

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI „BURAS”, ULMALĒ,
SAKAS PAGASTĀ, DIENVIDKURZEMES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 6486 002 0050)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA Laiviņš un Upīte

2023. gads

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	3
2.1.	ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI	3
2.2.	TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS ...	4
2.3.	PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM	5
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	7
2.5.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM	8
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	9
3.1.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS-2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	9
3.2.	PRASĪBAS LAUKU ZEMES TERITORIJAS (L-1) IZMANTOŠANAI	11
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	13

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai “Buras” ar kadastra apzīmējumu 6486 002 0050) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas karti – “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie detalizē Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam, kas apstiprināts ar Pāvilostas novada domes 2013. gada 30. maija saistošiem noteikumiem Nr. 3 “Par Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam apstiprināšanu” (turpmāk tekstā – teritorijas plānojums), prasības detālplānojuma teritorijā.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 2 ha.
7. Jaunveidojamās zemes vienības minimālais robežas garums, kas vērsts pret jūras piekrasti (jūras krasta fronte) – 45 m.

2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

8. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver māju ceļa un iebrauktuvi (ceļu un stāvlaukumu) un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

9. Pirms būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas ēkas vai būves būvniecībai jāveic māju ceļa I kārtas būvniecība ar grants vai šķembu segumu.

10. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.

11. Lokālās ūdensapgādes (ūdens spice) un kanalizācijas sistēmas (hermētiski krājrezervuāri (septiķi) vai bioloģiskā kanalizācijas attīrīšanas sistēma ar infiltrācijas lauku) izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli Ulmales ciemā. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves līdz detālplānojuma teritorijai pieslēgums tiem ir obligāts.

12. Kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices).

13. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisku saskaņojumu. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē virs gruntsūdens līmeņa, ne dziļāk par 3,1 metriem.

14. Inženiertīklu un būvju izbūvi veic saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartes “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA” principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā.

15. Decentralizētā ūdensapgādes urbuma un decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem

normatīvajiem aktiem par decentralizēto ūdensapgādes urbuma un kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.

16. Pirms ēku būvniecības zemes vienībā izbūvē iebrauktuvi un iekšējās piebrauktuves, ūdensapgādes, elektroapgādes un citus nepieciešamos inženiertīklus un būves. Šis nosacījums neattiecas uz sadzīves kanalizācijas tīkliem un attīrīšanas iekārtām, kuru izbūvi atļauts veikt arī vienlaicīgi ar ēku būvniecību.

17. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

18. Trokšņa samazināšanas līdzekļi jaunveidojamās apbūves aizsardzībai no trokšņa piesārņojuma (prettrokšņa pasākumi) projektējami būvniecības ieceres dokumentācijas laikā atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ievērojot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumus Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"".

19. Izbūvējot ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai to izskats un radītais troksnis netraucē kaimiņus.

20. Izstrādājot ceļu projektu, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem.

21. Veidojot apbūvi detālplānojuma teritorijā, ja tiek skarta drenu sistēma, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā tiek izstrādāts drenu sistēmu pārkārtošanas risinājums.

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

22. Detālplānojuma teritorijai nodrošina piekļūšanu no valsts reģionālā autoceļa – P111 Ventspils (Leči) – Grobiņa, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija. Iebrauktuvei projektē un izbūvē māju ceļu, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

23. Māju ceļa platums ir 4,5 m.

24. Māju ceļa brauktuves un atklātās autostāvvietas apbūvei paredzētās zemes vienības iekšienē ieklāj ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

25. Ēkām un citām būvēm jāparedz iebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Iebrauktuves parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

26. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, katrā zemes vienībā maksimālais autostāvvietu skaits: savrupmāju, vasarnīcu (dārza māju) apbūvē – 3. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

27. Visa detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (apgrūtinājuma kods - 7311010300).

28. Gar detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu robežu atrodas 20 kV gaisvadu elektrolīnija, kurai noteikta ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (apgr. kods 7312050601).

29. Detālplānojuma teritorija tās dienvidu daļā robežojas ar Valsts reģionālo autoceļu – P 111 Ventspils (Leči) – Grobiņa, detālplānojuma teritorijā atrodas Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālo autoceļu (apgr. kods 7312030302).

30. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

31. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 “Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem” un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 “Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

32. Apbūves līnija ir noteikta 4 m attālumā no zemes vienību robežas. Tā nosaka jaunbūvējamu ēku un citu virszemes būvju minimālo attālumu no zemes vienības robežas, tās precīzs novietojums attēlots Grafiskās daļas kartē “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

33. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

34. Ielu un ēku būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.

35. Ēku izvietojumu precīzē apbūves ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tās iekļautos ainavā, ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un energoefektivitātes standartus.

36. Brauktuves, celiņus un laukumus iesedz ar vidē iederīgiem un ar ēku arhitektūru saskanīgiem ūdenscaurlaidīgiem materiāliem – dēļu klājiem, skalotu granti, oļiem, ekobruģi u.tml.

37. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, it īpaši tāpēc, ka tie spētu izplatīties arī līdzās esošo īpaši aizsargājamo biotopu un mikroliegumu teritorijās.

38. Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

39. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem.

40. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā saskaņā ar funkcionāli pamatotu brauktuvju un gājēju celiņu plānojumu. Atkritumu tvertnes drīkst novietot tikai tajā zemes vienībā, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.

41. Āra apgaismes ķermeņu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.

42. Visā teritorijā nav pieļaujama zāliena ierīkošana, īpaši, izmantojot invazīvas sugas vai sugas ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju.

43. Detālplānojuma teritorijā pieļaujama pretvēja aizsargstādījumu veidošana līdz 3% teritorijas platības.

44. Teritorijā nav atļauta pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu veidošana, izņemot aploku veida tradicionālo nožogojumu, nav atļauts izmainīt esošo un veidot mākslīgu reljefu.

45. Ja teritorijas attīstīšanas vai apsaimniekošanas laikā ir apdraudēta Sīpoliņu gundegas atradne detālplānojuma teritorijā, nepieciešams saņemt Dabas aizsardzības pārvaldes atļauju par īpaši aizsargājamo augu sugu indivīdu ieguvu, un veikt atradnes iegūšanu vai pārstādīšanu.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZS-2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

46. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-2) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

46.1. viena savrupmāja (izņemot dvīņu māja) vai vasarnīca ar palīgēkām uz vienas zemes vienības.

46.2. vienā zemes vienībā nedrīkst būt vairāk kā vienu savrupmāju.

47. Apbūves parametri:

- 47.1. maksimālais apbūves blīvums - 15%. Jebkurai jaunai apbūvei transformējama tikai zemes daļa zem ēkām (būvēm), pagalmiem un piebraucamajiem ceļiem ar kopējo transformējamo platību ne lielāku par 3500 m². Šī apbūvei transformējamā platība tiek pielīdzināta zemes vienības kopējai platībai, no kuras aprēķina maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu;
- 47.2. minimālā brīvā zaļumu teritorija – 50 %;
- 47.3. maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;
- 47.4. maksimālais apbūves augstums – 9 m līdz jumta korei.

48. Būvējot jaunas ēkas un rekonstruējot esošās, jāsaglabā vēsturiskās, novadam raksturīgās lauku sētas apbūves raksturs, mērogs, ritms, materiālu izvēle (laukakmens mūris, koks u.tml.) un vietējās būvniecības tradīcijas.

49. Ēku būvdarbus ir atļauts uzsākt tikai pēc ielu vai pievedceļu izbūves, kas nodrošina to sasniedzamību, kā arī pēc inženiertehnisko komunikāciju izbūves.

50. Nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.

51. Zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras un apkalpes objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumam.

52. Apbūves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotru (1,5) attālumu starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus zemes vienību.

53. Aprēķinot brīvo zaļo teritoriju, apbūves intensitāti un apbūves blīvumu, plānotās (atļautās) zemes vienības platībā (Z) neskaita to teritorijas daļu, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās vai ceļu nodalījuma joslās, tauvas joslās, virszemes ūdensobjektu aizsargjoslās un mežu teritorijās, kurās nav plānota apbūve.

54. Arējā sānpagalmā un priekšpagalmā aizliegts izvietot ēku un būvju virszemes daļas, izņemot: arhitektoniskas detaļas – sliekšņus, starpdzegas, dzegas, teknes, pilastrus, jumta balstus utt., kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk par 0,5 m; funkcionālas un/vai dekoratīvas būves – nolaižamus saulesargus, markīzes, strūklakas, skulptūras, žogus un citus labiekārtojuma elementus; kāpnes, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk par 1,5 m; erkerus, kas no ārsienas izvirzīti ne vairāk par 1 m; balkonus, segtas un nesegtas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk par 1,8 m. Plānojot un projektējot attālumus no inženierkomunikācijām līdz ēkām un būvēm un savstarpējos horizontālos attālumus starp paralēlām blakus izvietotām inženierkomunikācijām, ievērojamas normatīvo aktu prasības.

55. Insolācijas (izsauļojuma) prasības, teritoriju, ēku un būvju dabiskais un mākslīgais apgaismojums jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

56. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

3.2 PRASĪBAS LAUKU ZEMES TERITORIJAS (L-1) IZMANTOŠANAI

57. Lauku zemes ar L-1 apzīmētajā vietā Ulmales ciemā nozīmē teritorijas, kur izmantošana atkarībā no attiecīgās teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar Latvijas jūras krasta unikālās ainavas saglabāšanu Baltijas jūras piekrastē, kā arī ar novada identitātes un teritorijas kopējās vērtības saglabāšanu, dabas resursu racionālu izmantošanu, arī rekreāciju un vides aizsardzību. Tās ietver ar lauksaimniecisku darbību uzturētas teritorijas, kurās nav pieļaujama apmežošana, būvniecība un citas skatu ierobežojošas darbības.

58. Ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likuma prasības, atļautā izmantošana ir:

58.1. lauksaimnieciska izmantošana (pļavas, tīrumi, utt.);

58.2. kājāmgājēju taka;

58.3. atklāts sporta nodarbību laukums;

58.4. piebraucamais ceļš;

58.5. veloceļš un novietne.

59. Attīstīt teritorijas daļu, kurā izmantošana ir L-1, kas ir papildizmantošana pie DzS-1, detālplānojums nav jāizstrādā.

60. Šajās teritorijās nav atļauts:

60.1. iežogot zemes vienības pa to robežām, izņemot aploku veida tradicionālo nožogojumu;

60.2. ierīkot dzīvžogus un aizsargstādījumus;

60.3. izmainīt dabisko reljefu, – rakt dīķus, veidot mākslīgu reljefu;

60.4. apmežot un pieļaut dabisko aizaugšanu;

60.5. izvietot reklāmas un informācijas elementus, bez saskaņošanas ar Pašvaldību.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

61. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

62. Būvniecības ieceres dokumentācijas secīga izstrāde:

62.1. būvniecības ieceres dokumentācija māju ceļa būvniecībai;

62.2. būvniecības ieceres dokumentācija ūdens apgādes urbuma un pieslēgumu būvniecībai;

62.3. būvniecības ieceres dokumentācija ēku, elektroapgādes pieslēguma un decentralizētas kanalizācijas būvniecībai.

63. Būvniecību īsteno:

63.1. izbūvē māju ceļu;

63.2. izbūvē ūdensapgādes urbumu un ūdensvadus;

63.3. centralizētu elektroapgādes pieslēgumu, kā arī sadzīves un lietus kanalizācijas būves būvē reizē ar apbūvi;

63.4. pēc centralizētu inženiertehnisko komunikāciju – ūdensvada, sadzīves un lietus kanalizācijas izbūves Ulmales ciemā līdz detālplānojuma teritorijai, pieslēgšanās centralizētajiem tīkliem ir obligāta.