

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Tukuma novada teritorijas plānojuma 2011.-2023. (turpmāk tekstā – Tukuma novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojumā ietvertajā teritorijā nekustamajā īpašumā „Jaunbirznieki” (kadastra apzīmējums 9084 003 0068, platība 4,15 ha), Tumes pagastā, Tukuma novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums).
2. Detālplānojumā lietotie termini:
 - 2.1. **apbūves līnija** – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemesgabala robežas līdz tuvākajai virszemes būvei. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemts blakus esošā zemesgabala īpašnieka saskaņojums;

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma 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.
5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 5.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi piebraucamā ceļa un plānotā inženierkomunikāciju koridora robežās;
 - 5.2. plānotā piebraucamā ceļa izbūvi;
 - 5.3. meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.
6. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

2.2. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNĒ

7. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.
8. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

9. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
10. Veicot dzīvojamo vai publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
11. 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, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
12. Plānotais piebraucamais ceļš, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām ēkām un citiem apbūves objektiem detālplānojuma teritorijā.

2.4. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

13. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka ēku būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
14. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā nekustamā īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem ledzīvotājiem.
15. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemesgabala robežas ir aizliegta.
16. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
17. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemes vienības robežām atbilstoši Tukuma novada teritorijas plānojuma prasībām.
18. Autotransporta stāvvietas jāparedz jaunveidojamajās zemes vienībās, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
19. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām.

2.5. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

20. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
21. 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.

22. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneli jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

2.6. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

23. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Tukuma novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
24. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.
25. Plānotā piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju koridora robežas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
26. Apbūves līnijas:
- 26.1. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5,5 metru attālumā no esošā piebraucamā ceļa posma zemes gabala robežas;
 - 26.2. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 7 metru attālumā no plānotā piebraucamā ceļa zemes gabala robežas;
 - 26.3. ja zemes vienība robežojas ar citu apbūvei paredzētu zemes vienību, līdz zemes vienības sānu robežām minimālais attālums ir noteikts 10 metri. Attālumu līdz kaimiņu zemesgabala robežai var samazināt, ja ir panākta rakstiska kaimiņu vienošanās, bet ievērojot minimālos attālumus starp ēkām.

2.7. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

27. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā, ņemot vērā normatīvajos aktos noteiktās prasības.
28. Projektējot kanalizācijas tīklus, kā arī jaunas ēkas un būves, detālplānojuma teritorijā jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla. Visā detālplānojuma teritorijā sadzīves notekūdeņus jānovada centralizētajos inženierkomunikāciju tīklos.
29. Ja inženiertehniskās apgādes tīklus izbūvē reizē ar piebraucamo ceļu, tad to izvietojumu drīkst paredzēt zem ceļa brauktuves.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

30. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana veicama atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
31. Detālplānojuma teritorijā atļauta plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
32. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt vienā kārtā.

33. Piebraucamais ceļš tā noteiktajās robežās – Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), jāizdala kā atsevišķas zemes vienības.

4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

4.1. PRAŠĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀM (DzS)

34. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
35. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), ir šādi:
- 35.1. Savrupmāju apbūve (11001);
 - 35.2. Vasarnīcu apbūve (11002);
 - 35.3. Viensētu apbūve (11004).
36. Papildizmantošana:
- 36.1. dārza māju apbūve (11003);
 - 36.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
37. Apbūves parametri:
- 37.1. minimālā platība – 3000 m²;
 - 37.2. minimālā zemes vienības fronte - 15 m;
 - 37.3. maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
 - 37.4. maksimālā apbūves intensitāte – 80 %;
 - 37.5. maksimālais stāvu skaits un augstums:
 - 37.5.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi un mansarda vai jumta stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 11 metri;
 - 37.5.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
 - 37.6. minimālā brīvā zaļā teritorija – 30 %.

4.2. PRAŠĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀM (TR)

38. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
39. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TR ir šādi:
- 39.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
 - 39.2. transporta lineārā infrastruktūra;
 - 39.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra.
40. Palīgizmantošana - apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi.
41. Plānotā piebraucamā ceļa izbūves prasības:

- 41.1. plānotā ceļa raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā kartē „Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofili”. Ceļa šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.;
42. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka, maksimālā apbūves intensitāte – nenosaka, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nenosaka.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

43. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Tukuma novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
44. Detālplānojumu atļauts realizēt vienā kārtā (ietver zemes sadalīšanu jaunos apbūves gabalos, plānotā piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju (arī meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas) projektēšana un izbūve plānotā piebraucamā ceļa un plānotā inženierkomunikāciju koridora robežās).
45. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic teritorijas meliorācijas sistēmas pārkārtošana un drenāžas izbūve.
46. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc plānotā piebraucamā ceļa izbūves ar grants vai šķembu segumu un inženierkomunikāciju izbūves.
47. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
48. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
49. 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.

III GRAFISKĀ DAĻA