

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI "SAULRIETI", RUCAVAS PAGASTĀ,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 6484 015 0019)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2025. 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	6
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	6
2.5.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM	8
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	9
3.1.	PRASĪBAS MELIORĒTA LAUKU ZEME (L2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	9
3.2.	PRASĪBAS APBŪVES VEIDOŠANAI	10
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	11

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai "SAULRIETI" (kadastra apzīmējums 6484 015 0019), Rucavas pagastā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas karti – "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Tie detalizē Rucavas novada teritorijas plānojumu 2013. – 2025. gadam, kas apstiprināts ar Rucavas novada domes 2013.gada 30.maija sēdes lēmumu Nr.1 (protokols Nr. 8) Rucavas novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr. 7 „Par Rucavas novada teritorijas plānojumu 2013. – 2025.gadam” (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 visu 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.

2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

7. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver piebrauktuvi (piebraucamā ceļa, celiņu un stāvlaukumu) un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

8. Apbūvi nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādei, ūdensapgādei, notekūdeņu savākšanai un novadīšanai. Sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.

9. Detālplānojuma teritorijā ierīko lokālās ūdensapgādes (ūdensapgādes urbums) un kanalizācijas sistēma – hermētisks krājrezervuārs.

10. Kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no lokālās ūdensapgādes ūdens ņemšanas vietas (ūdensapgādes urbuma).

11. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 10 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisku saskaņojumu. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē virs gruntsūdens līmeņa, ne dziļāk par 2,5 metriem.

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

13. 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.

14. Pirms ēku būvniecības zemes vienībā izbūvē piebrauktuvi 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.

15. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis, tai skaitā izraisīt pazemes ūdeņu, gruntsūdeņu un virszemes ūdeņu līmeņa maiņu.

16. 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"".

17. 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.

18. No jauna būvējamu un rekonstruējamu inženiertehniskās apgādes objektu, t.sk. inženierkomunikāciju, jauda nedrīkst būt mazāka par tādu raksturlielumu, kas nodrošina plānotās izmantošanas funkcionēšanu.

19. Gadījumos, ja piebraucamie ceļi (kuri nav ielas statusā) ir koplietošanā, vēlams inženierkomunikāciju pievadus risināt kopīgi pa piebraucamā ceļa trasējumu.

20. Par inženiertehnisko komunikāciju uzturēšanu ir atbildīgs šo tīklu īpašnieks vai nomātājs saskaņā ar noslēgto līgumu. Ja avāriju gadījumā radušās sekas, kas skar trešās personas un to īpašumus, inženiertehnisko komunikāciju turētāja pienākums ir novērst visas sekas un kompensēt zaudējumus.

21. Apbūves teritorijā paredzēt trokšņa normatīvu ievērošanu atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumu Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" prasībām.

22. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijai pieguļošajās platībās.

23. Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu teknēm un lietussūdeņu uztveršanas akām.

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

24. Detālplānojuma teritorijai nodrošina piekļūšanu no pašvaldības autoceļa Plēsumi – Tursi, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija. Piekļūšanai projektē un izbūvē piebraucamo ceļu.

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

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

27. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, viesnīcās un apmešanās mītnēs uz 3 apmeklētājiem izveido 1 autostāvvietu, autostāvvietu skaitu un izvietojumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā.

28. Nodrošina auto novietnes operatīvā transporta, apkalpes dienestu un cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas vai būves galvenās ieejas tiešā tuvumā.

29. Zemes gabala daļas lielums, kas nepieciešams viena velosipēda stāvvietai – 3,75 m², velosipēda stāvvietu skaitu un izvietojumu precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

30. Detālplānojuma teritorija tās ziemeļu un rietumu daļā robežojas ar pašvaldības autoceļiem, detālplānojuma teritorijā atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (apgrūtinājuma kods 7312030303).

31. Detālplānojuma teritoriju tās centrālajā daļā šķērso vidējsprieguma un zemsprieguma gaisvadu elektronisko tīklu līnijas, detālplānojuma teritorijā atrodas Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (apgrūtinājuma kods 7312050101).

32. Detālplānojuma teritorijā gar tās rietumu robežu atrodas zemsprieguma elektronisko tīklu kabeļa līnija, detālplānojuma teritorijā atrodas eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (apgrūtinājuma kods 7312050201).

33. Detālplānojuma teritorija tās dienvidrietumu stūrī atrodas Vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli laukos (apgrūtinājuma kods 7312050201). Aizsargjosla noteikta ap reģiona nozīmes kultūras pieminekli "Zvejnieku – zemnieku sēta "Jūrmalnieki"" (valsts aizsardzības Nr. 6115).

34. Detālplānojuma teritorija tās ziemeļu un rietumu daļā robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, detālplānojuma teritorijā atrodas Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (apgrūtinājuma kods 7311041000).

35. Jaunbūvējamo inženiertīklu eksploatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

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

37. Apbūves līnija ir noteikta 10 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

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

39. Piebraucamā ceļa 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.

40. 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.

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

42. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, it īpaši tāpēc, ka tie spētu izplatīties arī līdās esošā Dabas parka "Pape" teritorijā.

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

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

45. 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.

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

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS MELIORĒTA LAUKU ZEME (L2) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

47. Meliorēta lauku zeme (L2) atļauta šāda galvenā izmantošana:

47.1. lauksaimniecība;

47.2. viensētu apbūve.

48. Meliorēta lauku zeme (L2) atļauta šāda papildizmantošana:

48.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;

48.2. tūrisma un rekreācijas objektu apbūve;

48.3. sporta ēku un būvju apbūve;

48.4. reliģisko organizāciju apbūve;

48.5. vairumtirdzniecības iestāžu apbūve;

48.6. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;

48.7. dīķsaimniecība.

49. Apbūves parametri:

49.1. maksimālais apbūves blīvums zemes vienībās ar platību virs 2 ha;

49.2. maksimālais apbūves augstums - divi stāvi un mansarda stāvs vai 12m;

49.3. maksimālais apbūves blīvums – 10 %;

49.4. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %.

50. Attālumi starp ēkām un būvēm jāprojektē atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu un inženierkomunikāciju aizsardzības prasības.
51. Insolācijas (izsauļojuma) prasības, teritoriju, ēku un būvju dabiskais un mākslīgais apgaismojums jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
52. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

3.2. PRASĪBAS APBŪVES VEIDOŠANAI

53. Prasības jaunu ēku būvniecībai:

53.1. jaunas ēkas būvē vēsturiskajai apbūvei raksturīgā apjomā, bez atdarinātiem dekora elementiem, atbilstoši apkārtējās apbūves mērogam, raksturam un tonalitātei, un, pieskaņojot apkārtējās apbūves vispārējam raksturam;

53.2. atļautie ēku jumtu seguma materiāli: ieteicamas koka skaidas, koka šķindeļi, niedres, dēļu klājums, gludie, matētie jumta materiāli;

53.3. atļautie ēku sienu (konstruktīvie vai ārējās apdares) materiāli: koks, kombinēts koka - akmens vai koka - ķieģeļu mūris vai apšuvums, ja koka apdares īpatsvars ir vismaz 50% no fasādes laukuma. Stikls, metāls un akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās būvapjoma daļās. Aizliegts lietot sintētiskos fasāžu apdares materiālus.

54. Atļauts būvēt vienīgi divslīpju jumtu (slīpums no 35 līdz 40 grādiem), bez jumta izbūvēm. Atļauts veidot nošļauptus jumta galus – ar pusnošļaupumu.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

56. Būvniecības ieceres dokumentācijas secīga izstrāde:

56.1. būvniecības ieceres dokumentācija piebraucamā ceļa būvniecībai;

56.2. būvniecības ieceres dokumentācija decentralizēta ūdensapgādes risinājumu būvniecībai;

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

57. Būvniecību īsteno:

57.1. izbūvē piebraucamo ceļu;

57.2. izbūvē decentralizētu ūdensapgādes risinājumu;

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