

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI, DEFINĪCIJAS

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievēro Grobiņas novada domes saistošos noteikumus Nr.13 "Grobiņas novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (apstiprināti ar Grobiņas novada domes 19.11.2013. lēmumu (sēdes protokols Nr.25, 1.§) "Par Grobiņas novada teritorijas plānojuma 2014.–2025. gadam apstiprināšanu") (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums), (turpmāk – Grobiņas novada TIAN).
2. Šie detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) detalizē Grobiņas novada TIAN un nosaka zemes vienības Alejas ielā 3, Cimdeniekos, Grobiņas pagastā, Dienvidkurzemes novadā (kadastra apzīmējums 6460 007 0176; turpmāk – detālplānojuma teritorija) izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas Apbūves nosacījumos, ir noteiktas Grobiņas novada TIAN.
4. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieka maiņas.
5. Lolojumdzīvnieka kremācija – lolojumdzīvnieka mirušā ķermeņa galīgās iznīcināšanas metode, sadedzinot.
6. Lolojumdzīvnieku krematorija – būve, kurā veic mirušo lolojumdzīvnieku sadedzināšanu (kremāciju) speciālā (licenzētā) krāsnī.

## 2. PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

### 2.1. Pieklūšanas noteikumi un vides pieejamība

7. Vides pieejamības nodrošināšanai speciālus pasākumus un speciālus aprīkojumus nosaka būvvalde, izdodot būvatļauju ar nosacījumiem, risinājumus paredz būvprojektā.
8. Veidojot piebraucamos ceļus, ievēro Latvijas Valsts standartus un normatīvo aktu ceļu būvniecībā prasības.
9. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai noteikta no Alejas ielas atbilstoši detālplānojumā norādītajai pieklūšanas vietai, kuras novietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā. Piebrauktuves minimālais platums 4,5 m.
10. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
11. Attālumi starp ēkām jānosaka atbilstoši sanitārajām, tehnoloģiskajām un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro būvju ugunsdrošības prasības.
12. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

### 2.2. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

13. Detālplānojuma teritorijā nodrošina nepieciešamo inženiertehniskās apgādes tīklu izbūvi atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.

14. Plānotajai apbūvei pieslēgumi centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāti, ja tādas tehniski ir iespējams nodrošināt (ir izbūvēti) detālplānojuma teritorijai piegulošajās ielās (pieslēgumus īpašumiem jāveido 3 gadu laikā no centralizēto tīklu izbūves). Līdz centralizētu ūdensvada tīklu un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama lokāla ūdensapgādes urbuma un bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ierīkošana.
15. Lietus ūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot kombinētos, tostarp ilgtspējīgus lietus kanalizācijas risinājumus (ūdensobjektus, ievalkas, infiltrācijas sistēmas u.tml.).
16. Inženierkomunikāciju izbūvē ņemt vērā grafiskās daļas "Funkcionālā zonējuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plāns" ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā.
17. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, ja to paredz normatīvo aktu prasības. Konkrētus risinājumus ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādei nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.
18. Pirms plānotās apbūves atbilstoši normatīvo aktu prasībām teritorijā veic nepieciešamos inženierizpētes darbus, kas var ietvert ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti, ģeotehnisko izpēti un hidrometeoroloģisko izpēti (ja nepieciešams). Teritorijas inženierizpēti (piemēram, grunts izpēte un novērtējums, detālplānojuma teritoriju ieskaujošo grāvju Alejas un Sporta ielā izpēte un novērtējums) veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

### **2.3. Apbūves veidošana, labiekārtojuma un citi nosacījumi**

19. Detālplānojuma teritorijā apbūvi var uzsākt veidot vienlaikus vai pēc nepieciešamo inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas) ierīkošanas atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
20. Galvenās atļautās izmantošanas ēkas novieto pret ielu, ievērojot būvlaidi (apbūves līniju) un aizsargjoslas (grāvja, ceļa u.tml). Palīgēkas zemesgabalā izvietojot apbūves līniju 4 m (attālums līdz blakus esošā zemesgabala robežai). Gadījumā, ja ēkas izvietoj tuvak par 4 m līdz kaimiņa zemesgabala robežai vai tieši uz tās, jāsaņem kaimiņa rakstiska piekrišana, vienlaikus ievērojot ugunsdrošības prasības.
21. Ēkas un būves drīkst izvietot:
  - 23.1. ne tuvāk par 5 m no susinātājgrāvja krants (augšmalas), ja tas atrodas zemesgabala robežās;
  - 23.2. ne tuvāk par 10 m no ūdensnoteku (maģistrālo grāvju) un novadgrāvju kroles (augšmalas);
  - 23.3. ne tuvāk kā 10 m uz abām pusēm no segtām ūdensnotekām ar diametru 200 mm un lielākām.
22. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajai izmantošanas funkcijai un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem. Gar Alejas ielu un Sporta ielu veido apstādījumu joslu vizuālā skata uzlabošanai un iespējamo smaku, trokšņu novēršanai, detalizētu risinājumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.
23. Žogs ir būve. Tā novietojumu, vizuālo risinājumu ietver būvniecības ieceres dokumentācijā, ko saskaņo Dienvidkurzemes novada būvvaldē.

24. Prettrokšņa pasākumus piemēro saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, balstoties uz esošo trokšņu mērījumu rezultātiem vai prognozējamo trokšņa līmeni. Lai mazinātu trokšņa līmeņa rādītājus un izvairītos no to pārsniegumiem, ēku projektēšanā jāpievērš uzmanība ēku izvietojumam teritorijā un jāveic trokšņa samazināšanas pasākumi: troksni slāpējošu logu un citu konstruktīvo elementu un risinājumu izmantošana. Ēkas fasādi var veidot ar pastiprinātām skaņas izolācijas īpašībām. Prettrokšņa sienas nepieciešamību un tehniskos parametrus pamato būvprojektā.
25. Veidojot apbūvi, maksimāli saglabā esošos kokus. Lai saglabātu un aizsargātu augošos kokus, veicot jebkārus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
26. Ja alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai ir paredzēts pielietot solāros paneļus vai citas iekārtas, tās paredz būvniecības ieceres dokumentācijā un iekļauj ēkas kopējā arhitektūrā.

### 3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

#### 3.1. Zaļumvietas (Z)

27. Nosacījumi detālplānojuma teritorijas daļai pie Sporta ielas (skat. kopā ar grafisko daļu).

Definīcija:	Speciāli iekārtota, veidota un kopta, ierobežotas pieejamības teritorija, kurā galvenā izmantošana ir ielu stādījumi, atsevišķi koki vai to grupas, pagalma stādījumi ar dārza elementiem, kā arī teritorijas labiekārtojuma elementi un infrastruktūra u.tml.
Aļautā izmantošana:	Labiekārtota privātā ārtelpa (24001): ielu stādījumi, atsevišķi koki vai to grupas, aizsargstādījumi (vēja, sanitārie) un maskējošie stādījumi, pagalma stādījumi ar dārza elementiem, teritorijas funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra un elementi (ceļi, laukumi, piebraucamie ceļi, autostāvvietas, kas nepieciešamas teritorijas funkcionēšanai, soliņi, apgaismes ķermeņi, atkritumu urnas, norādes u.c.), kā arī nedzīvojama rakstura mazēkas, ja tās nav pretrunā ar teritorijas izmantošanas mērķiem un nerada paaugstinātu slodzi stādījumiem.
Maksimālā apbūves teritorija (blīvums):	10%, t.sk. ēkas un būves, piebraucamie ceļi un laukumi, autostāvvietas, ceļi.
Minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (noteikts VAN):	Apbūvē ne mazāks par 90%
Ēku un būvju skaits:	Ievērojot aļautos apbūves rādītājus.
Citi noteikumi:	Apstādījumu un labiekārtojuma detalizētu risinājumu izstrādā būvniecības ieceres dokumentācijā.

### 3.2. Ražošanas apbūves teritorija (R):

28. Nosacījumi detālplānojuma teritorijas daļai pret Alejas ielu (skat. kopā ar grafisko daļu).

Definīcija:	Teritorija, kur galvenā izmantošana ir vieglās ražošanas, transporta un noliktavu uzņēmumi, kā arī tādi uzņēmumi, kam noteiktas attiecīgas sanitārās aizsargjoslas.
Atļautā izmantošana:	Biroju ēku apbūve (12001) – uzņēmumu un organizāciju iestādes; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002) – minimāla transporta apkopes servisa objekts (riepu maiņa, elektromobiļu uzlādes stacija), auto tirdzniecības uzņēmums; Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010); Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005) – lolojumdzīvnieku krematorija; Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) – autotransporta apkopes objekts (autoserviss, speciālā mazgātava u.tml.); Noliktavu apbūve (14004).
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:	Nenosaka, to veido atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai.
Maksimālais apbūves blīvums:	70%
Maksimālā apbūves intensitāte:	Nenosaka.
Minimālā brīvā (neapbūvētā teritorija):	10%
Maksimālais stāvu skaits:	2 stāvi
Apbūves maksimālais augstums līdz korei, ja tas nepieciešams ražotnes tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai:	Nedrīkst pārsniegt 12 m, izņemot ražotnes tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņi, silosi u.tml.), kuru kopējais maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 23 m vjl.
Minimālā būvlaide:	No Alejas ielas – 6 m, papildus ievērojot grāvja aizsargjoslu.  No Sporta ielas ievēro apbūves līniju, kas sakrīt ar robežlīniju starp funkcionālajām zonām – Zaļumvietas (Z) un Ražošanas apbūves teritoriju (R)
Citi noteikumi:	Lolojumdzīvnieku krematorija: - Ētisku apsvērumu dēļ šo funkciju neparedz kopā ar kādu citu, nesaistītu vai kardināli pretējas nozīmes funkciju; - Kremācijas vietas ierīkošanas un ekspluatācijas laikā jāievēro atbilstošās normatīvo aktu un tehnoloģiskās

	<p>prasības, kā arī jānodrošina tādi risinājumi, kas maksimāli samazinātu negatīvo ietekmi uz vidi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uzņēmuma darbības laikā plānotie darbi un procesi jāveic atbilstoši Grobiņas TIAN, saistošo normatīvo aktu prasībām un nepieļaujot apkārtējās vides piesārņošanu un piegulošo teritoriju apstākļu pasliktināšanu;</li><li>- Ņemot vērā darbības specifiku, kremācijas iekārtu izvieto tāda materiāla būvē, kas spēj nodrošināt visas ugunsdrošības prasības.</li><li>- Kremāciju veic atbilstoši šim nolūkam paredzētā sadedzināšanas iekārtā (krāsnī), kas aprīkota ar vairāku līmeņu filtriem iespējamā gaisa piesārņojuma maksimālai novēršanai;</li><li>- Krematorija darbības laikā monitorēt un maksimāli ierobežot objekta radīto redzamo izmešu (dūmu/tvaiku) izplatību tādā veidā, lai izmeši netraucētu gaisa satiksmei un neaizsegtu vizuālo lidojumu kontroli;</li><li>- Kremācijas procesā radušos atkritumus (pelnus) nodod lolojumdzīvnieka saimniekam, ja šāds lūgums pirms kremācijas ir izteikts. Pretējā gadījumā radušos atkritumus apsaimnieko atbilstoši attiecīgo normatīvo aktu prasībām, nododot atkritumus tādām atkritumu apsaimniekotājam, kuram ir attiecīga atkritumu apsaimniekošanas atļauja;</li><li>- Plānot un veikt pārdomātu lolojumdzīvnieku mirstīgo atlieku uzglabāšanu līdz to sadedzināšanas brīdim, nepieļaujot iespējamo smaku izplatīšanos šajā posmā. Lolojumdzīvnieku ķermeņus uzglabāt saldēšanas iekārtā un uz sadedzināšanas iekārtu piegādāt hermētiski noslēgtos iepakojumos. Nav atļauta hermētiskā iepakojuma, uzglabāšanas laikā un pirms mirstīgo atlieku ievietošanas sadedzināšanas kamerā, atvēršana.</li></ul>
--	--

#### 4. APGRŪTINĀJUMI UN AIZSARGJOSLAS

29. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
30. Atsevišķu inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kuras atrodas ārpus inženierkomunikāciju koridora robežām, nosaka pēc inženierkomunikāciju izbūves atbilstoši to faktiskajam izvietojumam teritorijā.
31. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Dienvidkurzemes novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem. Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
32. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platumš. Visu veidu rīcība šajās vietās jānosaka ieinteresētajām institūcijām.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

33. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma teritorijas īpašnieku. Īstenojot apbūvi kārtās, jānodrošina jau īstenotās apbūves kārtas netraucētu funkcionēšanu pārējo realizācijas kārtu īstenošanas laikā.
34. Piebraucamā ceļa, inženierkomunikāciju tīklu, apbūves, labiekārtojuma, u.c. objektu projektēšana un izbūve notiek atbilstoši detālplānojumā attēlotajiem principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvprojekta ietvaros.
35. Apbūves izvietojumam detālplānojuma teritorijā ievēro šajā punktā noteikto principu un secīgi veic šādus pasākumus:
  - 35.1. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (inženierizpētes darbi, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā):
    - 35.1.1. detālplānojuma teritoriju ieskaujošo grāvju izpēte un novērtējums;
    - 35.1.2. grunts ģeotehniskā izpēte;
  - 35.2. grāvju pārbūves (ja nepieciešams), inženierkomunikāciju tīklu un piebraucamā ceļa projektēšana, izbūve un nodošana ekspluatācijā;
  - 35.3. ēku un būvju projektēšana, izbūve un nodošana ekspluatācijā.
36. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana secīgi var ietvert šādus pasākumus:
  - 36.1. būvniecības vajadzībām nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 36.2. meliorācijas sistēmas projektēšanas un pārbūves darbi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
  - 36.3. nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu, pieslēgumu centralizētajiem ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā (pieslēgumi centralizētajiem tīkliem ir obligāti un tos veic gadījumā, ja piegulošajās ielās ir izbūvēti centralizētie inženierkomunikāciju tīkli un pieslēgumu veidošana ir iespējama).
37. Līdz centralizēto tīklu izbūvei, veido lokālos ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu risinājumus. Ūdensapgādi nodrošina, ierīkojot lokālu ūdens ņemšanas avotu (spici), bet līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei teritorijā plānots izvietot hermētiski izolētu krājrezervuāru vai individuālu bioloģiskās attīrīšanas iekārtu. Konkrētu risinājumu izstrādā būvniecības ieceres dokumentācijā, pieprasot attiecīgā inženiertīklu uzturētāja tehniskos noteikumus.
38. Pieklūšanas nodrošināšanai detālplānojuma teritorijai veic piebrauktuves un inženierkomunikāciju tīklu projektēšanu un izbūvi, ko veic īpašnieks saskaņā ar administratīvā līguma nosacījumiem. Secīgi pēc vai vienlaikus ar piebraucamā ceļa projektēšanu un izbūvi var veikt ēku un būvju projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.

39. Īpašumtiesību maiņas gadījumā Īpašniekam ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālpārplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.