

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**

Valdes loceklis

T. Leitāns

Pasūtījuma Nr. :

Līgums Nr. 01-23-0033

Detālplānojuma nosaukums:

**Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī
detālplānojums**

Adrese:

Kuldīgas iela 193, Ventspils

Detālplānojuma stadija:

1. redakcija

Sējuma sastāvs:

**1. Paskaidrojuma raksts
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

Izstrādāja:

SIA "Ventmetrs"

Izstrādes vadītājs:

O. Horsts

Izstrādāja:

J. Mažrimis

*Detālplānojuma 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	22
1.8.1.	Adresācija	24
1.8.2.	Infrastruktūra	26
1.8.3.	Ugunsdrošības nosacījumi.....	37
1.9	Apgrūtinājumi.....	37
2.	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	39
2.1	Vispārīgie noteikumi.....	39
2.2	Zemesgabalu sadalīšana, apvienošana un robežu pārkārtošana.....	39
2.3	Augstuma ierobežojumi	40
2.4	Prasības ēku augstumam.....	40
2.5	Žogi	40
2.6	Atkritumu apsaimniekošana	40
2.7	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nodrošinājums ar inženiertīkliem.....	40
2.8	Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi	41

2.8.1. Mazstāvu dzīvojamā teritorija (DzM).....	41
2.8.2. Inženiertehniskās apbūves teritorijas (TH)	44
2.8.3. Ielu un ceļu teritorijas	45
2.9 Apgrūtinājumi un aizsargjoslas	46
2.10 Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	48
3. GRAFISKĀ DAĻA.....	51
DP-01 TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	52
DP-02 INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA.....	53
DP-03 ŠĶĒRSPROFILI	54
DP-04 ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTA RISINĀJUMS.....	55
DP-05 SATIKSMES ORGANIZĀCIJAS UN APBŪVES RISINĀUMU PLĀNS	56
PIELIKUMS	57

1. Paskaidrojuma raksts

1.1 Ievads

Nekustamā īpašuma – zemes gabala Kuldīgas ielā 193, Ventspilī (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) detālplānojuma (turpmāk – Detālplānojums) izstrāde uzsākta pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegumu, Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 19. janvāra lēmumu Nr. 10 (protokols Nr. 1; 11. §) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamam īpašumam Kuldīgas ielā 193, Ventspilī” (turpmāk – Lēmums Nr. 10) un ar Lēmumu Nr. 10 apstiprināto Detālplānojuma darba uzdevumu.

Detālplānojums izstrādāts kā Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma (2006. – 2018.)¹ (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija, precizējot ar Teritorijas plānojumu noteikto funkcionālo zonējumu. Atbilstoši nekustamā īpašuma īpašnieka ierosinājumam un Darba uzdevumam Detālplānojuma teritoriju paredzēts attīstīt kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju.

Detālplānojums izstrādāts ievērojot:

1. Institūciju izsniegto nosacījumu prasības detālplānojuma izstrādei;
2. Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
3. Aizsargjoslu likumu;
4. Zemes pārvaldības likumu;
5. Būvniecības likumu;
6. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumus Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr. 628);
7. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumus Nr. 392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
8. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumus Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” – ciktāl tie nav pretrunā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu;
9. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumus Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi”;
10. Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr. 574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums””;
11. Ventspils pilsētas teritorijas plānojumu 2006. – 2018. un tā sastāvā esošos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 18);
12. Ar Ventspils pilsētas domes 2023. gada 19. janvāra lēmumu Nr. 10 “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Kuldīgas ielā 193, Ventspilī” apstiprināto Darba uzdevumu;
13. Citus spēkā esošus normatīvos aktus, kas attiecināmi uz detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota SIA “Ventmetrs” 2023. gada 23. marta augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plāns, kas sagatavots ar mēroga noteiktību M 1:500, Latvijas koordinātu sistēmā (LKS-92) un Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS 2000,5).

¹ Ar Ventspils pilsētas domes 31.08.2018. lēmumu Nr. 91 (protokols Nr. 16; 2.§) “Par Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma (2006. – 2018.) darbības termiņa pagarināšanu” ir pagarināta Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma darbības termiņš līdz brīdim, kad stāsies spēkā un tiks uzsākta jauna teritorijas plānojuma īstenošana

1.2 Detālplānojuma izstrādes pamatojums, mērķis un uzdevumi

Detālplānojums izstrādājams pamatojoties uz spēkā esošo Teritorijas plānojumu un tā sastāvā esošo saistošo noteikumu Nr. 18 I daļas 5. nodaļas 5.6.1.6. punktu "Izstrādājamie detālplānojumi", kas nosaka, ka Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana pieļaujama kā mazstāvu dzīvojamā teritorija (DzM), darījumu iestāžu teritorija (D) un/vai jaukta dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorija (JDzD).

Saskaņā ar Detālplānojuma pasūtītāja un Detālplānojuma darba uzdevuma nosacījumiem, Detālplānojuma teritorija plānojama mazstāvu dzīvojamās (DzM) apbūves attīstības vajadzībām.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir Detālplānojuma teritoriju (nekustamo īpašumu Kuldīgas ielā 193, Ventspilī) sadalīt atsevišķās, individuālai dzīvojamai apbūvei paredzētās, zemes vienībās un jaunizveidotajiem zemes gabaliem precizēt apbūves rādītājus, noteikt prasības nekustamo īpašumu apbūvei, to attīstībai un izmantošanai, vienlaicīgi saglabājot Teritorijas plānojumā noteiktās prasības attiecībā uz teritorijas izmantošanu un apbūvi.

Detālplānojuma izstrādes galvenie uzdevumi:

1. Izvērtēt Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo zemes gabalu perspektīvās mazstāvu dzīvojamās attīstības iespējas, saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu.
2. Izvērtēt un precizēt katras zemes vienības plānoto (atļauto) izmantošanu (funkcionālo zonējumu).
3. Atbilstoši paredzētai plānotai (atļautai) izmantošanai (funkcionālajam zonējumam), paredzēt zemes gabaliem atbilstošu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.
4. Noteikt zonas apbūves izvietojumu.
5. Izstrādāt transporta, gājēju infrastruktūras risinājumus, nodrošinot sasaisti ar esošo transporta infrastruktūru un piekļuves iespējas katram zemes gabalam.
6. Neparedzēt ceļa servitūta teritorijas.
7. Neparedzēt piebraucamā ceļa pieslēgumu Kuldīgas ielai.
8. Ņemot vērā to, ka netiek paredzēts pieslēgums Kuldīgas ielai, bet tikai Tērauda ielai, projektētajam ceļam paredzēt apgriešanās laukumu.
9. Izvērtēt un sniegt priekšlikumus plānojamās teritorijas inženierkomunikāciju infrastruktūras izveidei.
10. Precizēt zemes gabalu apgrūtinājumu teritorijas.
11. Precizēt ar Teritorijas plānojumu noteiktos pieļaujamās apbūves rādītājus, nepārsniedzot tajā noteiktās robežvērtības.

1.3 Valsts un pašvaldību institūciju sniegtie nosacījumi

Pamatojoties uz normatīvajiem aktiem un Detālplānojuma izstrādes Darba uzdevumā norādīto, no valsts un pašvaldības institūcijām tika pieprasīti nosacījumi, kā rezultātā nosacījumi saņemti no šādām institūcijām:

1. Valsts vides dienesta Atļauju pārvaldes.

2. Pašvaldības iestādes "Ventspils Komunālā pārvalde".
3. Pašvaldības SIA "ŪDEKA".
4. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta.
5. AS "Sadales tīkls".
6. Pašvaldības SIA "Ventspils labiekārtošanas kombināts".
7. SIA "Tet".
8. Pašvaldības iestādes "Ventspils Digitālais centrs".
9. VAS "Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs".

Valsts un pašvaldību institūcijas ir izvirzījušas sekojošus nosacījumus, kas būtu vērā ņemami pie detālplānojuma izstrādes.

1.3.1. Valsts vides dienests Atļauju pārvalde

Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde 2023. gada 14. marta nosacījumi Nr. 11.2/AP/3304/2023 "Nosacījumi detālplānojumam Kuldīgas ielā 193, Ventspilī".

Valsts vides dienests, ņemot vērā Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumus Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" un atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 628) 56.2. un 58. punktiem, izvirza sekojošus nosacījumus detālplānojuma projekta izstrādei:

1. Uzrādīt vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas, nosakot saimnieciskās darbības aprobežojumus tajās, atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām.
2. Uzrādīt plānotās apbūves izvietojumu detālplānojuma teritorijā.
3. Izstrādāt transporta kustības shēmu, uzrādīt piebraucamos ceļus, ielas detālplānojuma teritorijā.
4. Izstrādāt teritorijas inženierkomunikāciju shēmu, paredzot pieslēgumu pie pašvaldības centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas.
5. Noteikt prasības apstādījumu un labiekārtojuma ierīkošanai.
6. Noteikt prasības lietusūdeņu novadīšanai.
7. Izvērtēt detālplānojuma teritorijā esošo koku saglabāšanas iespējas un noteikt prasības saglabājamo koku aizsardzībai.
8. Paredzēt prasības vides trokšņa robežlielumu nepārsniegšanai dzīvojamajā apbūvē saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” un neparedzēt trokšņu pārsniegšanu.

1.3.2. Pašvaldības iestāde "Ventspils Komunālā pārvalde"

Pašvaldības iestāde "Ventspils Komunālā pārvalde" savā 2023. gada 2. marta vēstulē Nr. 1-26/284 "Par detālplānojuma izstrādi nekustamam īpašumam Kuldīgas ielā Nr. 193, Ventspilī" izvirza sekojošus nosacījumus Detālplānojuma izstrādei:

1. Norādīt plānojumā veidojamo zemes gabalu robežas un piebrauktuves piekļūšanai pie īpašumiem.
2. Paredzēt iebrauktuvi izbūvi no Kuldīgas ielas puses īpašumiem, kuri atrodas gar Kuldīgas ielu.
3. Paredzēt piebraucamā ceļa, iebrauktuves uz īpašumiem no Tērauda ielas.
4. Iebrauktvēm no Kuldīgas ielas un piebrauktuvei no Tērauda ielas pieslēguma rādījumus ielai paredzēt atbilstoši standarta LVS 190 – 3 : 2009 „Ceļa vienlīmeņa mezgli” prasībām.
5. Paredzēt piebrauktuvi aprīkot ar ceļazīmēm.
6. Paredzēt ietves vai gājēju celiņu gar piebrauktuvi no Tērauda ielas puses.
7. Iekļaut detālplānojumā un norādīt trasējuma inženierkomunikāciju novietojumam.
8. Ņemot vērā vietas un grunts pārmitrināto ģeoloģisko stāvokli, risināt meliorācijas jautājumu un virszemes ūdeņu novadīšanu no teritorijas, plānot pieslēgt teritoriju pilsētas lietuvu ūdens/drenāžas kanalizācijas novadīšanas sistēmai.
9. Teritorijas labiekārtojuma segumam paredzēt betona bruģakmeni, dabīgo bruģakmeni u.c., izņemot asfaltbetonu.
10. Pēc plānoto inženierkomunikāciju pieslēgšanas ārpus labiekārtojamās teritorijas paredzēt esošo segumu atjaunošanu.
11. Paredzēt piebrauktuvei teritorijas apgaismojuma izbūvi.

1.3.3. Pašvaldības SIA “ŪDEKA”

Pašvaldības SIA “ŪDEKA” savā 2023. gada 3. aprīļa vēstulē Nr. 05-10/23 “Par nosacījumu sniegšanu nekustamā īpašumā Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojuma izstrādei” izvirza sekojošus nosacījumus Detālplānojuma izstrādei:

Izstrādājot detālplānojumu nekustamam īpašumam Kuldīgas ielā 193 ir jārespektē esošo ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu atzaru izvietojums Kuldīgas ielā un Tērauda ielā. Nekustamo īpašumu Kuldīgas ielā 193 sadalīt atsevišķās zemes vienībās tā, lai katru zemes gabalu ir iespējams nodrošināt ar atsevišķu ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu atzariem ar brīvu pieeju. Ūdensvada tīklus pieslēgt pie Tērauda ielas un sadzīves kanalizācijas tīklus pieslēgt pie Kuldīgas ielas esošajiem atzariem, respektējot esošo tīklu augstuma atzīmes.

1.3.4. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģionālā pārvalde

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģionālā pārvalde 2023. gada 27. februāra nosacījumi Nr. 22/12-1.5/97 “Par nosacījumu sniegšanu detālplānojuma izstrādei”.

Pamatojoties uz Būvniecības likumu, un Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” uzsākot nekustamā īpašuma detālplānojuma izstrādi, VUGD KRP uzskata par nepieciešamu paredzēt:

- ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi, atbilstoši Latvijas būvnormatīvam LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves", kas apstiprināts ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 326;
- ugunsdrošības atstarpes starp būvēm, atbilstoši Latvijas būvnormatīvam LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", kas apstiprināts ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 333 (turpmāk – LBN 201-15);
- ugunsdzēsības piebrauktuves pie būvēm, atbilstoši LBN 201-15.

Izstrādi veikt atbilstoši spēkā esošajiem būvniecību reglamentējošiem normatīviem aktiem un ugunsdrošības prasībām.

Detālplānojumā paredzēt atsevišķu sadaļu „Ugunsdrošība”, kurā aprakstīt augšminētos punktus šajā nosacījumā.

1.3.5. AS Sadales tīkls

AS "Sadales tīkls" 2023. gada 16. februāra nosacījumi Nr. 30AT00-05/TN-50133 "Nosacījumi detālplānojuma izstrādei".

1. Plānojumā jāattēlo esošie un plānotie elektroapgādes objekti ((6-20)/0,4 kV apakšstacijas, 0,23 kV līdz 20 kV elektropārvades līnijas u. c. objekti), inženierkomunikāciju koridorus, kā arī atbilstošās aizsargjoslas, ja iespējams tās attēlot noteiktajā kartes mērogā (pielikumā obligāti jāpievieno grafisko attēlu (*.pdf, *.dwg, *.dgn u. c.) ar esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem noteiktā kartes mērogā).
2. Izstrādājamā detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietais).
3. Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam tā normālai funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam/plānotajam lietošanas mērķim, un precizētu pieslēguma vietu nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu "Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām", norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto/-ajiem apbūves risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu st@sadalestikls.lv, vai arī AS "Sadales tīkls" pa pastu uz adresi Šmerļa ielā 1, Rīgā, LV-1006, kā arī pieteikumu var aizpildīt AS "Sadales tīkls" klientu apkalpošanas portālā e-st.lv. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.
4. Plānojumā norādīt, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".
5. Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem

- jānodrošina ērta pieklūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.
6. Plānojumā norādīt noteiktās aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16. pants.
 7. Izstrādājot plānojumu, iekļaut prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši 35. un 45. panta prasībām).
 8. Plānojumā ietvert prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts.
 9. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu.
 10. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".
 11. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".
 12. Plānojumā ietvert prasības par elektrotīklu, ko nosaka Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pants.
 13. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.
 14. Plānojumu grafiskās daļas kartes mērogi: Detālplānojumu izstrādei izmantot aktualizētu (ne vecāku par gadu) topogrāfisko plānu (LKS 92-TM koordinātu sistēmā) ar mēroga noteiktību 1:500 līdz 1:2000.
 15. Pirms plānojuma iesniegšanas publiskajai apspriešanai un tā augšupielādes TAPIS sistēmā, plānojumu ar elektroapgādes tehnisko risinājumu elektroniskā formātā iesniegt portālā saskano.sadalestikls.lv. Plānojuma atzinums tiks sagatavots pēc pieprasījuma iesnieguma saņemšanas.

1.3.6. Pašvaldības SIA "Ventspils labiekārtošanas kombināts"

Pašvaldības SIA "Ventspils labiekārtošanas kombināts" 2023. gada 24. februāra nosacījumi Nr. 1-3.1/42 "Par nosacījumiem nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojuma izstrādei".

Pašvaldības SIA „Ventspils labiekārtošanas kombināts” sniedz sekojošus nosacījumus nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojuma izstrādei:

- atkritumu izvešanas pakalpojuma nodrošināšanai paredzēt ērtu speciālās tehnikas pieklūšanu objektiem. Speciālās tehnikas gabarīti: platums 2,60 m; garums 9,50 m; augstums 4,00 m; pagriešanās rādiuss 10 m;

- būvprojekta izstrādei pieprasīt pašvaldības SIA “Ventspils labiekārtošanas kombināts” projektēšanas nosacījumus.

1.3.7. SIA “Tet”

SIA “Tet” 2023. gada 3. marta tehniskie noteikumi (nosacījumi) Nr. PA245480.

Projektējamajā teritorijā nav SIA “Tet” elektroniskais sakaru tīkls.

1. Detālplānojumā paredzēt sakaru komunikāciju trases pa projektējamajiem ielām/pievadceļiem.
2. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt zaļajā zonā vai zem trotuāra.
3. Paredzēt komunikāciju ievadus uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm.
4. Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”.
5. Paredzēt vietu(as) sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā.
6. Detālplānojumu izstrādāt uz aktuāla topogrāfiskā materiāla.
7. Lūgums, savlaicīgi informēt SIA „Tet” par paredzamajām izmaiņām teritorijas apbūvē.

1.3.8. Pašvaldības iestāde “Ventspils Digitālais centrs”

Pašvaldības iestāde “Ventspils digitālais centrs” savā 2023. gada 20. marta vēstulē Nr. 1-8/69 “Par nosacījumu sniegšanu nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojuma izstrādei” informē, ka tai nav nosacījumu detālplānojuma izstrādei.

1.3.9. VAS “Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs”

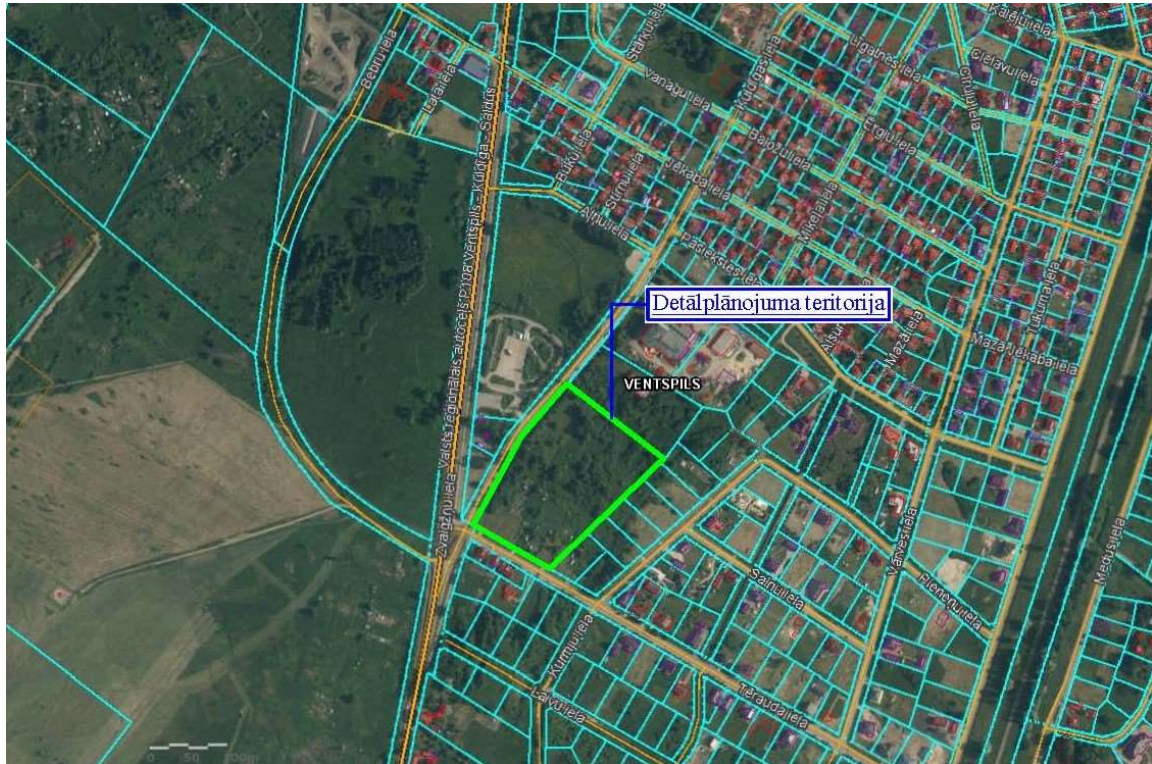
VAS “Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs” (turpmāk - LVRTC) savā 2023. gada 16. marta vēstulē Nr. 40TD.05-02/01/22/BA-6938 “Par tehniskajiem noteikumiem” informē, ka norādītajā teritorijā neatrodas LVRTC elektronisko sakaru komunikācijas un tuvākajā laikā netiek plānots komunikācijas izbūvēt, tādēļ detālplānojuma izstrādei šajā objektā LVRTC tehniskos nosacījumus neizvirza.

1.4 Teritorijas pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorijā ietilpst viens zemes gabals ar adresi Kuldīgas iela 193, Ventspils kadastra apzīmējums 2700 014 1901, zemes gabala platība - 30067 m².

Detālplānojuma teritorija atrodas Ventspils pilsētas teritorijas dienvidu daļā un robežojas ar Kuldīgas ielu teritorijas rietumu pusē un Tērauda ielu teritorijas dienvidu pusē. Detālplānojuma teritorija ziemeļu pusē robežojas ar nekustamo īpašumu Kuldīgas ielā 189, Ventspilī, kadastra

apzīmējums 2700 014 1914 un teritorijas austrumu pusē robežojas ar sešiem mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētiem nekustamajiem īpašumiem Tērauda iela 3, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1953, Kurmju iela 5, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1955, Kurmju iela 7, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1956, Kurmju iela 9, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1957 un Kurmju iela 11, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1958.



Izkopējums no VDZ Kadastra informācijas sistēmas

1. att. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Nekustamais īpašums ir nostiprināts Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 9 uz juridiskas personas vārda. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk - NĪVKIS) datiem, Nekustamajam īpašumam noteiktais lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods: 0601). Nekustamā īpašuma platības sadalījums pa lietošanas veidiem – Detālplānojuma teritorija visā tā platībā (30067 m²) ir klasificēta kā “pārējās zemes”.

Atbilstoši NĪVKIS datiem Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta, zemes gabalā atrodas AS “Sadales tīkls” īpašumā esoša ēka (būve) – transformatoru apakšstacija STP-906, ar adresi Tērauda iela 1A, Ventspils, kadastra apzīmējums 2700 014 1901 001. Ēka (būve) nostiprināta Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000472814. Detālplānojuma teritorijā arī atradās esoša mazdārziņu apbūve un augļu koki un krūmi. Apbūve 2023. gada pavasarī ir nojaukta, kā arī teritorija daļēji ir attīrīta no koku un krūmu apauguma.

Pašreizējā piekļūšana Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta gan no Kuldīgas ielas, gan no divām iebrauktuvēm Tērauda ielā.

Saskaņā ar SIA "Ventmetrs" 2023. gada 23. martā sagatavoto augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plānu, Detālplānojuma teritorijas reljefs ir samērā līdzens, bez izteiktām reljefa izmaiņām. Reljefa absolūtās augstuma atzīmes svārstās no 4,00 m v.j.l. teritorijas ziemeļaustrumu daļā līdz 5,20 m v.j.l. teritorijas dienvidrietumu daļā. Teritorijas vidusdaļā atrodas neliels dīķis, kura platība ir ~ 30 m². Dīķa izcelsme un funkcionalitāte nav zināma. Uz ADTI uzmērīšanas brīža ūdenslīmenis atzīme dīķī ir 4,50 m v.j.l.

1.5 Teritorijas izmantošana saskaņā ar Teritorijas plānojumu

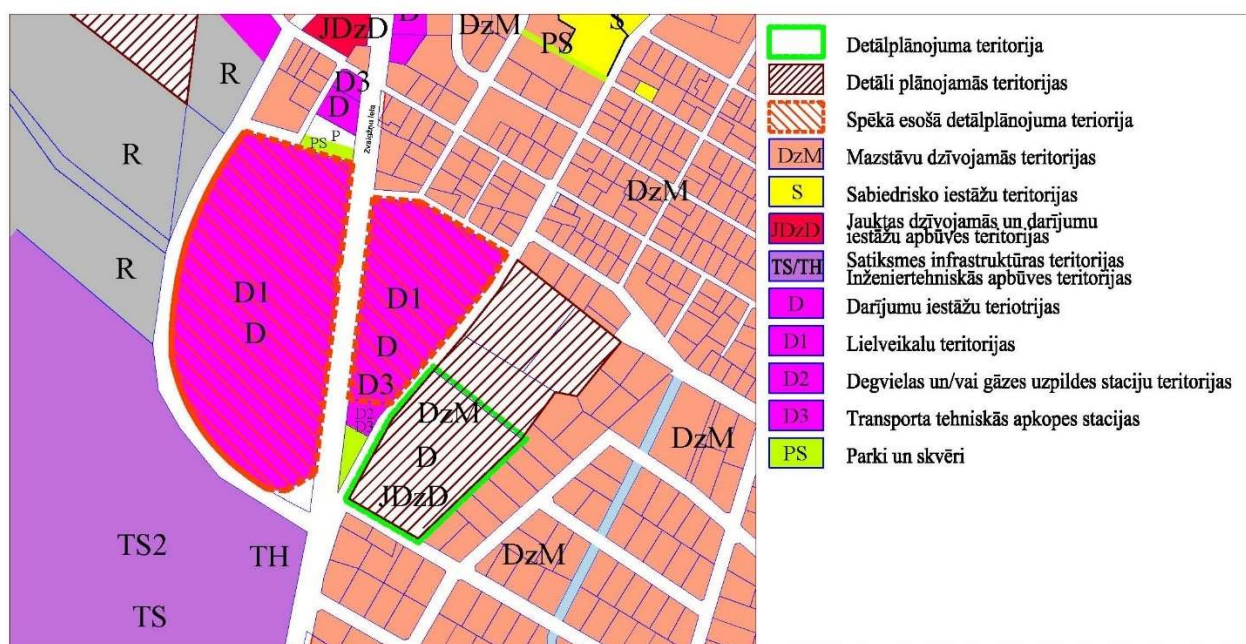
Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafisko daļu, Detālplānojuma teritorijas funkcionālais teritorijas zonējums noteikts kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzS), darījumu iestāžu teritorija (D) un jaukas dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves teritorija (JDzD), kur teritorijas funkcionālais zonējums un risinājumi pamatojami ar detālplānojumu. Detālplānojuma ierosinātais iecerējis Detālplānojuma teritoriju attīstīt kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS). Teritorijas plānojuma sastāvā esošie Saistošie noteikumi Nr. 18 nosaka, ka mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas ir zemes gabali, kuru atļautais izmantošanas veids ir vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.

Detālplānojuma teritorija, saskaņā ar Teritorijas plānojuma paskaidrojuma rakstā iekļauto informāciju, atrodas Gāliņciema apbūves teritorijā, kas ir izteikta individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija, kurā vēsturiski apbūves noteikumi stingri regulēja apbūves zemes gabala lielumu, bet pašreizējais apbūves blīvums daudzviet pārsniedz pieļaujamo. Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma rakstā Detālplānojuma teritorija ir iekļauta perspektīvas dzīvojamās apbūves attīstības kvartālā starp Tērauda, Pasiiekstes, Dīķa un Kuldīgas ielām.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas apbūves zonā Nr. 6, kur Saistošajos noteikumos Nr. 18, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijai, noteikti sekojoši apbūves rādītāji:

- jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība – 1000 m²;
- jaunizveidojamā zemes gabala maksimālā platība – 2000 m²;
- maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi;
- maksimāli pieļaujamais apbūves blīvums – 30%;
- maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte – 75%;
- minimālā brīvā zaļā teritorija – 15%;
- palīgizmantošanas īpatsvars – 10%.

Saskaņā ar Saistošajiem noteikumiem Nr. 18 mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā pieļaujamie palīgizmantošanas veidi ir darījumu iestāžu objekti (D) un sabiedrisko iestāžu apbūves objekti (S).



Izkopējums no Teritorijas plānojuma

3. att. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums)

1.6 Detālplānojuma teritorijā esošie apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Grafiskās daļas karti Nr. 12 "Aizsargjoslu, īpaši aizsargājamo dabas teritoriju un bīstamo objektu karte" Detālplānojuma dienvidrietumu teritoriju šķērso maģistrālais sadzīves kanalizācijas spiedvads, kam noteikta atbilstoša aizsargjosla. Savukārt izstrādātajā augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plānā, teritoriju šķērsojošais maģistrālais spiedvads norādīts kā nedarbojošs. Pašvaldības SIA "ŪDEKA" savos nosacījumos arī nav norādījusi par maģistrālā sadzīves kanalizācijas spiedvada esamību Detālplānojuma teritorijā un tā aizsardzības pasākumiem.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, Detālplānojuma teritorijai ir reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

1. tabula

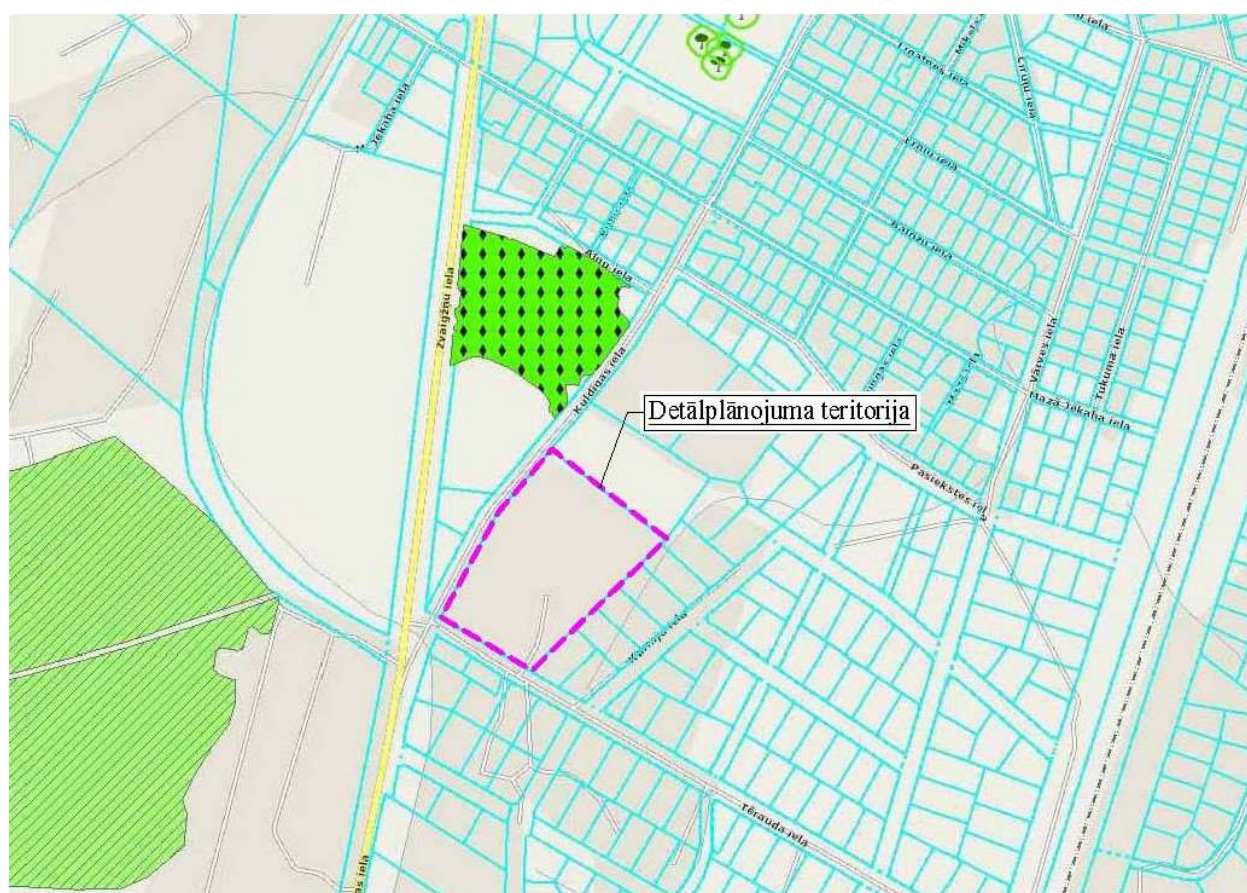
Esošie apgrūtinājumi

Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma nosaukums	Platība, ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3.0067
7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0003
7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0056
7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0574
7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0145

7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	3.0067
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1473

Detālplānojuma teritorijā atrodas transformatoru apakšstacija STP – 906, kadastra apzīmējums 2700 014 1901 001 un noteikto adresi Tērauda iela 1A, Ventspils. Ēku (būvju) nekustamais īpašums Tērauda iela 1A, Ventspils, kadastra Nr. 2700 514 0077 reģistrēts Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000472814 uz AS “Sadales tīkls” vārda.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” iekļauto informāciju Detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas vai īpaši aizsargājami biotopi.



Izkopējums no Datu pārvaldības sistēmas “OZOLS”

4. att. Detālplānojuma teritorijas esošās dabas vērtības

Teritorijā esošo koku izvērtējums

Detālplānojuma teritorijā koku dendroloģiskā izpēte veikta 2024. gada 2. augustā. Koki vērtēti kā kopums, ņemta vērā koku suga, to fiziskais stāvoklis, vitalitāte un vecumposms, novietojums dabā, kā arī perspektīva nākotnē.

Koki atrodas uz neapbūvētā zemes gabala Kuldīgas ielā 193, Ventspilī, starp Kuldīgas un Tērauda ielām. Pagātnē (1-3 gadu laikā) ir veikta koku un krūmu zāģēšana visdrīzāk ar mērķi atbrīvot dzīves telpu palikušajiem, perspektīvākajiem kokiem. Taču joprojām koku blīvums pārāk liels un tie savstarpēji konkurē, kas redzams pēc koku vainagiem, kur vairāki izstīdējuši koki bez vai ar vāji attīstītu apakšējo vainagu.



5., 6. un 7. att. Detālplānojuma teritorijas kopskats

Detālplānojuma projekts paredz Detālplānojuma teritoriju sadalīt 21 atsevišķā zemesgabalā un, lai būtu piekļuve visiem īpašumiem, ir ieprojektēts jauns piekļuves ceļš aptuveni pa vidu esošajam zemesgabalam (skat. attēlā zemāk). Tātad projektēta ir blīvi apdzīvota teritorija ar privātmāju apbūvi, kurā būs ierobežota vieta kokiem (privātmājas ar 4 metru aizsargjoslu no kokiem, sētas, iebraucamie ceļi, komunikāciju izbūve). Visdrīzāk teritorijā tiks atstāti solitāri vai nelielās grupās augoši koki. Tāpat jāņem vērā, kādu sugu kokus nākamie privātmāju īpašnieki gribēs redzēt savos pagalmos tuvākā nākotnē un nākamajos 30-50 gados.

Vēl viens būtisks faktors, Detālplānojuma teritorijā izvērtējot koku nozīmi ir apstākļi, ka gar zemes gabala robežu (Kuldīgas ielas pusē) Ventspils pilsētas ielas teritorijā, nesenā pagātnē sastādītie Pensilvānijas oša dižstādi (*Fraxinus pennsylvanica*, skat. 8. un 9. att.). Šie jaunie koki labāk attīstīsies un izcelsies ainavā, ja aiz tiem nebūs koku apaugums, kas atgādina mežu.



8. un 9. att. Kolu stādījumi Kuldīgas ielas teritorijā

Detālplānojuma teritorijā lielākoties aug koku sugas bez perspektīvas nākotnē plānotajos apbūves apstākļos. Lielā vairumā ir vītoli dzimtes blīgzņas (*Salix caprea*) un šķetras (*Salix pentandra*), parastās apses (*Populus tremula*) un parastie oši (*Fraxinus excelsior*). Domājams, ka ar blīgznām un šķetrām nākamie privātīpašnieki nebūs apmierināti pārskatāmā nākotnē, jo koka daudzie stumbri sāks izgāzties un arī vizuāli tā nav koku suga, kuru gribētos redzēt savā nelielajā

privātmājas dārzā. Reti ir arī gadījumi, kad privātmāju īpašnieki izvēlas apses, kas ir ātraudzīgas, trausliem zariem un ar augstu paceltu vainagu. Parasto ošu audzes Latvijā un visā Eiropā izmirst un nebūtu ilgtspējīgi atstāt jaunus ošus, zinot, ka tuvākajā nākotnē tie visdrīzāk izbeigsies.

No apsekotajiem kokiem vērtīgi un atstājami būtu āra bērzi (*Betula pendula*, skat. 10., 11.,).



10., 11. un 12. att. Āra bērzi Detālplānojuma teritorijā

Parastie pīlādži (*Sorbus aucuparia*, skat. 13. un 14. att.).



13. un 14. att. Parastie pīlādži Detālplānojuma teritorijā

Parastās liepas (*Tilia cordata*, skat. 15. un 16. att.), kuras ir viegli kopjamas un vajadzības gadījumā pateicīgas vainaga korekcijai.



15. un 16. att. Parastās liepas Detālplānojuma teritorijā

Daži skujkoki, Parastās egles (*Picea abies*, skat. 17. att.).



17. att. Parastās egles Detālplānojuma teritorijā

Parastais ozols (*Quercus robur*, skat. 18. att.).



18. att. Parastais ozols Detālplānojuma teritorijā

Kuldīgas un Tērandes ielu krustojuma augošā Vilkābele (*Crataegus*, skat. 19. un 20. att.), kura ir vērtīgākais koks zemesgabalā dēļ tās izmēriem, vitalitātes un vainaga formas.



19. un 20. att. Vilkābele Detālplānojuma teritorijā

Apkopojot iepriekš aprakstīto, ieteicams kritiski izvērtēt apaugumu Detālplānojuma teritorijā un izzāgēt lielā vairumā augošās blīgzņas, šķetras, apses un ošus, tādējādi atbrīvojot un izceļot perspektīvos kokus – bērzus, liepas, ozolu, skujkokus, vilkābeli, pīlādžus, kuriem būtu sava vieta plānotajā diezgan blīvajā privātmāju apbūvē. Koku zāgēšana būtu jāveic speciālistam/arboristam, lai netraumētu paliekošos kokus, kurus arī būtu nepieciešams sakopt arboristam (izzāgēt sausos un aizlauztos zarus, korigēt vainagu). Sakopti paliekošie koki apvienojumā ar Ventspils pilsētas dižstādiem gar Kuldīgas ielu, veidotu estētisku un ilgtspējīgu ainavu pilsētvidē.

1.7 Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums

Ventspils valstspilsētas pašvaldības un Ventspils novada pašvaldības Kopīgā ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam, kas apstiprināta 2022. gada 17. novembrī Telpiskās attīstības perspektīvas sadaļā Detālplānojuma teritorija norādīta, kā perspektīvā dzīvojamās apbūves teritorija.

Apbūves rajonā, kurā ietilps arī Detālplānojuma teritorija, austrumu (Kurmju ielai pieguļošie zemes gabali) un dienvidu virzienos (Tērauda ielai pieguļošie zemes gabali) teritorijas tiek attīstītas un tiek plānotas kā individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas. Apbūves rajona ziemeļu daļā atrodas bijušā “Ventspils maizes kombināta” teritorija, kurā šobrīd ražošana – maizes cepšana nenotiek un teritorijā šobrīd ietilpst 3 zemes gabali ar adresēm Kuldīgas iela 187, Kuldīgas iela 187A un Kuldīgas iela 189, Ventspils. Ar Detālplānojuma teritoriju robežojas zemes gabals Kuldīgas ielā 189, Ventspils, kurā šobrīd izvietots būvniecības uzņēmums, kurš zemes gabalu izmanto kā ražošanas bāzi. Tāpat kā Detālplānojuma teritorija arī bijušā “Ventspils maizes kombināta” teritorija, saskaņā ar Teritorijas plānojumu, ir iekļauta teritorijā, kurā pirms zemes gabalu attīstības uzsākšanas iecerei izstrādājams detālplānojums.

Detālplānojuma teritorija rietumu pusē robežojas ar Kuldīgas ielu, kur Kuldīgas ielas pretējā pusē pieguļošos zemes gabalus pieļaujams attīstīt kā darījumu iestāžu, lielveikalu, degvielas un/vai gāzes uzpildes staciju un transporta tehniskās apkopes staciju teritorijas. Zemes gabalam Kuldīgas ielā 154/156, Ventspilī, kas daļēji atrodas iepretī Detālplānojuma teritorijai ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums, kas teritoriju plāno attīstīt kā lielveikala – tirdzniecības centra teritoriju.

Detālplānojuma teritoriju attīstot kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju, ir kā loģisks noslēgums Gāliņciema dzīvojamās apbūves rajonam.

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā ir pieejami centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, teritorijai pieklūšana nodrošināta no Kuldīgas un Tērauda ielām. Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Kuldīgas iela ir klasificēta kā pilsētas maģistrālā iela, savukārt Tērauda iela ir klasificēta kā pilsētas nozīmes iela. Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā ir centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, līdz ar ko šo inženiertīklu tiešais tuvums ļauj ievērot Saistošajos noteikumos Nr. 18 noteikto, attiecībā uz plānotās apbūves pieslēgšanu ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma teritorijai ir izstrādāts teritorijas attīstības priekšlikums ar mērķi Detālplānojuma teritoriju attīstīt kā mazstāvu dzīvojamo apbūves teritoriju.



21. att. Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums

Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums paredz 21 jaunu, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētu, zemes vienību izveidi, atsevišķi izdalot pievedceļa teritoriju. Piekļūšanu jaunizveidotajām zemes vienībām paredzēts nodrošināt, gan no Kuldīgas, gan Tērauda ielām, un teritorijas dziļumā plānotām jaunizveidotām zemes vienībām pa pievedceļa teritoriju, ko paredzēts izbūvēt pirms jaunizveidoto zemes vienību apbūves. Pēc plānotā pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūves teritorija nododama Pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā. Pievedceļš/ielas un gājēju celiņš izbūvējams cietā segumā, ieseguma veids – bruģakmens. No Pašvaldības puses izvērtējams, vai plānotam pievedceļam piešķirams pašvaldības ielas statuss piešķirot ielai nosaukumu.

Saskaņā ar Saistošajos noteikumos Nr. 18 noteikto, Detālplānojuma teritoriju attīstot kā mazstāvu dzīvojamo apbūves teritoriju, ievērojami sekojoši galvenie apbūves parametri:

- minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1000 m²;
- maksimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 2000 m²;
- maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- maksimālā apbūves intensitāte – 75%
- maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi;
- zemes gabala minimālā brīvā teritorija – 15%;
- maksimālais palīgizmantošanas īpatsvars – 10%.

Apbūves parametri inženiertehniskās apbūves teritorijai (TH) un pievedceļa/ielas teritorijai (I) netiek noteikti. Apbūves rādītāji šajās teritorijās netiek regulēti pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturotājs, tie nosakāmi pēc funkcionālās nepieciešamības būvniecības ieceres dokumentācijā.

1.1. tabula

Apbūves rādītāji

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atlautā) izmantošana	Platība, m ²	Apbūves laukums (max 30%), m ²	Apbūves intensitāte (max 75%), m ²	Zemes gabala minimāli brīvā daļa teritorijā (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
22	TH	186	-	-	-	-	1201
23	Iela	2717	-	-	-	-	1101
Kopā:		30067					

**Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu kodi:*

0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;

1101 – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā;

1201 – 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.

1.8 Plānotā apbūves struktūra

Lai veidotu līdzsvarotu un harmonisku pilsētvidi, Detālplānojuma teritorijas attīstība risināma pēc vienotiem plānošanas principiem, veidojot līdzsvarotu apbūves struktūru un radot līdzvērtīgas iespējas katra nekustamā īpašuma attīstībai, īpašu vērību pievēršot teritorijas kompleksai izveidei, kvalitatīvai pilsētvides un publiskās ārtelpas veidošanai, teritorijas labiekārtošanai un apzaļumošanai.

Atbilstoši Darba uzdevuma prasībām, Detālplānojuma uzdevums ir izvērtēt Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo zemes gabalu perspektīvās mazstāvu dzīvojamās apbūves attīstības iespējas, saskaņā ar Teritorijas plānojumu, izvērtēt teritorijas funkcionālo zonējumu (plānoto (atļauto) izmantošanu) un sniegt priekšlikumus transporta infrastruktūras attīstībai, izveidojot sasaisti ar esošo transporta infrastruktūru, nodrošinot piekļuvi katram jaunizveidotajam zemes gabalam.

Lai nodrošinātu piekļūšanu plānotajām apbūves zemes vienībām teritorijas dziļumā, Detālplānojuma risinājums paredz jaunas perspektīvās pievedceļa/ielas izveidi un to sasaisti ar esošo Tērauda ielu. Šāds risinājums pieļauj veidot lineāri telpisko apbūves struktūru ar 21 mazstāvu dzīvojamai apbūvei piemērotu zemes gabalu, kuru platība nav mazāka par 1150 m². Minētais risinājums ļauj funkcionāli nodrošināt piekļuves iespējas katram plānotajam zemes gabalam.

Tāpat, plānotajam dzīvojamās apbūves rajonam tiek paredzēts nodrošināt pieslēgumu pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem, kas nenoliedzami uzlabos pilsētvides stāvokli, radīs labvēlīgu un kvalitatīvu dzīves vidi Detālplānojuma teritorijas perspektīviem iedzīvotājiem.

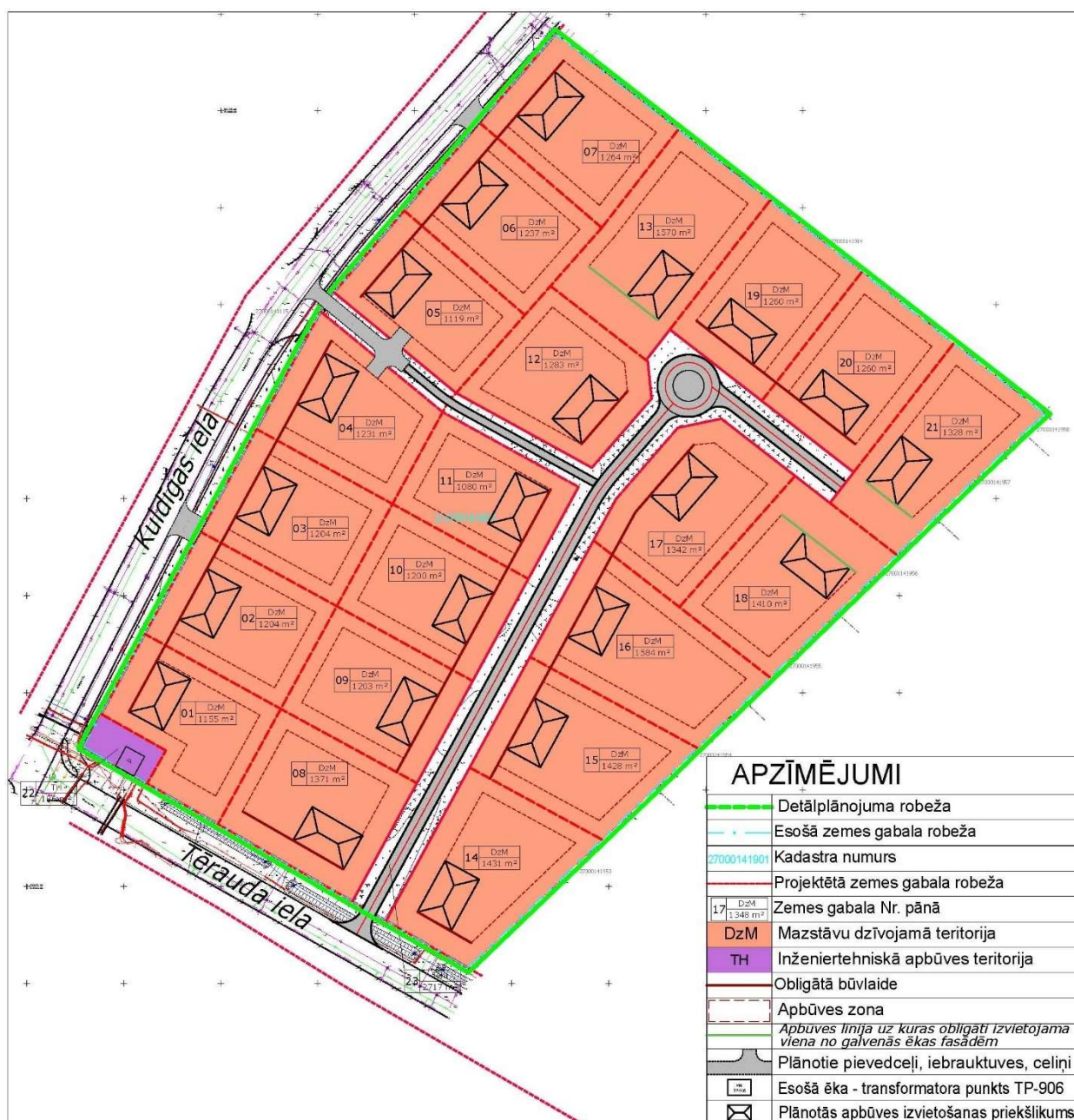
Kā viens no Detālplānojuma teritorijas apbūves struktūras attīstības priekšlikumiem ir saglabāt tipisko pilsētas mazstāvu dzīvojamās apbūves telpisko struktūru, kāda tā ir vēsturiski veidota tuvākajās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās. Risinājums paredz galvenās ēkas izvietojumu uz obligātās būvlaides, kas paredzēta 6 m attālumā pret esošajām Kuldīgas un Tērauda ielām, kā arī plānotā pievedceļa/ielas teritoriju. Detālplānojuma risinājums, atbilstoši Saistošajos noteikumos Nr. 18 noteiktajam paredz noteikt sekojošas būvlaides:

1. Obligātās būvlaides – pret Kuldīgas ielu, Tērauda ielu un pievedceļu/ielu – 6 m no zemes gabala robežas (ielas sarkanās līnijas);
2. Būvlaide starp apbūves zemes gabalu robežām 4 m. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka, kura tiesības būvniecības ieceres realizācijas rezultātā var tikt skartas, notariāli apstiprināta piekrišana un šāda veida apbūve nav pretrunā ar vispārpieņemtajiem principiem, un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un dabiskā apgaismojuma jomā.

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 (skat. 6. attēlu).

Vienstāvīgas palīgēkas var būtēt ne tuvāk kā 1 m attālumā no kaimiņu zemes gabala robežas, ja sienas plaknē pret blakus zemes gabalu netiek paredzēt loku izbūve.

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 22. att. norādītam).



22. att. Detālplānojuma teritorijas apbūves struktūras priekšlikums

1.8.1. Adresācija

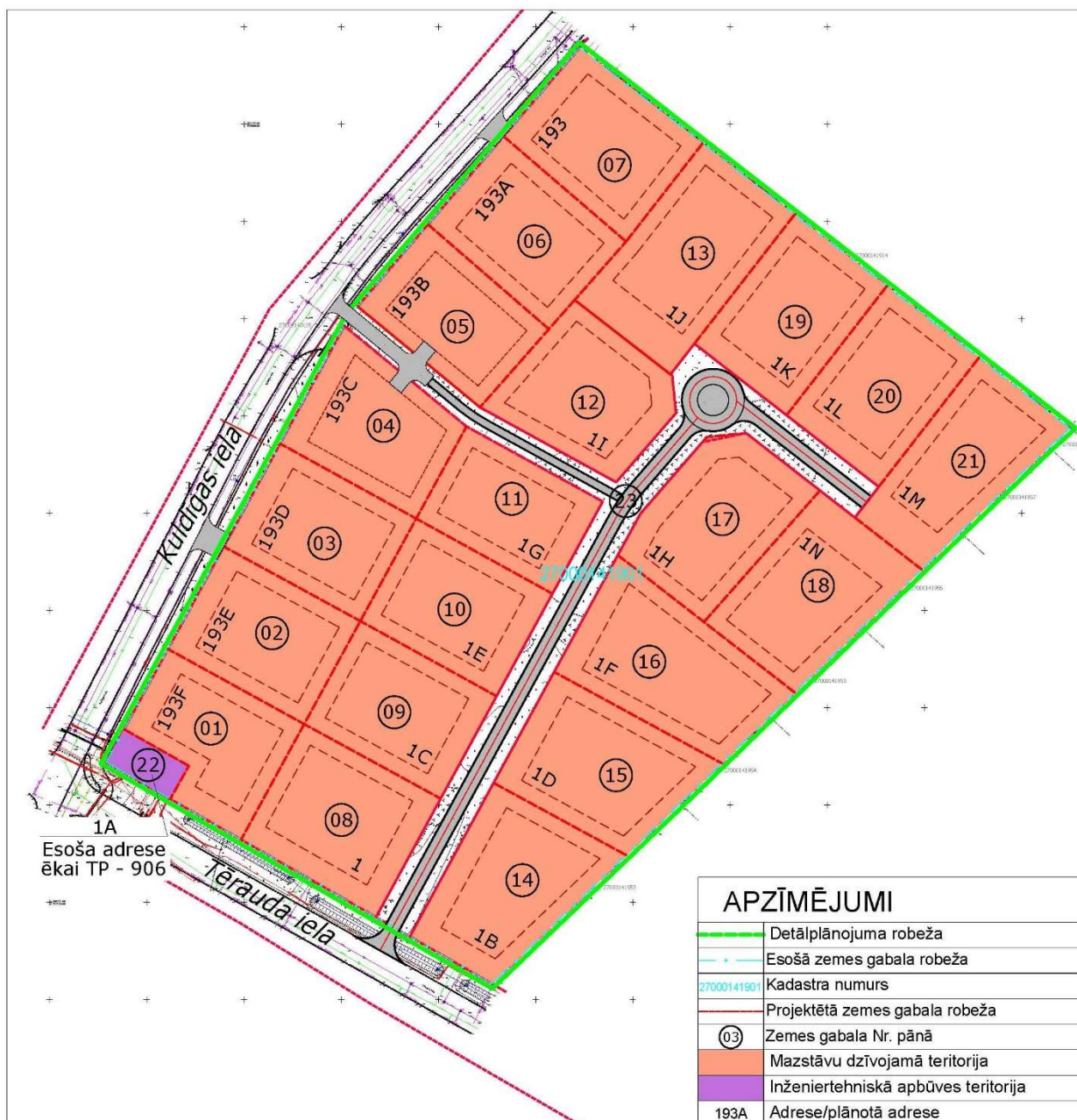
Detālplānojuma teritorijas adresācijas priekšlikums sagatavots ņemot vērā Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumiem Nr. 455 "Adresācijas noteikumi" noteiktos adresācijas sistēmas pamatprincipus un noteikto adresu piešķiršanas kārtību pilsētas teritorijā.

Detālplānojuma risinājums paredz jauna pievedceļa/ielas izveidi, kas nodrošinās piekļūšanu 12 no plānotajām, apbūvei paredzētajām, zemes vienībām. ņemot vērā, ka Detālplānojuma izstrādes ietvaros nav noteikts plānotā pievedceļa/ielas statuss, respektīvi, vai nākotnē plānotajam pievedceļam tiks noteikts pašvaldības ielas statuss, Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību adresācijas priekšlikums ir sagatavots vadoties no teritorijai pieguļošajām ielām.

1.2. tabula

Plānotā adresācija

<i>Nr. plānā</i>	<i>Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana</i>	<i>Platība, m²</i>	<i>Plānotā adrese</i>
1	2	3	4
1	DzM	1155	Kuldīgas iela 193F, Ventspils
2	DzM	1204	Kuldīgas iela 193E, Ventspils
3	DzM	1204	Kuldīgas iela 193D, Ventspils
4	DzM	1231	Kuldīgas iela 193C, Ventspils
5	DzM	1119	Kuldīgas iela 193B, Ventspils
6	DzM	1237	Kuldīgas iela 193A, Ventspils
7	DzM	1264	Kuldīgas iela 193, Ventspils
8	DzM	1371	Tērauda iela 1, Ventspils
9	DzM	1203	Tērauda iela 1C, Ventspils
10	DzM	1200	Tērauda iela 1E, Ventspils
11	DzM	1080	Tērauda iela 1G, Ventspils
12	DzM	1283	Tērauda iela 1I, Ventspils
13	DzM	1570	Tērauda iela 1J, Ventspils
14	DzM	1431	Tērauda iela 1B, Ventspils
15	DzM	1428	Tērauda iela 1D, Ventspils
16	DzM	1584	Tērauda iela 1F, Ventspils
17	DzM	1342	Tērauda iela 1H, Ventspils
18	DzM	1410	Tērauda iela 1N, Ventspils
19	DzM	1260	Tērauda iela 1K, Ventspils
20	DzM	1260	Tērauda iela 1L, Ventspils
21	DzM	1328	Tērauda iela 1M, Ventspils
22	TH	186	Tērauda iela 1A, Ventspils
23	Iela	2717	-



23. att. Adresācijas priekšlikums

Ņemot vērā, ka saskaņā ar normatīvajiem aktiem, adresācija, nosaukumu un adresu piešķiršana ir pašvaldības kompetences jautājums, Detālplānojuma teritorijas adresācija risināma turpmākos teritorijas attīstības un plānošanas posmos, ievērojot Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumus Nr. 455 "Adresācijas noteikumi".

1.8.2. Infrastruktūra

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Kuldīgas ielu un Tērauda ielu. No abām ielām Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti pievedceļi piekļūšanai zemes gabalam, kā arī izbūvēti ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu atzari. Detālplānojuma teritorijai no Kuldīgas ielas puses

ir izbūvēti arī lietusskanalizācijas tīklu atzari. Tērauda ielas pusē lietussūdens novadīšana no teritorijas risināta ar ielas teritorijā esošo grāvju palīdzību. Detālplānojuma teritorijā atrodas arī AS "Sadales tīkls" īpašumā esoša ēka (kadastra apzīmējums 2700 014 1901 001) – transformatoru apakšstacija STP-906 un elektroapgādes kabeļi.

Detālplānojuma teritorijas plānotā infrastruktūrā, tai skaitā piekļūšanas iespējas teritorijai un inženiertīkli, plānoti saskaņā ar valsts un pašvaldību izsniegtajiem nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma teritorijā plānoto inženiertīklu savstarpējais izvietojums, gan to izvietojuma attālums no citām būvēm, paredzēts atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"" prasībām.

Piekļūšanas nodrošinājums

Satiksmes organizācija Detālplānojuma teritorijā ir plānota tā, lai plānotais pievedceļš/ielā un gājēju celiņš iekļautos pilsētas kopējā ielu tīklā un nodrošinātu optimālas piekļūšanas iespējas katrai plānotai zemes vienībai.



24. att. Plānotais piekļūšanas jaunprojektējamiem zemes gabaliem

Piekļūšana jaunizveidojamiem apbūvei paredzētiem zemes gabaliem paredzēta no esošajām Kuldīgas un Tērauda ielām, kā arī, Detālplānojuma teritorijas dziļumā plānotiem zemes gabaliem, pa plānoto pievedceļu/ielu. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti Nr. 4 "Pilsētas ielu klasifikācija" Kuldīgas iela ir pilsētas maģistrālā iela, savukārt Tērauda iela ir pilsētas nozīmes iela. Ņemot vērā, ka Kuldīgas iela ir klasificēta kā pilsētas maģistrālā iela piekļūšanai plānotajām zemes vienībā tiek paredzēta viena kopīga iebrauktuve uz divām plānotām zemes vienībām.

Plānotā pievedceļa/ielas teritorija ir paredzēta 10 m platumā, to kopā ar gājēju celiņa teritoriju, kuras platums noteikts 6,0 m, paredzēts izdalīt kā atsevišķu zemes vienību. Plānotā pievedceļa/ielas brauktuves platums noteikts 4,0 m ar 0,5 m platām nomalēm, ņemot vērā, ka

plānotais pievedceļš nodrošinās piekļūšanu nelielam skaitam apbūves gabalu. Plānotā gājēju celiņa platums paredzēts 2,0 m. Pievedceļa/ielas un gājēju celiņu paredzēts izbūvēt bruģakmens segumā.

Detālplānojuma risinājums jaunprojektējamā pievedceļa/ielas teritorijā neparedz atsevišķu gājēju ietvju un velosipēda ceļu izbūvi, gājējiem un velosipēdistiem pievedceļa/ielas teritorijā paredzēts pārvietoties pa ielas brauktuvi. Lai šajā teritorijā nodrošinātu satiksmes drošību ielas būvniecības procesa ietvaros, izstrādājot būvprojekta dokumentāciju izvērtēt nepieciešamību teritorijā noteikt ātruma ierobežojumus līdz 30 km/h uzstādot ceļa zīmi Nr. 323 "Maksimālais ātruma ierobežojums", vai jauprojektējamo pievedceļu noteikt kā dzīvojamo zonu pievedceļa sākumā paredzot uzstādīt ceļa zīmes Nr. 533 "Dzīvojamā zona" un 534 "Dzīvojamās zonas beigas".

Piekļūšanas vietas jaunprojektējamām zemes vienībām ir norādītas orientējoši, to novietnes iespējams mainīt vadoties no katra zemes gabala apbūves risinājuma, ēku un būvju savstarpējā izvietojuma. Iebrauktuves pieslēguma vieta plānotajām zemes vienībām nosakāma būvniecības ieceres dokumentācijā, atbilstoši plānotās apbūves risinājumam. Ja apbūves risinājums to pieļauj, pieļaujams izbūvēt arī kopēju iebrauktuvi uz divām blakus esošām zemes vienībām, iebrauktuvi zemes gabalos paredzot pa vidu. Iebrauktuves platums uz vienu zemes vienību paredzams 4,0 m, kopīga iebrauktuve uz divām zemes vienībām – 8,0 m. Kuldīgas ielas pieguļošajām zemes vienībām plānoto iebrauktuvi novietnes mainīt nav pieļaujams.

Plānotajām zemes vienībām Nr. 04 un Nr. 05 Detālplānojuma risinājums piekļūšanu paredz nodrošināt pa plānotā gājēju celiņa teritoriju, to paredzot 4,0 m platumā, pēc kā, lai izslēgtu iespēju, ka autotransports pārvietojas pa gājēju zonu, gājēja celiņa teritoriju paredzēts norobežot ar norobežojošiem stabiņiem vai barjeru. Vienlaicīgi ar plānotās iebrauktuves uz plānotajām zemes vienībām Nr. 04 un Nr. 05 izbūvi, Kuldīgas ielas teritorijā, sarkano līniju robežās, demontējama esošā iebrauktuve, atjaunojama ietve, veloceliņš un zaļā zona, nepieciešamajā apjomā.

Vienlaicīgi ar pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūves izbūvējams pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojums.

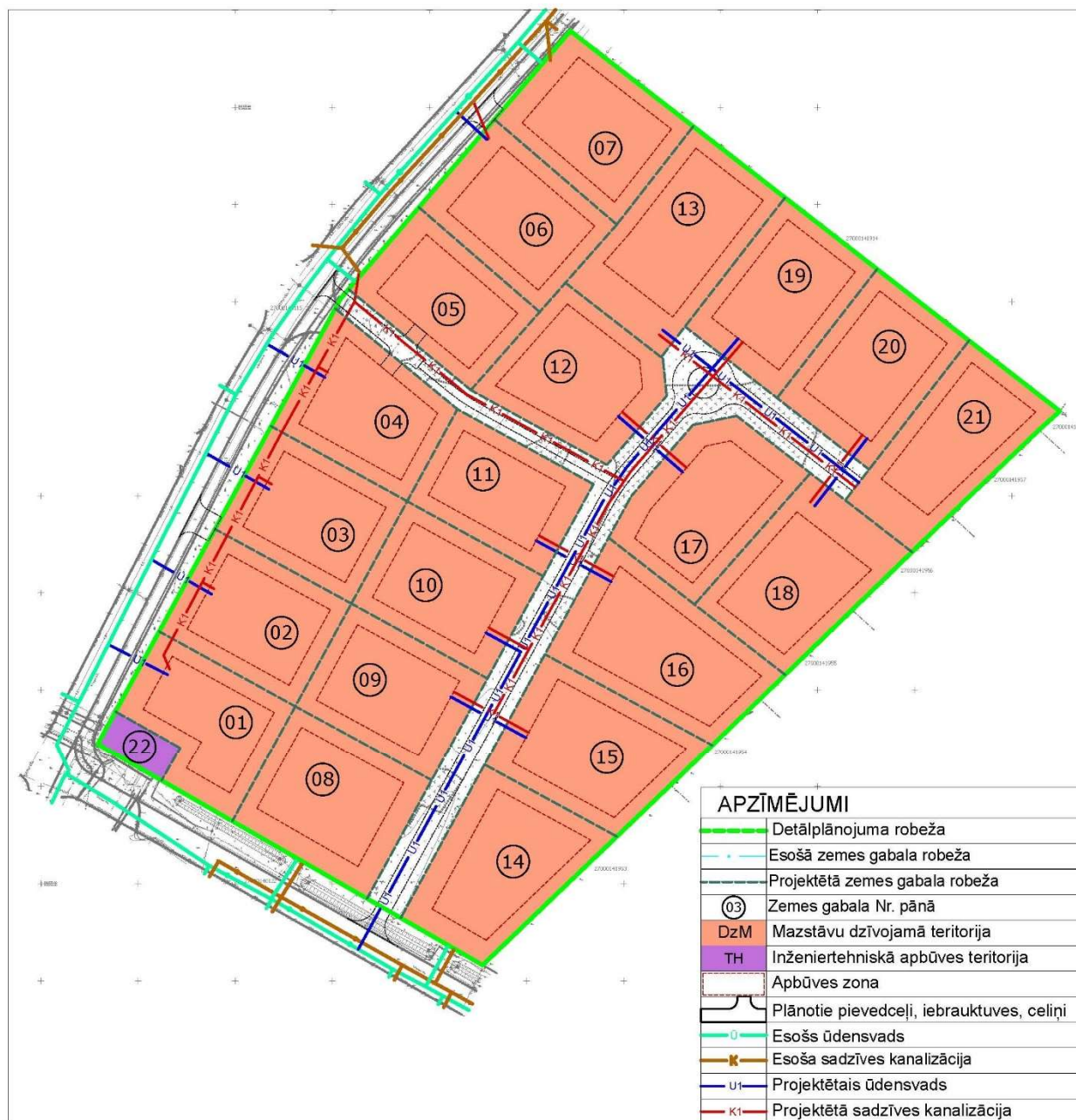
Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Kuldīgas ielas un Tērauda ielas pārbūves rezultātā Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti esoši ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu atzari. Divi ūdensvada un kanalizācijas tīklu atzari – pieslēguma vietas ir izbūvētas Tērauda ielā un viena Kuldīgas ielā.

Atbilstoši Pašvaldības SIA "ŪDEKA" izvirzītajiem nosacījumiem, ir ņemts vērā esošā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu atzaru izvietojums Kuldīgas un Tērauda ielās. Ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli plānoti tā, lai nodrošinātu pieslēguma iespējas katrai dzīvojamai apbūvei paredzētai zemes vienībai.

Pieslēgums ūdensvada tīkliem plānotām zemes vienībām paredzēts, gan no Kuldīgas ielas, zemes vienībām kuras pieguļ Kuldīgas ielai, gan no Tērauda ielas, zemes vienībām kuras pieguļ Tērauda ielai, gan pa plānoto pievedceļa teritoriju, pieslēgumu ūdensvada tīklam paredzot Tērauda ielā.

Ņemot vērā, ka Tērauda ielā sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves dziļums nav pietiekams, lai pie tā pieslēgtu plānotās zemes vienības, kas pieguļ plānotajam pievedceļam, Detālplānojuma risinājums paredz pieslēgumu esošajiem kanalizācijas tīkliem Kuldīgas ielā, veidojot tehnisko koridoru pa plānotā pievedceļa, gājēju celiņa/ietves teritoriju.



25. att. Ūdensvada un sadzīves kanalizācijas risinājums

Ūdensatvade

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošo ielu izbūves rezultātā, Detālplānojuma teritorija rudens, ziemas un pavasara mēnešos, intensīva lietus un sniega kušanas rezultātā, pārmitrinās, Detālplānojuma risinājums paredz plānotā pievedceļa/ielas teritorijā drenāžas

izbūvi, ar mērķi novērst Detālplānojuma teritorijas pārmitrināšanos un, kas perspektīvā kalpotu, kā gruntsūdens un lietus ūdens atvades risinājums no plānotā pievedceļa teritorijas un jaunizveidotiem apbūvei paredzētiem zemes gabaliem. Tērauda ielas teritorijā esošo grāvju nepietiekamā dziļuma dēļ nav iespējams nodrošināt ūdensatvadi no teritorijas ar atklāto grāvju risinājumu plānotā pievedceļa/ielas teritorijā, jo Detālplānojuma teritorijas augstumu atzīmes ir gandrīz vienā līmenī ar Tērauda ielas teritorijā esošā grāvja atzīmēm.

Detālplānojuma risinājums paredz plānotā pievedceļa/ielas teritorijā drenāžas tīklu izbūvi, kas savienojams ar lietus ūdens kanalizācijas tīklu, kas atrodas Kuldīgas ielā, savienojumu veicot pa gājēju celiņa – iebrauktuves teritoriju izbūvējot lietus ūdens kanalizācijas kolektoru.



26. att. Deālplānojuma teritorijas ūdensatvades risinājums

Piedāvātais ūdensatvades risinājums precizējams turpmākā plānošanas un būvprojektēšanas stadijā.

Siltumapgāde

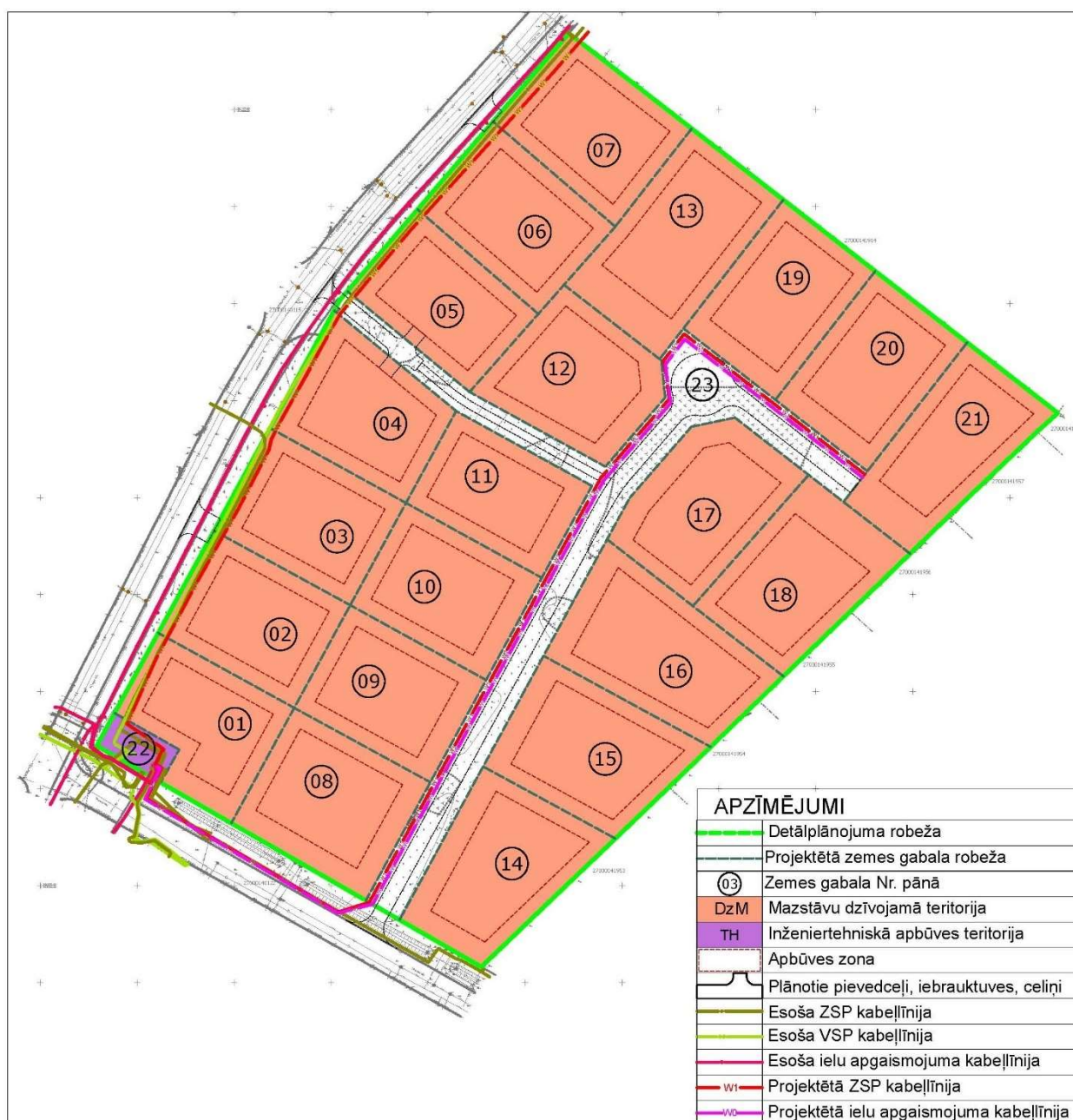
Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā šobrīd nav esošu siltumapgādes tīklu. Siltumapgādei Detālplānojuma teritorijā plānotajai mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzamas individuālas apkures sistēmas. Lai saglabātu vides kvalitāti un pēc iespējas samazinātu gaisa piesārņojumu ieteicamas būtu elektriskās apkures sistēmas – zemes siltumsūkņu vai gaisa siltumsūkņu sistēmas.

Elektroapgāde

Plānotais Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes risinājums izstrādāts saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 2023. gada 15. februāra. sniegtiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-50133. Atbilstoši nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei, plānojumā jāattēlo esoši un plānotie elektroapgādes objekti, inženierkomunikāciju koridori, kā arī atbilstošās aizsargjoslas, ja iespējams tās attēlot noteiktajā kartes mērogā.

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS “Sadales tīkls” īpašumā esoša transformatoru apakšstacija STP-906, ēkas kadastra apzīmējums 2700 014 1901 001, ar adresi Tērauda iela 1A, Ventspils. Vienlaicīgi Detālplānojuma teritorijā atrodas arī AS “Sadales tīkls” īpašumā 0,23 – 20 kV elektroapgādes un elektropārvades līnijas.

Esošo elektroapgādes tīklu aizsargjoslas attēlotas Detālplānojuma grafiskajā daļā, kartē Nr. DP-04 “Zemes ierīcības projekta risinājums”.



27. att. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes principiālā shēma

Detālplānojuma risinājums paredz iespēju nodrošināt katru plānoto mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu ar elektrības pieslēgumu. Detālplānojuma teritorijā gar Kuldīgas ielu, blakus jau esošajām 0,4 kV un 10 - 20 kV elektroapgādes līnijām, paredzēta vieta jaunas 0,4 kV elektroapgādes kabellīnijas izbūvei. Tāpat Detālplānojuma risinājums paredz iespēju jaunas 0,4 kV kabellīnijas izbūvei plānotā pievedceļa teritorijā, nākotnē nodrošinot, plānotajām zemes vienībām, iespēju pieslēgties elektroapgādei (skat. 11. att. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes principiālā shēma un 13. att. Plānoto komunikāciju izvietojums pievedceļa un gājēju celiņa/ietves teritorijā (šķērsprofils)).

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju noteikumi" prasībām. Detālplānojuma risinājumi izstrādāti tā, lai turpmākos plānošanas un būvprojektēšanas posmos inženierkomunikāciju izvietojumu būtu iespējams nodrošināt atbilstoši LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasībām. Būvprojekta izstrādes ietvaros plānoto energoapgādes iekārtu novietojumu paredzēt tā, lai pie tiem būtu nodrošināta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Aizsargjoslas gar izbūvētajiem elektriskajiem tīkliem nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantā noteiktajām prasībām. Aprobežojumi gar elektriskajiem tīkliem nosakāmi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 35. un 45. pantā noteiktajam.

Veicot tālāku elektroapgādes infrastruktūras plānošanu, būvprojektēšanu, būvniecību un ekspluatāciju jāņem vērā Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšanas metodika" 3., 8. līdz 11. punktos un Energētikas likuma 19., 19¹., 23. un 24. pantos noteiktās prasības.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība veicama saskaņā ar MK 30.09.2014. noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi" prasībām. Detālplānojuma risinājumi izstrādāti tā, lai turpmākos plānošanas un būvprojektēšanas posmos inženierkomunikāciju izvietojumu būtu iespējams nodrošināt atbilstoši LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasībām. Plānoto energoapgādes iekārtu novietojumu paredzēt tā, lai pie tiem būtu nodrošināta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Aizsargjoslas gar izbūvētajiem elektriskajiem tīkliem nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantā noteiktajām prasībām. Aprobežojumi gar elektriskajiem tīkliem nosakāmi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 35. un 45. pantā noteiktajam.

Veicot tālāku elektroapgādes infrastruktūras plānošanu, būvprojektēšanu, būvniecību un ekspluatāciju jāņem vērā MK 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšanas metodika" 3., 8. līdz 11. punktos un Energētikas likuma 19., 19¹., 23. un 24. pantos noteiktās prasības.

Elektroniskie sakari

Detālplānojuma teritorijā nav esošu elektronisko sakaru tīklu. Gar Detālplānojuma teritoriju Kuldīgas ielas teritorijā, zem gājēju ietves ir esoša elektronisko sakaru tīklu kanalizācija.

Sakaru komunikāciju risinājums izstrādāts ņemot vērā SIA "TET" izsniegtos nosacījumus Detālplānojuma izstrādei, kas nosaka, ka Detālplānojumā nepieciešams paredzēt sakaru komunikāciju trases pa projektējamajiem pievadceļiem/ielām un tās paredzamas pievedceļu/ielu teritoriju zaļajās zonās vai zem plānotajām gājēju ietvēm. Elektronisko sakaru kabeļu trasējums plānots tā, ka nākotnē iespējams nodrošināt pieslēgumu visām ēkām un būvēm, kuras paredzētas uzbūvēt jaunprojektējamās zemes vienībās. Pieslēguma vieta SIA "TET" elektronisko sakaru

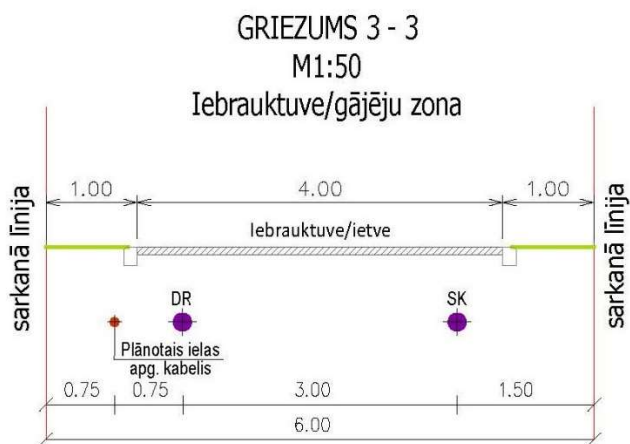
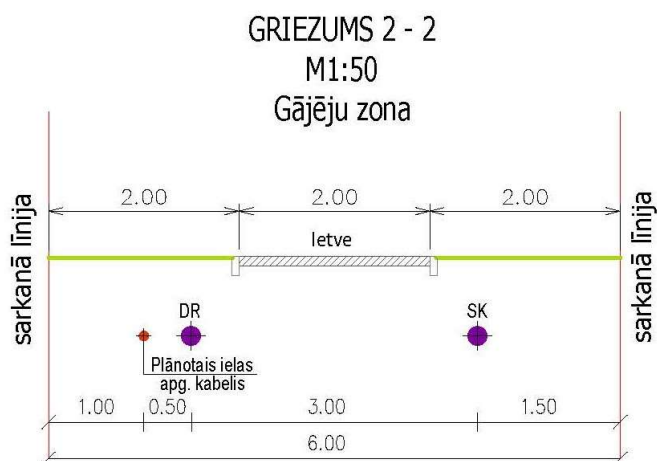
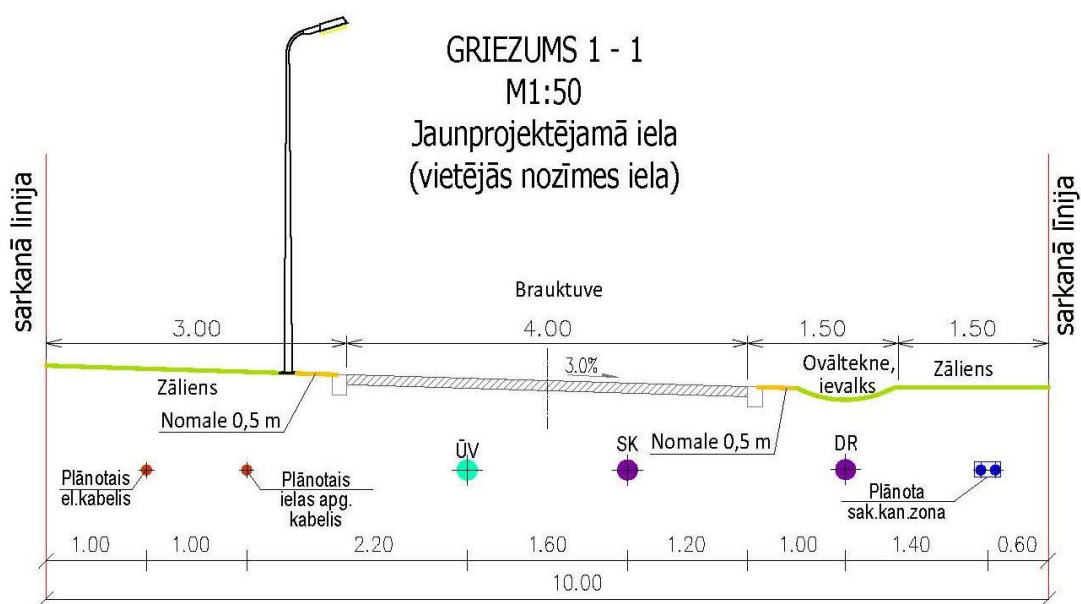
tīklam paredzēta pie SIA "TET" elektronisko sakaru kanalizācijas Zvaigžņu ielas sarkano līniju teritorijā.

Plānotais elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasējums nodrošina arī iespēju izbūvēt nepieciešamo sakaru sadales punktus pie projektētām elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasēm.



28. att. Detālplānojuma teritorijas nodrošinājums ar elektronisko sakaru tīkliem

Plānotā pievedceļa, iebrauktuves, gājēju celiņa/ietves šķērsprofils



29. att. Plānoto komunikāciju izvietojums pievedceļa, pievedceļa un gājēju celiņa/ietves teritorijā (šķērsprofils)

Pēc pievedceļa/ielas un inženiertīklu, kas sevī ietver ielas brauktuvi un gājēju celiņa bruģakmens segumā, ielas un gājēju celiņa apgaismojuma, ūdensvada, sadzīves kanalizācijas tīklu un lietus kanalizācijas/drenāžas tīklu, izbūves un nodošanas ekspluatācijā, pievedceļa/ielas un gājēju celiņa teritorija un tajā esošā infrastruktūra bez atlīdzības nododama Pašvaldības īpašumā. Savukārt, izbūvētie maģistrālie ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli (bez atzariem) bez atlīdzības nododami īpašumā Pašvaldības SIA "ŪDEKA".

1.8.3. Ugunsdrošības nosacījumi

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā ir esoši ugunsdzēsības hidranti, divi Kuldīgas ielas teritorijā un viens Tērauda ielā, Tērauda un Kurmju ielas krustojumā.

Veicot centralizēto ūdensapgādes tīklu projektēšanu, izvērtējama nepieciešamība paredzēt papildus jaunu ugunsdzēsības hidrantu uzbūvi Detālplānojuma teritorijā, esošo un plānoto ielu sarkano līniju teritorijā.

Būvju ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”" prasībām.

Ugunsdrošības atstarpes starp būvēm, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai paredzētās piebrauktuves paredz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”" prasībām.

1.9 Apgrūtinājumi

Aizsargjoslas un citi aprobežojumi Detālplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Teritorijas plānojumam, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpildmērījumiem, ņemot vērā Aizsargjoslu likumā nodefinētās prasības.

Saskaņā ar Detālplānojuma risinājumu jaunizveidotajiem zemes gabaliem noteiktie apgrūtinājumi ir apkopoti 1.3. tabulā.

1.3. tabula

Apgrūtinājumi

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	2717	14	-	2717
Kopā:		30067			

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

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, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijām, izbūvējot plānoto pievedceļu/ielu;
- 22.4. plānoto pievedceļu/ielu, 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. plānotajām zemes vienībām Nr. 4 un Nr. 5 vienlaicīgi ar apbūves izvietojumu tiek realizēta iebrauktuves un inženiertīklu (ūdensvada, sadzīves un lietus kanalizācijas) atzaru izbūve iebrauktuves robežās, pirms tam izstrādājot normatīvajos aktos noteikto būvniecības ieceres dokumentāciju;
- 22.6. pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojuma tehniskajam risinājumam jāatbilst “Ventspils valstspilsētas ielu būvniecības vadlīnijās” noteiktajām prasībām;
- 22.7. inženiertīklu izbūve, plānoto ielu sarkano līniju robežās, nodrošinot pieslēguma iespēju inženiertīkliem katram jaunizveidotajam, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētam, zemes gabalam;
- 22.8. 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 skujukokiem (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 siltumsūkņa 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.

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;
 - mazstāvu daudzdzīvokļu 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 plātība – 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 brīvāajā 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 būvlandes;
 - 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. Būvlandes (saskaņā ar grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana):
 - 31.1. obligātā būvlande – 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. būvlande starp apbūves zemes gabalu robežām 4 m. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka, kura tiesības būvniecības ieceres realizācijas rezultātā var tikt skartas, notariāli apstiprināta piekrišana un šāda veida apbūve nav pretrunā ar vispārpieņemtajiem principiem, un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības t.sk. ugunsdrošības, higiēnas un dabiskā apgaismojuma jomā;
 - 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 paredzēt logu izbūve.
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	Papildizņemšana, m ²	Nekustamā īpašuma* lietošanas mērķa kods
1	2	3	4	5	6	7	8
23	-	2717	-	-	-	0	1101

*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 teritorijā nav galvenais izmantošanas raksturotājs.

Citi noteikumi

44. Minimālā junizveidojamā zemes gabala platība – nosakāma pēc funkcionālās nepieciešamības.
45. Maksimālais apbūves blīvums, apbūves augstums, stāvu skaits un minimālās zaļās teritorijas rādītājs – netiek noteikts.

2.9 Apgrūtinājumi un aizsargjoslas

46. 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	2717	14	-	2717
Kopā:		30067			

47. Esošo inženiertīklu un inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

48. Plānoto inženiertīklu aizsargjoslas nosakāmas pēc to izbūves dabā ievērojot Aizsargjoslu likumā noteikto.

2.10 Detālplānojuma īstenošanas kārtība

49. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju, ievērojot sekojošus nosacījumus:
- 49.1. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekiem, lietotājiem, nomniekiem un apsaimniekotājiem veicot Detālplānojuma teritorijas apbūvi un izmantošanu.
- 49.2. 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 un drenāžas tīkliem, paredzot pieslēgumu pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem atbilstoši šī Detālplānojuma un būvprojekta risinājumiem.
- 49.3. Teritorijas un projektēto, apbūvei paredzēto, zemes vienību pieslēgums elektroapgādei realizējams saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem.
- 49.4. Pēc būvprojektu apstiprināšanas veicami būvdarbi:
- 49.4.1. jaunprojektējamās pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūve bruģakmens segumā, veidojot pieslēgumu izbūvi 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;
- 49.4.2. vienlaicīgi ar pievedceļa/ielas un gājēju celiņa izbūves, veicama arī pievedceļa/ielas un gājēju celiņa apgaismojuma izbūve;
- 49.4.3. projektētā ūdensvada, sadzīves kanalizācijas un drenāžu tīklu izbūvi paredzot pieslēgumu no Kuldīgas un Tērauda ielas, un nodrošinot pieslēguma iespējas (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus) katrai mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētai zemes vienībai.
- 49.5. 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".
50. Detālplānojuma īstenošanu pieļaujams arī realizēt kārtās:

50.1. 1. kārtā:

- 50.1.1. veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas (projektētā zemes vienība Nr. 23) un projektēto, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto, zemes vienību Nr. 01, Nr. 02, Nr. 03, Nr. 04, Nr. 05, Nr. 06, Nr. 07, Nr. 08, Nr. 14 un projektētā zemes gabala Nr. 22, uz kura atrodas transformatora apakšstacija STP-906 nodalīšanu, reģistrēšanu NĪVKIS un zemesgrāmatā;
- 50.1.2. pirms apbūves ieceres realizācijas projektētajās, 50.1.1. apakšpunktā uzskaitītajās, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētajās zemes vienībās, zemes vienībām jānodrošina pieslēgums pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, un elektroapgādei. Zemes gabaliem Nr. 02, Nr. 03; Nr. 04, Nr. 05, Nr. 06 un Nr. 07, kas pieguļ Kuldīgas ielai, nodrošināma iebrauktuvju izbūve;
- 50.1.3. zemes gabaliem Nr. 04 un Nr. 05 vienlaicīgi ar iebrauktuves izbūvi, iebrauktuves robežās, izbūvējami ūdensapgādes, sadzīves un lietus kanalizāciju tīklu atzari;
- 50.1.4. pieslēgums elektroapgādei nodrošināms saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

50.2. 2. kārtā:

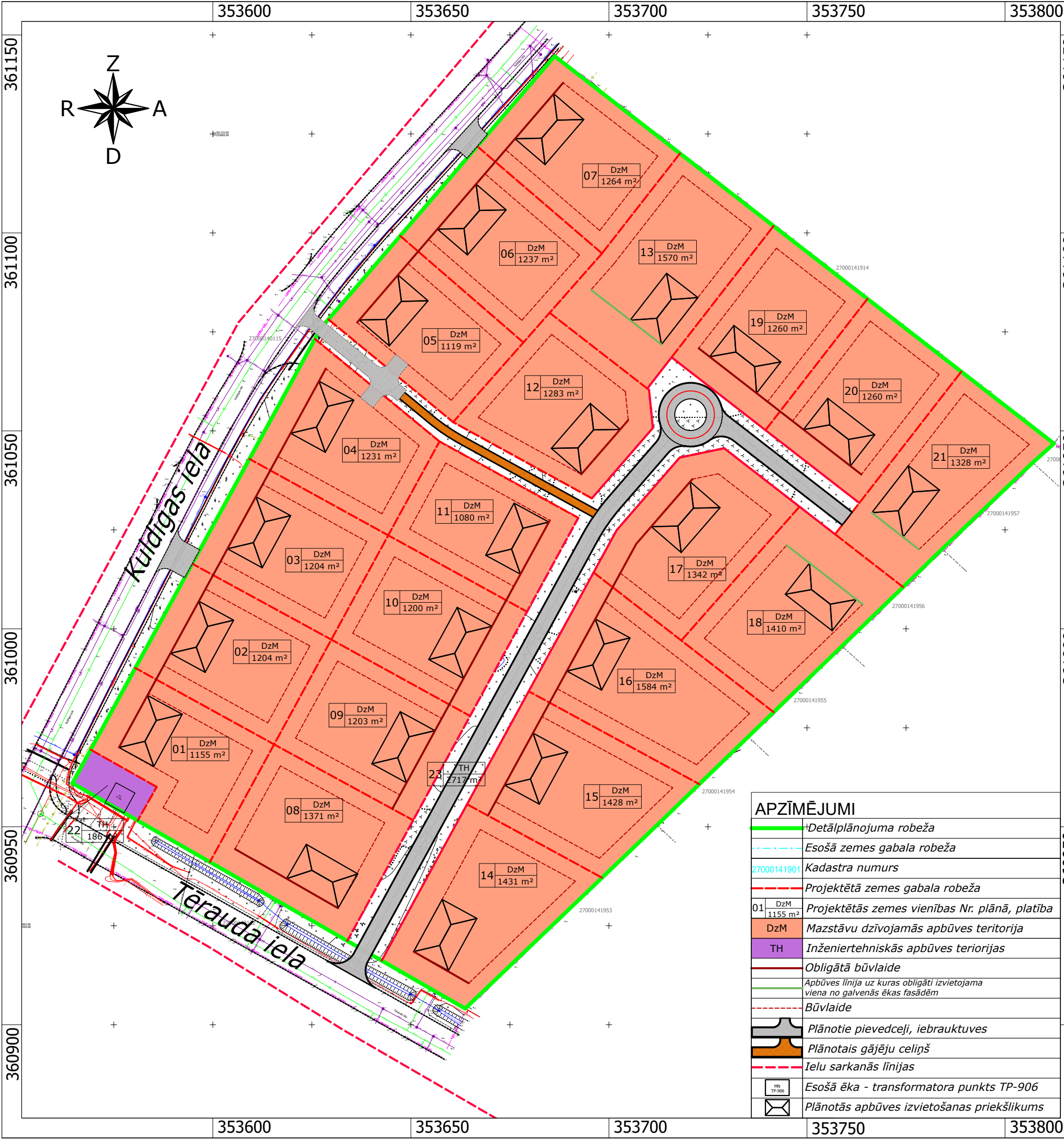
- 50.2.1. veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas, gājēju celiņa, to apgaismojuma un plānoto inženiertīklu projektēšanu un izbūvi, nodrošinot pieslēguma iespēju katrai projektētai, mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētai, zemes vienībai (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus);
- 50.2.2. vienlaicīgi ar jaunprojektējamās ielas izbūvi veic iebrauktuvju 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;
- 50.2.3. pēc 50.2.1. un 50.2.2. punktos noteiktā īstenošanas, veic atlikušā zemes gabala sadali, atbilstoši Detālplānojuma risinājumam.



14. att. Detālplānojuma realizācijas kārtas

51. Pēc 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 tajā esošie infrastruktūras elementi nododami bez atlīdzības Pašvaldības īpašumā.
52. Izbūvētie un ekspluatācijā nodotie maģistrālie ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkli bez atlīdzības nododami Pašvaldības SIA "ŪDEKA" īpašumā.

3. GRAFISKĀ DAĻA



Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana	Platība, m²	Apbūves laukums (max 30%), m2	Apbūves intensitāte (max 75%), m²	Zemes gabala minimāli brīvā zaļā teritorija (min 15%), m²	Papildizmantošana (max 10% no max apbūves laukuma), m²	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
22	TH	186	-	-	-	-	1201
23	Iela	2717	-	-	-	-	1101
Kopā:		30067					

- Piezīmes:
- Detālplānojuma izstrādes pamatne - augstas detalizācijas topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību M1:500.
 - Detālplānojuma izstrukas mērogs M1:1000.
 - Latvijas normālo augstumu sistēma LAS 2000.5
 - Latvijas koordinātu sistēma LKS-92.
 - Visi izmēri doti metros, ja nav norādīts savādāk.

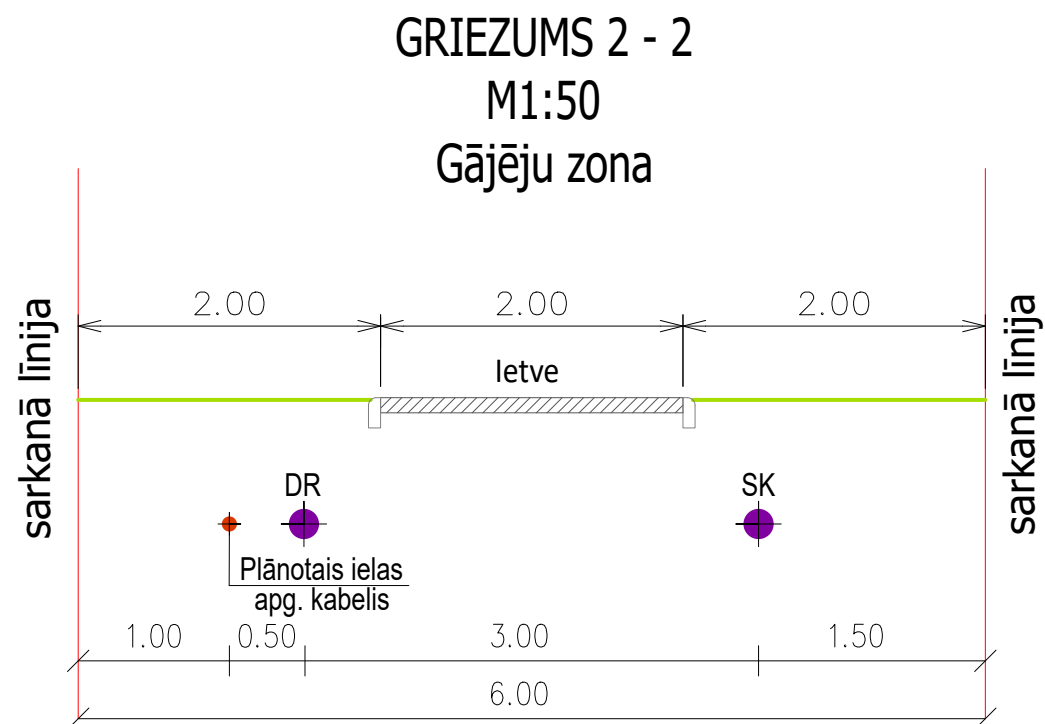
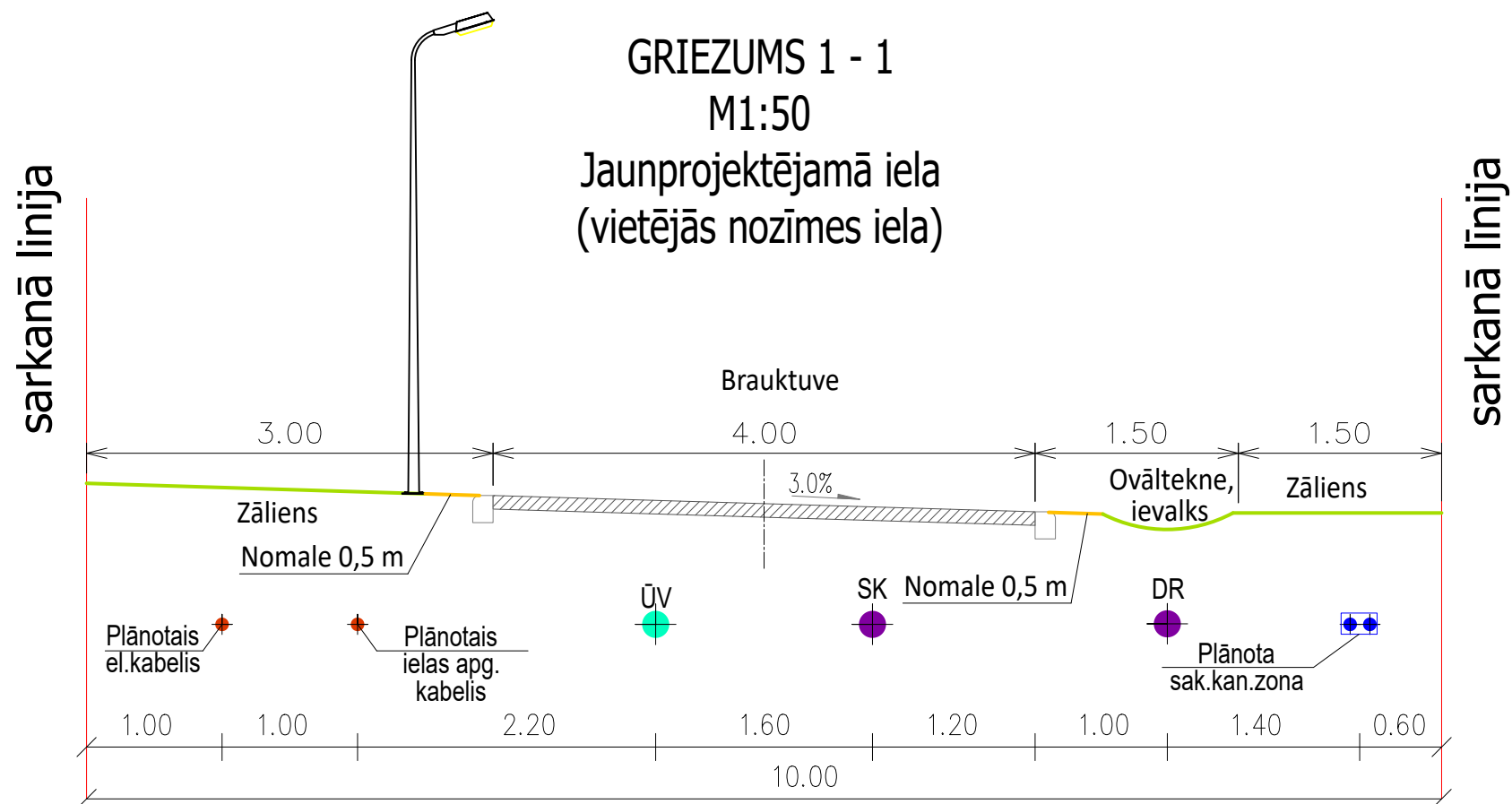
Pasūtītājs:		SIA "RDB Industry"		reģ. nr. 40203399778, Smilšu iela 9 k-2 58, Baloži, Ķekavas novads LV-2112, Tālr. 26699887, e-mail: toms@rdbindustrial.com		
Detālplānojuma izstrādātājs:		Projekts:		Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojums (kadastra apzīmējums 2700 014 1901)		
Lapas nosaukums:		Plānotā (atļautā) izmantošana				
Proj.vad.	Kartogrāfs	Datums	Mērogs	Stadija	Rasējuma Nr.	Lapu sk.
O. Horsts	J. Mažrims Sert. AA0112	04.2025.	1:1000	DP	DP-01	1



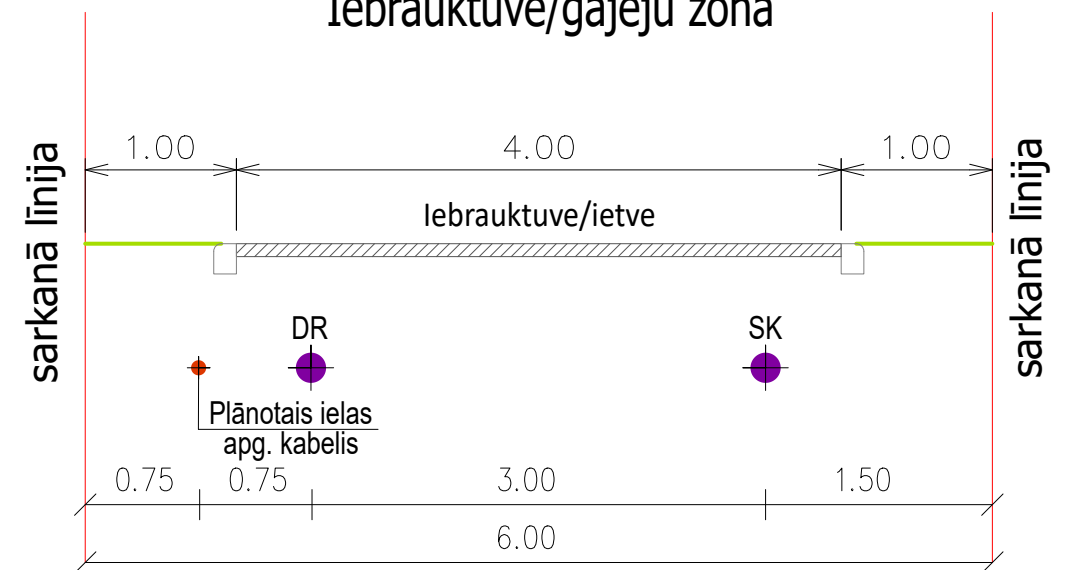
APZĪMĒJUMI	
	Detālplānojuma robeža
	Esošā zemes gabala robeža
27000141901	Kadastra numurs
	Projektētā zemes gabala robeža
01	Projektētās zemes vienības Nr. plānā,
	Būvlaide
	Obligātā būvlaide
	Apbūves līnija uz kuras obligāti izvietojama viena no galvenās ēkas fasādēm
	Plānotie pievedceļi, iebrauktuves
	Ielu sarkanās līnijas
	Tehniskā koridora teritorija
	Esošs ūdensvads
	Esoša sadzīves kanalizācija
	Esoša lietus kanalizācija
	Esoša drenāža
	Esoša spiedkanalizācija
	Esoša ZSP kabelļlīnija
	Esoša VSP kabelļlīnija
	Esoša apgaismojuma kabelļlīnija
	Esoša sakaru kabeļu kanalizācija
	Esoša sakaru gaisvadu kabelļlīnija
	Projektētais ūdensvads
	Projektētā sadzīves kanalizācija
	Projektētā lietus ūdens kanalizācija, drenāža
	Projektētā apgaismojuma kabelļlīnija
	Projektētā elektrības ZSP kabelļlīnija
	Projektētā sakaru kabeļu kanalizācija
	Griezuma vieta, skat. DP-03
	Demontējamie tīkli
	Demontējamie objekti

- Piezīmes:
- Detālplānojuma izstrādes pamatne - augstas detalizācijas topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību M1:500.
 - Detālplānojuma izdrukas mērogs M1:1000.
 - Latvijas normālo augstumu sistēma LAS 2000.5
 - Latvijas koordinātu sistēma LKS-92.
 - Visi izmēri doti metros, ja nav norādīts savādāk.
 - Inženiertīklu risinājumu priekšlikums sagatavots ņemot vērā esošo situāciju un AS "Sadales tīkls", SIA "TET" un Pašvaldības SIA "ŪDEKA" sniegtiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.
 - Plānoto inženiertīklu izvietojums dots orientējoši, tas precizējam būvprojektēšanas stadijā.
 - Detālplānojuma teritorijā paredzētie pievedceļi, ietves un iebrauktuves izbūvējamas cietā - bruģakmens segumā.

Pasūtītājs:		SIA "RDB Industry"		reģ. nr. 40203399778, Smilšu iela 9 k-2 58, Baloži, Ķekavas novads LV-2112, Tālr. 26699887, e-mail: toms@rdbindustrial.com		
Detālplānojuma izstrādātājs:		Projekts:				
 VENTMETRS mērniecības uzņēmums SIA "Ventmetrs" (reģ. nr. 41203040331) Ripka iela 52, Ventspils LV-3601, Tālr. 63629570 e-mail: ventmetrs@ventmetrs.lv		Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojums (kadastra apzīmējums 2700 014 1901)				
		Lapas nosaukums: Inženiertehniskā infrastruktūra				
Proj.vad.	Kartogrāfs	Datums	Mērogs	Stadija	Rasējuma Nr.	Lapu sk.
O. Horsts	J. Mažrims Sert. AA0112	04.2025.	1:1000	DP	DP-02	1



GRIEZUMS 3 - 3
M1:50
Iebrauktuve/gājēju zona



- Piezīmes:
- Inženiertīklu risinājumu priekšlikums sagatavots ņemot vērā esošo situāciju un AS "Sadales tīkls", SIA "TET" un Pašvaldības SIA "ŪDEKA" sniegtiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.
 - Visi izmēri doti metros, ja nav norādīts savādāk.
 - Plānoto inženiertīklu izvietojums dots orientējoši, tas precizējam būvprojektēšanas stadijā.

Pasūtītājs: SIA "RDB Industry"		reģ. nr. 40203399778, Smilšu iela 9 k-2 58, Baloži, Ķekavas novads LV-2112, Tālr. 26699887, e-mail: toms@rdbindustrial.com				
Detālplānojuma izstrādātājs:		Projekts:				
 mēriniecības uzņēmums SIA "Ventmetrs" (reģ. nr. 41203040331) Rīgas iela 52, Ventspils LV-3601, Tālr. 63629570 e-mail: ventmetrs@ventmetrs.lv		Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī detālplānojums (kadastra apzīmējums 2700 014 1901)				
		Lapas nosaukums: Šķērsprofili				
Proj.vad.	Kartogrāfs	Datums	Mērogs	Stadija	Rasējuma Nr.	Lapu sk.
O. Horsts	J. Mažirms Sert. AA0112	04.2025.	1:50	DP	DP-03	1

Kopā:

APZĪMĒJUMI:

- esošās zemes vienības kadastra apzīmējums
- esošās zemes vienības robeža ar robežpunktu
- zemes ierīcības projekta robeža
- - - - - projektēto zemes vienību robežas
- 01.
1155 kv.m projektētās zemes vienības
Nr. un platība
- . - . - . - . - nekustamā īpašuma apgrūtinājuma robeža

1. - . - . - . - 7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
2. - . - . - . - 7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju
3. - . - . - . - 7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija

2.
1.

reģ. nr. 40203399778, Smilšu iela 9 k-2 58, Baloži, Ķekavas novads
LV-2112, Tālr. 26699887, e-mail: toms@rdbindustrial.com

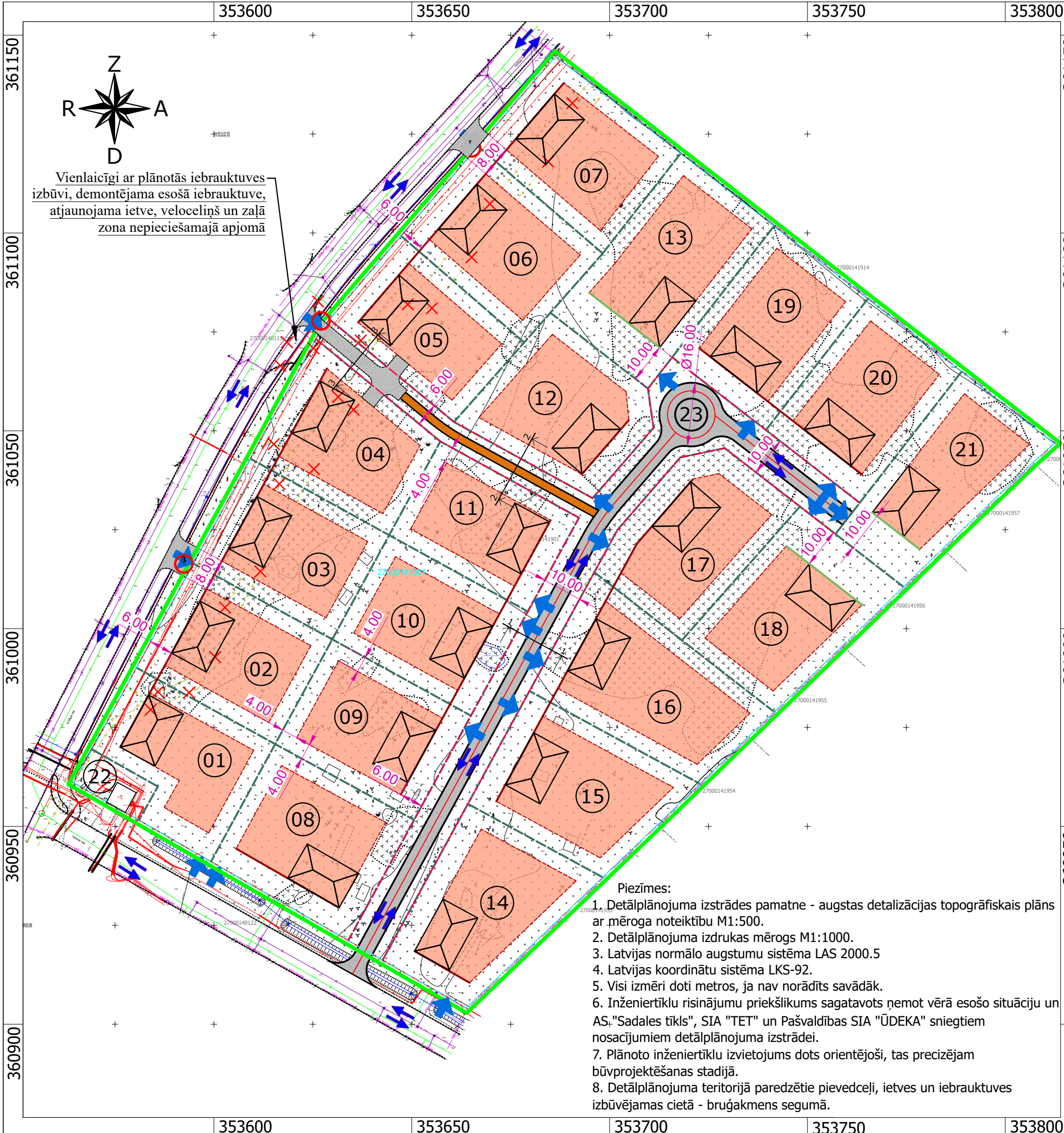


Projekts:

Lapas nosaukums:

Zemes ierīcības projekta risinājums

Proj.vad.	Kartogrāfs	Datums	Mērogs	Stadija	Rasējuma Nr.	Lapu sk.
O. Horsts	J. Mažrims Sert. AA0112	04.2025.	1:1000	DP	DP-04	1



- Piezīmes:
1. Detālplānojuma izstrādes pamatne - augstas detalizācijas topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību M1:500.
 2. Detālplānojuma izdrukas mērogs M1:1000.
 3. Latvijas normālo augstumu sistēma LAS 2000.5
 4. Latvijas koordinātu sistēma LKS-92.
 5. Visi izmēri doti metros, ja nav norādīts savādāk.
 6. Inženiertīklu risinājumu priekšlikums sagatavots ņemot vērā esošo situāciju un AS "Sadales tīkls", SIA "TET" un Pašvaldības SIA "ŪDEKA" sniegtiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.
 7. Plānoto inženiertīklu izvietojums dots orientējoši, tas precizējam būvprojektēšanas stadijā.
 8. Detālplānojuma teritorijā paredzētie pievedceļi, ietves un iebrauktuves izbūvējamas cietā - bruģakmens segumā.

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana	Platība, m²	Apbūves laukums (max 30%), m2	Apbūves intensitāte (max 75%), m²	Zemes gabala minimāli brīvā zaļā teritorija (min 15%), m²	Papildizmantošana (max 10% no max apbūves laukuma), m²	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
22	TH	186	-	-	-	-	1201
23	Iela	2717	-	-	-	-	1101
Kopā:		30067					

	Detālplānojuma robeža		Ielu sarkanās līnijas
	Esošā zemes gabala robeža		Esošā ēka - transformatora punkts TP-906
27000141901	Kadastra numurs		Plānotās apbūves izvietošanas priekšlikums
	Projektētā zemes gabala robeža		Transporta kustības virzieni
	Projektētās zemes vienības Nr. plānā,		Piekluves vietas zemes vienībām
	Būvlaide		Izmēri
	Obligātā būvlaide		Pārcejamie ielu apgaismojuma stabi
	Apbūves līnija uz kuras obligāti izvietoama viena no galvenās ēkas fasādēm		Pārstādāmie koki
	Apbūves zona		Griezuma vieta, skat. DP-03
	Plānotie pievedceļi, iebrauktuves		Demontējamie objekti, tīkli
	Plānotais gājēju celiņš		

Pasūtītājs:

SIA "RDB Industry"

reģ. nr. 40203399778, Smilšu iela 9 k-2 58, Baloži, Ķekavas novads
LV-2112, Tālr. 26699887, e-mail: toms@rdbindustrial.com

Detālplānojuma izstrādātājs:

VENTMETRS

mēriniecības uzņēmums

SIA "Ventmetrics" (reģ. nr. 41203040331)
Ripka iela 52, Ventspils
LV-3601, Tālr. 63629570
e-mail: ventmetrics@ventmetrics.lv

Projekts:

Nekustamā īpašuma Kuldīgas ielā 193, Ventspilī
detālplānojums (kadastra apzīmējums 2700 014 1901)

Lapas nosaukums:

Satiksmes organizācijas un apbūves risinājumu plāns

Proj.vad.	Kartogrāfs	Datums	Mērogs	Stadija	Rasējuma Nr.	Lapu sk.
O. Horsts	J. Mažrims Sert. AA0112	04.2025.	1:1000	DP	DP-05	1

PIELIKUMS

SIA Kursā Altum

Reģ.nr. 40203088663

Ķelšu 19, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV – 3301

Tel.nr.: 26085985, kursa.altum@gmail.com

Sertificēts arborists (KAB 129738) Māris Lapsiņš

Ventspilī, 2024.gada 19.augustā

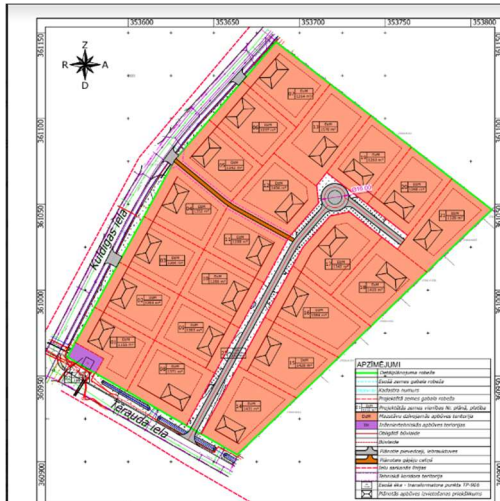
Vispārējs kokaugu novērtējums un rīcības ieteikumi

Koku dendroloģiskā izpēte veikta 2024.gada 2.augustā īpašumā Kuldīgas ielā 193, Ventspilī (kadastra apzīmējums 2700 014 1901). Koki vērtēti kā kopums, ņemta vērā koku suga, to fiziskais stāvoklis, vitalitāte un vecumposms, novietojums dabā, kā arī perspektīva nākotnē.

Koki atrodas uz neapbūvētā zemes gabala starp Kuldīgas un Tērauda ielām, kas dabā izskatās kā aizaugusi pļava (skat. attēlos zemāk). Pamatā koki ir 15-30 gadus veci, tie lielākoties izskatās pēc pašsējas kokiem, kas atrodas zemesgabalā bez noteiktas sistēmas un regularitātes. Vairākums koku izvietojušies līnijā gar Kuldīgas ielu. Pēc celmiem teritorijā var spriest, ka nesenā pagātnē (1-3 gadu laikā) ir veikta koku un krūmu zāģēšana visdrīzāk ar mērķi atbrīvot dzīves telpu palikušajiem, perspektīvākajiem kokiem. Taču joprojām koku blīvums pārāk liels un tie savstarpēji konkurē, kas redzams pēc koku vainagiem, kur vairāki izstīdzējuši koki bez vai ar vāji attīstītu apakšējo vainagu.



Pēc 05.2024. izstrādātā detālplānojuma projekta redzams, ka esošo zemesgabalu plānots sadalīt 21 atsevišķā zemesgabalā un, lai būtu piekļuve visiem īpašumiem, ir ieprojektēts jauns piekļuves ceļš aptuveni pa vidu esošajam zemesgabalam (skat. attēlā zemāk). Tātad projektēta ir blīvi apdzīvota teritorija ar privātmāju apbūvi, kurā būs ierobežota vieta kokiem (privātmājas ar 4 metru aizsargjoslu no kokiem, sētas, iebraucamie ceļi, komunikāciju izbūve). Visdrīzāk teritorijā tiks atstāti solitāri vai nelielās grupās augoši koki. Tāpat jāņem vērā, kādu sugu kokus nākamie privātmāju īpašnieki gribēs redzēt savos pagalmos tuvākā nākotnē un nākamajos 30-50 gados.

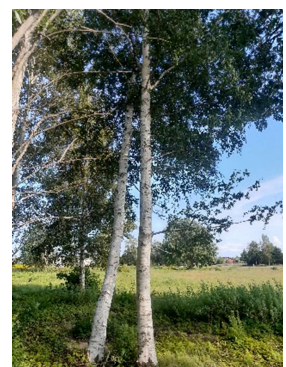


Vēl viens būtisks faktors, izvērtējot Kuldīgas ielā 193, Ventspilī koku nozīmi ir gar zemes gabala robežu (Kuldīgas ielas pusē) Ventspils pilsētas nesena pagātnē sastādītie Pensilvānijas oša dižstādi (*Fraxinus Pennsylvanica*, skat attēlā zemāk). Šie jaunie koki labāk attīstīsies un izcelsies ainavā, ja aiz tiem nebūs koku apaugums, kas atgādina mežu.



Apsēkotajā zemes gabalā lielākoties aug koku sugas bez perspektīvas nākotnē plānotajos apbūves apstākļos. Lielā vairumā ir vītoli dzimtes Blīgzņas (*Salix Caprea*) un Šķetras (*Salix petandra*), Parastās apses (*Populus tremula*) un Parastie oši (*Fraxinus excelsior*). Domāju, ka ar blīgznām un šķetrām nākamie privātīpašnieki nebūs apmierināti pārskatāmā nākotnē, jo koka daudzie stumbri sāks izgāzties un arī vizuāli tā nav koku suga, kuru gribētos redzēt savā nelielajā privātmājas dārzā. Reti ir arī gadījumi, kad privātmāju īpašnieki izvēlas apses, kas ir ātraudzīgas, trausliem zariem un ar augstu paceltu vainagu. Parasto ošu audzes Latvijā un visā Eiropā izmirst un nebūtu ilgtspējīgi atstāt jaunus ošus, zinot, ka tuvākajā nākotnē tie visdrīzāk izbeigsies.

No apsekotajiem kokiem vērtīgi un atstājami būtu Āra bērzi (*Betula Pendula*, skat. attēlos zemāk);



Parastie pīlādži (*Sorbus aucuparia*, skat.attēlos zemāk);



Parastās liepas (skat.attēlos zemāk), kuras ir viegli kopjamas un vajadzības gadījumā pateicīgas vainaga korekcijai;



daži skujkoki, Parastās egles (*Picea Abies*, skat. attēlos zemāk);



Parastais ozols (*Quercus Robur*, skat.attēlā zemāk);



un uz Kuldīgas un Tērandes ielu krustojuma augošā Vilkābele (*Crataegus*, skat. attēlā zemāk), kura manuprāt ir vērtīgākais koks zemesgabalā dēļ tās izmēriem, vitalitātes un vainaga formas.



Apkopojot iepriekš aprakstīto, iesaku kritiski izvērtēt apaugumu Kuldīgas 193, Ventspilī un izzāgēt lielā vairumā augošās blīgznas, šķetras, apses un ošus tādejādi atbrīvojot un izceļot perspektīvos kokus - bērzus, liepas, ozolu, skujkokus, vilkābeli, pīlādžus, kuriem būtu sava vieta plānotajā diezgan blīvajā privātmāju apbūvē. Koku zāgēšana būtu jāveic speciālistam/arboristam, lai netraumētu paliekošos kokus, kurus arī būtu nepieciešams sakopt arboristam (izzāgēt sausos un aizlauztos zarus, koriģēt vainagu). Sakopti paliekošie koki apvienojumā ar Ventspils pilsētas dižstādiem gar Kuldīgas ielu, veidotu estētisku un ilgtspējīgu ainavu pilsētvidē.