

## **TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbojas kā Engures novada domes 22.11.2012 saistošo noteikumu Nr. 19 "Par Engures novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk - Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma "Laivas" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 90500080193, Apšuciemā, Engures pagastā, Tukuma novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk- Detālplānojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības, ciktāl šie Apbūves noteikumi nenosaka citādi. nosaka Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.

### **2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM**

#### **2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana**

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.3. inženierkomunikāciju izbūve (plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
  - 5.4. meliorācijas sistēmas izbūvi, atjaunošanu un pārkārtošana, kas veicama, līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas būvprojektu.

#### **2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība**

7. 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.

### 2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

8. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.
9. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
10. Ūdensapgāde. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā, līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināmi lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības dzeramā ūdens ieguves vietas ierīkošanai. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves apbūves zemes vienības pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. 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. Urbumus, kas dziļāks par 20 m atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku.
11. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Līdz centralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu izbūvei, 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 likvidējamās pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
  - 11.1. Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, ievērojot, ka decentralizētās kanalizācijas sistēmas risinājums ir pagaidu.
  - 11.2. Ierīkojot decentralizēto kanalizācijas sistēmu, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, lai nodrošinātu vieglāku sistēmas pārslēgšanu pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves.
  - 11.3. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcijā;
  - 11.4. Decentralizētās kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās 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 kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību;
  - 11.5. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices).

- 11.6. Lokālās kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums.
12. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto māsaimniecību skaitu. Ja plānota detālplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23. pantu.
13. Meliorācija.
- 13.1. meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi veic līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai.
- 13.2. Ielas projektā jāiekļauj ievalki vai citas hidrotehniskās būves lietussūdeņu novadīšanai, jāveic citi meliorācijas pārkārtošanas pasākumi.
- 13.3. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem.
- 13.4. Apbūvētās teritorijas jāplānē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz projektējamo ielu.
- 13.5. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
14. Lietus ūdens novadīšana. Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā. Ielu robežās lietus notekūdeņu novadīšanu organizē pa reljefu, izveido grāvi, vai atklātas ievalkās, kā arī iesūcina gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām

#### **2.4. Prasības piekļūšanai un autostāvvietām**

15. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kurām robežojas detālplānojuma teritorija. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA".
16. Iebrauktuvju minimālais platums ir 3,5 m.
17. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas.
18. Piebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

#### **2.5. Žogi**

19. Žogu izbūvē
- 19.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 19.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;

- 19.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām vai izvietojot pagaidu, vieglas konstrukcijas žogus, ne tuvāk kā 1 m attālumā no grāvja augšmalas.
20. Žogu augstums un caurredzamība:
- 20.1. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0,00 līmeni esošo vai plānoto ietves (ceļa) līmeni ielas (ceļa) pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0,00 atzīme jānosaka zemes vienību īpašniekiem savstarpēji vienojoties;
- 20.2. žogiem dzīvojamo māju apbūves teritorijās gar ielām un piebraucamajiem ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,2 m un vismaz 40% caurredzamiem (starp stabiem un virs cokola, skatoties perpendikulāri pret žoga plakni);
- 20.3. ja blakus zemes vienību īpašnieki vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 m;
- 20.4. zemes vienību funkcionāli atļauts sadalīt ar dzīvžogu vai sieta žogu;
21. Žogu stilistika:
- 21.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar būvi, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās, paredzot horizontālu latojumu pret ielu;
- 21.2. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

### **3. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzM)**

#### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 3 LĪDZ NR. 30**

22. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – dzīvojamā māja (savrupmāja, dvīņu māja).
23. Papildizmantošana (17, 18, 19, 20, 21).
24. Palīgizmantošana – palīgēka.
25. Papildizmantošana:
- 25.1. viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēka;
- 25.2. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 25.3. sporta un rekreācijas objekts.
- 25.4. veselības aprūpes iestāde;
- 25.5. pirmsskolas izglītības iestāde;
26. Apbūves parametri:
- 26.1. maksimālais apbūves blīvums:
- 26.1.1. zemes vienībām līdz 2000m<sup>2</sup> – 25%;
- 26.1.2. zemes vienībām no 2001m<sup>2</sup> līdz 3000m<sup>2</sup> – 18%;
- 26.1.3. zemes vienībām no 3001m<sup>2</sup> līdz 4000m<sup>2</sup> – 15%;
- 26.1.4. zemes vienībām no 4001m<sup>2</sup> līdz 5000m<sup>2</sup> – 12%;
- 26.1.5. zemes vienībām no 5001m<sup>2</sup> līdz 8000m<sup>2</sup> – 8%;
- 26.1.6. zemes vienībām lielākām par 8000m<sup>2</sup> – 6%;
- 26.2. minimālā brīvā teritorija – 70%;
- 26.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
- 26.3.1. maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi;
- 26.3.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 2 stāvi;
- 26.3.3. maksimālais apbūves augstums – 9 metri, dzīvojamo māju palīgbūvei – 6 metri.

27. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – viena dzīvojamā ēka, viena dvīņu mājas sekcija.
28. Minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība – 1500m<sup>2</sup>.
29. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
  - 29.1. būvlaide – 6 metri no ielu sarkanajām līnijām, no Egļu ielas sarkanām līnijām – 3 metri;
  - 29.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insulācijas jomā.
  - 29.3. jaunveidojamās zemes vienībās Nr. 15, Nr. 17, Nr. 20, Nr. 21 apbūves līnija sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400);
  - 29.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus un dabas elementus;
  - 29.5. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
30. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu.
31. Plānotajā zemes vienībā Nr. 17 izvietojams dīķis ugunsdzēsības vajadzībām.

#### **4. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀ APBŪVE (DzM1)**

##### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1, NR. 2, NR.31 UN NR.32**

32. Teritorijas galvenais izmantošanas veids – dzīvojamā māja (savrupmāja, dvīņu māja).
33. Palīgizmantošana – palīgēka.
34. Papildizmantošana:
  - 34.1. viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēka;
  - 34.2. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
  - 34.3. sporta un rekreācijas objekts.
  - 34.4. veselības aprūpes iestāde;
  - 34.5. pirmsskolas izglītības iestāde.
35. Apbūves parametri:
  - 35.1. maksimālais apbūves blīvums:
    - 35.1.1. zemes vienībām no 2400m<sup>2</sup> līdz 3000m<sup>2</sup> – 11%;
    - 35.1.2. zemes vienībām no 3001m<sup>2</sup> līdz 4000m<sup>2</sup> – 9%;
    - 35.1.3. zemes vienībām no 4001m<sup>2</sup> līdz 5000m<sup>2</sup> – 8%;
    - 35.1.4. zemes vienībām no 5001m<sup>2</sup> līdz 8000m<sup>2</sup> – 6%;
    - 35.1.5. zemes vienībām lielākām par 8000m<sup>2</sup> – 5%;
  - 35.2. minimālā brīvā teritorija:
    - 35.2.1. zemes vienībām no 2400m<sup>2</sup> līdz 3000m<sup>2</sup> – 70%;
    - 35.2.2. zemes vienībām no 3001m<sup>2</sup> līdz 4000m<sup>2</sup> – 75%;
    - 35.2.3. zemes vienībām no 4001m<sup>2</sup> līdz 5000m<sup>2</sup> – 80%;
    - 35.2.4. zemes vienībām no 5001m<sup>2</sup> līdz 8000m<sup>2</sup> – 85%;

- 35.2.5. zemes vienībām lielākām par 8000m<sup>2</sup> – 88%;
- 35.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
- 35.4. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 35.4.1. maksimālais apbūves augstums – 9 metri, dzīvojamo māju palīg būvei – 6 metri.
- 36. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – viena dzīvojamā ēka, viena dvīņu mājas sekcija.
- 37. Minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība – 2400m<sup>2</sup>
- 38. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
  - 38.1. būvlaide – 4 metri no ielu sarkanajām līnijām;
  - 38.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā.
  - 38.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
  - 38.4. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
- 39. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu.

## **5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 33 LĪDZ NR. 38**

- 40. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 40.1. transporta infrastruktūras objekti ( iela, piebrauktuve, laukums, autostāvvietas);
  - 40.2. maģistrālās inženierbūves.
- 41. Plānoto ielu kategorija - vietējas nozīmes iela (E).
- 42. Ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām atļauts:
  - 42.1. būvēt un rekonstruēt būves, kas saistītas ar satiksmes funkciju;
  - 42.2. būvēt inženierkomunikācijas;
  - 42.3. ierīkot autostāvvietas;
- 43. Teritoriju ielai starp sarkanajām līnijām nodala atsevišķās zemes vienībās.
- 44. Ielu parametri:
  - 44.1. ielas sarkano līniju platums – atbilstoši grafiskās daļas materiālam "Teritorijas plānotā izmantošana";
  - 44.2. brauktuves platums – 5.5 metri;
  - 44.3. apgriešanās laukuma minimālie parametri - 12x12 metri;
- 45. Ielas izbūvējamas ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā. Ielu būvniecību var paredzēt pa posmiem, kur pirmajā posmā ielas izbūvējamas ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā, bet otrajā posmā - ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.
- 46. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlauki, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.

47. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
48. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.

#### **5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

49. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Tukuma novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.