

Apbūves noteikumi

Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM)

Daļa no plānotā zemes gabala Nr. 1*

Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Apakšzonējums:

- DzM1

Atļautā izmantošana:

Galvenā izmantošana:

- savrupmāja;

Palīgizmantošana:

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- saimniecības ēkas, palīgēkas;

Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:

- savrupmājai - 1200 m² ;

Maksimālais apbūves blīvums:

- savrupmāju - 30%;

Maksimālas stāvu skaits:

- 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai);

Apbūves maksimālais augstums:

- nedrīkst pārsniegt 12 m;

Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:

- 15 m;

Priekšpagalma, ārējā sānpagalma minimālais platums (būvlaide):

- Plānotajam zemes gabalam Nr. 1 - 3 m gar jaunveidojamo Pilbāržu ielu (jaunas sadales gadījumā 3m nav spēkā)

Sānpagalma minimālais platums:

- 6 m, iekšējais sānpagalms;

Ēku un būvju skaits:

- viena dzīvojamā māja
- palīgēkas ievērojot atļautos apbūves rādītājus

Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- Plānotajam zemes gabalam Nr. 1 - 10 m (tauvas joslu)

Izņēmumi un papildinājumi

- saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā;
- minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;

Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601);

Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru;

žogus drīkst ierīkot:

- ielas – pa ielas sarkano līniju;
- stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- gar ūdenstecēm – pa tauvas joslas robežu (plānotajam zemes gabalam Nr.1);
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības;

Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
- līdz 1,40 m - 30%; 31.4.3. līdz 1,60 m - 50%;
- žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, izņemot teritorijas, kuru žogu augstumi noteikti saskaņā ar teritorijas specifisko izmantošanu;

Nav atļauts:

- Dzeloņstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos.
- Žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā;

*Uz jaunveidojamajā zemes gabalā drīkst būt tikai viena dzīvojamā ēka, neatkarīgi no zemes izmantošanas veidu skaita.

Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM)

Plānotais zemes gabals Nr. 4

Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Apakšzonējums:

- DzM1

Atļautā izmantošana:

Galvenā izmantošana:

- savrupmāja;

Palīgizmantošana:

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
- saimniecības ēkas, palīgēkas;

Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība:

- savrupmājai - 1200 m² ;

Maksimālais apbūves blīvums:

- savrupmāju - 30%;

Maksimālas stāvu skaits:

- 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai);

Apbūves maksimālais augstums:

- nedrīkst pārsniegt 12 m;

Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem:

- 15 m;

Priekšpagalma, ārējā sānpagalma minimālais platums (būvlaide):

- Plānotajam zemes gabalam Nr. 4 - 6 m (ņemta vērā blakus esošā zemes gabala apbūve);

Sānpagalma minimālais platums:

- 4 m, iekšējais sānpagalms;

Ēku un būvju skaits:

- Viena dzīvojamā māja
- Palīgēkas ievērojot apbūves rādītājus

Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- Plānotajam zemes gabalam Nr. 4 – 4 m
-

Izņēmumi un papildinājumi

- saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā;
- minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;

Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601);

Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru;

žogus drīkst ierīkot:

- ielas – pa ielas sarkano līniju;
- stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības;

Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
- līdz 1,40 m - 30%; 31.4.3. līdz 1,60 m - 50%;
- žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, izņemot teritorijas, kuru žogu augstumi noteikti saskaņā ar teritorijas specifisko izmantošanu;

Nav atļauts:

- Dzelonstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos.
- Žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā;

Mežaparka apbūves teritorijas (Mdz)

(daļa no plānotās zemes vienība Nr.1, 2 un 3)

Mežaparka apbūves teritorijas (MDz) nozīmē teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve ar mežu klātā teritorijā.

Atļautā izmantošana:

Galvenā izmantošana:

- savrupmāja;

Palīgizmantošana:

- piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- bērnu rotaļu laukumi;
- saimniecības ēkas, palīgēkas;

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība:

- savrupmājai - 3000 m² ;

Maksimālā apbūves intensitāte:

- Nedrīkst pārsniegt 25%.

Minimālā brīvā teritorija:

- nedrīkst būt mazāka par 800%;

Ēku un būvju skaits:

- viena dzīvojamā māja;
- pārējo ēku un būvju skaits - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

Maksimālais stāvu skaits:

- 2 stāvi un bēniņu izbūve.

Apbūves maksimālais augstums:

- nedrīkst pārsniegt 10 m, pieļaujams vertikāls arhitektonisks akcents līdz 12 m.

Minimālā ielas fronte:

- nedrīkst būt mazāka par 20 m;

Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide):

- 10 m,

Sānpagalma minimālais platums:

- 10 m;

Aizmugures pagalma minimālais dziļums:

- 10 m;

Citi izmantošanas noteikumi:

- meža zemes transformācija atļauta tikai zem apbūves un ceļiem;
- maksimāli saglabājams mežs un zemsedze;
- nav pieļaujamas dabiskā reljefa izmaiņas - pauguru norakšana, grāvju aizbēršana u.c.;

Izņēmumi un papildinājumi:

- Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalma;
- minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m;
- nav atļauta sakņu dārzu ierīkošana.

Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0601.
- Zemes gabaliem Nr. 2 un 3 līdz elektrības ierīkošanai zemes gabalā – 0600.

Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru;

žogus drīkst ierīkot:

- ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju;
- stūra zemesgabalos – pa redzamības trīsstūra līniju;
- gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm – pa tauvas joslas robežu;
- funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības;

Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;

- līdz 1,40 m - 30%; līdz 1,60 m - 50%;
- žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, izņemot teritorijas, kuru žogu augstumi noteikti saskaņā ar teritorijas specifisko izmantošanu;

Nav atļauts:

- Dzeloņstieņu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos.
- Žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā;

Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala, vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Izvieto priekšpagalmā, sānu pagalmā vai aizmugures pagalmā. Ja autostāvvietas izvietotas priekšpagalmā, to platība nedrīkst pārsniegt 25 % no priekšpagalma platības.

Uz plānotā zemes gabala Nr. 1 ir jau esošās ēkas - savrupmāja, palīgēku būvniecībā jāievēro apbūves intensitātes parametri. Plānotajā zemes gabalā Nr. 1 atļauta esošo ēku pārbūve, palīgēku un inženierkomunikāciju būvniecība, neatkarīgi no ielas izbūves.

Atklāto telpu (zaļās) teritorijas (Z) Parku un rekreācijas teritorijas (ZA2) (daļa no plānotās zemes vienība Nr.1, 2 un 3)

Parku un rekreācijas teritorijas (ZA) nozīmē dabas un apzaļumotās teritorijas, kuru izmantošana ir saistīta ar rekreāciju, sportu un tūrismu, kā arī kvalitatīvas dabas un dzīves vides nodrošinājumu.

Apakšzonējums - ZA2

Galvenā izmantošana:

- apstādījumi;
- labiekārtojuma infrastruktūras objekti.
- peldvietas;

Palīgizmantošana:

- inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) (Plānotā zemes vienība Nr. 5)

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Atļautā izmantošana:

Galvenā izmantošana:

- vietējas nozīmes iela;
- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

Palīgizmantošana:

- apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi;

Ielu platumu sarkanajām līnijām- 12 m;

Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā(1101)

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenotāji veic detālplānojuma realizāciju saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

Uz plānoto zemes gabalu Nr. 1 attiecas tikai I kārtas 1.punkts. Plānotajā zemes gabalā Nr. 1 atļauta esošo ēku pārbūve, palīgēku un inženierkomunikāciju būvniecība.

Detālplānojuma realizāciju veic vairākās kārtās sekojoši:

I kārtā:

1. plānoto zemes vienību Nr.1, 2, 3, 4, 5 kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršana un ierakstīšana zemesgrāmatā.
2. Ielas elektroapgādes tīklu ar sadales skapjiem projektēšana plānotajā zemes vienībā Nr.5, izbūve un nodošana ekspluatācijā. (projektā paredzot pilnu ielas izbūvi ar cieto segumu atbilstoši būvniecības normatīvajiem aktiem, projektu sadalot būvniecības kārtās) un izbūve ar šķembu segumu un inženierkomunikāciju izbūve (minimums - elektroapgāde);

II kārtā:

1. Plānotajās zemes vienībās Nr. 2, 3, 4 ēku projektēšana un būvniecība
- 2.Plānotajās zemes vienībās Nr. 2, 3, 4 savrupmāju būvju nodošana ekspluatācijā var tikt vēlāk un/vai katram zemes gabalam atsevišķi

III kārtā

Plānotajā zemes gabalā Nr. 5 (Pilbāržu ielas posms) brauktuves cietā seguma, ietves, ielas apgaismojuma un labiekārtojuma izbūve.

SIA "Delta Kompānija" valdes loceklis Juris Vītols

Īpašuma "Pilbārži" īpašnieks A.O.

Izstrādāja Ieva Mežiniece