

Detālplānojums "Bākas", Ulmale, Sakas pagasts, (kadastra apz. 6486 002 0011)
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Detālplānojums īpašumam "Bākas", Ulmale, Sakas pagasts, kadastra apz. 6486 002 0011

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Ierosinātājs: Fiziska persona

Izstrādātājs: SIA „ARHITEKTŪRAS DIZAINA STUDIJA”

Reģistrācijas Nr.40203109734

Tālavas gatve 13-16, Rīga, LV-1029

info@adstudio.lv

Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības teritorija plānošanai un izmantošanai	3
2.1. Zemes vienību veidošana	3
2.2. Prasības teritorijas labiekārtojumam	3
2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	4
2.4. Prasības piebraucamajiem ceļiem un piekļuvei	4
2.5. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi	5
3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana	6
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija DzS-1	6
3.2. Lauku zeme L-1	7
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība	8

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi un grafiskā daļa nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā, īpašumā "Bākas", Ulmale, Sakas pagasts, kadastra apz. 6486 002 0011.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos noteikumos, ir noteiktas Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. – 2024. gada (3. daļas), teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.

2. Prasības teritorijas plānošanai un izmantošanai

2.1. Zemes vienību veidošana

3. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 4 ha.
4. Jaunveidojamās zemes vienības minimālais robežas garums, kas vērsts pret jūras piekrasti (jūras krasta fronte) – 100 m.

2.2. Prasības teritorijas labiekārtojumam

5. Būvdarbu laikā jānodrošina saglabājamu koku aizsardzība no bojājumiem. Stumbru aizsardzībai izmanto dēļu aplikas, bet sakņu aizsardzībai ap kokiem ierīko dēļu žogu attālumā, kas ir ne mazāks par 2 m no koka stumbra. Ja nepieciešams, sakņu sistēmas aizsardzībai pazemes inženiertīklus ievieto aizsargcaurulēs;
6. Aizliegts nožogot Baltijas jūras krasta kāpu aizsargjoslā un pludmalē pieeju jūrai. Žoga izbūve nav pieļaujama detālplānojuma teritorijas daļā, kuras aprobežojums ir Krastu kāpas aizsargjosla;
7. Plānojot publisku atpūtas vietu un piekļuvi pludmalei būvprojektā ievērot MKN 240, 9.3.apakšnodaļas „Publiskas atpūtas vietas” ;
8. Neplānot jaunu noeju pie jūras un tās izveidi pa Zemes vienības daļu, kas atrodas Krasta kāpu aizsargjoslā.
9. Plānošanas teritorijas apbūves/apsaimniekošanas laikā aizliegts īpaši aizsargājamu sugu augu iznīcināšanu, dzīvotnes postīšanu, pamatojoties uz 2000. gadā 16. martā pieņemto Sugu un biotopu aizsardzības likuma 12.pantu.
10. Ja, veicot būvniecību, pēc darbu pabeigšanas tiek plānota zālāja seguma atjaunošana, tad nedrīkst izmantot pievestu augsni no citām vietām, jo tādejādi pastāv risks ievest vietai neraksturīgu vai invazīvu augu sēklas.
11. Invazīvās vārpainās korintes *Amelanchier spicata* ierobežošanai ieteicams krūmus regulāri izcirst un neļaut nogatavoties ogām, kuru tālāku izplatīšanu veic putni.

2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

12. Inženiertīklu un būvju izbūvi precizē būvniecības ieceres stadijā, par pamatu ņemot detālplānojuma grafiskās daļas rasējumus.
13. Objekta tuvumā neatrodas Pāvilostas pilsētas centralizētais ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkls. Objektā jāveido lokāls ūdens pieslēgums un decentralizētā kanalizācijas izbūve, kurai jābūt bioloģiskai. Risinājumus paredzēt būvprojektā. Pēc pašvaldības centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām izbūves jāparedz mājsaimniecību obligātu pieslēgšanu centralizētajiem tīkliem.
14. Ieteicams izvēlēties videi draudzīgus apkures risinājumus ar zemu kaitīgo izmešu daudzumu vai apkures risinājumus, kas nerada emisijas un atbilst zaļās enerģijas lietošanas pamatprincipiem.
15. Ierīkojot lokālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu, notekūdeņu krājvertņu vai notekūdeņu filtrācijas lauku, ievērot aizliegumu uzskaitīto objektu izvietojumam bakterioloģiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām saskaņā ar MKN 43, 10.7. un 10.8. punktu prasībām.
16. Plānojot lokālo dzeramā ūdens ņemšanas vietu, paredzēt aizsargjoslu noteikšanu atbilstoši Ministru kabineta 2004.gada 20.janvāra noteikumu Nr.43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” (turpmāk – MKN 43) 3.p. prasībām.
17. Apbūves zemes gabalā plānot lietot notekūdeņu novadīšanu esošā lietūsūdeņu savākšanas sistēmā vai paredzēt lokālu risinājumu, nodrošinot lietūsūdeņu novadīšanu speciāli veidotā sistēmā vai filtrējošā slānī. Detalizētus risinājumus paredzēt būvprojektā.
18. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

2.4. Prasības piebraucamajiem ceļiem un piekļuvei

19. Saglabāt esošās iebrauktuves un servitūtu novietojumu. Nesamazināt pastāvošo satiksmes drošības un ērtības līmeni piegulošā valsts autoceļa lietotājiem un neapgrūtināt piebraukšanas iespējas pie blakus esošajiem zemes īpašumiem.
20. Piekļuve Detālplānojuma teritorijas īpašumam no valsts reģionālā autoceļa – P111 Ventspils (Leči) - Grobiņa tiek nodrošināta pa no jauna izbūvējamu ceļu dabiskās brauktuves vietā un nodibinot ceļa servitūtu LVM apsaimniekotajā zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 64860020155, ievērojot sekojošus noteikumus:
 - 20.1. jāņem vērā LVM teritorijā vai uz brauktuvē uzstādītās zīmes - gan situācijā, kad tiek veikta mežsaimnieciskā darbība, gan ikdienā;
 - 20.2. nav pieļaujama patvaļīga barjeru uzstādīšana uz brauktuvē, kā arī brauktuveju seguma uzlabošanas darbi;
 - 20.3. neparedzēt jaunu inženiertīklu izvietojumu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 64860020155;

21. Izstrādājot būvprojektu izvērtēt esošās dabiskās brauktuves uzlabojuma nepieciešamību, ceļa izbūves iespējas, kā arī plānoto transporta plūsmu.
22. Visi nepieciešamie ceļa izbūves, uzlabošanas darbi jāsamaksā ar Latvijas valsts mežiem.

2.5. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi

23. Teritorijās, kurās noteiktas aizsargjoslas ievērojamas prasības atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Pāvilostas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024. gadam.
24. Detālplānojuma grafiskajā daļā norādītas esošās pazemes un virszemes inženierkomunikāciju aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam;
25. Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmā "OZOLS" pieejamo informāciju, daļā detālplānojuma teritorijas konstatēts īpaši aizsargājamais biotops "Jūras stāvkrasts" (biotopa kods 1230) un "Sausi zālāji kaļķainās augsnēs" (biotopa kods 6210*).
26. Detālplānojuma teritorijā ir reģistrētas sekojošas aizsargjoslas un aprūtinājumi:
 - 26.1. Ceļa servitūta teritorija (vēsturiska, rezervēta perspektīvā servitūta ceļa izbūvei) – 3m/0,1 km – 0,01 ha;
 - 26.2. Ceļa servitūta teritorija (vēsturiska, rezervēta perspektīvā servitūta ceļa izbūvei) – 3m/0,3 km – 0,09 ha;
 - 26.3. Ceļa servitūta teritorija (vēsturiska, rezervēta perspektīvā servitūta ceļa izbūvei) – 6m/0,2 km – 0,1 ha;
 - 26.4. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (7311010300) – 6,7 ha;
 - 26.5. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (7311010100) – 3,45 ha;
 - 26.6. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500)- 0,001 ha;
 - 26.7. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050101)– 0,01 ha.
27. Projektējamo inženiertīklu un jauno ceļu aizsargjoslas nosaka saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.
28. Ievērojot saimnieciskās darbības aprobežojumus vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslās atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām.
29. Prasības par elektrotīklu eksploatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai nosaka Ministru kabineta 2006.gada 5.decembra noteikumu Nr.982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punkts.

30. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam. Izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju jāņem vērā Aizsargjoslu likumā noteiktos ierobežojumus.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija DzS-1

31. Savrupmāju apbūves teritorija ar īpašiem noteikumiem Strantes un Ulmales ciema teritorijā: DzS–1 (iepriekš apstiprinātajā Sakas pagasta teritorijas plānojumā (2007)): Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija jūras krasta 1.rinda (DzS-1).

32. Atļautā izmantošana, ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likums, ir:

32.1. Savrupmāja (izņemot dvīņu māju) vai vasarnīca. Vienā zemes vienībā nedrīkst būt ne vairāk kā vienu savrupmāju;

32.2. Funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves uz vienas zemes.

33. Apbūves parametri:

33.1. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 4 ha, jaunveidojamas zemes vienības minimālais robežas garums, kas robežojas ar jūras krastu (jūras krasta fronte) – 100 m;

33.2. Jebkurai jaunai apbūvei transformējama tikai zemesgabala daļa zem ēkām (būvēm), pagalmiem un piebraucamajiem ceļiem ar kopējo transformējamo platību ne lielāku par 3500 m²;

33.3. Maksimāli pieļaujama apbūves blīvumu šajās apbūves teritorijās nedrīkst pārsniegt 15 %, rēķinot no funkcionālās zonas daļas platības zemesgabalā;

33.4. Zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija nedrīkst būt mazāka par 50%;

33.5. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;

33.6. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 9 m.

34. Ēkas būvējamas ar divslīpju jumtiem (ar jumtu slīpumu robežās no 30 līdz 45 grādiem).

35. Ēku/būvju izvietojums:

35.1. Minimālais ēku (būvju) attālums līdz zemes vienības robežām nedrīkst būt mazāks par 6 m;

35.2. Būves un ēkas paredzēt ne tuvāk kā 30 m attālumā no meža sienas, jo klimata pārmaiņu rezultātā arvien vairāk palielinās stipru vēju iespējamība, kuru rezultātā, krītoši vai vēja izgāzti koki var nodarīt zaudējumus ēkām. Drošāk ēkas būvēt attālumā, kas ir divkārtš mežaudzes valdošās koku sugas koku vidējais augstums.

36. Žogi:

36.1. Nav atļauta pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu izveidošana, kā arī izmainīt esošo un veidot mākslīgu reljefu.

37. Citi noteikumi:

37.1. Ēku būvdarbus ir atļauts uzsākt tikai pēc ielu vai pievedceļu izbūves, kas nodrošina to sasniedzamību, kā arī pēc inženierkomunikāciju izbūves;

- 37.2. Būvējot jaunas ēkas un rekonstrējot esošās, jā saglabā vēsturiskās, novadam raksturīgās lauku sētas apbūves raksturs, mērogs, ritms, materiālu izvēle (laukakmens mūris, koks u.tml.) un vietējās būvniecības tradīcijas;
- 37.3. Maksimālais autostāvvietu skaits: savrupmāju, vasarnīcu (dārza māju) apbūvē – 3, minimālais – 2, bet, paredzot vienā zemes vienībā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi atbilstoši Pāvilstas novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Latvijas valsts standartu prasībām;
- 37.4. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietojuma, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas;
- 37.5. Zemes vienībās vai to daļās, kas atrodas Baltijas jūras krasta kāpas aizsargjoslā, izmantošanas aprobežojumus nosaka Aizsargjoslu likums.

3.2. Lauku zeme L-1

38. Ar L – 1 (iepriekš Sakas pagasta teritorijas plānojumā (2007) (TA) apzīmētajā vietā Strantes un Ulmales ciemos nozīmē teritorijas, kur izmantošana atkarībā no attiecīgās teritorijas daļas īpatnībām, ir saistīta ar Latvijas jūras krasta unikālās ainavas saglabāšanu Baltijas jūras piekrastē, kā arī novada identitātes un teritorijas kopējās vērtības saglabāšanu, dabas resursu izmantošanu, arī rekreāciju un vides aizsardzību. Tās ietver ar lauksaimniecisku darbību uzturētas teritorijas, kurās nav pieļaujama apmežošana, būvniecība un citas skatu ierobežojošas darbības.
39. Atļautā izmantošana, ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likums, ir:
 - 39.1. lauksaimnieciska izmantošana (pļavas, tīrumi, utt.)
 - 39.2. esošās lauku sētas (viensētas);
 - 39.3. kājāmgājēju taka;
 - 39.4. atklāts sporta nodarbību laukums;
 - 39.5. piebraucamais ceļš;
 - 39.6. veloceļš un novietne.
40. Šajās teritorijās nav atļauts:
 - 40.1. iežogot zemes vienības pa to robežām, izņemot aploku veida tradicionālo nožogojumu;
 - 40.2. ierīkot dzīvžogus un aizsargstādījumus;
 - 40.3. izmainīt dabisko reljefu, - rakt dīķus, veidot mākslīgu reljefu;
 - 40.4. apmežot un pieļaut dabisko aizaugšanu;
 - 40.5. izvietot reklāmas un informācijas elementus, bez saskaņošanas ar Pašvaldību;
41. Zemes vienībās vai tās daļās, kas atrodas Baltijas jūras krasta kāpas aizsargjoslā, kā arī Baltijas jūras piekrastes aizsargjoslā izmantošanas aprobežojumus nosaka Aizsargjoslu likums.

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

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

Detālplānojumu īsteno sekojoši:

- 42.1. servitūta ceļa nostiprināšana (servitūta ceļa reģistrēšanu Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā);
- 42.2. ja ir nepieciešams piebraucamā ceļa un pieslēguma būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde;
- 42.3. būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde (būvniecības iecerē nosaka un precizē būvju izvietojumu, centralizētās elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu, lokālās ūdensapgādes sistēmas pieslēgumus un decentralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvi);
- 42.4. būvdarbu realizēšana, tostarp, teritorijas labiekārtošana un apstādījumu veidošana.
- 42.5. Īpašumtiesību maiņas gadījumā Īpašniekam ir pienākums informēt jauno tiesību pārņēmēju par detālplānojumu, tā īstenošanas kārtību un nosacījumiem, lai uzsāktu būvniecību savā īpašumā.