

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie noteikumi

1. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) darbojas kā Tukuma novada teritorijas plānojuma 2011. – 2023. (turpmāk – Tukuma novada teritorijas plānojums), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija, nekustamā īpašuma "Jaunvaļņi", Džūkstē, Džūkstes pagasts, Tukuma novads, kadastra apzīmējums 9048 001 0372, detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Tukuma novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte;
 - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve plānotā ceļa robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.3. plānotā iela (zemes vienība Nr.25, Nr.26 un Nr.27) izbūve.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

3. Atļautā izmantošana "SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA" (DzS)

3.1. Plānotās zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 24

7. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:

- 7.1 savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
- 7.2. vasarnīcu apbūve (11002): Apbūve, ko veido sezonas rakstura apdzīvošanai paredzētas individuālas dzīvojamās ēkas otrā mājokļa statusā, ārpus pastāvīgās dzīvesvietas, ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu.

8. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- 8.1. dārza māju apbūve;
- 8.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, amatniecība, sadzīves un citu pakalpojumu objekts, izņemot degvielas uzpildes stacijas, gāzes uzpildes stacijas vai objektus, kas veic piesārņojošas darbības un izņemot azartspēļu organizēšanas vietas;
- 8.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
- 8.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
- 8.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
- 8.6. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārā prakse;
- 8.7. lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): izņemot siltumnīcu kompleksus;
- 8.9. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķus un citus objektus atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai;
- 8.10. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

9. Apbūves rādītāji:

- 9.1. maksimālais apbūves blīvums - 40 %;
- 9.2. apbūves intensitāte – 80%;
- 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 30%;
- 9.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 11 metri;
- 9.5. maksimālais apbūves augstums palīgēkai – 6 metri;
- 9.6. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansarda vai jumta stāvs;

10. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m².

11. Minimālā jaunveidojamās zemes vienības fronte – 15 metri.

12. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā:

- 12.1. divas galvenās ēkas;
- 12.2. pārējās būves - ievērojot atļautos apbūves parametrus.
13. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 13.1. Minimālā būvlaide:
 - 13.1.1. no valsts vietējā autoceļa V1450 un V1451 – 19 metri no ceļa ass;
 - 13.1.2. no plānoto ielu robežas – 4 metri.
 - 13.2. Apbūves līnija:
 - 13.2.1. 4 metri no pašreizējo kaimiņu zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja saņemts nekustamā īpašuma, kas atrodas noteiktajā attālumā, īpašnieka vai tiesiskā valdītāja rakstisks saskaņojums. Mainoties Tukuma novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, apbūves līnijas attālumu drīkst precizēt atbilstoši tā brīža spēkā esošo teritorijas plānojumu prasībām;
 - 13.2.2. 4 metri no jaunizveidoto zemes vienību savstarpējām robežām Detālplānojuma teritorijā. Attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojumus un netiek pārkāpts normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā.
 - 13.3. Teritorijai raksturīgs brīvs ēku izvietojums, ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu.
14. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju. Pieļaujams veidot individuālus sadzīves kanalizācijas sistēmas risinājumus. Sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
15. Žogu izbūve:
 - 15.1. jaunveidojamās zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību ārējām robežām un gar plānotajām ielām pa ielas sarkano līniju, ievērojot redzamības trijstūri.

3.2. Plānotā zemes vienība Nr. 6

4. Atļautā izmantošana "TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA" (TR)

Plānotās zemes vienības no Nr. 25 līdz Nr. 27

16. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 16.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
 - 16.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).
17. Plānotā ceļa normālprofils projektējams ne mazāks kā NP 5.5 m.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

18. Detālplānojuma realizācija var tikt veikta pa kārtām, veidojot loģisku kārtu sadalījumu pa plānotajām ielām vai kvartāliem un pa plānoto zeme vienību robežām.

19. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

20. Detālplānojuma pasākumu īstenošanas ietvaros īstenotājs:

20.1. veic teritorijas zemes ierīcības darbus – detālplānojumā noteikto apbūves zemes vienību izveidi. Veic zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu Valsts zemes dienestā un zemesgrāmatā, zemes vienības reģistrējot atsevišķu nekustamo īpašumu sastāvos;

20.2. veic Detālplānojumā paredzēto (plānoto) inženiertīklu un ielu/ceļu un piebraucamo ceļu (nobrauktuvju) uz apbūvi būvniecību atbilstoši izstrādātajam būvprojektam un to nodošanu ekspluatācijā.

21. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama ārējo inženierkomunikāciju projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai un veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:

21.1. nodala apbūves teritoriju jaunveidojamās zemes vienības un plānoto ielu/ceļu teritorijas saskaņā ar grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības projekts" ietverto sadales risinājumu un reģistrē Valsts zemes dienestā un zemesgrāmatā;

21.2. teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto:

21.3. jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli, jaunveidojamo ielu sarkano līniju robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;

21.4. atbilstoši normatīvo aktu prasībām veicama plānotās ielas projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju un īstenojama tās izbūve un nodošana ekspluatācijā;

22. Ja detālplānojuma īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu dalījumam ir jābūt norādītam būvprojektos. Katrai nākamai izbūves kārtai jābūt saistītai ar iepriekš izbūvēto kārtu:

22.1. plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Jaunveidojamo ielu izbūve sākotnēji jārealizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums strupceļa galā, ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem.

22.2. elektrības pieslēgumus veido jaunizveidoto zemes gabalu īpašnieki, ņemot vērā katram individuāli nepieciešamo jaudu, pēc kopfinansējuma principa.

23. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas ir koplietošanas ielas, kas nodrošina piekļuvi pie visām tām piegulošajām zemes vienībām.

24. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides un piekļuves nodrošināšanas no ielu tīkla. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas

ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.

25. Kad centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami. Centralizēto ūdens un kanalizācijas sistēmu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi realizē zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā pēc centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmu izbūves.
26. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.