

## 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

### 3.1. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām, Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu (esošās aizsargjoslas – parādītas grafiski, plānotās inženierapgādes objektu aizsargjoslas – nosakāmas grafiski, ierīkojot objektu dabā un izstrādājot izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

#### 3.1.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- **Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla:**

- 1) ierobežotas saimnieciskās darbības josla.

#### 3.1.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

- **Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:**

- 1) esoša Parka iela – pilsētas galvenā iela ar ielas šķērsprofilu 12m,
- 2) esoša J.Asara iela – pilsētas galvenā iela ar ielas šķērsprofilu 12m,
- 3) esoša K.Dāla iela – pilsētas iekškvartāla iela ar ielas šķērsprofilu 20m,
- 4) esoša Sporta iela – pilsētas iekškvartāla iela ar ielas šķērsprofilu 12m,
- 5) plānotās ielas sarkanās līnijas – šķērsprofila platums 6m,
- 6) būvlaide – attālums no sarkanās līnijas līdz apbūvei – 6m.

- **Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem:**

- 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;
- 2) ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 3 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kabeļu sadales kastes vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes virsmas.

- **Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:**

- 1) gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- 2) 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;
- 3) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

- **Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:**

- 1) gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas:
  - līdz 2 metru dziļumam – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas,
  - dziļāk par 2 metriem – 5 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- 2) gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 3) atklātiem grāvjiem - 3 metri uz katru pusi no atklātā grāvja malas.

### 3.1.3. Aizsargjoslu pārklāšanās.

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

### 3.1.4. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas.

- Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāts, neitrālā zona.

## 3.2. APBŪVES NOTEIKUMI

### 3.2.1. Jēdzienu skaidrojums

**Dvīņu māja** - divas bloķētas vienas ģimenes dzīvojamās mājas, parasti izvietotas katra uz savas zemes gabala.

**Garāža** - būve vai tās daļa mehānisko transporta līdzekļu pastāvīgai novietošanai. Ar šo jēdzienu neapzīmē privātu garāžu, kas atrodas dzīvojamā vai saimniecības ēkā.

**Mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts** - uzņēmums preču pārdošanai tieši patērētājam; sadzīves un citu pakalpojumu sniedzējs, tirdzniecības centrs, tirgus, veikals, salons, aptieka, restorāns, bārs, kafējnīca, pakalpojumu darbnīca, citi uzņēmumi, kas neveic rūpniecisku ražošanu, montēšanu, pārstrādi vai vairumtirdzniecību.

**Saimniecības ēka** - ēka palīgizmantošanai, var ietvert privātu garāžu, nojumi automašīnas novietošanai, darbnīcu, siltumnīcu, kā arī dārza inventāra, materiālu un sadzīves priekšmetu glabāšanu u.c. Ja šāda ēka piebūvēta vai iebūvēta galvenajā būvē, to uzskata par daļu no galvenās būves, nevis par saimniecības ēku.

**Savrupmāja** - brīvstāvoša vienas vai divu ģimeņu (mājsaimniecību) dzīvojamā māja.

**Sporta un atpūtas (rekreācijas) objekts** - teritorija, būve vai tās daļa, ko izmanto sporta, spēļu, fizisku nodarbību vai izklaidēšanās nolūkā (var ietvert arī tādas sporta būves, kas kalpo kā palīgizmantošana).

### 3.2.2. Papildinājumi (Noteikumu detalizācija).

Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju saistošie noteikumi Nr. \_\_\_\_\_

Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 09.03.2005. Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju saistošie noteikumi nr.1 „Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojums” (apstiprināts Ainažu pilsētas domes 09.03.2005. sēdē protokols Nr.5, 1.§.) un šie detālplānojuma „Parka iela 7, Ainaži, Limbažu rajons” saistošajos noteikumos precizētie un detalizētie atsevišķo izmantošanu noteikumi.

Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

### 3.2.3. Apbūves noteikumu stāšanās spēkā.

1. Šie apbūves noteikumi darbojas kā Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojuma II.daļas „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu” detalizācija zemes gabala Parka iela 7 teritorijā.

2. Šie detalizētie Ainažu pilsētas ar lauku teritoriju apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izsludināšanu “Latvijas Vēstnesī”.

3. Detālplānojumam ir vietējā likuma (saistošo noteikumu) spēks līdz ar tā apstiprināšanu Ainažu pilsētas domē un izsludināšanu “Latvijas Vēstnesī” un vietējā avīzē.

4. Ja tiesa kādu šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.

### **3.2.4. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS).**

#### **Definīcija**

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas – pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurā galvenais izmantošanas veids ir vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo ēku apbūve un to palīgēku apbūve.

#### **Atļautā izmantošana:**

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei ir:

- jaunajās zemes vienībās Nr.1 līdz 13 galvenā izmantošana:
  - savrupmāja,
  - dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- sekundārā izmantošana (atsevišķā zemes gabalā) – jaunajās zemes vienībās Nr.1 un12:
  - pakalpojumu vai mazumtirdzniecības objekts,
- palīgizmantošana Nr.1 līdz 13:
  - saimniecības ēkas,
  - telpas individuāla darba vajadzībām,
  - sporta būve ģimenes vajadzībām,
  - garāža.

Plānotā zemes vienība Nr.13 netiek plānota kā patstāvīga zemes vienība, līdz ar to apbūves rādītāji šim zemes gabalam attiecināmi tikai apvienotā zemes gabala K.Dāla iela 6 kontekstā.

**Zemes gabala minimālā platība:** 1200kv.m. (zemes vienība Nr.13 – 112kv.m., kas tiek pievienota zemes gabalam K.Dāla iela 6 un nav paredzēta kā patstāvīga zemes vienība).

**Zemes gabala maksimālais apbūves blīvums:** 30%.

**Zemes gabala minimālā brīvā teritorija:** 60%, brīvajā zaļajā teritorijā neietilps celiņi un laukumi ar segumu.

**Ēku skaits un izvietojums zemes gabalā:** 1 dzīvojamā māja vai 1/2 dvīņu mājas, maksimums 2 palīgizmantošanas ēkas. Ēkas izvietojamas apbūves teritorijā, pēc iespējas saglabājot kokus.

#### **Maksimālais stāvu skaits:**

- dzīvojamām mājām - 2 stāvi,
- saimniecības ēkām - 1 stāvs.

**Maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei:** dzīvojamajām ēkām - 9m, saimniecības ēkām - 6m, maksimālais ēkas cokola augstums – 1.00 m.

**Apbūves līnija** – minimālais attālums no apbūves līdz kaimiņu robežai - 3m.

#### **Žogi:**

- zemes gabalus drīkst ierobežot ar žogiem,
- ielas pusē žoga ass iet pa sarkano līniju vai robežu, ja sarkanā līnija nesakrīt ar robežu, stūra gabalos žoga ass iet pa redzamības trijstūriem,
- žoga ass starp kaimiņu zemes gabaliem iet pa robežu,
- žogu minimālā caurredzamība – saskaņā ar Ainažu apbūves noteikumu 2.2.9.1. punkta 3.apakšpunktu,
- žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku un blakus zemesgabalu žogu arhitektūru.

**Ielas fronte** - saskaņā ar grafiskās daļas plānu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

**Ēku un būvju ārējā apdare:** ārsienām nav pieļaujami sintētiskie un metāla apdares materiāli.

**Stāvvietas:** savrupmāju zemes gabalos maksimālais autostāvvietu skaits – 3 (tai skaitā slēgtas garāžas).

#### Citi noteikumi:

- ieteicams ainaviski brīvs ēku izvietojums,
- saglabāt teritorijas ainavisko veidolu,

- ēku projektēšana un būvniecība veicama tradicionālā vizuālā veidolā, jumtu projektēšanā jāievēro – projektējams divslīpu vai četrslīpu jumts 30-50° stāvumā.
- atsevišķus kokus un citus apstādījumus atļauts stādīt minimums 5m attālumā no robežas (izņēmums ir dekoratīvie pundurkoki),
- zemes gabalos jā saglabā vai pēc būvniecības jāatjauno priedei raksturīgais biotops.

### **3.2.5. Ceļi un ielas (satiksmes infrastruktūra).**

#### **Definīcija**

Šīs teritorijas izmantojamas satiksmes infrastruktūras izbūvei un uzturēšanai, darbības nodrošināšanai un attīstībai. Ielu sarkano līniju robežās izvietoti arī inženierkomunikācijas.

**Atļautā izmantošana** – esošajās J.Asara, Parka, K.Dāla, Sporta ielās, plānoto sarkano līniju zonā zemes vienībās Nr.4, 5 un 6.

Nolūki, kādos atļauts izmantot teritorijas ir:

- ielas un ceļi,
- gājēju un velosipēdistu ceļi,
- īslaicīgas uzturēšanās stāvlaukumi,
- ar ceļu funkciju saistīti pakalpojumu objekti,
- inženiertehnisko komunikāciju objekti,
- inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.

Prasības ielu izbūvei un rekonstrukcijai un prasības jaunu teritoriju un objektu ierīkošanai atbilstoši Ainažu apbūves noteikumu 2.3.3.4. punkta 6.apakšpunktu,

### **3.2.6. Detālplānojuma īstenošanas kārtība.**

1. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā veicama nekustamā īpašuma sadale un apvienošana. Ar Ainažu pilsētas domes lēmumu katram atsevišķam gabalam piešķirama adrese un nosakāmi lietošanas tiesību aprobežojumi.
2. Pēc nekustamā īpašuma sadales, apvienošanas un robežu uzmērīšanas, īpašumi tiek reģistrēti zemesgrāmatā.
3. Nevienam atsevišķam apbūves gabalam nedrīkst apbūvēt, kamēr nav veikta zemes transformācija. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformāciju veic saskaņā ar 20.07.2004. LR MK noteikumiem Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas”, meža teritorijā veicama meža zemju transformācija atbilstoši LR MK 28.09.2004. noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”. Transformējamās platības precizējamas saskaņā ar izstrādāto ēkas skiču projektu un citiem tehniskajiem projektiem, meža zemju transformācija iespējama zem ēkām, ceļiem, komunikācijām, labiekārtojuma.
4. Veicama inženierkomunikāciju un pievedceļu tehnisko projektu izstrāde, izstrāde iespējama kārtās.
5. Projektēto inženierkomunikāciju un pievedceļu izbūve.
6. Ēku un būvju tehnisko projektu izstrāde, būvatļauja.
7. Ēku un būvju būvniecība un nodošana ekspluatācijā.
8. Ēku un būvju inventarizācija un reģistrācija zemesgrāmatā.