

Detālplānojums nekustamajam īpašumam “Vectomaļas”, Pliņciemā, Engures pagastā, Tukuma novadā

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.1 redakcija

Pasūtītājs: zemes vienības īpašnieks

Izstrādātājs:



SIA “Grupa93”

Reģistrācijas Nr. 50103129191

Torņa iela 4, IIC-202, Rīga, LV-1050, Latvija

e-pasts info@g93.lv, mājas lapa www.g93.lv

Saturs

1.	Vispārīgie jautājumi.....	3
2.	Prasības visas teritorijas izmantošanai	3
2.1	Piekļūšana un kustības organizācija	3
2.2	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	4
2.3	Prasības inženiertehniskajai apgādei.....	4
2.4	Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	5
2.5	Prasības apbūves izvietojumam.....	5
2.6	Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	5
2.7	Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	6
3.	Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā.....	6
3.1	Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM1)	6
3.2	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	7
4.	Detālpilnošanas īstenošana un būvniecības process	8

1. Vispārīgie jautājumi

1. Nekustamā īpašuma "Vectomaļas" detālplānojums, Plienčiemā, Engures pagastā, Tukuma novadā, kadastra apzīmējums 9050 007 0272 (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi", "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli", "Šķērsprofili" un "Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums".
2. Šajos noteikumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Engures novada domes 2012. gada 20. novembra saistošos noteikumus Nr.19 (pieņemti ar Engures novada domes 20.11.2012. lēmumu (prot. Nr.11 p.13) „Par Engures novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos noteikumos, ir noteiktas Engures novada domes 2012. gada 20. novembra saistošajos noteikumos Nr.19 „Par Engures novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1 Piekļūšana un kustības organizācija

4. Piekļūšanai detālplānojuma teritorijai sākotnēji izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar 2.kategorijas pievienojumu no valsts reģionālā autoceļa P128 Sloka – Talsi.
5. Valsts autoceļam veido 1. kategorijas pievienojumu, saskaņā ar Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumiem Nr. 505 „Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem”.
6. 1. kategorijas pievienojuma izveidošanai atkārtoti jāsaņem VSIA "Latvijas Valsts ceļi" tehniskie noteikumi, kad 1.pielikumā attēlotajā teritorijā kopējais apbūvēto zemes vienību skaits pārsniedz 30 zemes vienības.
7. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotās VT un C ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
8. Iebrauktuves zemes vienībās precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
9. Pie plānoto VT un C ielu krustojuma izveido apgriešanās laukumu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
10. Perspektīvo ielu posmu, kas savieno detālplānojuma teritoriju ar kaimiņu zemes vienībām, saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, izbūvi veic atbilstoši nepieciešamībai.
11. Ielu platumi starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas kartēm "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un "Šķērsprofili”.

2.2 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

12. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
13. Detālplānojuma teritorijā plānotajām ielām izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili".
14. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē jaunveidojamo ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām, ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.
15. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3 Prasības inženiertehniskajai apgādei

16. Inženiertīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
17. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, risinājumu paredzot būvprojektā.
18. Līdz centralizētās kanalizācijas tīkla izbūvei, sadzīves kanalizāciju nodrošina decentralizēti katrā zemes vienībā. Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas novadīšanai katrā apbūves zemes vienībā izbūvē hermētisku, iztukšojamu notekūdeņu krājtvertni.
19. Līdz centralizētās ūdensapgādes tīkla izbūvei, ūdensapgādi nodrošina decentralizēti katrā zemes vienībā. Ūdensapgādei paredz individuālus risinājumus ūdens ieguvei no pazemes spiedienūdeņiem, ierīkojot dziļurbumu vai spici katram lietotājam atsevišķi vai arī savstarpēji vienojoties par kopēju dziļurbumu vairākiem lietotājiem.
20. Būvprojektā paredz tehniskos risinājumus, kas nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkliem.
21. Kad tiek izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai, ne vēlāk kā viena gada laikā veido pieslēgumus centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
22. Elektroniskos sakarus nodrošina veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru tīkla kabeļiem, izvietojot sakaru pazemes kabeļlīniju vai kabeļu kanalizāciju. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.
23. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā. Siltumapgādes nodrošināšanai var izmantot atjaunīgos enerģijas resursus. Risinājumu precizē būvprojektā.
24. Detālplānojuma teritorijā var veidot lokālu gāzes apgādes sistēmu, izvietojot gāzes vadu un sašķidrinātās gāzes uzglabāšanas rezervuāru/-us. Risinājumu precizē būvprojektā.
25. Virszemes ūdens savākšanai, saskaņā ar grafiskās daļas kartēm "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili", projektē ievalkas un/vai grāvjus gar abām plānotās ielas pusēm. Tāpat arī izmanto robežgrāvjus gar detālplānojuma teritorijas ārējo perimetru.
26. Virszemes ūdens atvadi no teritorijas plānot tā, lai netiktu pasliktināts hidroloģiskais režīms autoceļa P128 ceļa zemes nodalījuma joslā.
27. Esošā grāvja pārbūves un pārvietošanas nepieciešamība plānotajā zemes gabalā Nr.1 nosakāma izstrādājot būvprojektu.

28. Projektā paredzēta operatīvā transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.
29. Līdz centralizētā ūdensapgādes tīkla izbūvei, ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām (dīķa vai rezervuāra). To novieto detālplānojuma teritorijā pie jaunveidojamo VT un C ielu krustojuma sarkanajās līnijās, nodrošinot ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai brīvu piekļuvi dīķim vai rezervuāram. Zemes vienības daļu, ko izmanto tehnikas piekļuvei pie dīķa vai rezervuāra, nedrīkst iežogot.
30. Ugunsdzēsības dīķa vai rezervuāra novietojums precizējams izstrādājot būvprojektu.

2.4 Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

31. Plānotās ielas un apgriešanās laukumus veido ar grants segumu, nākotnes perspektīvā ielām paredzot asfalta segumu.
32. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē, izstrādājot ēku un ielas būvprojektus, iespēju robežās saglabājot ainaviski vērtīgākos kokus, koku grupas, mežaudzes daļas.
33. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot būvniecības darbus, attālumu no būvju pamatiem izvēlēties tādu, lai tas netraumētu koku saknes. Attālumu no pamatiem izvēlas vismaz vainaga projekcijas attālumā.
34. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemesdzi.

2.5 Prasības apbūves izvietojumam

35. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietotā teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide.
36. Minimālā būvlaide gar plānotajām ielām ir 6 m.
37. Apbūves līnija - 4m, izņemot plānoto zemes vienību Nr. 1, kur apbūves līnija sakrīt ar grāvja aizsargjoslas robežu.
38. Plānotajā zemes vienībā Nr. 1 ēkas, piebraucamos ceļus, inženierkomunikācijas un labiekārtojuma elementus izvieta ārpus aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" (2180) teritorijas.
39. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precizē būvprojektā.
40. Šajos noteikumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.6 Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

41. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes vienību apvienošana un pārkārtošana nav uzskatāma par šī Detālplānojuma izmaiņām. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes vienību robežu pārkārtošanu un zemes vienību apvienošanu pieļaujams realizēt atbilstoši zemes ierīcību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, ievērojot Teritorijas plānojumā un šajā Detālplānojumā jaunizveidoto zemes vienību minimālo platību rādītājus.
42. Ēkām piešķir adresi, uzsākot jaunu ielas numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

2.7 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

43. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānoto ielu sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
44. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1 Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM1)

45. Teritorijas galvenā izmantošana:
 - 45.1. dzīvojamā māja:
 - 45.1.1. savrupmāja;
 - 45.1.2. dvīņu māja.
46. Palīgizmantošana – palīgēka.
47. Papildus atļautas:
 - 47.1. dzīvojamās mājas:
 - 47.1.1. rindu māja;
 - 47.1.2. daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas;
 - 47.2. komercdarbības būves:
 - 47.2.1. viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas;
 - 47.2.2. biroju ēkas;
 - 47.2.3. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 47.2.4. sporta un rekreācijas objekts.
 - 47.3. sabiedriskas būves:
 - 47.3.1. pārvaldes iestādes;
 - 47.3.2. sociālo pakalpojumu un/vai veselības aprūpes iestādes;
 - 47.3.3. kultūras iestādes;
 - 47.3.4. pirmsskolas izglītības iestāde.
48. Apbūves parametri:

Jaunizveidojamās zemes vienības minimālā platība	Maksimālais apbūves blīvums zemes vienībām	Minimālais brīvās teritorijas īpatsvars zemes vienībām
Savrupmājām 2 400 m ²	< 2 400 m ² - 14% 2 400 – 3 000 m ² – 11% 3 001 – 4 000 m ² – 9%	< 2 400 m ² – 65% 2 400 – 3 000 m ² – 70% 3 001 – 4 000 m ² – 75%

Rindu vai dvīņu mājas vienai sekcijai un daudzdzīvokļu mājai 1 200 m ² Komercbūvēm un sabiedriskām būvēm 2 400 m ²	4 001 – 5 000 m ² – 8 %	4 001 – 5 000 m ² – 80%
	5 001 – 8 000 m ² – 6%	5 001 – 8 000 m ² – 85%
	> 8 000 m ² – 5%	> 8 000 m ² – 88%

49. Zemes vienībās, kurās plānota sabiedriska apbūve un automašīnu stāvlaukuma izveide, minimālais brīvās teritorijas īpatsvars pieļaujams ne mazāks kā 40% no zemes vienības platības.
50. Maksimālais apbūves augstums 9 m, palīgēkām 6 m un maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi.
51. Zemes vienībā ir atļauts izbūvēt:
- 51.1. 1 savrupmāju, daudzdzīvokļu 1–2 stāvu māju, komercdarbības būvi vai sabiedrisku būvi;
- 51.2. 1 rindu vai dvīņu mājas sekciju.
52. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā fronte ir 20 m, izņemot gadījumu, ja zemes vienība atrodas detālplānojuma teritorijas strupceļa ielas galā vai ielas pagrieziņa ārējā malā. Tādā gadījumā ielas fronte var tikt paredzēta ne mazāka par 10 m, nodrošinot iebrauktuvi un piekļuvi zemes vienībai ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

3.2 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

53. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta plānotās ielas teritorijai starp sarkanajām līnijām.
54. Teritorijas galvenā izmantošana:
- 54.1. transporta infrastruktūras objekti:
- 54.1.1. pašvaldības ceļš;
- 54.1.2. komersantu ceļš;
- 54.1.3. māju ceļš;
- 54.1.4. gājēju ceļš;
- 54.1.5. iela
- 54.1.6. piebrauktuve;
- 54.1.7. laukums;
- 54.1.8. autostāvieta.
- 54.2. maģistrālās inženierbūves t.sk. dīķis vai rezervuārs ūdens ņemšanai ugunsdzēsības gadījumā;
- 54.3. komercdarbības būves – saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.
55. Palīgizmantošana – īslaicīgas lietošanas būve – mazumtirdzniecības un / vai pakalpojumu objekts.
56. Satiksmes organizācijas risinājums ir noteikts grafiskās daļas kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

57. Jaunveidojamās ielas veido saskaņā ar grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

58. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Tukuma novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
59. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
60. Detālplānojumu var īstenot pa kārtām.
61. Būvdarbus jaunveidotajās zemes vienībās uzsāk pēc plānoto ielu izbūves un nodošanas ekspluatācijā un pēc ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženiertīklu (elektroapgādes) izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
62. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā (vai līdztekus tai) jāizbūvē ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli.
63. Sākotnējais 2. kategorijas pievienojums valsts reģionālajam autoceļam P128 Sloka – Talsi pārskatāms atbilstoši spēkā esošajām likumdošanas normām, kad izpildās Paskaidrojuma raksta 2.2. nodaļas 4. rindkopas nosacījumi.

Pielikums

1. Pielikums. Teritorija, kurai potenciāli piekļuvi var nodrošināt detālplānojuma "Vectomaļas" pievienojums valsts autoceļam P128.

