

DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamajiem īpašumiem Sakas pagastā,
dienvidkurzemes novadā, Ulmalē:

RĪTIŅI, kadastra apzīmējums 6486 002 0247
MAZRĪTIŅI, kadastra apzīmējums 6486 002 0133
STŪRENIEKI, kadastra apzīmējums 6486 002 0248
GRAVAIŅI, kadastra apzīmējums 6486 002 0134
KRASTKALNI, kadastra apzīmējums 6486 002 0136
RIETAVAS, kadastra apzīmējums 6486 002 0244
GRAVAS, kadastra apzīmējums 6486 002 0071
ATVASES, kadastra apzīmējums 6486 002 0245

2. DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Ierosinātāji: Aija Morica, Valts Ausmanis, Uģis Birka, Dainis Šēnbergs, Jānis Ģērmanis, Andrejs Mežals, Velta Vīgovska, Ainars Kalniņš, Kārlis Dāboliņš, Artis šmits

Izstrādes vadītājs: Dace Baumanē

Izstrādātājs: ĀRIJA RUKUTE Sert. Nr. 1-00375

2021.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.....	3
2.3 Prasības piekļūšanai un autostāvvietām.....	4
2.4. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi.....	4
2.5. Prasības vides pieejamībai, apbūves izkārtojumam un teritorijas labiekārtojumam.....	5
3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana.....	6
3.1. Prasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS-2) izmantošanai un apbūvei.....	6
3.2. Prasības Lauku zemes teritorijas (L-1) izmantošanai.....	7
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	8

1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienības: Rītiņi, kadastra Nr.6486 002 0247, Mazrītiņi, kadastra Nr.6486 002 0133, Stūrenieki, kadastra Nr.6486 002 0248, Gravaiņi, kadastra Nr.6486 002 0134, Krastkalni kadastra Nr.6486 002 0136, Rietavas kadastra Nr.6486 002 0244, Gravas kadastra Nr.6486 002 0071, Atvases kadastra Nr.6486 002 0245, Ulmalē, Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā) (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.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Zemes vienību veidošanas noteikumi

1. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 2 ha.
2. Jaunveidojamas zemes vienības minimālais robežas garums, kas vērsts pret jūras piekrasti (jūras krasta fronte) – 45 m.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

3. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver esošo zemes vienību iebrauktuvju, to iekšējo piebrauktuvju (celiņu un stāvlaukumu) un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.
4. Inženiertīklu un būvju izbūvi veic saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartes "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA" principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā.
5. Pirms ēku būvniecības zemes vienībās izbūvē iebrauktuves 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. Inženiertīklu būvprojekti izstrādājami saskaņā ar: MK noteikumu Nr.240 151.punkta prasībām; MK noteikumu Nr.43. 3., 5., 10.7, un 10.8. punktu prasībām.

6. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.
7. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi) projektējami būvniecības ieceres dokumentācijas laikā atbilstoši normatīvo aktu prasībām ievērojot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumiem Nr.: 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"".
8. Izbūvējot ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai izskats un troksnis netraucē kaimiņus.

2.3 Prasības piekļūšanai un autostāvvietām

9. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no autoceļa, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija pa piebraucamā ceļa servitūtu. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmanto Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".
10. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5m.
11. Iebrauktuves pieslēgumu pie piebraucamā ceļa ieklāj ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).
12. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
13. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, katrā jaunveidojamajā zemes vienībā 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. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

2.4. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

14. Visa detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (apgrūtinājuma kods - 7311010300).
15. Detālplānojuma teritorija atrodas meliorācijas objektā Gravas (šifrs- 368, 1976.g.). Par ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanu regulētajos valsts nozīmes, pašvaldības un koplietošanas ūdensnoteku posmos, polderu aizsargdambjiem, sūkņu stacijām, krājbaseiniem un liela diametra kolektoriem atbilstoši LR MK 2012.gada 02.maija noteikumu Nr.306 "Noteikumi par ekspluatācijas aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm

un ierīcēm noteikšanas metodiku lauksaimniecībā izmantojamās zemēs un meža zemēs" prasībām. Meliorētajās zemēs un ekspluatācijas aizsargjoslās ap meliorācijas būvēm un ierīcēm būvju un inženierkomunikāciju būvniecībai, pārvietošanai un pārbūvei: derīgo izrakteņu ieguvei; meža ieaudzēšanai; kokaugu stādījumu ieaudzēšanai lauksaimniecībā izmantojamā meliorētajā zemē; citām darbībām vietās, kur tas var traucēt meliorācijas sistēmas darbības režīmu, nepieciešami ZMNĪ izdoti tehniskie noteikumi.

16. Detālplānojuma teritorijā atrodas autoceļa P111 Ventspils - Grobiņa (Leči) aizsargjosla (apgrūtinājuma kods - 7312030302).
17. Detālplānojuma teritorijā atrodas servitūta ceļa apgrūtinājumi (apgrūtinājuma kods - 7315030100007) (1.pielikums - "Vienošanās par ceļa servitūta nodibināšanu").
18. Detālplānojuma teritorijā atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem (apgrūtinājuma kods - 7312050601).
19. Detālplānojuma teritorijā atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (apgrūtinājuma kods - 7312050201).
20. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.
21. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ministru kabineta 2006.gada 10. oktobra noteikumiem Nr.833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem".
22. Apbūves līnija ir noteikta 6 m attālumā no zemes vienību robežas. Tā nosaka jaunbūvējamu ēku un citu virszemes būvju minimālo attālumu no zemes vienības robežas.

2.5. Prasības vides pieejamībai, apbūves izkārtojumam un teritorijas labiekārtojumam

23. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ēku projektēšanas laikā.
24. 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.
25. Ēku izvietojumu precizē apbūves ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tās iekļautos reljefā kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp, ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.
26. Brauktuves, celiņus un laukumus iesedz ar vidē iederīgiem un ar ēku arhitektūru saskaņīgiem ūdenscaurlaidīgiem materiāliem – dēļu klājiem, skalotu granti, oļiem, ekobruģi u.tml.

27. Detālplānojuma teritorijā pieļaujama pretvēja aizsargstādījumi līdz 3% teritorijas platības.
28. Šajā teritorijā nav atļauta pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu veidošana, kā arī izmainīt esošo un veidot mākslīgu reljefu
29. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
30. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem.
31. 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.
32. 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 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS-2) izmantošanai un apbūvei

33. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-2) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 32.1. viena savrupmāja (izņemot dvīņu māja) vai vasarnīca ar paļīgēkām uz vienas zemes.
 - 32.2. vienā zemes vienībā nedrīkst būt vairāk kā vienu savrupmāju.
34. Apbūves parametri:
 - 33.1. 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.
 - 33.2. minimālā zaļumu teritorija - 50%.
 - 33.3. maksimālais ēkas stāvu skaits - 2.stāvi, ieskaitot jumta izbūvi.
 - 33.4. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 9m.
35. Būvējot jaunas ēkas un rekonstrējot esošās, jāsaglabā vēsturiskās, novadam raksturīgās lauku sētas apbūves raksturs, mērogs, ritms, materiālu izvēle (laukakmens mūris, koks u.tml.) un vietējās būvniecības tradīcijas.
36. Ēku būvdarbus ir atļauts uzsākt tikai pēc ielu vai pievedceļu izbūves, kas nodrošina to sasniedzamību, kā arī pēc inženierkomunikāciju izbūves.

37. nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.
38. 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 izvietošanai.
39. Aprēķinot brīvo zaļo teritoriju, apbūves intensitāti un apbūves blīvumu, plānotā (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.
40. Vienas zemes vienības brīvās zaļumu teritorijas daļu nedrīkst uzskatīt par otras zemes vienības brīvās zaļumu teritorijas daļu.
41. Ārējā 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 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.
42. Insolācijas (izsauļojuma) prasības, teritoriju, ēku un būvju dabiskais un mākslīgais apgaismojums jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
43. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

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

44. 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.

43.1. Ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likuma prasības atļautā izmantošana ir:

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

43.1.2.. kājāmgājēju taka;

43.1.3.. atklāts sporta nodarbību laukums;

43.1.4. piebraucamais ceļš;

43.1.5. veloceļš un novietne.

43.2. Šajās teritorijās nav atļauts:

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

43.2.2. ierīkot dzīvžogus un aizsargstādījumus;

43.2.3. izmainīt dabisko reljefu, - rakt dīķus, veidot mākslīgu reljefu;

43.2.4. apmežot un pieļaut dabisko aizaugšanu;

43.2.5. izvietot reklāmas un informācijas elementus, bez saskaņošanas ar

Pašvaldību.

4. Detāplānojuma īstenošanas kārtība

44. Detāplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detāplānojuma izstrādes īstenošanu pēc detāplānojuma apstiprināšanas.

Detāplānojumu īsteno sekojoši:

44.1. servitūta ceļa nostiprināšana (servitūta ceļa reģistrēšanu Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā);

44.2. piebraucamā ceļa un pieslēguma būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde;

44.3. būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde (būvniecības iecerē nosaka un precizē būvju izvietojumu, centralizētās elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu, lokālās ūdensapgādes sistēmas pieslēgumus un decentralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvi);

44.4. ceļa pieslēguma pie autoceļa P111 rekonstrukcija un piebraucamā ceļa būvniecība.

44.5. būvdarbu realizēšana, tostarp, teritorijas labiekārtošana un apstādījumu veidošana.