

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienība "Raudas", kadastra apzīmējums 64860010009, Ulmalē, Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas karti "TERITORIJAS 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 – Teritorijas plānojums), prasības detālplānojuma teritorijā.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi nosakāmi saskaņā ar spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasībām, ciktāl tie nav precizēti šajos apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi" prasībām, ciktāl tie nav pretrunā ar spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasībām.
4. Apbūves noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
 - 6.1. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 6.2. inženierkomunikāciju izbūve, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

7. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes detālplānojuma risinājumos norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.
8. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
9. Ūdensapgāde. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā, līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināmi lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības dzeramā ūdens ieguves vietas ierīkošanai. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves apbūves zemes vienības pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Lokālās ūdensapgādes

sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums. Urbumus, kas dziļāks par 20 m atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku.

10. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Līdz centralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu izbūvei, sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma atsevišķi. Pieļaujamā lokālā kanalizācijas sistēma - hermētiskas, iztukšojamas notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās kanalizācijas attīrīšanas sistēma. Pēc centralizēto kanalizācijas sistēmu izbūves detālplānojuma vai tai pieguļošajā teritorijā, ar iespēju pieslēgties sistēmai, decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamās pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

10.1. Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, ievērojot, ka decentralizētās kanalizācijas sistēmas risinājums ir pagaidu.

10.2. Ierīkojot decentralizēto kanalizācijas sistēmu, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, lai nodrošinātu vieglāku sistēmas pārslēgšanu pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves.

10.3. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcija;

10.4. Decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību;

10.5. Lokālās kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas;

10.6. Lokālās kanalizācijas sistēmas jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums. Kanalizācijas sistēma jāizbūvē virs gruntsūdens līmeņa.

11. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājsaimniecību skaitu. Ja plānota detālplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23. pantu.

12. Meliorācija.

12.1. Ja nepieciešams, veic meliorācijas sistēmu izbūvi vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās.

12.2. Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Kurzemes reģiona meliorācijas nodaļas.

- 12.3. Ceļu projektā jāiekļauj ievalki vai citas hidrotehniskās būves lietusūdeņu novadīšanai, ja nepieciešams jāveic citi meliorācijas pārkārtošanas pasākumi.
- 12.4. Izstrādājot ceļu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;
- 12.5. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
13. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānoto ielu profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietojumam un ievadīšanai katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā.
14. Lietus ūdens novadīšana. Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā.
15. Ierīkojot inženiertīklus un kanalizācijas trases, šahtas aizbērt ar izrakto substrātu. Nav pieļaujama melnzemes uzbēršana un zāliena ierīkošana.

2.3. Zemes vienību veidošanas kārtība

16. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.4. Meža zemes atmežošana

17. Pēc īpašuma sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, atbilstoši pastāvošajai likumdošanai.
18. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt meža zemes atmežošanu atbilstoši pastāvošajai likumdošanai.

2.5. Prasības piekļūšanai

19. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no autoceļa, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija pa piebraucamā ceļa servitūtu. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
20. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5m.
21. Iebrauktuves pieslēgumu pie autoceļa iekļāj ar cieto segumu, bet piebraucamos ceļus un atklātās autostāvvietas zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu, irdenu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).
22. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
23. 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.

2.6. Prasības apbūvei.

24. Vienā zemes vienībā nedrīkst būt vairāk kā vienu savrupmāju.

25. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, izvēloties apbūves izkārtojumu tā, lai tā iekļautos reljefā un kopējā ainavā, ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp, ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un energoefektivitātes standartus. Ēku izvietojumu precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
26. Būvējot jaunas ēkas un rekonstruējot esošās, jā saglabā vēsturiskās, novadam raksturīgās lauku sētas apbūves raksturs, mērogs, ritms, materiālu izvēle (laukakmens mūris, koks u.tml.) un vietējās būvniecības tradīcijas. Apbūvei viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski saskanīgām.
27. Minimālais ēku (būvju) attālums līdz zemes vienības robežām nedrīkst būt mazāks par 15 m.

2.7. Prasības teritorijas labiekārtojumam un dabas vērtību saglabāšanai

28. Visā teritorijā, īpaši – aizsargājamo augu sugu atradņu platībā, nav pieļaujama zāliena un apstādījumu ierīkošana, īpaši, izmantojot invazīvas sugas vai sugas ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju.
29. Aizsargājamo sugu atradnēs nav pieļaujama pārvietošanās ar tehniku, materiālu novietošana un rakšanas darbu veikšana.
30. Aizsargājamo sugu atradņu platībā aizliegts paredzēt atpūtas vietu vai labiekārtojumu objektu izvietojumu.
31. Apbūves teritorijai tuvumā esošās aizsargājamās augu sugas pārstādīšana uz citu vietu veicama tikai tādā gadījumā, ja augus nav iespējams saglabāt, ievērojot citus pasākumus.
32. Šajā teritorijā nav atļauta pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu veidošana, kā arī izmainīt esošo un veidot mākslīgu reljefu.
33. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
34. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem.
35. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu. Atkritumu tvertnes drīkst novietot tikai tajā zemes vienībā, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.
36. Āra apgaismes ķermeņu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņu teritoriju.

2.8. Citas prasības

37. Zemes vienības īpašnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto teritorijas darbību (dzīvojamās ēkas un piebraucamā ceļa būvniecību atbilstoši akceptētai būvniecības dokumentācijai un izsniegtajai būvatļaujai).
38. Ja teritorijas attīstīšanas vai apsaimniekošanas laikā aizsargājamo augu atradnes ir apdraudētas, nepieciešams saņemt Dabas aizsardzības pārvaldes atļauju par īpaši aizsargājamo augu sugu individuālu iegūvi un veikt atradnes iegūšanu vai pārstādīšanu atbilstoši Sugu un biotopu aizsardzības likuma prasībām.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. Prasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS-2) izmantošanai un apbūvei

39. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-2) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana - viena savrupmāja (izņemot dvīņu māja) vai vasarnīca ar palīgēkām uz vienas zemes.
40. Apbūves rādītāji:
- 40.1. 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;
 - 40.2. minimālā zaļumu teritorija - 50%;
 - 40.3. maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;
 - 40.4. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 9 m.

3.2. Prasības Lauku zemes teritorijas (L-1) izmantošanai

41. 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 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.
42. Ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likuma prasības, atļautā izmantošana ir:
- 42.1. lauksaimnieciska izmantošana (pļavas, tīrumi, utt.);
 - 42.2. esošās lauku sētas (viensētas);
 - 42.3. kājāmgājēju taka;
 - 42.4. atklāts sporta nodarbību laukums;
 - 42.5. piebraucamais ceļš;
 - 42.6. veloceļš un novietne.
43. Šajās teritorijās nav atļauts:
- 43.1. iežogot zemes vienības pa to robežām, izņemot aploku veida tradicionālo nožogojumu;
 - 43.2. ierīkot dzīvžogus un aizsargstādījumus;
 - 43.3. izmainīt dabisko reljefu, - rakt dīkus, veidot mākslīgu reljefu;
 - 43.4. apmežot un pieļaut dabisko aizaugšanu;
 - 43.5. izvietot reklāmas un informācijas elementus, bez saskaņošanas ar Pašvaldību.

3.3. Mežu teritorijas (M)

44. Atļautā izmantošana mežu teritorijās saistīta ar to saimniecisko funkciju īstenošanu, kā arī vienlaikus nodrošinot mežu bioloģisko daudzveidības saglabāšanu mežu sociālās un ekoloģiskās funkcijas sekmēšanu. Nolūki, kādos atļauts izmantot, uzturēt un pārvaldīt mežu teritorijas, ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības, ir - mežsaimnieciska izmantošana – meža apsaimniekošana un izmantošana, meža infrastruktūras ierīkošana.

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

45. Detālplānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem un uzrādītas grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības darbu plāns" un "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".
46. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
47. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības, aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānajos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

48. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Detālplānojumu īsteno sekojoši:
 - 48.1. servitūta ceļa nostiprināšana (servitūta ceļa reģistrēšanu Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā);
 - 48.2. piebraucamā ceļa un pieslēguma būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde;
 - 48.3. ceļa pieslēguma pie autoceļa P111 izbūve un piebraucamā ceļa būvniecība;
 - 48.4. detālplānojuma teritorijā, zemes vienībā Nr. 1, izbūvējama ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām, ja atbilstoši normatīvo aktu prasībām nav nodota ekspluatācijā cita ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām ar brīvu, netraucētu piekļuvi ne tālāk kā 1 km attālumā no detālplānojuma teritorijas. Ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām izbūvi, detālplānojuma teritorijā, plānotās zemes vienības Nr. 1 teritorijā, īsteno detālplānojuma īstenotājs;
 - 48.5. Pašvaldības dome lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc piebraucamā ceļa izbūves, kas nodrošina piekļuvi līdz atdalāmajām apbūvei paredzētām zemes vienībām un ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām, atbilstoši 45.4. punkta noteikumiem, ekspluatācijā pieņemšanas akta parakstīšanas;
 - 48.6. būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde (būvniecības iecerē nosaka un precizē būvju izvietojumu, centralizētās elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu, lokālās ūdensapgādes sistēmas pieslēgumus un decentralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvi);
 - 48.7. būvdarbu realizēšana, tostarp, teritorijas labiekārtošana un apstādījumu veidošana.