
SIA "Ventmetrs", Reģ. nr. 41203040331
Riņķa iela 52, Ventspils, LV3601
tālr. 63629570, ventmetrs@ventmetrs.lv



Pasūtītājs: **SIA "RDB Industry", Reģ. nr. 40203399778,
Smilšu iela 9 k-2, Baloži, Ķekavas novads LV 2112**

Pasūtījuma Nr. : **Līgums Nr. 01-23-0033**

Detālpļānojuma nosaukums: **Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventpilī
detālpļānojums**

Adrese: **Kuldīgas iela 193, Ventspils**

Detālpļānojuma stadija: **1. redakcija**

Sējuma sastāvs: **2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

Izstrādāja: **SIA "Ventmetrs"**

Izstrādes vadītājs: **O. Horsts**

Izstrādāja: **J. Mažrimis**

*Detālpļānojuma izstrādes
vadītājs (Pašvaldība)* **K. Siņicins**

Ventspils, 2025

Saturs

1.	Paskaidrojuma raksts	4
1.1	Ievads	4
1.2	Detālplānojuma izstrādes pamatojums, mērķis un uzdevumi.....	5
1.3	Valsts un pašvaldību institūciju sniegtie nosacījumi	5
1.3.1.	Valsts vides dienests Atļauju pārvalde.....	6
1.3.2.	Pašvaldības iestāde "Ventspils Komunālā pārvalde"	6
1.3.3.	Pašvaldības SIA "ŪDEKA"	7
1.3.4.	Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģionālā pārvalde	7
1.3.5.	AS Sadales tīkls	8
1.3.6.	Pašvaldības SIA "Ventspils labiekārtošanas kombināts"	9
1.3.7.	SIA "Tet"	10
1.3.8.	Pašvaldības iestāde "Ventspils Digitālais centrs"	10
1.3.9.	VAS "Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs"	10
1.4	Teritorijas pašreizējā izmantošana.....	10
1.5	Teritorijas izmantošana saskaņā ar Teritorijas plānojumu	12
1.6	Detālplānojuma teritorijā esošie apgrūtinājumi un aizsargjoslas.....	13
1.7	Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums	18
1.8	Plānotā apbūves struktūra	21
1.8.1.	Adresācija	23
1.8.2.	Infrastruktūra	25
1.8.3.	Ugunsdrošības nosacījumi.....	35
1.9	Apgrūtinājumi.....	35
2.	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	37
2.1	Vispārīgie noteikumi.....	37
2.2	Zemesgabalu sadalīšana, apvienošana un robežu pārkārtošana.....	37
2.3	Augstuma ierobežojumi	38
2.4	Prasības ēku augstumam.....	38
2.5	Žogi	38
2.6	Atkritumu apsaimniekošana	38
2.7	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nodrošinājums ar inženiertīkliem.....	38
2.8	Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi	40

2.8.1. Mazstāvu dzīvojamā teritorija (DzM).....	40
2.8.2. Inženiertehniskās apbūves teritorijas (TH)	42
2.8.3. Ielu un ceļu teritorijas	43
2.9 Apgrūtinājumi un aizsargjoslas	44
2.10 Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	46
3. GRAFISKĀ DAĻA.....	49
DP-01 TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	50
DP-02 INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA.....	51
DP-03 ŠĶĒRSPROFILI	52
DP-04 ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTA RISINĀJUMS.....	53
DP-05 SATIKSMES ORGANIZĀCIJAS UN APBŪVES RISINĀUMU PLĀNS	54
PIELIKUMS	55

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

2.1 *Vispārīgie noteikumi*

1. Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojuma (turpmāk – Detālplānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) darbības robežas ir nekustamais īpašums – zemes gabals Kuldīgas ielā 193, Ventspilī, kadastra apzīmējums 2700 014 1901 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Visā Detālplānojuma teritorijā ievērojami Ventspils pilsētas saistošie noteikumi Nr. 18 „Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma (2006. – 2018.) ar grozījumiem grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas apstiprināti ar Ventspils pilsētas domes 2012. gada 27. jūlija lēmumu Nr. 110 “Par Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma (2006. – 2018.) ar grozījumiem apstiprināšanu un saistošo noteikumu Nr. 18 „Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma (2006. – 2018.) ar grozījumiem grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 18).
3. TIAN precizē un detalizē Saistošo noteikumu Nr. 18 prasības.
4. Pašvaldība Detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz Detālplānojuma teritorijā esošajām zemes vienībām, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
5. Vispārīgo administratīvo aktu, ar kuru apstiprināts Detālplānojums, Pašvaldība nosūta publicēšanai oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", izmantojot teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmu un ietverot šajā administratīvajā aktā hipersaiti ar unikālo identifikatoru uz Ģeoportālā pieejamo apstiprinātā Detālplānojuma interaktīvo grafisko daļu, kas ir šā administratīvā akta neatņemama sastāvdaļa.
6. Detālplānojumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā var pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par Detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai Detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
7. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī Detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā, Pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar Detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
8. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, 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 šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2.2 *Zemesgabalu sadalīšana, apvienošana un robežu pārkārtošana*

9. Detālplānojuma teritorijas zemes vienību izveide veicama saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu Nr. DP-04 “Zemes ierīcības projekta priekšlikums”.
10. Jaunizveidoto zemes vienību apvienošana un pārkārtošana nav uzskatāma par šī Detālplānojuma izmaiņām. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes gabalu robežu

pārkārtošanu un zemes gabalu apvienošanu pieļaujams realizēt atbilstoši zemes ierīcību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, ievērojot Teritorijas plānojumā un šajā Detālplānojumā jaunizveidoto zemes gabalu minimālo un maksimālo platību rādītājus.

2.3 Augstuma ierobežojumi

11. Apbūves noteikumos noteiktie ēku un būvju augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi, virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, elektroniskus signālus uztverošu vai pārraidošu iekārtu, augstsprieguma elektropārvades līniju balstu, vējrādītāju, zibens novadītāju, baznīcas torni vai kupolu.
12. Neviena ēka nedrīkst tikt būvēta tādā augstumā, ka noēnotu kaimiņu zemesgabala ēkas vairāk nekā to pieļauj dabiskā apgaismojuma un izsauļojuma normatīvi.

2.4 Prasības ēku augstumam

13. Dzīvojamās ēkas stāva minimālajam augstumam no tīrās grīdas atzīmes līdz pārseguma konstrukcijas apakšējai virsmai jābūt vismaz 2,5 m.
14. Apbūves noteikumos norādītais maksimālais stāvu skaits noteikts pie ēkas stāva augstuma 4,0 m.
15. Cokola stāva augstums nedrīkst būt lielāks par 2,0 m.
16. Maksimālais stāvu skaits – 2 (divi) pilni stāvi.

2.5 Žogi

17. Žogi būvējami pa zemes gabalu robežām.
18. Žogiem gar ielām, pievedceļu un gājēju celiņu/ietvi jābūt ne augstākiem par 1,50 m. Žogiem ir jābūt daļēji caurredzamiem, atstarpēm starp žoga dēļiem jāveido vismaz 30% no žoga vairogu laukuma.
19. Gar Kuldīgas ielu un Tērauda ielu žogus izbūvēt ar koka vai profilētu metāla vai kompozītmateriālu dēļu vairogiem.

2.6 Atkritumu apsaimniekošana

20. Visos īpašumos, kur notiek sadzīves un saimnieciskā darbība, atkritumu apsaimniekošana veicama saskaņā ar attiecīgiem Ventspils pilsētas pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

2.7 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nodrošinājums ar inženiertīkliem

21. Visā Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.
22. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:
 - 22.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;

- 22.2. 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 izstrādājot meliorācijas sistēmas būvprojektu;
- 22.3. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nolūkā nodrošināt piekļuvi plānotās apbūves teritorijām, izbūvējot plānoto pievedceļu/ielu;
- 22.4. plānoto pievedceļu/ielu un iebrauktuvi, t.sk. tajā izbūvējamās centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus, drenāžu, elektroapgādes tīklus, apgaismojumu, kā arī gājēju celiņu/ietvi un tās apgaismojumu izbūvē un ekspluatācijā nodod pirms tiek īstenota zemes gabala daļa, kurā ietilpst plānotās zemes vienības ar Nr. 09; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 17; 18; 19; 20 un 21, sadalīšana;
- 22.5. uz plānotajām zemes vienībām Nr. 4 un Nr. 5 realizējot apbūvi vienlaicīgi ar to tiek realizēta iebrauktuves bruģakmens seguma un plānotajā pievedceļā/ielā izbūvējamo inženiertīklu (ūdensvada, sadzīves un lietus kanalizācijas) atzaru izbūve iebrauktuves robežās, pirms tam izstrādājot normatīvajos aktos noteikto būvniecības ieceres dokumentāciju;
- 22.6. vienlaicīgi ar 22.5. punktā minētās iebrauktuves un inženiertīklu atzaru izbūvi realizējama arī sadzīves kanalizācijas posma (zem iebrauktuves) izbūve, kas paredzēta uz plānotajām zemes vienībām Nr. 01, 02, 03 un 04;
- 22.7. pirms plānoto zemes vienību Nr. 01, 02, 03 un 04 izveides tiek veikta sadzīves kanalizācijas un ūdensvada tīklu izbūve uz tiem, atbilstoši Grafiskās daļas plānā Nr. DP-02 "Inženiertehniskā infrastruktūra" norādītajam;
- 22.8. pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojuma tehniskajam risinājumam jāatbilst "Ventspils valstspilsētas ielu būvniecības vadlīnijās" noteiktajām prasībām;
- 22.9. inženiertīklu izbūve, plānoto ielu sarkano līniju robežās un iebrauktuves teritorijā, nodrošinot pieslēguma iespēju inženiertīkliem katram jaunizveidotajam, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētam, zemes gabalam. Jaunbūvējamu ēku pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāts. Nav pieļaujams cits ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas nodrošinājuma risinājums.
23. Apstādījumu veidošanai, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētajās teritorijās, ievērojami sekojoši attālumi koku un krūmu stādīšanai no zemes gabala robežas:
 - 23.1. lielajiem lapu kokiem (ozoli, liepas, kļavas, bērzi, vīksnas u.c.) un skujkociem (egles un priedes) vismaz 5 m;
 - 23.2. tūjām 2 m, ja to augstums nepārsniedz 2 m, ja augstums tiek plānots lielāks par 2 m, tad 5 m attālumā;
 - 23.3. ābelēm 3 m;
 - 23.4. plūmēm un ķiršiem 2 m;
 - 23.5. krūmiem 1 m.
 - 23.6. minētie attālumi neattiecas uz esošajiem saglabājamiem kokiem.
24. Nav atļauta inženierierīču (satelītantenu, kondicionieru, siltumsūkņu u.c.) piestiprināšana pie ēku galvenajām fasādēm, un tām pēc iespējas mazāk jāeksponējas no publiskās ārtelpas.
25. Ja siltumapgādei tiek paredzēts siltumsūkņa tips "gaiss – ūdens" vai "gaiss – gaiss", šo siltumsūkņu ārējais bloks izvietojams tā, lai tas nebūtu aktīvi uztverams no publiskās ārtelpas, ievērojot Saistošo noteikumu Nr. 18. I daļas 4. nodaļas 4.13. punkta (10) apakšpunktā noteikto. Tas nav izvietojams pie dzīvojamo ēku galvenajām fasādēm.

2.8 Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi

2.8.1. Mazstāvu dzīvojamā teritorija (DzM)

26. **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)** –zemes gabali, kuru atļautais izmantošanas veids ir vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve.
27. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana:
- 27.1. Galvenā izmantošana -
- vienas ģimenes un divu ģimeņu dzīvojamā māja;
- 27.2. Palīgizmantošana
- darījumu iestāžu objekti (D);
 - sabiedrisko iestāžu objekti (S).
28. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas raksturojošie apbūves rādītāji, saskaņā ar Saistošajiem noteikumiem Nr. 18, apbūves zonā Nr. 6:
- 28.1. Zemesgabala minimālā platība – 1000 m².
- 28.2. Zemesgabala maksimālā platība – 2000 m².
- 28.3. Maksimālais stāvu skaits – 2 (divi) pilni stāvi.
- 28.4. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.
- 28.5. Maksimālā apbūves intensitāte – 75%.
- 28.6. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 15%.
- 28.7. Maksimāli pieļaujamais palīgizmantošanas īpatsvars – 10%.
29. Jaunizveidoto mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu apbūves rādītāji.

2.1. tabula

Mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes vienību apbūves rādītāji

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana	Platība, m ²	Apbūves laukums (max 30%), m ²	Apbūves intensitāte (max 75%), m ²	Zemes gabala minimāli brīvā zaļā teritorija (min 15%), m ²	Papildizmantošana (max 10% no max apbūves laukuma), m ²	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods*
1	2	3	4	5	6	7	8
1	DzM	1155	347	866	173	35	0601
2	DzM	1204	361	903	181	36	0601

3	DzM	1204	361	903	181	36	0601
4	DzM	1231	369	923	185	37	0601
5	DzM	1119	336	839	168	34	0601
6	DzM	1237	371	928	186	37	0601
7	DzM	1264	379	948	190	38	0601
8	DzM	1371	411	1028	206	41	0601
9	DzM	1203	361	902	180	36	0601
10	DzM	1200	360	900	180	36	0601
11	DzM	1080	324	810	162	32	0601
12	DzM	1283	385	962	192	38	0601
13	DzM	1570	471	1178	236	47	0601
14	DzM	1431	429	1073	215	43	0601
15	DzM	1428	428	1071	214	43	0601
16	DzM	1584	475	1188	238	48	0601
17	DzM	1342	403	1007	201	40	0601
18	DzM	1410	423	1058	212	42	0601
19	DzM	1260	378	945	189	38	0601
20	DzM	1260	378	945	189	38	0601
21	DzM	1328	398	996	199	40	0601

* Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: individuāli dzīvojamo māju apbūve, kods 0601.

Citi noteikumi

30. Zemes gabalos ēku izvietojumam un arhitektoniskajam veidolam ievērojami konkrētai pilsētvidei raksturīgie apbūves principi:
 - 30.1. galvenās ēkas izvietojamas uz obligātās būvlaides;
 - 30.2. ēku jumta konstrukcijas risinājumam ir brīva izvēle, bet vēlams paredzēt divslīpju vai četrslīpju jumtus;
 - 30.3. kā jumtu iesegumu nav pieļaujams izmantot azbestcimenta plāksnes.
31. Būvlaides (saskaņā ar grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana):
 - 31.1. obligātā būvlaide – pret Kuldīgas ielu, Tērauda ielu un pievedceļu/ielu – 6 m no zemes gabala robežas (ielas sarkanās līnijas);
 - 31.2. nav pieļaujams, ka pirms galvenās ēkas būvniecības zemes gabalā tiek realizēta ar to funkcionāli saistīta (-as) palīgēka (-as). Zemes gabala apbūvei izstrādājama būvniecības ieceres dokumentācija, kurā obligāti jāparedz galvenās ēkas projekta risinājumi un realizācija.
 - 31.3. būvlaide starp apbūves zemes gabalu robežām 4 m. Šie attālumi, plānojot galvenās ēkas novietni, nav samazināmi.
 - 31.4. plānotajās zemes vienībās Nr. 13, Nr. 18 un Nr. 21 galvenās ēkas viena no fasādēm izvietojama uz apbūves līnijas, kas projektēta 10 m no zemes gabala robežas, atbilstoši Grafiskās daļas plāniem Nr. DP-01 un DP-05.

32. Palīgēkai attiecībā pret publisko ārtelpu jāatrodas zemes gabala dziļumā aiz galvenās ēkas. Uz obligātās būvlaides gar ielu atļauts izvietot ar galveno ēku arhitektoniski saistītu garāžu.
33. Vienstāvīgas palīgēkas var būtēt ne tuvāk kā 1 m attālumā no kaimiņu zemes gabala robežas, ja sienas plaknē pret blakus zemes gabalu netiek paredzēta logu izbūve. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstisks skaņojums, un sienai pret kaimiņa robežu tiek izbūvēts brandmūris.
34. Palīgēkas, kas augstākas par 1 (vienu) stāvu izvietojamas ne tuvāk kā 4 m no blakus esošo zemes gabalu robežām.
35. Attālumi starp ēkām paredzami atbilstoši ugunsdrošības būvnormatīviem.

2.8.2. Inženiertehniskās apbūves teritorijas (TH)

36. **Inženiertehniskās apbūves teritorijas (TH)** – zemes gabali vai teritorijas, kuru atļautais izmantošanas veids ir maģistrālo elektropārvažu, sakaru līniju, maģistrālo naftas un naftas produktu cauruļvadu, ķīmisko produktu, maģistrālo gāzes, siltuma, ūdens un kanalizācijas cauruļvadu, dzelzceļa infrastruktūras (izņemot dzelzceļa staciju), ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve.
37. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana:
 - 37.1. Galvenā izmantošana: maģistrālās elektropārvades un sakaru līnijas, un ar to saistītu būvju apbūve;
 - 37.2. Palīgizmantošana: nenosaka.
38. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas raksturojošie apbūves rādītāji, saskaņā ar Saistošajiem noteikumiem Nr. 18, apbūves zonā Nr. 6:
 - 38.1. Zemesgabala minimālā plātība – nenosaka.
 - 38.2. Zemesgabala maksimālā platība – nenosaka.
 - 38.3. Maksimālais stāvu skaits – nenosaka.
 - 38.4. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka.
 - 38.5. Maksimālā apbūves intensitāte – nenosaka.
 - 38.6. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija – nenosaka.
 - 38.7. Maksimāli pieļaujamais palīgizmantošanas īpatsvars – 0%.
39. Jaunizveidotā inženiertehniskās apbūves teritorijas (TH) zemes gabala apbūves rādītāji*.

2.2. tabula

Tehniskai infrastruktūras apbūvei paredzēto zemes vienību apbūves rādītāji

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana	Platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Apbūves intensitāte, m ²	Zemes gabala minimāli brīvā zaļā teritorija, m ²	Papildizmantošana, m ²	Nekustamā īpašuma* lietošanas mērķa kods
1	2	3	4	5	6	7	8
22	TH	186	-	-	-	0	1201

**Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve, kods 0601.*

Apbūves rādītāji, šajā teritorijā netiek regulēti pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijā nav galvenais izmantošanas raksturotājs.

Citi noteikumi

40. Elektroapgādes objekta un tīklu uzstādīšanai, izbūvei nepieciešamā zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana tiek noteikta kā inženiertehniskās apbūves teritorija (TH), bet minimālā un maksimālā platība netiek noteikta (Saistošo noteikumu Nr. 18 4.28. apakšnodaļas "Inženierkomunikācijas un iekārtas" (37) punkts).

2.8.3. Ielu un ceļu teritorijas

41. **Ielu un ceļu teritorijas** – teritorijas, kas tiek izmantotas gājēju un transporta satiksmei, un inženierkomunikāciju izvietošanai.
42. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana:
 - 42.1. Galvenā izmantošana:
 - 42.1.1. vietējās nozīmes iela
 - 42.1.2. gājēju iela;
 - 42.2. Palīgizmantošana: nenosaka.
43. Jaunizveidotā ielas un ceļa teritorijas zemes gabala apbūves rādītāji.

2.3. tabula

Pievedceļa/ielas teritorijas apbūves rādītāji

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana	Platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	Apbūves intensitāte, m ²	Zemes gabala minimāli brīvā zaļā teritorija, m ²	Papildizmantošana, m ²	Nekustamā īpašuma* lietošanas mērķa kods
1	2	3	4	5	6	7	8
23	Iela	2362	-	-	-	0	1101
24	Iebraukums	355	-	-	-	0	0601

*Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, kods 1101.

Apbūves rādītāji, šajā teritorijā netiek regulēti pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturotājs.

Citi noteikumi

44. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – nosakāma pēc funkcionālās nepieciešamības.
45. Maksimālais apbūves blīvums, apbūves augstums, stāvu skaits un minimālās zaļās teritorijas rādītājs – netiek noteikts.
46. Iebraukums – plānotā zemes vienība Nr. 24 atsavināma plānoto zemes vienību Nr. 18, 20 un 21 īpašniekiem, katram no atsavināma 1/3 domājamā daļa no tās.

2.9 Apgrūtinājumi un aizsargjoslas

47. Detālplānojuma teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

2.4. tabula

Apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības zonējums	Platība, m ²	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, m ² (7312050201)	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju, m ² (7312050500)	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, m ² (7312030100)
1	2	3	4	5	6
1	DzM	1155	62	-	-
2	DzM	1204	83	-	-
3	DzM	1204	102	-	-
4	DzM	1231	85	-	-
5	DzM	1119	73	-	-
6	DzM	1237	91	-	-
7	DzM	1264	116	-	-
8	DzM	1371	-	-	-
9	DzM	1203	-	-	-
10	DzM	1200	-	-	-
11	DzM	1080	-	-	-
12	DzM	1283	-	-	-
13	DzM	1570	-	-	-
14	DzM	1431	-	-	-
15	DzM	1428	-	-	-
16	DzM	1584	-	-	-
17	DzM	1342	-	-	-
18	DzM	1410	-	-	-
19	DzM	1260	-	-	-
20	DzM	1260	-	-	-
21	DzM	1328	-	-	-
22	TH	186	108	19	-
23	Iela	2362	14	-	2362
24	Iebr	355	-	-	-
Kopā:		30067			

48. Esošo inženiertīklu un inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
49. Plānoto inženiertīklu aizsargjoslas nosakāmas pēc to izbūves dabā ievērojot Aizsargjoslu likumā noteikto.

2.10 Detālplānojuma īstenošanas kārtība

50. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju, ievērojot sekojošus nosacījumus:
 - 50.1. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir saistoši nekustamo īpašumu īpašniekiem, lietotājiem, nomniekiem un apsaimniekotājiem, veicot Detālplānojuma teritorijas apbūvi un izmantošanu.
 - 50.2. Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās, zemes gabala īpašnieks veic būvprojektu izstrādi plānotai jaunprojektējamai ielai, gājēju celiņam un ielas un gājēju celiņa apgaismojumam, ūdensvada, sadzīves kanalizācijas (tai skaitā uz plānotajām zemes vienībām Nr. 01, 02, 03 un 04) un drenāžas tīkliem, paredzot pieslēgumu pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem atbilstoši šī Detālplānojuma un būvprojekta risinājumiem.
 - 50.3. Teritorijas un projektēto, apbūvei paredzēto, zemes vienību pieslēgums elektroapgādei realizējams saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem.
 - 50.4. Pēc būvprojektu apstiprināšanas veicami būvdarbi:
 - 50.4.1. jaunprojektējamās pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūve bruģakmens segumā, veidojot pieslēgumu pie Tērauda ielas (kadastra apzīmējums 2700 014 0122), kā arī katrai projektētai, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētai, zemes vienībai nodrošina iebrauktuves izbūvi, piekļūšanas nodrošināšanai zemes vienībā. Iebrauktuves izbūvi pieļaujams arī nodrošināt katrai projektētai zemes vienībai atsevišķi, vienlaicīgi ar būvniecības uzsākšanu zemes vienībā, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu zemes vienībā;
 - 50.4.2. vienlaicīgi ar pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūves, veicama arī pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojuma izbūve;
 - 50.4.3. projektētā ūdensvada, sadzīves kanalizācijas un drenāžu tīklu izbūve paredzot pieslēgumu no Kuldīgas un Tērauda ielas, un nodrošinot pieslēguma iespējas (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus) katrai mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētai zemes vienībai (tai skaitā uz plānotajām zemes vienībām Nr. 01, 02, 03 un 04).
 - 50.5. Pēc pievedceļu/ielas, gājēju celiņa, centralizēto ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, drenāžas, elektroapgādes tīklu un pievedceļu/ielas, gājēju celiņa apgaismojuma izbūves un nodošanas ekspluatācijā, pieļaujams uzsākt Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes

gabalu izveidi, saskaņā ar Grafiskās daļas karti DP – 04 “Zemes ierīcības projekta risinājums”.

51. Detālplānojuma īstenošanu pieļaujams realizēt arī kārtās:

51.1. 1. kārtā:

51.1.1. veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas (projektētā zemes vienība Nr. 23), iebrauktuves (projektētā zemes vienība Nr. 24) un projektēto, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto, zemes vienību Nr. 05, Nr. 06, Nr. 07, Nr. 08, Nr. 14, un projektētās zemes vienības Nr. 22, uz kura atrodas transformatora apakšstacija STP-906 nodalīšanu, reģistrēšanu NĪVKIS un zemesgrāmatā;

51.1.2. pirms apbūves ieceres realizācijas projektētajās, 51.1.1. apakšpunktā uzskaitītajās, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētajās zemes vienībās, zemes vienībām jānodrošina pieslēgums pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, un elektroapgādei. Zemes gabaliem Nr. 05, Nr. 06 un Nr. 07, kas pieguļ Kuldīgas ielai, nodrošināma iebrauktuvi izbūve, atbilstoši šajā Detālplānojumā noteiktajam. Izbūvējot iebrauktuvi zemes vienībai Nr. 05, jānodrošina šī Detālplānojuma 22.5. un 22.6. punktā noteiktais;

51.1.3. pieslēgums elektroapgādei nodrošināms saskaņā ar AS “Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

51.2. 2. kārtā:

51.2.1. veic ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu projektēšanu un izbūvi plānotajām zemes vienībām Nr. 01, 02, 03 un 04, atbilstoši šajā Detālplānojumā noteiktajam;

51.2.2. pēc 51.2.1. punktā noteiktā izpildes, veic plānoto zemes vienību Nr. 01, 02, 03 un 04 nodalīšanu, reģistrēšanu NĪVKIS un zemesgrāmatā.

51.3. 3. kārtā:

51.3.1. veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas, gājēju celiņa, to apgaismojuma un plānoto inženiertīklu projektēšanu un izbūvi, nodrošinot pieslēguma iespēju katrai projektētai, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētai, zemes vienībai (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus);

51.3.2. vienlaicīgi ar jaunprojektējamās ielas izbūvi veic iebrauktuvi izbūvi katrai projektētai zemes vienībai. Iebrauktuves izbūvi pieļaujams arī nodrošināt katrai projektētai zemes vienībai atsevišķi, vienlaicīgi ar būvniecības uzsākšanu zemes vienībā, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu zemes vienībā;

51.3.3. pēc 51.3.1. un 51.3.2. punktos noteiktā īstenošanas, pievedceļa/ielas un gājēju celiņa, tai skaitā pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojuma, centralizēto ūdensvada, sadzīves kanalizācijas un drenāžas tīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā, zemes vienība Nr. 23, un izbūvētās infrastruktūras nodošanas bez

atlīdzības Pašvaldības un Pašvaldības SIA "ŪDEKA" īpašumā (maģistrālie ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli),
51.3.4. veic atlikušā zemes gabala sadali, atbilstoši Detālplānojuma risinājumam.



30. att. Detālplānojuma realizācijas kārtas

52. Izbūvētie un ekspluatācijā nodotie maģistrālie ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli bez atlīdzības nododami Pašvaldības SIA "ŪDEKA" īpašumā.
53. Iebrauktuve – plānotā zemes vienība Nr. 24 atsavināma plānoto zemes vienību Nr. 18, 20 un 21 īpašniekiem, katram atsavināma 1/3 domājamā daļa no tās.