

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

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Pasūtītājs: zemes vienības pārvaldnieks

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

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Cimdiņi", Pliņciemā, Engures pagastā, Tukuma novadā, kadastra apzīmējums 9050 007 0214 (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 saistošos noteikumus 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 izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu no valsts reģionālā autoceļa P128 Sloka – Talsi.
5. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
7. Plānotās ielas vidus daļā un noslēgumā izveido apgriešanās laukumu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums". Apgriešanās laukumus iespējams likvidēt pēc tam, kad notikusi līdzās esošo zemes vienību attīstība un ir iespējams izbūvēt detālplānojuma teritorijā plānotās ielas savienojumu ar ielu tīklu līdzās esošajās zemes vienībās.
8. Ielas sarkanās līnijas uz robežas starp detālplānojuma teritoriju un līdzās esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 90500070207 tiek likvidētas.
9. 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

10. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.

11. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums", "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili".
12. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē jaunveidojamās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām, ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.
13. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3 Prasības inženiertehniskajai apgādei

14. Inženiertīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženiertīkli" un "Šķērsprofili". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
15. Ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju līdz centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla izbūvei nodrošina lokāli katrā zemes vienībā. Vietējai ūdensapgādei paredz individuālus risinājumus ūdens ieguvei no pazemes spiedienūdeņiem, ierīkojot dziļurbumu vai spīci katram lietotājam atsevišķi vai arī savstarpēji vienojoties par kopēju dziļurbumu vairākiem lietotājiem. Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas novadīšanai katrā apbūves zemes vienībā izbūvē hermētisku, iztukšojamu notekūdeņu krājvertni.
16. Būvprojektā paredz tehniskos risinājumus, kas nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkliem. Kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai un pa jaunveidojamo ielu, ne vēlāk kā viena gada laikā ir jāveido pieslēgumi centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
17. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā. Risinājumu precizē būvprojektā.
18. Lietus ūdens savākšanas sistēmu ievalkas vai grāvjus projektē gar abām plānotās ielas pusēm.
19. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju un glābšanas transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.
20. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
21. Līdz centralizētā ūdensapgādes tīkla izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām (dīķa vai rezervuāra) detālplānojuma teritorijas ielas sarkano līniju paplašinājumā, nodrošinot brīvu piekļuvi dīķim vai rezervuāram ugunsdzēsības un glābšanas teknikai. Zemes vienības daļu, ko izmanto tehnikas piekļuvei pie dīķa vai rezervuāra, nedrīkst iežogot.

2.4 Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

22. Plānotās ielas un apgriešanās laukumus veido ar grants segumu, nākotnes perspektīvā ielām paredzot asfalta segumu.
23. Izcērtamos kokus un atmežojamās platības precizē, izstrādājot ēku un ielas būvprojektus, projektā pēc iespējas saglabājot esošos kokus.
24. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, pēc iespējas jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret bojājumiem. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

25. Zemes vienību Nr. 1 un Nr. 2 īpašniekiem gar valsts reģionālo autoceļu P128 Sloka – Talsi pirms dzīvojamās ēkas nodošanas ekspluatācijā ir jāizveido apstādījumu josla ar mērķi samazināt autotransporta radītā piesārņojuma izplatīšanos.
26. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemesdzi.

2.5 Prasības apbūves izvietojumam

27. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide.
28. Minimālā būvlaide gar plānoto ielu un valsts reģionālo autoceļu P128 Sloka – Talsi ir 6 m.
29. Apbūves līnija - 4m.
30. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precīzē būvprojektā.
31. 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

32. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
33. Ēkām piešķir adresi, turpinot esošo ielas numerāciju, par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

2.7 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

34. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
35. 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)

36. Teritorijas galvenā izmantošana:
 - 36.1. dzīvojamā māja:
 - 36.1.1. savrupmāja;
 - 36.1.2. dvīņu māja.
37. Palīgizmantošana – palīgēka.
38. Papildus atļautas:

- 38.1. dzīvojamās mājas:
 - 38.1.1. rindu māja;
 - 38.1.2. daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas;
- 38.2. komercdarbības būves:
 - 38.2.1. viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēka;
 - 38.2.2. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 38.2.3. sporta un rekreācijas objekts.
- 38.3. sabiedriskas būves:
 - 38.3.1. veselības aprūpes iestāde;
 - 38.3.2. pirmsskolas izglītības iestāde.

39. Apbūves parametri:

Jaunizveidojamās zemes vienības minimālā platība	Maksimālais apbūves blīvums zemes vienībām	Minimālais teritorijas zemes vienībām brīvās īpatsvars
Savrupmājām 2 400 m ²	< 2 400 m ² - 14%	< 2 400 m ² – 65%
Rindu vai dvīņu mājas vienai sekcijai un daudzdzīvokļu mājai 1 200 m ²	2 400 – 3 000 m ² – 11% 3 001 – 4 000 m ² – 9%	2 400 – 3 000 m ² – 70% 3 001 – 4 000 m ² – 75%
Komercbūvēm un sabiedriskām būvēm 2 400 m ²	4 001 – 5 000 m ² – 8 % 5 001 – 8 000 m ² – 6% > 8 000 m ² – 5%	4 001 – 5 000 m ² – 80% 5 001 – 8 000 m ² – 85% > 8 000 m ² – 88%

- 40. Maksimālais apbūves augstums 9 m, palīgēkām 6 m un maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi.
- 41. Zemes vienībā ir atļauts izbūvēt:
 - 41.1. 1 savrupmāju, daudzdzīvokļu 1–2 stāvu māju, komercdarbības būvi vai sabiedrisku būvi;
 - 41.2. 1 rindu vai dvīņu mājas sekciju.
- 42. 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 6 m, nodrošinot iebrauktuvi un piekļuvi zemes vienībai ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

3.2 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- 43. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta plānotās ielas teritorijai starp sarkanajām līnijām.
- 44. Teritorijas galvenā izmantošana:
 - 44.1. transporta infrastruktūras objekti:
 - 44.1.1. pašvaldības ceļš;
 - 44.1.2. komersantu ceļš;

- 44.1.3. māju ceļš;
 - 44.1.4. gājēju ceļš;
 - 44.1.5. piebrauktuve;
 - 44.1.6. iela;
 - 44.1.7. laukums;
 - 44.1.8. autostāvvietā.
- 44.2. maģistrālās inženierbūves t.sk. dīķis vai rezervuārs ūdens ņemšanai ugunsdzēsības gadījumā;
45. Palīgizmantošana – īslaicīgas lietošanas būve – mazumtirdzniecības un / vai pakalpojumu objekts.
46. Satiksmes organizācijas risinājums ir noteikts grafiskās daļas kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
47. Jaunveidojamo ielu veido saskaņā ar grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

48. Būvniecības priekšdarbi (apauguma novākšana, zemes virskārtas noņemšana u.c.) veicami laika posmā no 15. jūlija līdz 15. aprīlim.
49. Būvdarbus jaunveidotajās zemes vienībās uzsāk pēc plānotās ielas izbūves un nodošanas ekspluatācijā un pēc ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženiertīklu (elektroapgāde) izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
50. Detālplānojumu var īstenot pa kārtām.
51. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
52. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā (vai līdztekus tai) jāizbūvē ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli.
53. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Tukuma novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
54. Teritorijas apsaimniekošanu regulē starp pašvaldību un detālplānojuma īstenošanu noslēgtais Administratīvais līgums.