

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI „MEŽA ZAĶI”,
BERNĀTOS, NĪCAS PAGASTĀ, DIENVIDKURZEMES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 6478 008 0106)

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	6
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	10
3.1.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	10
3.2.	PRASĪBAS DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA) IZMANTOŠANAI	12
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 “MEŽA ZAĶI” ar kadastra apzīmējumu 6478 008 0106) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas karti – “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie detalizē Nīcas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2025. gadam, kas apstiprināts ar Nīcas novada domes 2014.gada 10.februāra lēmumu „Par Nīcas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2025. gadam galīgās redakcijas 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 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 – 3500 m².

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. 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 Bernātu ciemā. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves līdz detālplānojuma teritorijai pieslēgums tiem ir obligāts.

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

11. 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 2,0 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. Detālpārplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis, tai skaitā izraisīt pazemes ūdeņu, gruntsūdeņu un virszemes ūdeņu līmeņa maiņu Dabas parka “Bernāti” teritorijā.

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.

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

21. Detālplānojuma teritorijai nodrošina piekļūšanu no autoceļa Mednieki – Krūmu kapi, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija. Piekļūšanai projektē un izbūvē piebraucamo ceļu.

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

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

24. 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.

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

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

27. Piekļuve jūrai no detālplānojuma teritorijas paredzēta tikai pa koplietošanas autoceļu Mednieki – Krūmu kapi un pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto Publisko piebrauktuvi jūrai. Jaunu piekļuvju jūrai un noejū izveide pa Dabas parka dabas lieguma zonu un Krasta kāpu aizsargjoslu ir aizliegta.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

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

29. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas Sanitārā aizsargjosla ap kapsētām (apgrūtinājuma kods 7316080100).

30. Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā atrodas 0,4 kV kabeļu elektrolīnija, kurai noteikta ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju (apgr. kods 7312050201).

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

32. 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”.

33. 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

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

35. 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.

36. 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.

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

38. 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.

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

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

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

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

43. Apbūve atļauta platībā, kurā nav ES aizsargājama biotops – *Mežainas piejūras kāpas 2180*.

44. Detālplānojuma teritoriju apsaimniekojot, īpaši jāsaudzē tajā augošās lielākās un vecākās priedes teritorijas ziemeļu daļas mežaudzē.

45. Teritoriju apsaimniekojot un izmantojot, jārespektē tieši piegulošās teritorijas dabas parka „Bernāti” dabas lieguma zonai noteiktie pārvietošanās un uzturēšanās ierobežojumi. Nedrīkst pieļaut detālplānojuma teritorijā esošo ES aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* platību izmīdīšanu, piedrazošanu un piesārņošanu.

46. Lai nodrošinātu Dabas parka “Bernāti” dabas lieguma zonas un teritorijas, kas apgrūtināta ar krasta kāpu aizsargjoslu aizsardzību no detālplānojuma teritorijas izmantošanas ietekmes, detālplānojuma teritorijā gar apbūves zonas ziemeļu, ziemeļrietumu un rietumu robežu jāizbūvē žogs. Detālplānojuma teritorijā uzstādāma informatīva zīme, kurā norādīta informācija par ceļiem, kuri izmantojami piekļuvei jūrai.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

47. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

47.1. savrupmāju apbūve;

47.2. vasarnīcu apbūve.

48. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) atļauta šāda papildizmantošana:

48.1. publiskā ārtelpa:

48.1.1. labiekārtota publiskā ārtelpa;

48.1.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.

48.2. dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:

48.2.1. dārza māju apbūve.

48.3. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:

48.3.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve – veikalu, aptieku un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu darbība; sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu būvniecība (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi);

48.3.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve – izmitināšana viesu mājās un cita veida īslaicīgas apmešanās vietās (viesu nami, pansijas), kā arī viesnīcās un līdzīgās apmešanās vietās (dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes);

48.3.3. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve – pirmskolas vecuma bērnu iestādes, pamata izglītības iestādes, speciālās mācību iestādes (mākslas, mūzikas, sporta u.c.), tālākizglītības iestādes;

48.3.4. sociālās aprūpes iestāžu apbūve;

48.3.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve – doktorāti, ārstu prakses.

49. Apbūves parametri:

49.1. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 10%;

49.2. zemes vienības minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka par 70%;

49.3. maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijai – 2 stāvi (ieskaitot mansarda vai jumta stāvu).

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

51. Ja projektējot publiskas telpas, atsevišķas ēkas daļas pārbūves vai atjaunošanas iecere un ar to saistītās funkcionālās pārmaiņas ietekmē visas ēkas ekspluatāciju un nepieciešams mainīt telpu plānojumu, ēkas inženiertehniskās apgādes tīklu shēmu vai ēkas ārējo veidolu (piemēram, mainās atsevišķu logu aiļu dalījums, kas atšķiras no pārējiem ēkas fasādes elementiem), būvprojektu izstrādā, saskaņo un apstiprina visai ēkai kopumā.

52. Attālumi starp ēkām un būvēm jāprojektē atbilstoši normatīvajiem aktiem, ievērojot ugunsdrošības, insolācijas, prettrokšņu un inženierkomunikāciju aizsardzības prasības.

53. Stacionārus, arī sezonas, tirdzniecības punktus (kioskus, nojumes, standus, paviljonus un citus), neatkarīgi no to piederības, atļauts būvēt vai novietot gatavus tikai ar Būvvaldes saskaņojumu.

54. Sezonas tirdzniecības nojumes un/vai āra kafejnīcas tiešā saistībā ar esošiem tirdzniecības vai pakalpojumu objektiem atļauts iekārtot tikai ar Būvvaldes saskaņojumu.

55. Palīgēku nedrīkst uzskatīt par palīgēku, ja tā iekļauta dzīvojamās mājas apjomā.

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

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

3.2. PRASĪBAS DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA) IZMANTOŠANAI

58. Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) atļauta šāda izmantošana:

58.1. publiskā ārtelpa:

58.1.1. labiekārtota publiskā ārtelpa – mežaparku vai parku ierīkošana un kopšana; publisku laukumu izbūve un labiekārtošana; gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana; apstādījumu ierīkošana; pludmales labiekārtojuma ierīkošana;

58.1.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.

58.2. mežsaimnieciska teritorijas izmantošana:

58.2. mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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

59. Būvniecības ieceres dokumentācijas secīga izstrāde:

59.1. būvniecības ieceres dokumentācija piebraucamā ceļa būvniecībai;

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

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

60. Būvniecību īsteno:

60.1. izbūvē piebraucamo ceļu;

60.2. izbūvē ūdensapgādes urbumu un ūdensvadus;

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

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