

III Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1. Vispārīgie jautājumi

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka Liepupes muižas parka un tam pieguļošās teritorijas (zemes vienības „Liepupes muiža”, kadastra apzīmējums 66600090392, „Liepupes 2” kadastra apzīmējums 66600090329, „Liepupes 5” kadastra apzīmējums 66600090380, „Muižas parks” kadastra apzīmējumu 66600091353, „Ezers” kadastra apzīmējums 66600090405, „Ezera krasts” kadastra apzīmējums 66600090437, „Liepupes muižas klēts” kadastra apzīmējums 66600090383, „Pašvaldības ābeļdārzs” kadastra apzīmējums 66600090410), turpmāk – detālplānojuma teritorija, izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi” GP-3, „Parka attīstības struktūra un labiekārtojums” GP-4 un „Zemes vienību robežu maiņas un dalījumu plāns” GP-5.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir lietoti šādi termini:

- 2.1. žogs – būve, kas pilda norobežošanas funkcijas;
- 2.2. parks – sabiedriskas nozīmes dabas objekts, kam ir īpaši izveidota infrastruktūra un kam nepieciešama regulāra kopšana un atjaunošana, saglabājot vai uzlabojot teritorijas estētisko, ainavisko un kultūrvēsturisko vērtību;
- 2.3. mazdārziņš - teritorija, kur pamatojoties uz noslēgto zemes nomas līgumu un noteiktu laiku ierīkots dārzs ģimenes vajadzībām. Mazdārziņš ir teritorijas pagaidu izmantošana.

2. Noteikumi teritorijas izmantošanai

2.1. Zemes vienību veidošanas kārtība

3. Detālplānojuma teritorijā jaunas zemes vienības jāveido Liepupes muižas apkaimes īpatnību un rakstura - plaši pārskatāmas ainavas saglabāšanai saskaņā ar „Parka attīstības struktūra un labiekārtojums” karti DP-4.

4. Liepupes muižas parka ierīkošanai, uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo zemes vienību robežas noteiktas atbilstoši ainavas un vēsturiskajam parka izvērtējumam saskaņā ar „Zemes vienību robežu maiņas un dalījumu plānu” karti DP-5.

5. Apmaiņai paredzētās zemes vienības veidotas ar līdzvērtīgu platību, nodrošinot piebraukšanu. Pēc zemes vienību vērtības atzinuma saņemšanas, ja nepieciešams, precizēt jaunveidoto zemes vienību platības un robežas.

2.2. Prasības integrētai apbūves un vēsturiskās ārtelpas kompozīcijas veidošanai

6. Detālplānojuma teritorijas daļa atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa aizsardzības zonā, kura izveidota ar mērķi saglabāt Liepupes muižas apkaimes īpatnības un raksturu- plaši pārskatāmu ainavu. Dabas ainavā jaunbūve jāiekļauj neveidojot jaunus spēcīgus apbūves akcentus.

7. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu - ainavu veidojošo apstādījumu, apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem un saskaņotiem.

8. Detālplānojuma teritorijā zemes vienībā „Pašvaldības ābeļdārzs” kadastra apzīmējums 66600090410 jaunas zemes vienības veidojamas pēc nepieciešamības izstrādājot zemes ierīcības projektus.

2.3. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

9. Detālplānojuma teritorijā ir jāievēro „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi” kartē DP-3 noteiktās aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

2.4. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

10.Sabiedriskā apbūve (S-1)

10.1.Atļautā izmantošana:

- veselības aprūpes iestāde,
- sporta būve,
- kultūras iestāde vai objekts,
- pārvaldes iestāde,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- nevalstiska vai reliģiska iestāde,
- mazstāvu daudzdzīvokļu nams,
- saimniecības ēka,
- labiekārtojuma būves – tējas namiņš, oranžērija, vasaras kafejnīca, un citi labiekārtojuma elementi,
- mazēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

10.2. Zemes vienības (parceles) minimālā platība:

Esošo zemes vienību robežu pārkārtošanas gadījumā respektēt muižas apbūves sākotnējo plānojumu un apbūves struktūru. Zemes vienības nav atļauts dalīt.

10.3.Būvlaide:

-ar būvprojekta risinājumu nosakāma būvlaide.

10.4. Apbūves maksimālais augstums:

-nedrīkst pārsniegt muižas ēkas augstumu.

10.5. Maksimālais stāvu skaits:

-2 stāvi.

10.6. apbūves blīvums, intensitāte un brīvā teritorija:

- apbūves blīvums 25%,
- apbūves maksimālā intensitāte 60%,
- brīvā teritorija 60%.

10.7. Autostāvvietas:

- jāparedz zemes vienības robežās,
- jāparedz stāvvietas transportam cilvēkiem ar kustības, redzes vai dzirdes traucējumiem, tās ierīkojot 3,5m platas, netālu no ieejām ēkās,
- izstrādājot tehnisko projektu pie ieejām ēkās jāparedz velosipēdu novietnes.

10.8. Zemes vienības drīkst iežogot un atjaunot vēsturisko muižas žogu. Zemes vienību nedrīkst sadalīt ar žogu, un drīkst sadalīt ar dzīvžogu, ja tiek izstrādāts būvprojekts. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, stilistiski saskaņotu ar ēku.

Žogu sabiedriskās apbūves teritorijā veido atbilstoši tā funkcionālajai izmantošanai, respektējot muižas apbūves plānojumu un apbūves struktūru.

11. Jauktas darījumu objektu apbūves zona (JD-1)

11.1. Atļautā izmantošana:

- darījumu iestāde,
- pārvaldes iestāde,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- mazstāvu daudzdzīvokļu nams,
- saimniecības ēka,
- mazēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

11.2. Zemes vienības (parceles) minimālā platība:

Esošo zemes vienību robežu pārkārtošanas gadījumā respektēt muižas apbūves sākotnējo plānojumu un apbūves struktūru. Zemes vienības nav atļauts dalīt.

11.3. Būvlaide:

-ar būvprojekta risinājumu nosakāma būvlaide.

11.4. Apbūves maksimālais augstums:

-nedrīkst pārsniegt muižas ēkas augstumu.

11.5. Maksimālais stāvu skaits:

-2 stāvi.

11.6. apbūves blīvums, intensitāte un brīvā teritorija:

- apbūves blīvums 25%,
- apbūves maksimālā intensitāte 60%,
- brīvā teritorija 60%.

11.7. Autostāvvietas:

- jāparedz zemes vienības robežās,
- jāparedz stāvvietas transportam cilvēkiem ar kustības, redzes vai dzirdes traucējumiem, tās ierīkojot 3,5m platas, netālu no ieejām ēkās,
- izstrādājot tehnisko projektu pie ieejām ēkās jāparedz velosipēdu novietnes.

11.8. Zemes vienības drīkst iežogot un atjaunot vēsturisko muižas žogu. Zemes vienību nedrīkst sadalīt ar žogu, un drīkst sadalīt ar dzīvžogu, ja tiek izstrādāts būvprojekts. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, stilistiski saskaņotu ar ēku, respektējot muižas apbūves plānojumu un apbūves struktūru.

12. Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona (DzS-1)

12.1. Atļautā izmantošana:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- pārvaldes iestāde,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- darījumu iestāde,
- mazēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,

12.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

-esošo zemes vienību robežu pārkārtošanas gadījumā respektēt muižas apbūves sākotnējo plānojumu un apbūves struktūru, zemes vienības nav atļauts dalīt.

12.3. Būvlaide:

-ar būvprojekta risinājumu nosakāma būvlaide.

12.4. Apbūves maksimālais augstums:

-nedrīkst pārsniegt muižas ēkas augstumu.

12.5. Maksimālais stāvu skaits:

-2 stāvi.

12.6. apbūves blīvums un brīvā teritorija:

- apbūves blīvums 25%,
- brīvā teritorija 60%.

12.7. Autostāvvietas:

visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības,

- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

12.8. Laivu ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta.

12.9. Zemes vienības drīkst iežogot. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, stilistiski saskaņotu ar ēku, respektējot muižas apbūves plānojumu un apbūves struktūru.

12.10. Komposta vietu izvietošana nav atļauta.

13. Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona (DzS-2)

13.1. Atļautā izmantošana:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- darījumu iestāde,
- sporta būve, t.sk. atklāti sporta laukumi.

13.2. No jauna veidojamu zemes vienību (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai - 3000 m²,
- cita veida atļautai apbūvei ne mazāk par 5000 m.

13.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:

Savrupmāju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

13.4. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte -15m.

13.5. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):

- priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- priekšpagalma minimālais dziļums pie pagasta vai rajona nozīmes ceļa nedrīkst būt mazāks par 6 m.

13.8. Sānpagalma minimālais platums:

- sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6 m. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, rakstiski saskaņojot būvprojektu,

- ārējā sānpagalma minimālais platums pie pagasta vai rajona nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6 m.

13.9. Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6 m. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, rakstiski saskaņojot uz būvprojektu.

13.10. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

- ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi,
- pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4 m no attiecīgās robežas.

13.11. Apbūves maksimālais augstums:

-3 stāvi.

13.12. Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības, piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.

13.13. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

13.14. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas pašmasa pārsniedz 2,5 tonnas.

13.15. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

13.16. Zemes vienības drīkst iežogot. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, stilistiski saskaņotu ar ēku.

10.17. Apbūvēt vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamām mājām

pieļaujams tikai tad ja pastāv zemesgabala sadalīšanas iespējas.

14. Mazdārziņu teritorija (M-1)

14.1. Atļautā izmantošana:

- parks,

- labiekārtojuma būves – tējnīca, lapene, vasaras kafejnīca, oranžērija, atpūtas namiņš,
- mazēka,
- pludmale.

14.2. Zemes vienības (parceles) minimālā platība:

esošo zemes vienību robežu pārkārtošanas un zemes vienību sadalīšanas gadījumā respektēt muižas apbūves sākotnējo plānojumu un apbūves struktūru.

14.3. Zemes vienības drīkst iežogot. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, respektējot muižas apbūves plānojumu un apbūves struktūru.

15. Mazdārziņu teritorija (M-2)

15.1. Atļautā izmantošana:

- piebraucamā ceļa ierīkošana.

16. Lauksaimniecības un lauku apbūves teritorijas (LS-1)

Lauksaimniecības zemes atļauts transformēt par apbūves zemi dzīvojamās, darījumu, mazumtirdzniecības, pakalpojumu un ražošanas objektu apbūves nolūkos.

16.1. Atļautā izmantošana:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- saimniecības ēkas,
- mazēka,
- saimniecības ēka,
- atklāta uzglabāšana,
- sporta būve,
- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana.

16.2. No jauna veidojamu zemes vienību (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai - 3000 m²,
- cita veida atļautai apbūvei ne mazāk par 5000 m.

16.3. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:

Savrupmāju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

16.4. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte -15m.

16.5. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):

- priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- priekšpagalma minimālais dziļums pie pagasta vai rajona nozīmes ceļa nedrīkst būt mazāks par 6 m.

16.8. Sānpagalma minimālais platums:

- sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6 m. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, rakstiski saskaņojot būvprojektu,
- ārējā sānpagalma minimālais platums pie pagasta vai rajona nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6 m.

16.9. Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3 m,
- ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6 m. Kaimiņš vai kaimiņi var atļaut būvēt uz sava zemesgabala robežas, rakstiski saskaņojot uz būvprojektu.

16.10. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

- ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi,
- pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4 m no attiecīgās robežas.

16.11. Apbūves maksimālais augstums:

-3 stāvi.

16.12. Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības, piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.

16.13. Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

16.14. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas pašmasa pārsniedz 2,5 tonnas.

16.15. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

16.16. Zemes vienības drīkst iežogot. Žogu veido estētisku un arhitektoniski kvalitatīvu, stilistiski saskaņotu ar ēku.

16.17. Apbūvēt vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamām mājām pieļaujams tikai tad ja pastāv zemesgabala sadalīšanas iespējas.

16.18. Zemes transformācija saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību.

17. Lauksaimniecības un lauku apbūves teritorijas (LS-2)

17.1. Atļautā izmantošana:

- piebraucamā ceļa ierīkošana.

18. Dabas pamatnes teritorijas apdzīvotās vietās (ZD-1)

Sauszemes teritorijas, kurām saglabājams to dabiskais raksturs un kas pilda ainavas veidošanas un teritorijas funkcionālas sadalīšanas lomu apdzīvotās vietās.

18.1. Atļautā izmantošana:

- parks
- gājēju celiņi un to labiekārtojums (soliņi, apgaismes ķermeņi, u.tml.),
- pludmale,
- mazēka,

Dabas pamatnes teritorijas apdzīvotās vietās zemes transformācija, apbūves gabalu veidošana un apbūve ir aizliegta. Nav pieļaujama koku ciršana, izņemot bīstamo koku novākšanu, kas saskaņojama ar Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta administrāciju un Valmieras Reģionālo vides pārvaldi.

Jāizstrādā teritorijas labiekārtojuma projekts.

19. Parks (ZP)

Mākslīgi veidota ainavas teritorija ar kultūrvēsturisku un/vai estētisku un rekreatīvu funkciju.

19.1. Atļautā izmantošana:

- parka teritorijā apbūve nav atļauta,
- pastāvīgi labiekārtojuma un ainavas veidošanas elementi,
- vasaras kafejnīca,
- pludmale.

Parka teritorijas labiekārtošana, kas saistīta ar zemsedzes pārveidošanu (celiņu, stādījumu, ūdens objektu ierīkošana, u.tml.) vai ainavas veidošanu ar vai bez koku izciršanas drīkst notikt tikai saskaņā ar attiecīgu labiekārtošanas būvprojektu

3. Detālplānojuma realizācijas kārtība

20. Detālplānojuma realizācija ir atļauta pakāpeniski saskaņā ar šiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem turpmākajos punktos noteiktā secībā.

21. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās var uzsākt jaunveidojamo zemes vienību robežu uzmērīšanu un reģistrēšanu Zemesgrāmatā uz Salacgrīvas novada pašvaldības vārda.

22. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas jāveic robežu pārkartošanas zemes vienībām ar kadastra Nr. 66600090392 un Nr.66600090383.

23. Jāuzsāk Liepupes muižas parkam piegulošās teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi.

24. Salacgrīvas novada pašvaldība uzsāk nepieciešamās darbības zemes vienību apmaiņai, privātīpašumā esošajām zemes vienībām bez piekļūšanas iespējām, kuras ir izveidotas/nodalītas no pašvaldības īpašumā esošās zemes vienības „Pašvaldības ābeļdārzs” kadastra Nr. 66600090410.