



Saldus novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90009114646
Striķu iela 3, Saldus, Saldus nov., LV-3801
pasts@saldus.lv <http://www.saldus.lv>

**Lokālpārplānojums teritorijas plānojuma
grozījumiem nekustamajam īpašumam
Dzirnavu iela 14A, Saldū, zemes
vienības kadastra apzīmējums 8401
009 0227**

Redakcija 1.0.

**Teritorijas izmantošanas un
apbūves noteikumi**

Saturs

1. Noteikumu lietošana un definīcijas.....	4
1.1. Noteikumu lietošana.....	4
1.2. Definīcijas.....	4
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	5
2.1. Visā teritorijā atļautā izmantošana.....	5
2.2. Visā teritorijā aizliegtā izmantošana.....	5
2.3. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana.....	5
3. Vispārīgas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.....	6
3.1. Prasības transporta infrastruktūrai.....	6
3.2. Prasības inženiertehniskās apgādes tīkliem un objektiem.....	6
3.3. Prasības apbūvei.....	6
3.4. Prasības teritorijas labiekārtojumam.....	7
3.5. Prasības vides risku samazināšanai.....	7
4. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	8
4.1. Savrupmāju apbūves teritorija.....	8
4.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.....	8
4.4. Publiskās apbūves teritorija.....	8
4.5. Jauktas centra apbūves teritorija.....	8
4.6. Rūpnieciskās apbūves teritorija.....	8
4.7. Transporta infrastruktūras teritorija.....	9
4.8. Tehniskās apbūves teritorija.....	9
4.9. Dabas un apstādījumu teritorija.....	9
4.10. Mežu teritorija.....	9
4.11. Lauksaimniecības teritorija.....	9
4.12. Ūdeņu teritorija.....	9
5. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.....	10
5.1. Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem.....	10
5.2. Teritorija, kurai izstrādājams lokālpilnoījums.....	10
5.3. Teritorija, kurai izstrādājams detālpilnoījums.....	10
5.4. Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija.....	10
5.5. Ainaviski vērtīga teritorija.....	10
5.6. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija.....	10
5.7. Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.....	10
5.8. Degradēta teritorija.....	10

6. Teritorijas plānojuma īstenošanas kārtība.....	11
6.1. Lokālplānojuma īstenošanas kārtība.....	11
7. Citi nosacījumi/prasības.....	12
7.1. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi.....	12
7.2. Noslēguma jautājums.....	12

1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJAS

1.1. NOTEIKUMU LIETOŠANA

1. Saistošie noteikumi nosaka teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums” norādītajā lokālpilnojuma teritorijā –Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā, Saldus novadā (zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 8401 009 0227), turpmāk tekstā – lokālpilnojuma teritorija.
2. Funkcionālā zona lokālpilnojuma teritorijā tiek noteikta saskaņā ar saistošo noteikumu grafiskās daļas karti „Teritorijas funkcionālais zonējums”. Lokālpilnojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Saldus novada domes 2013.gada 25.aprīļa izdotos saistošos noteikumus Nr.14 „Saldus novada teritorijas pilnojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” prasības tiktāl, ciktāl šie saistošie noteikumi nenasaka citādi.

1.2. DEFINĪCIJAS

Nenasaka

2. PRASĪBAS VISAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

2.1. VISĀ TERITORIJĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nenosaka

2.2. VISĀ TERITORIJĀ AIZLIEGTĀ IZMANTOŠANA

3. Netiek atļauta izmantošana, kas rada nepieļaujami augstu risku un/vai neatbilstību valsts vides aizsardzības un vides veselības institūciju, vides kvalitātes normatīvo aktu prasībām, kā arī, kas var apgrūtināt vai apdraudēt sabiedrisko drošību, cilvēku veselību un dzīvību ar uguns briesmām, troksni, smaku, pārmērīgu dūmu daudzumu u.tml., un to apstiprina zinātniski pamatoti vai speciālistu noteikti konkrēti, objektīvi pārbaudāmi izpētes dati un/vai aprēķini.
4. Aizliegta neattīrītu sadzīves notekūdeņu, atēju un vircu bedru satura iepludināšana vaļējās ūdenskrātuvēs, meliorācijas grāvjos, upēs, dīžos, kā arī to iesūcināšana gruntī.

2.3. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā lokālpārplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus saskaņā ar Lokālpārplānojuma risinājumiem un ievērojot noteikto lokālpārplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, lokālpārplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
7. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu lokālpārplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 7.1. inženierkomunikāciju izbūvi;
 - 7.2. piebraucamā ceļa izbūvi.
8. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai, būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

3. VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI

9. Piekļuvi lokālplānojuma teritorijai organizē caur īpašumiem Dzirnavu ielā 6 (kad.apz.84010090160) un Dzirnavu ielā 12 (kad.apz.84010090016), atbilstoši lokālplānojuma Paskaidrojuma raksta Pielikumam Nr.1 – Transporta shēmai.
10. Ēkām un citām būvēm lokālplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
11. Lokālplānojuma teritorijas auto novietnes atļauts izvietot priekšpagalmā pie īpašuma Dzirnavu ielā 14 (zemes vienībā ar kad.apz.84010090146), būvprojekta izstrādes gaitā saskaņojot to ar Dzirnavu iela 14 īpašuma īpašnieku.

3.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

12. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā.
13. Ja teritorijai nepieciešama atsevišķa ūdensapgāde, tā plānojama pa domājamo transporta piekļuves vietu kā pieslēgums pie pilsētas centrālās ūdensapgādes sistēmas, izstrādājot atsevišķu būvprojektu. Nav atļauta vietējas ūdensapgādes izbūve.
14. Ja teritorijai nepieciešama atsevišķa sadzīves kanalizācijas sistēma, tā plānojama pa domājamo transporta piekļuves vietu kā pieslēgums pie pilsētas centrālās kanalizācijas sistēmas, izstrādājot atsevišķu būvprojektu. Nav atļauta vietējas kanalizācijas sistēmas izbūve.
15. Pirms apbūves plānošanas, demontējami esošie nefunkcionējošie pašteces kanalizācijas vadi un skataka, vai veicama sistēmas pārbūve atbilstoši SIA „Saldus komunālserviss” izsniegtiem tehniskiem noteikumiem.
16. Ierīkot vietējo lietus ūdens savākšanu, nodrošinot lietus ūdens novadīšanu speciāli veidotā sistēmā vai filtrējošā slānī esošajā zemes vienībā, atbilstoši spēkā esošiem normatīviem aktiem.
17. Ja nepieciešams, tad ēkas lokālplānojuma teritorijā nodrošina ar siltumapgādi vai gāzes apgādi. Risinājumus paredz būvprojektā.
18. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina esošie hidranti Dzirnavu ielas ražošanas kvartāla teritorijā.

3.3. PRASĪBAS APBŪVEI

19. Jaunbūvējamās būves (izņemot inženierbūves un inženierkomunikācijas) izvieta ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

20. Ēkas (būves) jāprojektē un jābūvē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, lai ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem un nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
21. Veidot arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes, pielietojot apdares materiālus, kas ar savu krāsu un/vai faktūru iekļaujas apkārtējā vidē.

3.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

22. Lokālpilnvarotāja teritoriju drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām.

3.5. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

23. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem ražošanas ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumu Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2. un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
24. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 „Būvakustika”” prasībām.
25. Lokālpilnvarotāja teritorijā atļautās darbības, kuru rezultātā piesārņojošās vielas NO2 summārā gada vidējā koncentrācija (kopā ar fonu) ir mazāka par MK 2009.gada 3.novembra noteikumos Nr.1290 „Noteikumi par gaisa kvalitāti” noteikto robežlielumu cilvēka veselības aizsardzībai.
26. Teritorijā atkritumu uzglabāšana un savākšana veicama atbilstoši Saldus novada domes 2017. gada 28. septembra saistošiem noteikumiem Nr.17 „Atkritumu apsaimniekošanas noteikumi” prasībām.
27. Lokālpilnvarotāja neatbūvētajā platībā gar Cieceres upes nogāzi atjaunojama dabiskā veģetācija, kas pļaujama divas reizes sezonā, novācot nopļauto materiālu.
28. Teritorijas izmantošanas procesā nav pieļaujama rūpniecisko vai sadzīves notekūdeņu novadīšana pa upes krasta nogāzi, lai nerastos draudi augsnes izskalošanai un nogāzes erozijai.

4. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVES PARAMETRIEM KATRĀ FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ

Ja pie teritorijas galvenajiem un papildizmantošanas veidiem nav noteikts izmantošanas veida apraksts, tas tiek piemērots atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu [Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"](#) 3.pielikumam "Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators"

4.1. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.3. DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.5. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

4.6.1.1. Pamatinformācija

29. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

30. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

31. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): Virszemes, pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi)

32. Noliktavu apbūve (14004).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

33. Biroju ēku apbūve (12001).

34. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): "Apbūve, ko veido veikali, tirdzniecības centri (tai skaitā autotirdzniecības centri ar servisu), sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti".

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
35.			60			līdz 2	

4.6.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

4.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

Nenosaka

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

Nenosaka

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

Nenosaka

4.10. MEŽU TERITORIJA

Nenosaka

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

4.12. ŪDEŅU TERITORIJA

Nenosaka

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Nenosaka

5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS

Nenosaka

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

Nenosaka

5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA

Nenosaka

5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA

Nenosaka

5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA

Nenosaka

6. TERITORIJAS PLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

6.1. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

36. Lokālpilānojuma teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu detālpilānojumu, ja tiek ievēroti lokālpilānojuma noteikumi un risinājumi.
37. Lokālpilānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektu un veicot būvniecību, atbilstoši šī lokālpilānojuma prasībām un risinājumiem.
38. Lokālpilānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas stadijā.

7. CITI NOSACĪJUMI/PRASĪBAS

7.1. AIZSARGJOSLAS UN CITI APROBEŽOJUMI

39. Aizsargjoslas lokālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu, un Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir noteiktas grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums”. Mēroga noteiktības dēļ kartē nav attēlotas aizsargjoslas, kuru platums ir 5m vai šaurākas.
40. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

7.2. NOSLĒGUMA JAUTĀJUMS

41. Ja pirms saistošo noteikumu stāšanās spēkā ir akceptēts būvprojekts vai izsniegta būvatļauja, tie ir derīgi arī pēc saistošo noteikumu stāšanās spēkā.