

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	27
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	27
2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	27
2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI	28
2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	28
2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI	29
3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS)	29
4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS_DA) PUBLISKĀ ĀRTELPA	30
5. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA” (TR)....	30
6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	30
7. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.....	31

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu darbības robežas ir šī detālplānojuma robežas, kas ietver nekustamos īpašumus "Zvirgzdi 15" un "Ezeri", Zvirgzdu ciemā, Laidzes pag., Talsu novadā (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8868 012 0074 (platība 1,1768 ha) un ar kadastra apzīmējumu 8868 012 0243 (platība 0,2575 ha), turpmāk - detālplānojuma teritorija.

2. Detālplānojuma teritorijā jāievēro Talsu novada teritorijas plānojumā noteiktās prasības (2022. gada 28. aprīļa Talsu novada domes saistošie noteikumi Nr. 14 "Par Talsu novada pašvaldības (administratīvā teritorija līdz 01.07.2021.) teritorijas plānojuma grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem", kas detālplānojuma risinājumos nav detalizētas un precizētas.

3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženier tehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, tai skaitā lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšana.

5. Saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā"" 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.

6. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženierkomunikāciju izbūve:

6.1. pirms ēku būvniecības jāizbūvē ūdens apgāde, kanalizācija, lietus kanalizācija un lietus ūdens novadīšana, elektroapgāde visā plānotās ielas garumā visiem zemes gabaliem nepieciešamajā apjomā. Pēc minēto inženierkomunikāciju izbūves jāizbūvē ielas segums (šķembu);

6.2. citu inženierkomunikāciju izbūve plānotajā ielā veicama pēc nepieciešamības;

6.3. inženierkomunikāciju pievadus līdz konkrētam apbūves zemes gabalam/ ēkai/-ām izbūvē vienlaicīgi vai pirms ēkas/-u būvniecības.

6.4. pēc ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves obligāti veicama pieslēgšanās pašvaldības centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām.

7. Šī detālplānojuma ietvaros par apbūves kārtu ir uzskatāma katras atsevišķās jaunveidojamās zemes vienības būvniecības procesa uzsākšana.

2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

8. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju; ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, kā arī nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

9. Pieslēguma rādiusi uz projektētām zemes vienībām – $R_{min} > 3m$.

10. Pieslēguma rādiuss valsts autoceļam V-1408 „Talsi – Zvaigzne” – $R_{min} > 5m$, projektējams atbilstoši 2017. gada 9. maija Ministru kabineta noteikumiem Nr.253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”.

2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

11. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.

12. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

13. Prettrokšņa pasākumi jāparedz atbilstoši 2015. gada 16. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 312 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”” prasībām, un projektētās ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Risinājumi pamatojami konkrētos būvprojektos.

14. Fasādēs aizliegts lietot spožus, raibus, atstarojošus materiālus, lai plānotā apbūve dizainiski iegultu apkārtējā ainavā, veidojot nesamāksloti vieglu ēkas saspēli ar dabu, lielajiem kokiem un saules gaismu, paredzot izmantot dabiskus, videi draudzīgus būvmateriālus.

15. Fasāžu apdarē nav pielietojami plastmasas (PVC), apaļkoku u.tml. neiederīgi materiāli.

16. Projektējot ēkas un būves, plānojams divslīpu jumts; iesegums harmoniski saskanīgs ar apkārtējās vides apbūvē pielietotiem materiāliem.

17. Izvietojot ēkas plānotajās zemes vienībās, jāievēro noteiktais minimālais attālums (būvlaide) no sarkanās līnijas – 6 metri.

18. Detālplānojuma grafiskās daļas lapā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktas apbūves līnijas un saglabājamie koki, kuru vainagu projekcijas zonā aizliegta apbūves izvietošana. Saglabājamo koku vainagu projekcija jānosaka konkrētās zemes vienības būvprojekta izstrādes laikā, veicot mērījumus dabā.

19. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

20. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.

2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

21. Lai nodrošinātu trokšņu slāpēšanu, konkrētā zemes gabala būvprojekta izstrādes laikā minimāli 4 m platā joslā skaitot no valsts autoceļa V-1408 "Talsi – Zvaigzne" sarkanās līnijas, izvērtējama tajā esošo koku saglabāšanas lietderība, nepieciešamības gadījumā papildinot tos ar jauniem koku un krūmu stādījumiem.

22. Papildus 20. punktā minētajām kokaugu joslai, jāizvērtē un maksimāli jā saglabā teritorijas vērtīgie koki ($d > 0,5m$), kuri noteikti šī detālpārplānojuma grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

23. Lai saglabātu kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība, saglabājot dabisko zemesdzi.

24. Jaunveidojamās zemes vienības atļauts iežogot 1,5 m attālumā no plānotās zemes vienību robežas, kura sakrīt ar ielu sarkano līniju (atbilstoši ielas šķērsprofilam); un pa zemes vienību iekšējām robežām.

25. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

26. Zemes vienībai nepieciešamās auto stāvvietas jāparedz konkrētajā zemes vienībā.

27. Žogu augstums noteikts 1,5 m līdz 1,75 (starp zemes gabaliem līdz 1,80m, blakus zemes vienību īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem vienojoties).

28. Žogam – jānodrošina vismaz 20% caurredzība. Žogu arhitektūrai jābūt saskaņotai ar ēkas arhitektūru ievērojot vienu augstumu kvartāla robežās.

29. Galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks. Koka žogus eksponēt dabīgajā tonī. Nav pieļaujams augsts, necaurredzams nožogojums, vai plastmasas pinuma žogu pielietojums.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS)

30. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi detālpārplānojuma teritorijā ir **Savrupmāju apbūve (11001)**.

31. Maksimālais **apbūves blīvums: 30 %**.

32. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 3 stāvi (divi pilni stāvi ar iespēju izbūvēt bēniņus); kopējam ēkas augstumam nepārsniedzot 10 metrus.

33. Viena savrupmāja; palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

34. **Papildizmantošana** netiek noteikta.

4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS_DA) PUBLISKĀ ĀRTELPA

35. Nolūki, kādos atļauts izmantot detālplānojuma teritoriju - publiskā ārtelpa ar labiekārtojumu.

5. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA “TRANSPORTA INFRASTUKTŪRAS TERITORIJA” (TR)

36. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā:

36.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002);

36.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

37. Papildizmantošana netiek noteikta.

38. Plānotās ielas izbūves prasības:

38.1. Šķēršprofils ir noteikts detālplānojuma grafiskajā daļā. Šķēršprofilu jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;

38.2. brauktuves minimālais platums 5.5 metri, ietverot gājējiem paredzēto zonu;

38.3. nav pieļaujama lietus ūdeņu nokļūšana no apbūves gabaliem uz perspektīvās ielas; ielas segums ir jāprojektē augstāk par apbūves gabaliem. Risinājumi pamatojami un nosakāmi būvprojektā.

39. Ielai jābūt minimāli ar šķembu iesegumu, kas izbūvējama pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas robežās.

40. Veidojot pieslēgumu valsts autoceļam V1408 "Talsi – Zvaigznes", izstrādājams būvprojekts ar atbilstošu pieslēguma rādus.

41. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka, maksimālā apbūves intensitāte – nav noteikta, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nenosaka.

6. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

42. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Talsu novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

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

44. Citi apgrūtinājumi:

- 37.1. apbūvei pieļaujamā teritorija – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, kas precizējama izstrādājot būvprojektu;
 - 37.2. minimālā būvlaide ēku būvniecībai.
45. Aprobežojumi aizsargjoslās:
- 38.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
 - 38.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esošas zemes vienības, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
 - 38.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

46. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu.
47. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienību uzmērīšanu saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Nav pieļaujama zemes vienību tālāka sadale, bet atļauta zemes vienību apvienošana un robežu pārkārtošana.
48. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
49. Detālplānojuma īstenošana notiek pa kārtām, pirmajā kārtā izbūvējot ielu. Nākamajā kārtā tiek īstenota zemes vienību apbūve, ko daļa individuāli pa kārtām katrā zemes vienībā pēc nepieciešamības.
50. Detālplānojums ir spēkā, 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 šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināms.