdz trīs stāvu augstu sabiedriska, darījumu un komerciāla rakstura iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama. Ražošanas objektu un noliktavu apbūvi plānojot neparedzēt būves, kuru augstums virs projektētās zemes atzīmes pārsniedz 10.00m. Priekuļu ciema teritorijā nav atļauta rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūve, kura savā darbības procesā rada paaugstinātu trokšņa līmeni, vai pazemina apkārtējās vides (gaisa, ūdeņu, virszemes vai zemes dzīļu) kvalitāti. Nav pieļaujama degvielas uzpildes staciju celtniecība.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

**(10;08) Ražošanas objektu apbūves zeme,
komercdarbības objektu apbūves zeme**

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001), noliktavu apbūve (1002) un lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve (1003).

Pieļaujama komercdarbības objektu apbūve (0801).

Pieļaujama līdz trīs stāvu augstu darījumu un komerciāla rakstura iestāžu apbūve. Mansarda vai jumta stāva izbūve ir pieļaujama. Ražošanas objektu un noliktavu apbūvi plānojot neparedzēt būves, kuru augstums virs projektētās zemes atzīmes pārsniedz 10.00m. Priekuļu ciema teritorijā nav atļauta rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūve, kura savā darbības procesā rada paaugstinātu trokšņa līmeni, vai pazemina apkārtējās vides (gaisa, ūdeņu, virszemes vai zemes dzīļu) kvalitāti. Nav pieļaujama degvielas uzpildes staciju celtniecība.

Maksimālais apbūves blīvums – 80 %.

(11) Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

Pieļaujama transporta līdzekļu garāžu apbūve (1104).

Teritorijas paredzētas garāžu celtniecība individuālo automašīnu novietošanai. Iespējama garāžu celtniecība vienā vai divos stāvos.

Maksimālais apbūves blīvums – 80 %.

(12) Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes

Galvenais zemes lietošanas mērķis ir ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (1201).

Teritorija paredzēta visu inženiertīklu un ar to uzturēšanu saistīto ēku un būvju celtniecībai.

Maksimālais apbūves blīvums – 10 %.

(0906) Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdrošības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve

Zemes gabals Priekuļu ciema centrā, blakus katlu mājai ir rezervēts jauna ugunsdzēsības depo celtniecībai.

Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.

(0908) Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve

Teritorijas, kuras paredzētas iedzīvotāju rekreācijas vajadzībām. Apbūves zeme, uz kuras atrodos ēku galvenais lietošanas veids ir pašizklaides pasākumu ēkas un tās tiek izmantotas muzeju, mākslas galeriju, sporta ēku un būvju, brīvdabas estrādes un ar tām saistīto palīgēku apbūves teritorijas, t.sk. zeme zem automašīnu novietošanas laukumiem.

Maksimālais apbūves blīvums – 10 %.

2.4. Pie visiem rūpnieciskās ražošanas, sabiedriskajiem un darījumu (komerciālajiem) objektiem jāparedz atbilstošas ietilpības stāvlaukumi automašīnu īslaicīgai novietošanai. pie daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām minimālais stāvvietu skaits īslaicīgās automašīnu novietošanas laukumos paredzams ar aprēķinu ne mazāku kā 1.5 automašīna uz vienu dzīvokli.

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. Zemesgabala veidošana (dališana, apvienošana vai transformācija)

4.1. Jaunu zemes gabalu konkrētam zemes lietojumam ciema teritorijā var veidot (sadalot, apvienojot vai transformējot) tikai ar pagasta padomes lēmumu, pamatojoties uz pagasta teritorijas plānojumu, detālplānojumu, vai apstiprinātiem to grozījumiem, ko izstrādājis sertificēts speciālists.

Padomes lēmumā jānorāda zemes gabala adrese, platība, zemes lietošanas mērķis, un noteiktie apgrūtinājumi.

4.2. Atļauts veidot jaunus zemes gabalus:

4.2.1. kuru minimālā pieļaujamā platība mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās nedrīkst būt mazāka par 1000 m² uz vienu brīvdāvokļu vienas ģimenes māju (optimālais lielums - 1200 m²) un 600 m² uz vienu rindu ēkas ģimenes māju;

4.2.2. citiem zemes izmantošanas veidiem, kas nav mazstāvu dzīvojamā apbūve, zemesgabala platības pieņem atbilstoši paredzētajai saimnieciskajai darbībai un tai atbilstošiem būvnormatīviem;

4.2.3. kam ir tieša piekļūšana no ceļa vai ielas un fronte pret ceļu vai ielu nav mazāka par 10 m, izņemot rindu apbūvi;

4.2.4. kas nerobežojas tieši ar ceļu, ielu vai laukumu, bet ir pieejams no tiem pa 4 m platu piebraucamo ceļu (piebrauktuvi), kas jāuztur kārtībā zemesgabala īpašniekam.

4.3. Nav pieļaujama zemesgabala dalīšana:

4.3.1. ja to neakceptē visi kopīpašnieki;

4.3.2. ja nav iespējams reāli nodalīt zemi pie esošās būves;

4.3.3. ja zemes gabala sadalīšanas rezultātā, nav nodrošināta jaunizveidoto zemes gabalu izmantošana atbilstoši teritorijā noteiktajam zemes lietošanas mērķim.

4.4. Nav pieļaujama zemesgabalu apvienošana:

4.4.1. ja tiek slēgtas esošās ielas, ceļi, laukumi, piebrauktuves, ko neparedz detālplānojums;

4.4.2. ja zemes gabala apvienošanas rezultātā nav nodrošināta tā izmantošana atbilstoši teritorijā noteiktajam zemes lietošanas mērķim.