VĒRGALES PAGASTA SAISTOŠIE NOTEIKUMI Nr. 2
(protokols Nr. 1, 9.3.p.)
Apstiprināti ar Vērgales pagasta
2009. gada 22. janvāra lēmumu Nr. 1

Liepājas rajona Vērgales pagasta

Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI”

(kad. Nr. 64960050190; 64960050064 un 64960050236)

DETĀLPLĀNOJUMS

Vērgales pagasta padomes priekšsēdētājs **J. Vitrups**

2009

Liepājas rajona Vērgales pagasta

Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI”
(kad. Nr. 64960050190; 64960050064 un 64960050236)

DETĀLPLĀNOJUMS

Saskaņots:
Nekustamā īpašuma „Vīgas un Nīgaļi” īpašnieks _____**G. Štefenbergs**
p.k. 070775-11645
Nekustamā īpašuma „Lestes” īpašnieks _____**A. Badūns**
p.k. 010160-11607
_____**L. Badūne**
p.k. 161263-11565

Darba izstrādes vadītājs:
Vērgales pagasta priekšsēdētājs _____ **J.Vitrups**

Darba izstrādātājs
SIA „WESTHAUS” valdes loceklis _____ **K. Blumbergs**

Galvenā teritorijas plānotāja: _____ **R. Sekace**
(sertifikāta Nr.10-0451)
Teritorijas plānotāja _____ **D. Bāliņa**

2008

Saturs

I Daļa 5
IEVADS....5
1. ESOŠĀ SITUĀCIJA 6
2. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA 9
2.1. Detālplānojuma teritorijas robežas un platība 9
2.2. Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” īpašuma piederība 9
2.3. Nekustamā īpašumu „VĪGAS” apgrūtinājumi 9
2.4. Nekustamā īpašuma „NĪGAĻI” apgrūtinājumi 10
2.5. Nekustamā īpašuma „LESTES” apgrūtinājumi 10
3. DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶIS 11
4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI 11
5. TERITORIJAS PERSPEKTĪVĀS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI 13
6. PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI....14
6.1. Ainavas veidošana 17
6.2. Lauksaimniecības zemes transformācija 18
6.3. Vērtīgie un īpaši aizsargājamie biotopi 18
7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS IETEKME....18
8. ADRESĀCIJA 19
9. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA 20
9.1. Ūdensapgāde un kanalizācija 20
9.2. Lietus ūdens kanalizācija 20
9.3. Elektroapgāde 20
9.4. Sakaru komunikācijas 21
9.5. Ugunsdrošības pasākumi....21
9.6. Transporta infrastruktūra....21
II Saistošā daļa 23
1. APBŪVES NOTEIKUMI 23
1.1. Vispārīgie noteikumi....23
1.1.1 Atļautā izmantošana 23
1.1.2 Jebkuru zemes gabalu atļauts izmantot: 24
1.1.3 Jebkuru zemes gabalu aizliegts:....24
1.1.4 Apbūves telpiskā kompozīcija....25
1.1.5 Krāsu un materiālu pielietojums....25
1.1.6 Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums- 12%;....25
1.1.7 Apbūves intensitāte – 24%; 25
1.1.8 Minimālā brīvā teritorija – 50%; 25
1.1.9 Apbūves maksimālais augstums 25
1.1.10 Maksimālais stāvu skaits:....25
1.1.11 Jumti 27
1.1.12 Fasādes....27
1.1.13 Logi, durvis, ...27
1.1.14 Pagalma noteikumi....27
1.1.15 Būvju novietojums zemesgabalā....28
1.1.16 Atkritumu apsaimniekošana 28
1.1.17 Prasības redzamības nodrošināšanai satiksmes ceļu vienlīmeņu krustojumos 29
1.1.18 Autostāvvietu izvietojums 29
1.1.19 Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana....29
1.1.20 Žogi....29
1.1.21 Komposta vietu izvietojums....29
1.1.22 Labiekārtojuma nosacījumi....30
1.1.23 Citi noteikumi 30
1.2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA 30
1.2.1 Pārējie noteikumi: 30
2. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI 31
2.1. Ekspluatācijas aizsargjoslu uzdevumi un veidi 31
2.1.1 Aizsargjoslas gar ceļiem (ielām)....31
2.1.2 Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem....31
2.1.3 Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem 31
2.1.4 Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām 31

2.2. Zemes gabalu apgrūtinājumu kodi un platības 32
III GRAFISKĀ DAĻA 33
1. TOPOGRĀFISKĀ PAMATNE 34
2. DP1 – TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA 35
3. DP2 – TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 36
4. DP3 – IELU (CEĻU) ŠĶĒRSPROFILI 37
IV PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES GAITU 38
1. ZIŅOJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBU VĒRGALES PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 39
2. ZIŅOJUMS PAR VĒRĀ ŅEMTAJIEM UN NORAIDĪTAJIEM FIZISKO UN JURIDISKO PERSONU PRIEKŠLIKUMIEM UN IEBILDUMIEM 40
3. INSTITŪCIJU SNIEGTO ATZINUMU APKOPOJUMS 41
4. INSTITŪCIJU SNIEGTO ATZINUMU APKOPOJUMS 43
4.1. VZD Dienvidkurzemes reģionālā pārvalde 44
4.2. SIA „Citrus Solutions” 45
4.3. AS „Sadales tīkls” Rietumu reģions 46
4.4. VUGD Liepājas brigāde 47
4.5. LAD Dienvidkurzemes reģionālā lauksaimniecības pārvalde 48
4.6. VAS „Latvijas valsts ceļi” Kurzemes reģionālā nodaļa 49
4.7. VA „Sabiedrības veselības aģentūra” Liepājas filiāle 50
4.8. Liepājas reģionālā vides pārvalde 52
5. PUBLIKĀCIJA LAIKRAKSTĀ „LATVIJAS VĒSTNESIS” PAR DETĀLPLĀNOJUMA NODOŠANU SABIEDRISKAI APSPRIEŠANAI 53
6. PUBLIKĀCIJA LAIKRAKSTĀ „KURSAS LAIKS” PAR DETĀLPLĀNOJUMA NODOŠANU SABIEDRISKAI APSPRIEŠANAI 54
7. LĒMUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „LESTES” DETĀLPLĀNOJUMA 1. REDAKCIJAS APSTIPRINĀŠANU 55
8. LĒMUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „NĪGAĻI” DETĀLPLĀNOJUMA 1. REDAKCIJAS APSTIPRINĀŠANU 56
9. LĒMUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „VĪGAS” DETĀLPLĀNOJUMA 1. REDAKCIJAS APSTIPRINĀŠANU 57
10. ZIŅOJUMS PAR INSTITŪCIJU SNIEGTO NOSACĪJUMU IEVĒROŠANU 58
11. INSTITŪCIJU NOSACĪJUMI 63
11.1. Valsts zemes dienesta Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa 64
11.2. SIA „Citrus Solutions” 66
11.3. AS „Sadales tīkls” Rietumu reģions 67
11.4. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Liepājas brigāde 68
11.5. Lauku atbalsta dienests Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa 69
11.6. VAS „Latvijas valsts ceļi” 70
11.7. VA „Sabiedrības veselības aģentūra” Liepājas filiāle 71
11.8. Liepājas reģionālā vides pārvalde 73
12. PUBLIKĀCIJA LAIKRAKSTĀ „LATVIJAS VĒSTNESIS” 76
13. LĒMUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZSĀKŠANU NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „LESTES” 77
14. DARBA UZDEVUMS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „LESTES” 78
15. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „LESTES” ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA 80
16. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „LESTES” ZEMES ROBEŽU PLĀNS 81
17. LĒMUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZSĀKŠANU NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „NĪGAĻI” 82
18. DARBA UZDEVUMS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „NĪGAĻI” 83
19. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „NĪGAĻI” ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA 85
20. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „NĪGAĻI” ZEMES ROBEŽU PLĀNS 86
21. LĒMUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZSĀKŠANU NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „VIGAS” 87
22. DARBA UZDEVUMS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM „VIGAS” 88
23. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „VIGAS” ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA 90
24. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „VIGAS” ZEMES ROBEŽU PLĀNS 91
V PIELIKUMI 92
1. SERTIFIKĀTS ARHITEKTA PRAKSTEI 93

I Daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar MK 2004. gada 19. oktobra noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, Vērgales pagasta teritorijas plānojumu (2007.- 2019. gadam) un tā sastāvā esošajiem saistošiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Vērgales pagasta padomes 2007.gada 20. decembra lēmums ((protokols Nr. 14. 5.§)) , pamatojoties uz Vērgales pagasta padomes 2008. gada 17. aprīļa lēmumu Nr. 4 (7.1., 7.2., 7.3. punkts), un apstiprināto Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei, kā arī izsniegtajiem valsts, pašvaldību un uzņēmējsabiedrību nosacījumiem detālplānojuma izstrādei u.c. likumdošanas aktiem.

Detālplānojuma grafiskā daļa ir izstrādāta uz topogrāfiskās pamatnes ar noteiktību M 1:500. Topogrāfisko pamatni izstrādājis SIA „TOPO Libau” (licences Nr. 304) 2008. gada marta mēnesī. Topogrāfija ir saskaņota ar visām attiecīgām valsts un pašvaldību institūcijām.

Detālplānojums izstrādāts, lai pamatotu nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšanu un izvērtētu apbūves iespējas, kā arī lai detalizētu Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības nekustamajiem īpašumiem „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI”, to plānotai (atļautai) izmantošanai.

Saskaņā ar Liepājas rajona Vērgales pagasta padomes 2008.gada 17.aprīļa lēmuma Nr. 4 (protokoli Nr. 4; 7.1., 7.2., 7.3. punkts)”Par nekustamo īpašumu „Vīgas, Nīgali un Lestes” detālplānojuma uzsākšanu” un apstiprināto darba uzdevumu prasībām, detālplānojuma uzdevums ir noteikt teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas prasības un izstrādāt apbūves noteikumus nekustamajiem īpašumiem „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” attīstībai.
Atbilstoši Vērgales pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam un saskaņā ar pasūtītāju interesēm, plānota zemes īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšana astoņos zemes gabalos. Ar detālplānojumu jaunizveidojamie zemes gabali tiek paredzēti ģimeņu māju dzīvojamās apbūves vajadzībām.

Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšana un plānotā (atļautā) izmantošana ģimeņu māju dzīvojamās apbūves vajadzībām atbilst Vērgales pagasta teritorijas plānojumam un Vērgales pagasta padomes saistošo noteikumu „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām.

Detālplānojums izstrādāts pamatojoties uz Ministru kabineta 2004. gada 19. oktobra noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” prasībām, iesaistot sabiedrību detālplānojuma izstrādes procesā, ievērojot likumdošanā noteikto sabiedriskās apspriešanas procedūru, kā arī saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 367 „Noteikumi par detālplānojuma izstrādes līgumu un detālplānojuma izstrādes un finansēšanas kārtību” prasībām.

Nekustamie īpašumi „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” atrodas Liepājas rajona Vērgales pagasta Saraiķu ciema teritorijā pie valsts autoceļa V1188 „Ļiepāja-Šķēde-Ziemupe” un vietējās nozīmes pagasta ceļa. Saskaņā ar VAS Latvijas valsts ceļi Kurzemes reģiona

Liepājas nodaļas 03.07. 2008.Piekļūšana jaunprojektētajiem zemes gabaliem paredzēta ar vienu piebraucamo ceļu uz divām zemes vienībām no iepriekšminētā valsts autoceļa V1188.

Saskaņā ar 19.10.2004. MK noteikumu Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 54.4. punkta prasībām, teritorijās, kurās tiek paredzēta lauksaimniecībā izmantojamā zemes transformācija par apbūves zemi, izstrādājams detālplānojums.

Saskaņā ar 19.10.2004. MK Noteikumu Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 53. punkta prasībām, detālplānojums ir pamats jaunu zemes vienību noteikšanai un esošo zemes vienību izmaiņām.

1. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Nekustamie īpašumi „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI”, atrodas Liepājas rajona Vērgales pagasta Saraiķu ciema teritorijā, kur zemes gabalu plānotā (atļautā) izmantošana ir ģimeņu māju dzīvojamās apbūves zonā. Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana paredzēta ģimenes māju dzīvojamās apbūves vajadzībām.

Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” attīstība un plānotā (atļautā) izmantošana paredzēta atbilstoši Liepājas rajona Vērgales pagasta teritorijas plānojumam un saistošajiem noteikumiem „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Detālplānojuma teritorija zemesgrāmatā reģistrēti kā 3 nekustamie īpašumi Vīgas-1.14 ha, Lestes- 1.29 ha un Nīgaļi 1.14 ha platībā.

Detālplānojuma teritorijas pašreizējā izmantošana ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, t.sk. aramzeme. Visi zemes gabali meliorēti.

Detālplānojuma teritorija D pusē robežojas ar Kārļupīti.

Detālplānojums paredz lauksaimniecības zemes transformāciju. Saskaņā ar Lauku atbalsta dienesta Dienvidkurzemes reģionālā lauksaimniecības pārvaldes (03.07.2008. Nr.6.2-14/2920) nosacījumiem, atzinumi par transformējamās zemes ietekmi uz piegulošajām platībām tiks izsniegti veicot šī zemes gabalu transformāciju par apbūves zemi.
Detālplānojuma teritorija R pusē robežojas ar valsts autoceļu V1188 „Ļiepāja- Šķēde-Ziemupe”, kura nodalījuma joslā ir grāvis virsūdens novadīšanai.
Saskaņā ar VAS Latvijas Valsts Ceļi Kurzemes reģiona (Liepāja 03.07.2008 Nr. 4.4.4./160) nosacījumiem, plānojumu izstrādāt saskaņā ar likumu „Par autoceļiem” un „Aizsargjoslu likumu”. Plānojot satiksmes infrastruktūru obligāti jāievēro šādi Latvijas Valsts standarti: LVS 85:2005 „Ceļa apzīmējumi”, LVS 77: 2002 „Ceļa zīmes”, LVS 190-2:2007 „Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili” , LVS 190-3:1999 „Ceļu vienlīmeņa mezgli”.
Izstrādājot detālplānojumu, pievērst uzmanību prasībām gājēju, invalīdu un mazaizsargāto satiksmes dalībnieku drošībai. Izvairīties no tādu risinājumu pielietošanas, kas apdraudētu drošību, transportlīdzeklim pēkšņi parādoties no aizsega (krūmi, dekoratīvie dzīvžogi,

dizaina elementi un tml.). Plānojot teritorijas infrastruktūru, nolūkā izveidot drošas brauktuvju krustošanās vietas – līdz minimumam samazināt pieslēgumu skaitu autoceļiem. Vietās, kur tas iespējams – no vairākiem nekustamiem īpašumiem veidot vienu, kopīgu pieslēgumu, likvidējot jau esošos. Vienam īpašumam paredzēt tikai vienu pieslēgumu un ievērto LVS 190-3:1999 paredzētās prasības „redzamības trijstūrim”. Projektējot pieslēgumu Valsts autoceļam ievērot prasības, kuras satiksmes drošības jomā tehniskā projekta nosacījumos izvirza VAS „LVC”. Ievērot, ka plānotie risinājumi nedrīkst būt pretrunā LVS prasībām

Galvenajam autoceļam V1188 nodalījuma josla ir 11 m no ceļa ass, bet aizsargjosla 30 m. Jauna apbūve var tikt plānota ārpus autoceļa aizsargjoslas. Apbūvi drīkst plānot tādā attālumā no ceļa (ielām), kas neprasa tehniskus risinājumus tas aizsardzībai pret autotransporta radīto troksni un izplūdes gāzēm, atbilstoši Ministru kabineta 13.07.2004. noteikumiem Nr. 598 „Noteikumi par akustiskā trokšņa normatīviem dzīvojamo un publisko ēku telpās”.

Detālplānojuma teritorija Z pusē robežojas ar vietējās nozīmes pagasta ceļu. Nekustamā īpašuma robeža iet ārpus vietējās nozīmes ceļa nodalījuma joslas ass līnijas. Ceļa nodalījuma joslas platums ir 11 m, 5,5 m uz katru pusi no ceļa ass līnijas.

Detālplānojuma teritorija ir nosacīti līdzena un teritorijai nav izteikta reljefa. Absolūtās zemes virsmas augstuma atzīmes svārstās no 4,77 m, līdz 5,90 m v.j.l.

Detālplānojuma teritorija nav apbūvēta. Uz zemes gabala neatrodas ēkas un būves.

Detālplānojuma teritoriju šķērso inženiertehniskās infrastruktūras tīkli- elektronisko pazemes sakaru kabeļlīnijas un elektrisko tīklu 20 kV gaisvadu līnija.

Valsts autoceļa V1188 Ļiepāja- Šķēde- Ziemupe” nodalījuma joslā ir grāvis virsūdens novadīšanai. Detālplānojuma teritorija D pusē robežojas ar Kārļupīti.

Detālplānojuma teritorijas esošā zemes bilance

1.1. tabula

Esošais zemes lietojums īpašumam Vīgas

1.	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0101	1,12 ha
2.	t.sk. aramzeme (meliorēta LIZ)	0101	1,12 ha
3.	t.sk. zeme zem ceļiem	1101	0,01 ha
4.	t.sk. zeme zem ūdeņiem	1202	0,01 ha
		KOPĀ:	1,14 ha

1.2. tabula

Esošais zemes lietojums īpašumam Nīgaļi

1.	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0101	1,11 ha
2.	t.sk. aramzeme (meliorēta LIZ)	0101	1,11 ha
3.	t.sk. zeme zem ceļiem	1101	0,01 ha
4.	t.sk. zeme zem ūdeņiem	1202	0.02 ha
		KOPĀ:	1,14 ha

1.3. tabula

Esošais zemes lietojums īpašumam Lestes

1.	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0101	1,25 ha
2.	t.sk. aramzeme (meliorēta LIZ)	0101	1,25 ha
3.	t.sk. zeme zem ceļiem	1101	0,01 ha
4.	t.sk. zeme zem ūdeņiem	1202	0,03 ha
		KOPĀ:	1,29 ha

Detālplānojuma teritorija robežojas ar sekojošiem nekustamiem īpašumiem:

- Mazlakstīgalas (kadastra Nr. 64960050192);
- Rāti (kadastra Nr. 64960050272); Kārļupīte;
- Ziedu iela 8 (kadastra Nr. 64960050244);
- Vērgales pagasta pašvaldības ceļš (kadastra Nr. 64960050081);

2. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

2.1. Detālplānojuma teritorijas robežas un platība

Nekustamie īpašumi „Vīgas, Lestes un Nīgaļi” (kad. Nr. 64960050190; 64960050064 un 64960050236) 3.57 ha platībā ir detālplānojuma teritorija. Detālplānojuma platība, kas reģistrēta Zemes grāmatā, sastāv no 3 zemes vienībām- 1,14ha; 1,14 ha; un 1,29ha. Veicot nekustamā īpašuma instrumentālo uzmērīšanu nekustamo īpašuma platība ir 3,57ha.

2.2. Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” īpašuma piederība

Nekustamo īpašumu Nīgaļi un Vīgas īpašnieks ir Guntis Štefenbergs. Zemes gabala Lestes īpašums pieder Līgai Badūnei un Arvīdam Badūnam , katram ½ domājamās daļas.

2.3. Nekustamā īpašumu „VĪGAS” apgrūtinājumi

Nekustamajam īpašumam „Vīgas” ir noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Ceļa servitūta teritorija 0.01 ha (kods: 050301);
2. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0,47 ha platībā (kods: 02050601);
3. Aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļiem 0,06 ha platībā (kods: 02030303);
4. Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1,14 ha platībā (010103).
5. Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla 0.04 ha (kods: 010402).

1.4. tabula

Esošie apgrūtinājumi un aprobežojumi

Nr. p.k.	Apgrūtinājuma klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma nosaukums	Platība
1	050301	Ceļa servitūta teritorija	0,01 (ha)
2	02050601	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV	0,47 (ha)
3	010402	Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla	0,04 (ha)
4	02030303	Aizsargjoslas teritorija gar pašvaldības autoceļu	0,06 (ha)
5	010103	Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1,14 (ha)

2.4. Nekustamā īpašuma „NĪGAĻI” apgrūtinājumi

Nekustamajam īpašumam „Nīgaļi” ir noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Aizsargjoslas teritorija gar valsts galveno autoceļu 1.14 ha (kods: 02030301);
2. Ceļa servitūta teritorija 0.01 ha (kods: 050301);
3. Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko pazemes sakaru kabeļu līniju platībā 0.27 ha (kods: 020401);
4. Aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļiem 0,05 ha platībā (kods: 02030303);
5.Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1,14 ha platībā (010103).
6. Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla 0.04 ha (kods: 010402).

1.5. tabula

Esošie apgrūtinājumi un aprobežojumi

Nr. p.k.	Apgrūtinājuma klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma nosaukums	Platība
1	050301	Ceļa servitūta teritorija	0,01 (ha
2	02030301	Aizsargjoslas teritorija gar valsts galveno autoceļu	1,14 (ha)
3	010402	Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla	0,04 (kha)
4	020401	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko pazemes sakaru kabeļu līniju	0,27 (ha)
5	02030303	Aizsargjoslas teritorija gar pašvaldības autoceļu	0,05 (ha)
6	010103	Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1,14 (ha)

2.5. Nekustamā īpašuma „LESTES” apgrūtinājumi

Nekustamajam īpašumam „Lestes” ir noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

1. Ceļa servitūta teritorija 0.01 ha (kods: 050301);
3. Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko pazemes sakaru kabeļu līniju 0.02 ha platībā (kods: 020401);
4. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV – 0,25 ha platībā (kods: 02050601);
5. Aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļiem 0,08 ha platībā (kods: 02030303);
6. Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1,29 ha platībā (010103).
7. Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla 0.04 ha (kods: 010402).

1.6. tabula

Esošie apgrūtinājumi un aprobežojumi

Nr. p.k.	Apgrūtinājuma klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma nosaukums	Platība
1	050301	Ceļa servitūta teritorija	0,01 (ha)
2	02050601	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV	0,25 (ha)
3	010402	Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla	0,04 (ha)
4	020401	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko pazemes sakaru kabeļu līniju	0,02 (ha)
5	02030303	Aizsargjoslas teritorija gar pašvaldības autoceļu	0,08 (ha)
6	010103	Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1,29 (ha)

3. DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶIS

Detālplānojuma mērķis ir izvērtēt un pamatot nekustamo īpašumu „Vīgas, Lestes un Nīgaļi” (kadastra Nr. 64960050190; 64960050064 un 64960050236) apbūves attīstības iespējas saskaņā ar Liepājas rajona Vērgales pagasta teritorijas plānojumu, atbilstoši Vērgales pagasta padomes „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Darba uzdevums

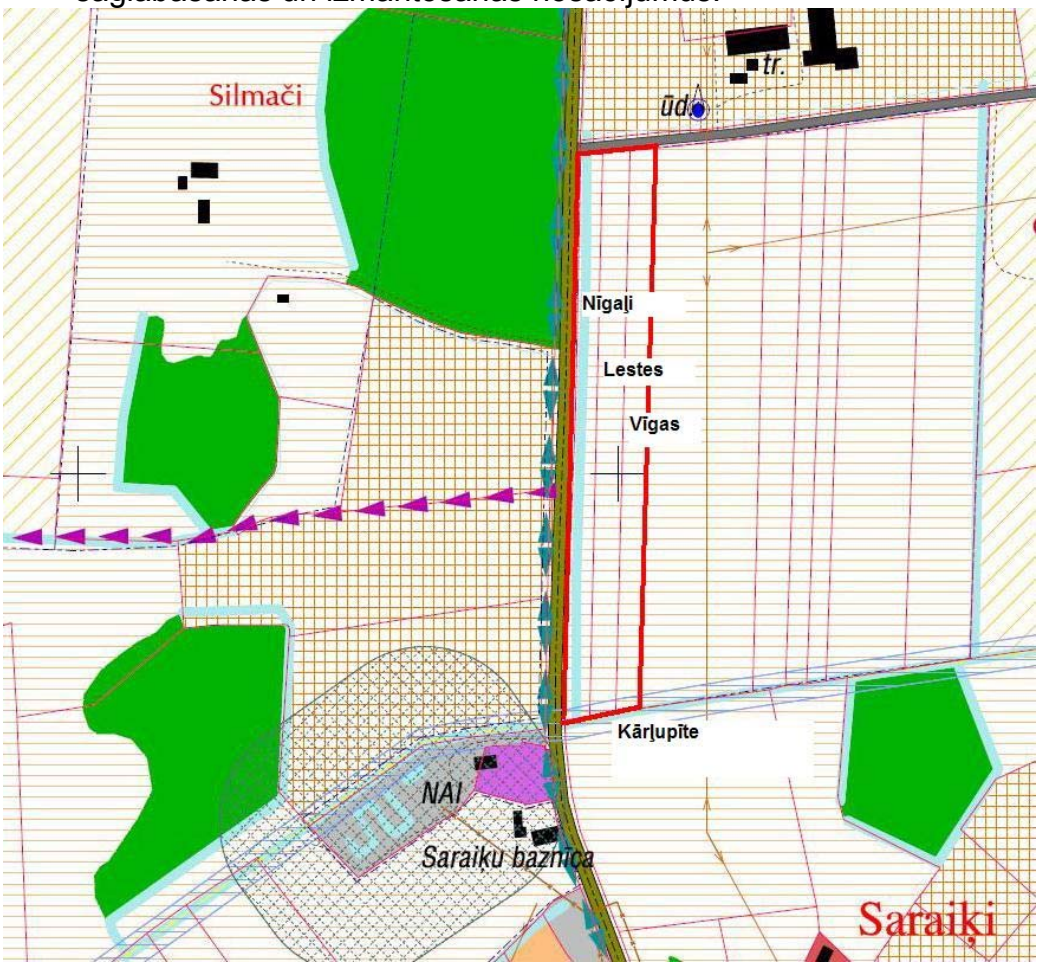
1. Izstrādājot nekustamā īpašuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” detālplānojumu, ievērot Vērgales pagasta padomes saistošos Noteikumus „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības attiecībā uz minēto īpašumu;
2. detalizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus;
3. noteikt aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus;
4. ievērot šajā darba uzdevumā noteikto institūciju nosacījumus detālplānojuma izstrādei;
5. plānot brauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru profilus;
6. plānot tehnisko infrastruktūru;
7. citus nosacījumus, kas detalizē un precizē Vērgales pagasta padomes saistošos Noteikumus „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” risinājumus un nosacījumus;
8. organizēt detālplānojuma izstrādi un sabiedriskās apspriešanas saskaņā ar Ministru kabineta 2004. gada 19. oktobra noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” normām.

4. PRASĪBAS DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI

1. Detālplānojums izstrādājams saskaņā ar Ministru kabineta 2004. gada 19. oktobra noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

2. Detālplānojums izstrādājams saskaņā ar Vērgales pagasta padomes saistošajiem Noteikumiem „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.
3. Saskaņā ar Darba uzdevuma un institūciju izsniegtajiem nosacījumiem, detālplānojuma izstrādei tiek izvirzītas sekojošas prasības:

   a. detalizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
   b. detalizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot īpašumu lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
   c. plānot zemes īpašuma sadalīšanu apbūves zemes gabalos, nodrošinot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai;
   d. paredzēt ūdens novadīšanas iespējas, un citu nepieciešamo tehnisko infrastruktūru;
   e. noteikt esošo, pieguļošo un no jauna izveidojamo ceļu un inženierkomunikāciju koridorus, profilus;
   f. izstrādāt labiekārtojuma nosacījumus;
   g. noteikt transformējamās lauksaimniecības zemes platību;
   h. izvērtēt telpiskās apbūves struktūru;
   i. iekļaut citus risinājumus, kas detalizē un precizē Saraiķu teritorijas nosacījumus;
   j. identificēt dabas pamatnes elementus (ainavu, reljefu) un precizēt to saglabāšanas un izmantošanas nosacījumus.



1.att. Esošā un plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana
(izkopējums no Vērgales pagasta teritorijas plānojuma)

5. TERITORIJAS PERSPEKTĪVĀS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas plānojumu, nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” plānotā (atļautā) izmantošana paredzēta ģimeņu māju dzīvojamās apbūves vajadzībām.

Detālplānojums paredz kvalitatīvu dzīvojamās vides izveidošanu līdzsvarotai un ilgtspējīgai attīstībai.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos definēta ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorija. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos **ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijas** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenie zemju izmantošanas veidi ir vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamo māju un to palīgēku apbūve.

Jaunizveidojamo zemes gabalu (parceļu) minimālā platība ir 2000 kv.m, zemes gabala maksimālais apbūves blīvums 30%.
Vērgales pagasta Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos paredzēts, ka jaunu ģimeņu dzīvojamās apbūves teritoriju grupu veidošanai ciemos, kur tās paredzētas kā plānotās ģimeņu māju dzīvojamās teritorijas, izstrādājams apbūves projekts teritorijai kopumā, kas nosaka apbūves kompozīciju, precizē piekļūšanas nosacījumus, pieslēgumus valsts un pašvaldību autoceļiem.

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana paredzēta šā detālplānojuma sabiedriskās apspriešanas ietvaros. *Saskaņā ar Būvniecības likuma 12. panta (3)punktu, atsevišķa publiskā apspriešana nav nepieciešama.*

Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, ģimeņu māju dzīvojamās apbūves attīstība paredz:

1. veicināt vietējo centru veidošanos ar blīvākas apbūves un jauktu funkciju iespējām;
2. izveidot ciemu iekšējo ceļu tīklu- vietējam transportam, kājāmgājējiem un iespējai lokveida maršrutu pastaigām;
3. saglabāt retinātu mozaīkveida ainavas apbūves principu līdzsvarā ar atklāto ainavu telpām.
4. nodrošināt publiskās ainavas aizsardzību un kopējo teritorijas vērtības pieaugumu.

6. PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

Detālplānojums paredz nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” attīstības iespējas, veidojot kvalitatīvu dzīves vidi. Detālplānojums paredz saglabāt retinātu mozaīkveida ainavas apbūves principu, nodrošināt publiskās ainavas aizsardzību un kopējo teritorijas vērtības pieaugumu.

Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums paredz videi un ainavai draudzīgu risinājumu.

Detālplānojums paredz vides un ainavas saglabāšanu, vienlaicīgi nosakot attīstības iespējas pievilcīgas dzīvojamās vides veidošanai, paredzot racionāli sadalīt un funkcionāli izmantot katru apbūves zemes gabalu teritorijas sabalansētai un ilgtspējīgai izmantošanai.
Detālplānojums paredz nekustamā īpašuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšanu un astoņu jaunu nekustamo īpašumu izveidošanu. Jaunizveidotie nekustamie īpašumi plānoti apbūves teritorijā, kas pieguļ valsts nozīmes ceļam.
Detālplānojums paredz piekļūšanas iespējas katram jaunizveidotam nekustamam īpašumam. Piebraucamie ceļi paredzēti ģimeņu māju dzīvojamās apbūves un ar to funkcionāli saistīto palīgēku apbūves vajadzībām.
Saskaņā ar VAS Latvijas Valsts Ceļi Kurzemes reģiona (Liepāja 03.07.2008 Nr. 4.4.4./160) nosacījumiem, plānojumums izstrādāts saskaņā ar likumu „Par autoceļiem” un „Aizsargjoslu likumu”. Plānojot satiksmes infrastruktūru ievēroti šādi Latvijas Valsts standarti: LVS 85:2005 „Ceļa apzīmējumi”, LVS 77: 2002 „Ceļa zīmes”, LVS 190-2:2007 „Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili” , LVS 190-3:1999 „Ceļu vienlīmeņa mezgli”.
Izstrādājot detālplānojumu, izvērtētas prasības gājēju, invalīdu un mazaizsargāto satiksmes dalībnieku drošībai, transportlīdzeklim pēkšņi parādoties no aizsega (krūmi, dekoratīvie dzīvžogi, dizaina elementi un tml.). Plānojot transporta infrastruktūru, līdz minimumam samazinātas pieslēgumu vietas autoceļam.
Galvenajam autoceļam V1188 nodalījuma josla ir 11 m no ceļa ass, bet aizsargjosla 30 m. Jauna apbūve tiek paredzēta ārpus autoceļa aizsargjoslas, lai pasargātu to pret autotransporta radīto troksni un izplūdes gāzēm, ņemot vērā Ministru kabineta 13.07.2004. noteikumiem Nr. 598 „Noteikumi par akustiskā trokšņa normatīviem dzīvojamo un publisko ēku telpās” prasības.

Pamatojoties uz teritorijas ainavas analīzi un izvērtējot esošo situāciju, detālplānojums paredz lineāru apbūves arhitektoniski telpisko kompozīciju nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” attīstībai.

Katrs jaunizveidotais apbūves zemes gabals paredzēts vienas dzīvojamās mājas un ar to funkcionāli saistītu palīgēku būvniecībai.
Katra apbūves gabala centrālā daļa, kuru ierobežo būvlaides, ir plānotā apbūves zona, kas paredzēta apbūves izvietošanai.

Lai īstenotu apbūves arhitektoniski telpisko ideju par izkliedētas, retinātas mozaīkveida ainavas veidošanas koncepciju, nav pieļaujama apbūves izvietošana ārpus apbūves zonas teritorijas uz zemes gabalu robežām un ēku bloķēšanu.

Dzīvojamā māja ir katra zemes gabala galvenā ēka, kas iespējami veiksmīgāk izvietojama optimālā vizuālās uztveres zonā.

Detālplānojums paredz lineāru apbūves arhitektoniski telpisko kompozīciju, kas iekļautos ainaviskā dabas vidē un stilistiski veidotu apbūves kompleksu.

2. att. Apbūves telpiskā koncepcija

Detālplānojums paredz apbūves ansambļa veidošanu. Arhitektoniski un stilistiski katra zemes īpašuma plānotā apbūve veidos apbūves grupu, kas iekļauta kopējā apbūves kompleksā.
Dzīvojamo vidi veido dzīvojamā māja un saimniecības ēka. Arhitektoniski un telpiski plānotā apbūve izkārtota pagalma teritorijā.
Lai saglabātu lauku vides ainavisko raksturu pēc retinātas apbūves telpiskās vides veidošanas principiem, katra dzīvojamās apbūves grupa attālināta viena no otras.

Apbūves kompleksu vizuāli apvieno publiskās ārtelpas zona. Publiskās ārtelpas zonu veido katra apbūves zemes gabala priekšpagalma un ārējā sānpagalma teritorija, kas paredzēta teritorijas labiekārtošanai, neizmainot reljefu un apkārtnes teritorijas ainaviskās kvalitātes uzlabošanai.

Apbūves kompleksa ietvaros, priekšpagalma un ārējā Sānpagalma teritorija paredzēta norobežot ar žogu, taču vizuāli tā veido publiskās ārtelpas ainavu un nosacīti iekļaujas tajā. Publiskā ārtelpa ir apbūves kompleksa sastāvdaļa un paredzēta teritorijas labiekārtošanai, neizmainot reljefu un ainaviskās kvalitātes uzlabošanai. Krūmi, dekoratīvie dzīvžogi, dizaina elementi plānojami tā, lai ievērotu VAS Latvijas Valsts Ceļi Kurzemes reģiona (Liepāja 03.07.2008 Nr. 4.4.4./160) nosacījumus par satiksmes dalībnieku drošību transportlīdzeklim pēkšņi parādoties no aizsega.
Palīgēkas ir apbūves kompleksa sastāvdaļa, kas funkcionāli saistītas ar dzīvojamo apbūvi.

Detālplānojuma teritorijas plānotā zemes bilance

1.7. tabula

Plānotais zemes lietojums

Nr.p.k.	Lietošanas veids, kods	Kods	Platība kv.m
1.	Ģimeņu māju apbūves teritorija	0601	35700
	t.sk. zeme zem ūdeņiem	0303	
2.	t.sk. zeme zem ceļiem	1101	
		KOPĀ:	35700

Lai saglabātu lauku ainavas klātbūtni, katrs zemes gabals paredzēts apbūvei, ievērojot retinātas lauku apbūves principus, nepārsniedzot detālplānojumā paredzēto maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu, maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti un saglabājot zemesgabalu minimālo brīvo (neapbūvēto) teritoriju.

2.1. Zemes gabalu izmantošanas raksturlielumi:

1.8. tabula

Zemes gabalu izmantošanas raksturlielumi

Zemes gabala Nr. plānā	Adrese	Plānotā (atļautā) izmantošana	Platība (kv m)	Max. apbūves blīvums (%) kv.m	Max. apbūves intensitāte (%) kv.m	Minimālā brīvā teritorija (%) kv.m	Galvenais zemes lietošanas mērķis	Maksimālais palīg izmantošanas īpatsvars (%)	Maksimālais stāvu skaits
1	**Nīgaļi**	**Ģimeņu māju apbūve**	4583	12	24	50	0601	20	2
2	**Nīgaļi-1**	**Ģimeņu māju apbūve**	4560	12	24	50	0601	20	2
3	**Vīgas**	**Ģimeņu māju apbūve**	4560	12	24	50	0601	20	2
4	**Vīgas-1**	**Ģimeņu māju apbūve**	4560	12	24	50	0601	20	2
5	**Vīgas-2**	**Ģimeņu māju apbūve**	4560	12	24	50	0601	20	2
6	**Lestes**	**Ģimeņu māju apbūve**	4300	12	24	50	0601	20	2
7	**Lestes-1**	**Ģimeņu māju apbūve**	4300	12	24	50	0601	20	2
8	**Lestes-2**	**Ģimeņu māju apbūve**	4300	12	24	50	0601	20	2

Izstrādājot detālplānojuma risinājumus ir ņemti vērā VAS „Latvijas valsts ceļi” 03.07.2008. sniegtie nosacījumi Nr. 4.4.4./160 detālplānojuma izstrādei. Daļa detālplānojuma teritorijas 10737 kv.m. platībā atrodas valsts nozīmes 2. šķiras autoceļa V1188 (Liepāja - Šķēde - Ziemupe) 30 m aizsargjoslas teritorijā. Detālplānojums paredz zemes gabalu apbūves zonu izvietojumu ārpus valsts nozīmes 2. šķiras autoceļa 30 m aizsargjoslas.

6.1. Ainavas veidošana

Plānošanas ilgtspējīgas attīstības principi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskās attiecībām starp sociālām vajadzībām, ekonomisko darbību un apkārtējo vidi.

Ainavai ir svarīga sabiedriskā nozīme kultūras, ekoloģijas un sociālajā jomā un tā tieši iedarbojas uz cilvēka labsajūtu. Ainava ir svarīga cilvēka dzīves kvalitātes daļa, kas būtiski ietekmē attīstības procesus un ir individuālās un sociālās labklājības pamatelements un tās aizsardzība, apsaimniekošana un plānošana ir saistīta ar ikviena tiesībām un pienākumiem. Ainavu kvalitāte veido kopīgu bagātību un ir svarīgi sadarboties tās plānošanā, apsaimniekošanā un aizsardzībā.

(*Eiropas ainavu konvencija*)

Detālplānojums paredz apbūves telpisko kompozīciju, kas raksturīga Latvijas lauku apbūves plānošanas principiem, kurā dabas videi un ainavai ir noteicošā loma.
Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas plānojumu, detālplānojums paredz ainaviskās vides kvalitātes pamatvērtību saglabāšanu, teritorijas ilgtspējīgu, līdzsvarotu un sabalansētu izmantošanu. Izvērtējot nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” teritorijas attīstības iespējas, detālplānojums paredz ģimenes māju apbūves kompleksa attīstību. Apbūves kompozīcijas pamatā ir izkliedēta mozaīkveida apbūves struktūra.
Detālplānojums paredz nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšanu. Jaunizveidotie nekustamie īpašumi pieslēdzas pie Saraiķu ciema teritorijai cauri ejošā valsts autoceļa. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar VAS Latvijas Valsts Ceļi Kurzemes reģiona (Liepāja 03.07.2008 Nr. 4.4.4./160) prasībām.
Galvenajam autoceļam V1188 nodalījuma josla ir 11 m no ceļa ass, bet aizsargjosla 30 m. Jauna apbūve tiek paredzēta ārpus autoceļa aizsargjoslas, lai pasargātu to pret autotransporta radīto troksni un izplūdes gāzēm, ņemot vērā Ministru kabineta 13.07.2004. noteikumiem Nr. 598 „Noteikumi par akustiskā trokšņa normatīviem dzīvojamo un publisko ēku telpās” prasības.

Katra zemes gabala priekšpagalma teritorija nosacīti iekļaujas publiskās ārtelpas zonā. Priekšpagalma zona paredzēta teritorijas labiekārtošanai un apzaļumošanai. Priekšpagalma teritorija nav apbūvējama. Izstrādājot detālplānojumu, izvērtētas prasības gājēju, invalīdu un mazaizsargāto satiksmes dalībnieku drošībai, transportlīdzeklim pēkšņi parādoties no aizsega (krūmi, dekoratīvie dzīvžogi, dizaina elementi un tml.). Plānojot transporta infrastruktūru, līdz minimumam samazinātas pieslēgumu vietas autoceļam.
Detālplānojums paredz trīs pieslēguma vietas autoceļam un vienu pieslēguma vietu vietējās nozīmes pagasta ceļam. Atsevišķa piekļūšanas iespēja no vietējās nozīmes ceļa paredzēta pie transformatora.
Publiskā ārtelpa ir apbūves kompleksa sastāvdaļa, kas paredzēta teritorijas labiekārtošanai un apzaļumošanai, apkārtnes ainaviskās vides kvalitātes uzlabošanai.

Detālplānojums paredz telpiskās vides veidošanu pēc stilistiski vienotas apbūves principiem un retinātās apbūves apjomi harmoniski veidotu ainavu. Dzīvojamā māja ir galvenā ēka zemes gabalā. Saimniecības ēka paredzēta dzīvojamās apbūves funkcijas nodrošināšanai (saimniecības ēkas platības nedrīkst pārsniegt dzīvojamās mājas kopējo platību).

Pagalms ir ēku, būvju un stādījumu ierobežota labiekārtota teritorija, ap kuru veido ēku un būvju izkārtojumu. Zemes gabala priekšpagalma un pagalma zona veidojama kā ainaviska apstādījumu zona ar koptu zālienu fonā.

Apbūves arhitektoniskais risinājums, ēku fasādes, žogi un teritorijas labiekārtojums veidots pēc vienotiem plānojuma principiem un ainaviskā vide veidojama vizuāli pievilcīga, balstīta uz latviskās būvmākslas tradīciju.

Žogi ir apbūves kompleksa sastāvdaļa, tie veido kopskatu no publiskās ārtelpas, tādēļ tiem jābūt stilistiski saskanīgiem, caurredzamiem, augstumā līdz 1.6m.

6.2. Lauksaimniecības zemes transformācija

Detālplānojums paredz nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes 3,57 ha platībā transformāciju par apbūves zemi ģimeņu māju dzīvojamās apbūves vajadzībām.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformācija par lauksaimniecībā neizmantojamo zemi veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2004. gada 20. jūlija noteikumiem Nr. 619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

6.3. Vērtīgie un īpaši aizsargājamie biotopi

Nekustamā īpašuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” detālplānojums izstrādāts teritorijā, kura atrodas Saraiķu ciema apbūves zonā. Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas plānojumu, nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” plānotā (atļautā) izmantošana paredzēta ģimeņu māju dzīvojamai apbūvei, paredzot lauksaimniecības zemes transformāciju.

Saskaņā ar 2008.gada 20. jūnija Liepājas reģionālās vides pārvaldes nosacījumiem Nr. 5.5.-27./1141; 5.5.-27./1142; 5.5.-27./1143; nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” detālplānojuma izstrādei, netika izvirzīta prasība biotopu inventarizācijai un vērtīgo un īpaši aizsargājamo biotopu izvērtēšanai.

7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS IETEKME

Detālplānojums paredz zemes izmantošanas veida maiņu - no lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz apbūves zemi, veicot lauksaimniecības zemes transformāciju. Pašreizējā situācijā lauksaimniecības zeme netiek izmantota lauksaimniecības produkcijas ražošanā, lauksaimniecības zeme netiek noganīta un netiek pļauta. Lauksaimniecības zeme 3,57 ha platībā ir meliorēta. Detālplānojuma teritoriju ZD virzienā šķērso un AR virzienā ierobežo meliorācijas grāvji. Detālplānojuma teritorija D pusē robežojas ar Kārļupīti.

Nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” plānotā attīstība atbilst Vērgales pagasta teritorijas plānojumā paredzētajai plānotai (atļautai) zemes izmantošanai.
Detālplānojums paredz iespējami labākā veidā plānot nekustamo īpašumu racionālu izmantošanu, līdzsvarojot attīstības mērķus, saglabājot ainaviskās dabas un kultūrvides vērtības, lai nodrošinātu kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai kopumā.

Detālplānojuma īstenošanas rezultātā iespējami labākā veidā tiek paredzēts videi un ainavai draudzīgs attīstības risinājums. Detālplānojums ir izstrādāts, lai nodrošinātu Vērgales pagasta teritorijas pamatvērtību saglabāšanu, vides vērtību paaugstināšanu un īpašumu pilnvērtīgu izmantošanu.

Vides stāvokļa pasliktināšanās un nelabvēlīgas vides pārmaiņas netiek pieļautas.
Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana veicina attīstību. Attīstības priekšnoteikums ir līdzsvarotas un harmoniskas attiecības starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.
Īstenojot detālplānojumu, paredzēts attīstīt Saraiķu ciema apbūves teritoriju, radīt labvēlīgu vidi Saraiķu iedzīvotājiem, novēršot vides stāvokļa pasliktināšanos.
Detālplānojums paredz ainaviskās vides kvalitātes pamatvērtību saglabāšanu, teritorijas ilgtspējīgu, līdzsvarotu un sabalansētu izmantošanu. Katra apbūves zemes gabala izmantošana paredzēta apkārtējās vides kontekstā, ņemot vērā zemesgabala brīvās teritorijas rādītājus.
Zemesgabala brīvā teritorija ir zemes īpašuma neapbūvētā platība, kurā neietilpst autostāvvietu, ceļu un citu ar cieto segumu iesegtu teritoriju platība. Brīvo teritoriju raksturo procentos no zemesgabala kopējās platības. Brīvo teritoriju atļauts izmantot apstādījumu un labiekārtojuma ar irdenu un ūdenscaurlaidīgu segumu ierīkošanai.

8. ADRESĀCIJA

Detālplānojums paredz nekustamā īpašuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” sadalīšanu un jaunizveidotu nekustamo īpašumu izveidošanu ar šādu adresāciju:

1.9. tabula

Zemes gabala Nr. plānā	Zemes gabalu nosaukumi	Zemes gabala platība (m^2)
1.	**Nīgaļi**	4583
2.	**Nīgaļi-1**	4560
3.	**Vīgas**	4560
4.	**Vīgas-1**	4560
5.	**Vīgas-2**	4560
6.	**Lestes**	4300
7.	**Lestes-1**	4300
8.	**Lestes-2**	4300

9. INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

9.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi veidoti ņemot vērā VA „Sabiedrības veselības aģentūras” Liepājas filiāles 2008. gada 01. jūlijā izsniegtiem nosacījumiem Nr. 308 un Liepājas reģionālās vides pārvaldes 2008. gada 20. jūnijā izsniegtiem nosacījumiem detālplānojuma „Vīgas, Lestes un Nīgaļi” izstrādei Nr. 5.5.-27/1143.

Ūdens apgāde un kanalizācijas izbūve katram jaunizveidotajam zemes gabalam risināmi lokāli. Ūdensapgādes nodrošināšanai detālplānojums paredz veidot ūdens ņemšanas vietas - akas vai artēziskos urbumus.
Ūdenssaimniecības sistēmas plānošanā ņemtas vērā noteiktās prasības vides un dabas resursu aizsardzībai. Detālplānojums paredz apkārtnes teritorijas labiekārtošanu, novēršot notekūdeņu infiltrāciju un ūdens piesārņošanu. Saskaņā ar MK Noteikumu Nr. 43. „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” 5.punkta prasībām, ūdens ņemšanas vietām aizsargjoslas nenosaka, ja ūdens ieguvi izmanto savām vajadzībām izmanto individuālie ūdens lietotāji.
Kanalizācijas sistēmas nodrošināšanai pieļaujams izbūvēt slēgta tipa izsmeļamās bedres.
Lai nodrošinātu ģimeņu māju dzīvojamās apbūves mūsdienīgu funkcionēšanu, jāveido lokāla kanalizācijas sistēma. Modernāks un ekoloģiskāks lokālās kanalizācijas veids ir bioloģiskās attīrīšanas sistēma. Šādā kanalizācijas sistēmā tiek izmantoti septiki ar atsevišķām nostādināšanas kamerām. Notekūdeņi pašplūsmā nonāk septika pirmajā kamerā, kur notiek to sākotnējā nostādināšana un nogulšņu stabilizācija. Daļēji nostādinātais ūdens pašteces ceļā aizplūst uz pilnīgas attīrīšanas bloku, kurā atrodas aerācijas kamera. Šajā kamerā tiek ievietots bioloģiskās attīrīšanas līdzeklis-mikroorganismi, kas noārda organiskos atkritumus. To utilizēšanai nav vajadzīgi ķīmiskie reaģenti. Bioloģiskās attīrīšanas sistēma nodrošina 95 % efektivitāti ūdens attīrīšanai no organiskiem atkritumiem. Vienīgā prasība mikroorganismu nodrošināšanai sistēmā ir skābekļa pastāvīga padeve. Šim nolūkam izmanto speciālu kompresoru, ko izvieto ēkā. Ūdens, kas izgājis pilnu bioloģisko attīrīšanos, tālāk ar sūkņa palīdzību tiek nogādāts drenāžas akā un visbeidzot tie tiek novadīti grāvju sistēmā. Bioloģiskā attīrīšanas sistēma diennaktī var izfiltrēt 3,5 kub.m kanalizācijas notekūdeņu, kas nodrošina komfortablu dzīvošanu līdz pat 10 cilvēku ģimenei.

<u>Nav pieļaujama neattīrītu notekūdeņu infiltrācija gruntī vai novadīšana grāvjos.</u>
Bioloģisko attīrīšanas iekārtu izvietojums un ūdens ņemšanas vietas shematiski attēlotas grafiskajā materiālā DP-2.
Vietējo bioloģisko attīrīšanas iekārtu aizsargjosla 2m.

9.2. Lietus ūdens kanalizācija

Detālplānojums paredz virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšanu no katra jaunprojektējamā zemes gabala pa vaļējām ūdens teknēm – grāvjiem.
DP paredz jaunprojektējamu grāvju sistēmas izveidošanu. Ņemot vērā to, ka esošā grāvju sistēma izveidota sen un grāvji neatbilst plānotajai apbūves koncepcijai, detālplānojums paredz grāvju sistēmas sakārtošanu.

9.3. Elektroapgāde

Nekustamā īpašuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” detālplānojuma teritoriju daļēji šķērso 20 kV elektrolīnija, kura daļēji tiek pārcelta.

Saskaņa ar AS „Sadales tīkls” Rietumu reģions 08.07.2008. sniegtajiem nosacījumiem Nr. 30R4A0-06.04/1166. detālplānojuma izstrādei, detālplānojums paredz iespēju AS "Sadales tīkls" personālam brīvi piebraukt un apkalpot tos jebkuros gada un laika apstākļos.
Detālplānojuma teritorijā tiek paredzēts transformatora punkts, 0,4 kv elektrotīklu pieslēgums, nodrošinot iespēju pieslēgties katram jaunprojektējamam nekustamam īpašumam.
Projektējamai elektrotīklu trasei tiek paredzēta piekļūšana no Saraiķu ciema teritoriju šķērsojošā valsts nozīmes ceļa, (skat. DP-2 – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

9.4. Sakaru komunikācijas

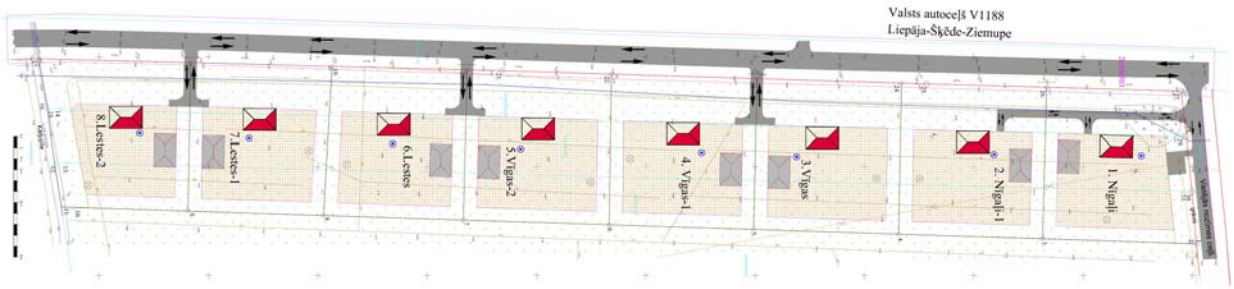
Uz zemes gabaliem atrodas sakaru kabelis, kura vieta netiek mainīta, tas tiek noteikts kā nepieciešamais pieslēgumu avots jaunprojektējamajiem zemes gabaliem.

9.5. Ugunsdrošības pasākumi

Detālplānojuma „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” zemes gabalu sadalījums ir plānots tā, lai nepieciešamības gadījumā ugunsdzēsības un glābšanas dienesta transports varētu tieši piekļūt katram zemes gabalam. Projektējamais ceļu tīkls tieši iekļaujas kopējā Vērgales pagasta Saraiķu vienotā ceļu tīkla struktūrā. Ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām- Kārļupīte.

9.6. Transporta infrastruktūra

Detālplānojuma teritorija R pusē robežojas ar valsts autoceļu V1188. Valsts galvenajam autoceļam V1188 ceļa nodalījuma josla ir 11m no ceļa ass, bet aizsargjosla 30m. Jauna apbūve, saskaņā ar VAS „Latvijas valsts ceļi” var tikt plānota ārpus autoceļa aizsargjoslas.
Detālplānojums paredz nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” attīstību, paredzot trīs ceļa pieslēgumus pie Valsts autoceļa, no jauna veidojot vienu kopīgu piebrauktuvi uz diviem īpašumiem. Viens ceļa pieslēgums uz diviem īpašumiem tiek paredzēts no vietējās nozīmes pagasta ceļa (skat. DP-2).



3.att. Transporta infrastruktūras shēma (skatīt DP-2)

Detālplānojums paredz transporta infrastruktūras risinājumu, kas nodrošinātu ērtu piekļūšanu katram jaunizveidojamam zemes gabalam.
Saskaņā ar Vērgales pagasta teritorijas plānojumā noteikto un detālplānojuma Darba uzdevuma prasībām, pirms apbūves uzsākšanas ir jāizbūvē piebraucamie ceļi , kas nodrošina jaunprojektējamo zemes gabalu sasniedzamību, kā arī pēc vai līdztekus inženierkomunikāciju izbūvei.
Detālplānojums izstrādāts, ievērojot Ministru kabineta noteikumu Nr. 505 (07.07.2008), „Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem” prasības. Šie noteikumi ir saistoši ne tikai detālplānojuma izstrādei, bet arī ceļu pievienojumu projektēšanai valsts autoceļu būvniecības būvprojektos, satiksmes drošības novērtēšanai, kā arī satiksmes drošības prasībām neatbilstošu ceļu pievienojumu pārplānošanai un/vai likvidēšanai.

II Saistošā daļa
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. APBŪVES NOTEIKUMI

1.1. Vispārīgie noteikumi

1. Šie apbūves noteikumi darbojas nekustamo īpašumu „VĪGAS, LESTES un NĪGAĻI” detālplānojuma teritorijā, detalizējot saistošos Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus un ir šo noteikumu papildinājumi un precizējumi.

2. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar šajā detālplānojumā noteiktajām detalizētajām un precizējošām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.

3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar to apstiprināšanas Vērgales pagasta padomē un paziņojuma publicēšanas dienu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

1.1.1 Atļautā izmantošana

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana paredzēta ģimeņu māju dzīvojamās apbūves vajadzībām – vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju un to palīgēku apbūvei.

DEFINĪCIJA

Ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemju izmantošanas veids ir vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamo māju un to palīgēku apbūve.

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamai apbūves teritorijā:

- **galvenā izmantošana-** **vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamā māja;**
  saimniecības ēka;
  individuālais darbs;
- **palīgizmantošana-** **telpas viesu uzņemšanai;**
  atsevišķs dzīvoklis (atrodas dzīvojamā ēkā).

2.1. tabula

Zemes izmantošanas raksturlielumi

Zemes gabala Nr. plānā	Zemes gabalu nosaukumi	Zemes gabala platība (m^2)	Apbūves zonas platība (m^2)	Maksimālais stāvu skaits*	Maksimāli pieļaujamais apbūves blīvums** (%)	Maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte*** (%)	Minimālā brīvā teritorija● (%)	Maksimālais palīgizmantošanas īpatsvars●● (%)	NĪLM
1.	**Nīgaļi**	4583	2163	2	12	24	50	20	0601
2.	**Nīgaļi-1**	4560	2276	2	12	24	50	20	0601
3.	**Vīgas**	4560	2276	2	12	24	50	20	0601
4.	**Vīgas-1**	4560	2262	2	12	24	50	20	0601
5.	**Vīgas-2**	4560	2268	2	12	24	50	20	0601
6.	**Lestes**	4300	2135	2	12	24	50	20	0601
7.	**Lestes-1**	4300	2135	2	12	24	50	20	0601
8.	**Lestes-2**	4300	1852	2	12	24	50	20	0601

* apbūves virszemes stāvu skaits (skat. shēmu);
** procentos izteikta zemes gabala visu ēku apbūves laukuma attiecība pret tā platību;
*** procentos izteikta zemes gabalā visu stāvu platības summas attiecība pret zemes gabala platību

1.1.2 Jebkuru zemes gabalu atļauts izmantot:

- ēku un būvju izvietošanai;
- apstādījumu ierīkošanai un teritorijas labiekārtošanai;
- inženiertehnisko apgādes tīklu un objektu izvietošanai;
- piebrauktuves un autostāvvietu ierīkošanai;
- žoga izbūvei

1.1.3 Jebkuru zemes gabalu aizliegts:

- izmantot melnzemes iegūšanai;
- novietot, savākt un glabāt motorizētus satiksmes līdzekļus vai to daļas;
- veidot atkritumu krāmu, lupatu un būvgružu savākšanu un uzglabāšanu;
- izmantot dzīvošanai kravas automašīnu un vagonu korpusus un to daļas;
- izmantot jebkurus treilerus un vagoniņus kā dzīvojamās telpas, izņemot privātā dzīvojamā treilera uzglabāšana zemes gabalā;
- mājlopu izmitināšana, uzturēšana un ganīšana apbūves teritorijā;
- neattīrītu notekūdeņu, ateju utm. iesūcināšana gruntī vai novadgrāvjos.

1.1.4 Apbūves telpiskā kompozīcija

- Vērgales pagasta apbūve vēsturiski veidojusies kā lauku viensētu un savrupu lauku sētu apbūve lauku ainavā.
- Vērgales pagasta apbūves ainaviskās un kultūrvēsturiskās vides kvalitāti raksturo kopsakarības- zināma vizuāla noslēgtība un viengabalainība.
- Detālplānojums paredz ģimeņu māju dzīvojamās apbūves teritorijas apbūves kompleksa attīstību (skat. plānu DP-2).

1.1.5 Krāsu un materiālu pielietojums

Vērgales pagasta apbūves ainavā pārsvarā dominē siltie zemes toņi un dabīgie materiāli.

1.1.6 Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums- 12%;

1.1.7 Apbūves intensitāte – 24%;

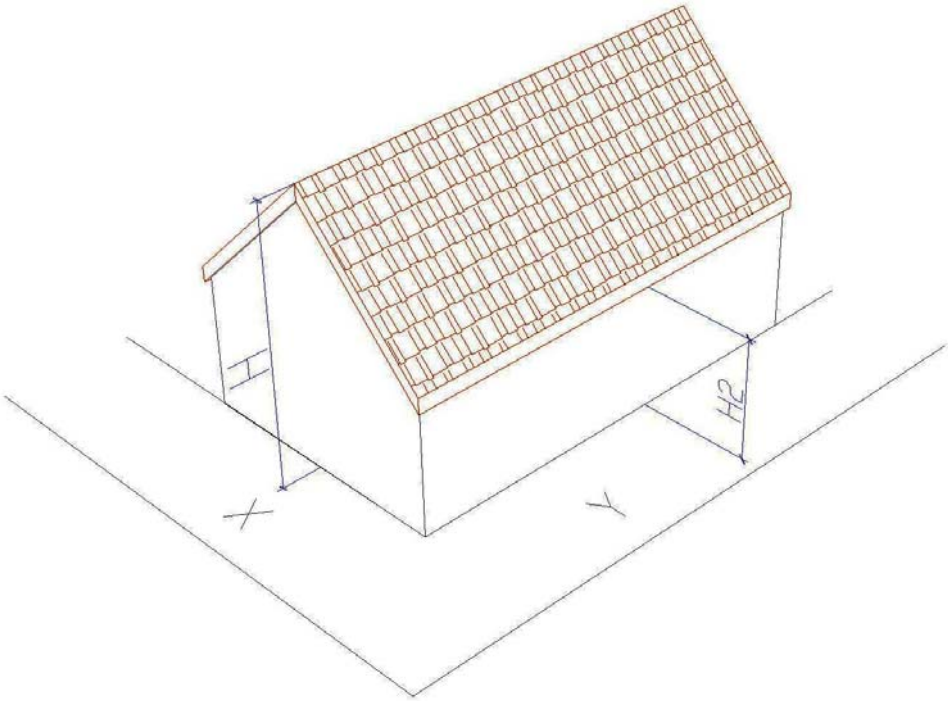
1.1.8 Minimālā brīvā teritorija – 50%;

1.1.9 Apbūves maksimālais augstums

- Maksimālais apbūves augstums – 8m.
- Blakus ēkām ielas frontē augstuma starpība nedrīkst būt lielāka par 1.5 m, šajā gadījumā jaunai ēkai par kritēriju ņemamas tuvākās blakus esošās ēkas. Apbūves augstumu mēra no zemes virsmas līdz tai ēkas daļai, kas aiztur gaismas plūsmu zem 45 ^{0} leņķa.

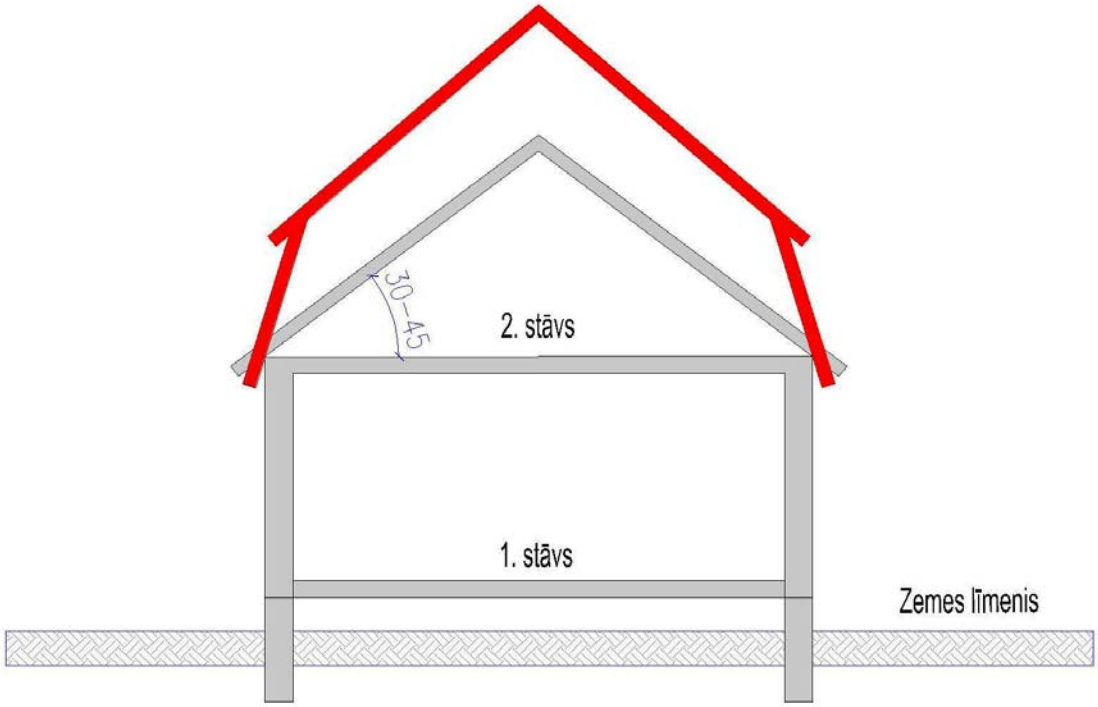
1.1.10 Maksimālais stāvu skaits:

Maksimālais stāvu skaits: - 2 pilni stāvi, (par pilnu stāvu netiek uzskatīts pagrabstāvs, kas virs zemes paceļas mazāk par 1.7 m, kā arī mansardstāvs).



H - ēkas augstums pret zemes līmeni X
H2 - ēkas augstums pret zemes līmeni Y

4. att. Ēkas stāvu augstums



5. att. Ēkas stāvu un jumta slīpuma noteikšana

1.1.11 Jumti

- jumti vispārīgos gadījumos veidojami divslīpju jumta konstrukcijās. Pieļaujams mansarda jumta konstruktīvais risinājums. Jumta slīpums no 30 līdz 45% (normāla slīpuma jumts, skat. 5. att.);
- apbūves telpiskā koncepcija pieļauj tradicionālā (simetriska) divslīpju jumta formu. Asimetriska jumta forma nav pieļaujama.
- Pieļaujami tikai dabīgie jumta ieseguma materiāli.
- Arhitektoniski telpiskā kompozīcijā un apbūves ainavā nav pieļaujami plakanie, savietotie jumti.
- jumta konstruktīvais risinājums jāveido atbilstoši ēkas arhitektūrai, izvēloties jumta ieseguma materiālu un krāsu, saskaņā ar apbūves telpiskās kompozīcijas koncepciju.
- Pielietojamais jumta ieseguma materiālu krāsas tonis tuvs siltiem dabiskiem zemes toņiem;
- nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) jumta krāsu pielietojums.
- nav atļauts izmantot azbestu saturošus jumta ieseguma materiālus.
- skursteņi jāveido atbilstoši ēkas jumta arhitektūrai.

1.1.12 Fasādes

- fasādes vispārīgos gadījumos veidojamas atbilstoši ēkas arhitektūrai;
- fasādes apdarē dominē ķieģeļa virsmas (ne mazāk kā 60%). Fasādes apdare var tikt kombinēta ar koku, apmetumu vai akmens mūrējumu un stiklotām virsmām; Pielietojamais fasādes materiālu krāsu tonis tuvs dabiskiem siltiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) sienas krāsu pielietojums;
- pie ēku fasādēm nav pieļaujama skursteņu stiprināšana;
- nav atļauta satelītantenu stiprināšana pie ēku galvenajām fasādēm, bet jumta plaknē tās izvietojamas tā, lai pēc iespējas mazāk eksponētos no publiskās ārtelpas.

1.1.13 Logi, durvis,

- logi un durvis vispārīgos gadījumos veidojamas atbilstoši ēkas arhitektūrai;
- apbūves telpiskā koncepcija nosaka, ka primāri jāpielieto tradicionālais koka logu un durvju konstruktīvais risinājums;
- pielietojamais logu un durvju krāsu tonis tuvs siltiem zemes toņiem;
- Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) krāsu pielietojums;

1.1.14 Pagalma noteikumi

- pagalms ir labiekārtota teritorija, kuru apņem ēkas un būves un ierobežo koku stādījumi (skat. plānu DP-2);

- zemes gabala centrālajā daļā plānota apbūves zona, kurā paredzēta ēku un būvju izvietošana (apbūves zona);
- horizontālais attālums starp zemes gabala fronti (ceļa sarkano līniju) un tuvāko galvenās ēkas sienu ir priekšpagalma teritorija. Priekšpagalma teritoriju nav atļauts atdalīt kā atsevišķu zemes vienību, izņemot gadījumu ja tas nepieciešams ceļu (ielu) sarkano līniju paplašināšanai;
- priekšpagalmu var krustot viena braukšanas josla piebraucamā ceļa ierīkošanai.
- priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) no vietējās nozīmes pagasta ceļa ir 10m no valsts nozīmes autoceļa ir 30,0m;
- sānpagalms ir horizontāls attālums starp zemes gabala sānu robežu un tuvāko jebkuras būves sienu un no priekšpagalma līdz aizmugures robežai. Sānpagalma minimālais platums ir 6,0m un attālums līdz zemes gabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 6.0 m;

1.1.15 Būvju novietojums zemesgabalā

- katra apbūves zemes gabala centrālā daļa ir pagalms (apbūves zona, kurā var tikt izvietotas ēkas un būves);
- ēkas un būves izvietotas ap pagalmu (pagalma teritorijā);
- dzīvojamā māja ir galvenā ēka;
- ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītas ir galvenās ēkas palīgēkas;
- būvju novietojuma attālumu pret ceļu un kaimiņu zemes gabala robežām nosaka būvlaide;
- uz būvlaides var atrasties ar dzīvojamo ēku funkcionāli saistītu palīgēku apbūve, ja tā risināta vienotā arhitektoniski telpiskā kompleksā;
- zemes gabalā var būt viena galvenā ēka un ar to funkcionāli saistītu palīgēku apbūve. Palīgēkas novieto zemes gabalā ne tuvāk par 6,00 m no blakus esošo zemes gabalu robežām;
- ēku savstarpējā izvietojuma attālumi starp dzīvojamām un saimniecības ēkām jāpieņem saskaņā ar arhitektoniski telpiskās kompozīcijas, izsauļojuma (insolācijas), apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām;
- ēku izvietošana ārpus pagalma (apbūves zonas robežām) nav pieļaujama;
- palīgēku kopējā būvapjoma rādītāji (kopējā platība un kopējais būvtilpums) nedrīkst pārsniegt dzīvojamās (galvenās) ēkas kopējos būvapjoma rādītājus;
- Realizējot dzīvojamās apbūves būvniecību vairākās kārtās, pirmā kārtā būvētās palīgēkas, t.sk. garāžas un palīgēkas nav izmantojamas kā dzīvojamās ēkas;
- ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītās palīgēkas nav paredzētas mājlopu turēšanai.

1.1.16 Atkritumu apsaimniekošana

- sadzīves atkritumu apsaimniekošana veicama saskaņā ar Vērgales pagasta apstiprinātiem saistošiem noteikumiem “Par sadzīves atkritumu savākšanu, transportēšanu, šķirošanu un noglabāšanu”;
- sadzīves atkritumu tvertnes novietojamas katra zemes gabala pagalma teritorijā, piebraucamā ceļa tuvumā, speciāli konteineram izveidotā vietā.

1.1.17 Prasības redzamības nodrošināšanai satiksmes ceļu vienlīmeņu krustojumos

Detālplānojums paredz transporta un satiksmes organizāciju, ņemot vērā redzamības zonas nodrošināšanu.

Realizējot detālplānojumu ņemt vērā Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumus Nr. 505 „Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem” prasības.

1.1.18 Autostāvvietu izvietojums

- visas autostāvvietas jāizvieto zemes gabalā piebraucamā ceļa tuvumā, pagalma (t.sk. priekšpagalma) teritorijā.
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 3,0 m;
- autostāvvietas jāizvieto katrā zemes gabalā, braucamā ceļa tiešā tuvumā;
- autostāvvietas, kas nepieciešamas dzīvojamās apbūves nodrošināšanai izbūvē un nodod ekspluatācijā vienlaicīgi ar dzīvojamo apbūvi.

1.1.19 Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

- Laivu, ceļojuma treileru, traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā, ārējā sānpagalmā un koplietošanas ceļa nodalījuma joslā.

- Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2.5 tonnas.

1.1.20 Žogi

- Žogi vispārīgos gadījumos veidojami atbilstoši ēkas arhitektūrai.
- Apbūves telpiskā koncepcija nosaka, ka primāri jāpielieto tradicionālais koka žogu konstruktīvais risinājums;
- pielietojamais žoga krāsojums tuvs siltiem zemes toņiem. Nav pieļaujams spilgtu, kontrastainu pamatkrāsu (sarkanu, zilu, zaļu) žogu krāsu pielietojums;
- žogu būvniecības gadījumā tie izvietojami uz zemes gabalu robežām. Žogiem un vārtiem gar ceļiem jābūt saskanīgiem vienotā arhitektoniskā risinājumā ar galvenām būvēm un kaimiņu zemes gabala žogu arhitektūru. Žogiem, kas redzami no publiskās ārtelpas, jābūt ne augtākiem par 1,6 m ar 50% caurredzamību;
- žoga augstums starp zemes gabaliem nedrīkst pārsniegt 1,6 m. Starp zemes gabaliem pieļaujama dzīvžogu ierīkošana;
- žoga vārti un vārtiņi nedrīkst būt verami uz koplietošanas piebraucamā ceļa pusi;
- 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 vienotā arhitektoniskā veidolā;

1.1.21 Komposta vietu izvietojums

- komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, kas redzama no publiskās ārtelpas;

- komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.
- Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemes gabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemes gabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

1.1.22 Labiekārtojuma nosacījumi

- katra apbūves zemes gabala labiekārtojuma teritorija ir priekšpagalma, ārējā sānpagalma un pagalma zona.
- priekšpagalma, ārējā sānpagalma un pagalma zonā pieļaujama teritorijas labiekārtošana un apzaļumošana ar kopto zālienu ierīkošanu.
- augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno;
- veicot rakšanas darbus jāveic atsegto koku sakņu aizsardzība;
- nav pieļaujama grunts sablīvēšana, kas liedz gaisa un ūdens apmaiņu augsnei.

1.1.23 Citi noteikumi

- pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido koplietošanas piebraucamo ceļu tīkls un virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas;
- apbūves zemes gabali prioritāri nodrošināmi ar lokālām ūdens ņemšanas vietām un lokālās kanalizācijas bioloģiskās attīrīšanas iekārtām;

1.2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

DEFINĪCIJA

Satiksmes infrastruktūras teritorijas nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veidi ir autoceļi un ielas, kā arī ar tām saistītā apbūve – tilti, sabiedriskā transporta pieturas, atklātās autostāvvietas.

1.2.1 Pārējie noteikumi:

Ceļu pievienojumu izveidošanas kārtību paredz Ministru kabineta noteikumu Nr. 505 (07.07.2008), „Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem” prasības. Šie noteikumi ir saistoši ne tikai detālplānojuma izstrādei, bet arī ceļu pievienojumu projektēšanai valsts autoceļu būvniecības būvprojektos, satiksmes drošības novērtēšanai, kā arī satiksmes drošības prasībām neatbilstošu ceļu pievienojumu pārplānošanai un/vai likvidēšanai.

- Ceļa šķērsprofili parādīti detālplānojumā kartogrāfiskā materiālā. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus, jāņem vērā detālplānojumā paredzētie ceļu šķērsprofili.
- Ceļu (ielu) aprēķina parametri jāpieņem saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, kā arī ievērojot detālplānojumā paredzēto ceļa šķērsprofilu.

- Inženierkomunikācijas - inženierbūvju izvietojumu un funkcionāli nepieciešamo teritoriju lielumu, arī to attālumus līdz citām būvēm nosaka atbilstoši detālplānojumam un tehnisko iekārtu jaudai saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, atbilstoši attiecīgo institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

2. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

2.1. Ekspluatācijas aizsargjoslu uzdevumi un veidi

Izstrādājot inženiertīklu projektus un izvietojot tos ceļu (ielu) sarkanajās līnijās, ir jāievēro minimālo attālumu prasības cauruļvadiem un kabeļiem saskaņā ar Ministru kabineta 2004. gada 28. decembra noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”.

2.1.1 Aizsargjoslas gar ceļiem (ielām)

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas aizsargjoslas:

- Valsts nozīmes autoceļam noteiktas sarkanās līnijas, kas ir 5,5 m no ceļa ass.
- Valsts galvenajam autoceļam V1188 „Liepāja- Šķēde- Ziemupe”- aizsargjoslas platums noteikts 30m no ceļa ass, kas detālplānojuma teritorijā ir 10737 m^2.

Ceļa (ielas) aizsargjoslās aizliegts izvietot apbūvi, izņemot ar inženiertīklu ekspluatāciju saistītas būves.

2.1.2 Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem

Esoša aizsargjosla ap gaisvadu sakaru līniju, noteikta 2.5 m attālumā no tīkla līnijas ass- detālplānojuma teritorijā ir 2741 m^2.

Detālplānojuma teritorijā projektējamie elektronisko sakaru kabeļkanalizācija ir izvietojama koplietošanas ceļa (ceļa servitūta) teritorijā un tiem nosakāma 2,5 m plata aizsargjosla no kabeļa vai kabeļu kanalizācijas ass.

2.1.3 Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem

Esoša aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju, noteikta 2.5 m attālumā no tīkla līnijas ass- detālplānojuma teritorijā ir 1076 m^2.

Detālplānojuma teritorijā tiek paredzēts: 0.4 un 20 kV kabeļlīnijas izvietot valsts autoceļa teritorijā un tai tiek noteikta 1 m plata aizsargjosla katrā pusē no kabeļlīnijas ass.

2.1.4 Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām

Saskaņā ar Ministru kabineta 20.01.2004. noteikumiem Nr. 43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” 5. punktu aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām nenosaka, ja apkārtne ir labiekārtota un novērsta neattīrītu notekūdeņu infiltrācija.

Aizsargjosla noteikta 2m ap urbumu un vietējo bioloģisko attīrīšanas iekārtu.

2.2. Zemes gabalu apgrūtinājumu kodi un platības

Kopējo aizsargjoslu un apgrūtinājumu izvietojumu skatīt kartogrāfiskajā materiālā DP-2 (Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana), apgrūtinājumus jaunizveidotajiem zemes gabaliem ar klasifikācijas kodiem skatīt 2.2. tabulā.

2.2. tabula

Zemes gabalu apgrūtinājumu kodi un platības

Nr.p.k.	Apgrūtinājums	Klasifikācijas kods	Parceles Nr.							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Elektro tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla	2050601	743	166	166	166	165	153	161	-
2.	Aizsargjoslas teritorija gar Valsts galveno autoceļu V1188	2030301	1268	1354	1365	1376	1377	1287	1321	1388
3	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	20401	349	344	344	346	344	322	334	355
4	Aizsargjoslas teritorija gar ielu- būvlaide	20302	2420	2284	2284	2298	2292	2165	2165	2448
5	Ierīkotas ūdens notekas aizsargjosla	10402	761	688	688	725	673	536	594	1327
6	Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	10103	4583	4560	4560	4560	4560	4300	4300	4300
7	Aizsargjoslas teritorija ap vietējo bioloģisko iekārtu	-	25	25	25	25	25	25	25	25
8	Ceļa servitūta teritorija	50301	232	-	81	84	81	83	76	81

III GRAFISKĀ DAĻA