

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajā īpašumā

“Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Nekustamā īpašuma
“Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā
Īpašnieks, fiziska persona

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA “Arhitektūra un vide”
Reģistrācijas numurs 43603016278

2023

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)	3
3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	6
4. Vides pieejamība.....	6
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai	6

1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem tiek precizēti Dobeles novada domes saistošos noteikumus Nr. 3 "Dobeles novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam grozījumu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa (turpmāk tekstā Dobeles novada teritorijas plānojums) un tiek noteiktas prasības "Jaunfiņķi", Krimūnu pagastā, Dobeles novadā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 46720020178 izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Saskaņā ar Dobeles novada teritorijas plānojuma prasībām detālplānojuma teritorija "Jaunfiņķi", Krimūnu pagastā, Dobeles novadā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 46720020178 (turpmāk tekstā Detālplānojums) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām savrupmāju apbūves zemes vienībām ir veidojams piebraucamais ceļš, kuram nosakāms funkcionālais zonējums- Transporta infrastruktūras teritorija TR.
- 1.3. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Dobeles novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

2. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

- 2.1. Savrupmāju apbūves teritorijā DzS ir funkcionālā zona, kur nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju, vasarnīcu un dārza māju apbūve.
- 2.2. Atļautā izmantošana: Dzīvojamā māja- savrupmājas, rindu mājas, dvīņu mājas.
- 2.3. Palīgizmantošana: Saimniecības ēkas, kas nepieciešamas dzīvojamo māju funkcionēšanai.
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 1200 m², rindu mājas sekcijai – 400 m², dvīņu mājas sekcijai – 600 m².
- 2.5. Apbūves parametri:
 - 2.5.1. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 40 % (t.sk. ēku apbūves laukums – 30 %)
 - 2.5.2. Minimālā neapbūvētā teritorija – 60 % (t.sk. apstādījumi – 30 %)
 - 2.5.3. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo ēku un saimniecības ēkas,
 - 2.5.4. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi.
 - 2.5.5. Apbūves maksimālais augstums 10 m.
- 2.6. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu dzīvojamo māju.
- 2.7. Ēkas un būves atļauts izvietot ne tuvāk kā 4m no zemes vienības robežām ar blakus apbūves zemes gabaliem vai kā noteikts normatīvos aktos. Ēkas un

būves izvietot tuvāk vai tieši pie zemes vienības robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, ja tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī ja saņemta blakus zemes vienības īpašnieka piekrišana.

- 2.8. Būvlaide noteikta 6m attālumā no jaunveidojamā piebraucamā ceļa nodalījuma joslas.
- 2.9. Žogi:
 - 2.9.1. Gar piebraucamo ceļu žogi ir izvietojami pa jaunveidojamo zemes vienību robežu. Žoga vizuālais izskats jāaskaņo Pašvaldībā.
 - 2.9.2. Maksimālais žoga augstums ir 1,5 m no zemes virsmas.
 - 2.9.3. Detālplānojuma teritorijā gar piebraucamo ceļu žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
- 2.10. Piebraucamā ceļa apgaismošanai atļauts izmantot pie būvju fasādēm piestiprinātus apgaismes ķermeņus.
- 2.11. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma un pēc pieejamo inženiertīklu (vismaz elektroapgāde) izbūves.
- 2.12. Prasības ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumiem:
 - 2.12.1. Detālplānojuma teritorija ir pieslēdzama centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kad pieslēgums būs tehniski iespējams ne tālāk kā 50m attālumā no detālplānojuma teritorijas.
 - 2.12.2. Līdz iespējai pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā ūdensapgāde risināmi lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības dzeramā ūdens ieguves vietas ierīkošanai un ūdens kvalitātes nodrošināšanai.
 - 2.12.3. Atļautais ūdensapgādes risinājums - vietējā ūdensapgāde – aka, spice vai dziļurbums katrā no zemes vienībām. Ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 - 2.12.4. Lokālās ūdensapgādes sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.
 - 2.12.5. Lokālajam ūdensapgādes avotam – akai, spicei vai dziļurbumam jānodrošina cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un tā kvalitātes atbilstību MK 14.11.2017. noteikumiem Nr. 671 „Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība”. Ja tiek paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Dziļurbuma gadījumā, jāiekārto un jānodrošina 10 m stingrā režīma aizsargjoslas ap pazemes ūdens ņemšanas vietām ievērošanu saskaņā ar MK 20.01.2004. noteikumu Nr.43 “Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” p. 7. un 11. prasībām.
 - 2.12.6. Līdz iespējai pieslēgties centralizētai sadzīves kanalizācijas sistēmai, sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma atsevišķi. Pēc centralizēto kanalizācijas sistēmu izbūves detālplānojuma vai tai pieguļošajā teritorijā, ar iespēju pieslēgties sistēmai, decentralizētās

kanalizācijas sistēmas likvidējamas pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

- 2.12.7. Pagaidu variantā katrā zemes vienībā iespējams izbūvēt vietēju bioloģisko sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ar jaudu līdz 5m³/diennaktī vai hermētiskas krājtvertnes, kurām jānodrošina regulāra iztukšošana pamatojoties uz līgumu ar komersantu, kas nodrošina notekūdeņu savākšanu no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām.
 - 2.12.8. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir novietojamas tā, lai perspektīvē būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem un, lai tām var piekļūt apkopes automašīnas, līdz ar to sadzīves kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam.
- 2.13. Nosacījumi vides risku samazināšanai pagaidu ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumiem:
- 2.13.1. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves notekūdeņu iesūcināšana gruntī.
 - 2.13.2. Decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu, lielumu un citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.
 - 2.13.3. Ir pielietojamas tikai sertificētas decentralizētas sadzīves kanalizācijas savākšanas un attīrīšanas iekārtas.
 - 2.13.4. Bioloģiskajās notekūdeņu attīrīšanas iekārtās jānodrošina notekūdeņu attīrīšanas pakāpe atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
 - 2.13.5. Pielietojot slēgtās hermētiskās krājakas ir jānodrošina regulāra to iztukšošana slēdzot līgumu ar pašvaldībā noteiktu sadzīves notekūdeņu apsaimniekotāju.
 - 2.13.6. Jaunveidojamo zemes vienību īpašniekiem jānodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizēto kanalizācijas sistēmu kontroles un uzraudzības vajadzībām.
 - 2.13.7. Decentralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto sadzīves kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.
 - 2.13.8. Lokālās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks.
 - 2.13.9. Katrā zemes vienībā lietotājam regulāri ir jākontrolē un jānodrošina dzeramā ūdens kvalitāte.

3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

3.1. Transporta infrastruktūras zonā ietilpst transporta infrastruktūras tīkli un objekti, kā arī teritorijas to izbūvei, uzturēšanai un funkcionēšanai.

3.2. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)- iela, inženiertehniskā infrastruktūra: jaunveidojamais piebraucamais ceļš.

3.3. Jaunveidojamās piebraucamā ceļa parametri:

3.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,

3.3.2. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 6 m platumā, ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, ielas infrastruktūras elementi, lietus ūdens savākšanas ievalka, inženiertīkli.

3.3.3. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamai piebraucamajai ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.

4. Vides pieejamība

4.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

4.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p .pl.	Platība m ²	Apb.not	Atļautā izmantošana	Aprūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	1416	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1246ha	Jaunfiņķi 1
2.	1236	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,0020ha	Jaunfiņķi 2
3.	1280	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Jaunfiņķi 3
4.	1346	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1026ha	Jaunfiņķi 4

5.	1243	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,0069ha	Jaunfiņķi 5
6.	1274	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Jaunfiņķi 6
7.	1274	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Jaunfiņķi 7
8.	1271	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,0707ha	Jaunfiņķi 8
9.	1339	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1339ha	Jaunfiņķi 9
10.	1227	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1227ha	Jaunfiņķi 10
11.	1241	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1241ha	Jaunfiņķi 11
12.	1383	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,1366ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0,0024ha	Jaunfiņķi 12
13.	1239	DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas, rindu mājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,0126ha	Jaunfiņķi 13
14.	3933	TR	Jaunveidojamai piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020101) 0,0268ha un 0,0459ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 0,0373ha	Piebraucamais ceļš

				Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300) 0,0002ha, 0,0006ha, 0,0003ha	
Ko pā	20700				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli plānu Nr. 2 “Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums”