

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI „ĀBOLIŅI”, ZIEMUPĒ,
VĒRGALES PAGASTĀ, DIENVIDKURZEMES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 6496 001 0229)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA Laiviņš un Upīte

2024. gads

SATURS

| | | |
|------|--|----|
| 1. | VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI | 3 |
| 2. | PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM | 3 |
| 2.1. | ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI | 3 |
| 2.2. | ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA | 4 |
| 2.3. | TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS ... | 4 |
| 2.4. | PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM | 6 |
| 2.5. | AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI | 7 |
| 2.6. | PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM | 8 |
| 3. | ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA | 10 |
| 3.1. | PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI | 10 |
| 3.2. | PRASĪBAS LAUKU ZEMES TERITORIJAS (L-2) IZMANTOŠANAI | 12 |
| 4. | DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA | 14 |

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai „ĀBOLIŅI” ar kadastra apzīmējumu 6496 001 0229) (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.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

5. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”.
6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 2000 m²;
7. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt vienā kārtā.

2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

8. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.
9. Adresāciju veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

10. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver māju ceļa un iebrauktuvju (ceļu un stāvlaukumu) un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.
11. Pirms būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas ēkas vai būves būvniecībai jāveic piebraucamā ceļa būvniecība ar grants vai šķembu segumu.
12. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
13. Lokālās ūdensapgādes 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 Ziemupes ciemā. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu ar atbilstošu jaudu un kanalizācijas tīklu izbūves līdz detālplānojuma teritorijai pieslēgums tiem ir obligāts.
14. Inženiertīklu un būvju izbūvi veic saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartes “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA” principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā.

15. 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.

16. Pirms ēku būvniecības zemes vienībā izbūvē iebrauktuvi 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.

17. Detālpārplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

18. 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"".

19. 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.

2.4. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

20. Detālpārplānojuma teritorijai nodrošina piekļūšanu no Valsts vietējā autoceļa – V1188 Liepāja – Šķēde – Ziemepe, ar kuru robežojas detālpārplānojuma teritorija. Projektē un izbūvē piebraucamo ceļu, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

21. Piebraucamā ceļa nodalījuma joslas platums ir 6 m.

22. Iebrauktuves zemes vienībās 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, 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.

2.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

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

26. Visa detālplānojuma teritorija atrodas Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – Valsts nozīmes kultūras pieminekļa “Ziemupes luterāņu baznīca ar žogu” (valsts aizsardzības Nr. 6434 arhitektūras piemineklis) 500 m aizsardzības zonā (aizsargjoslā) (apgrūtinājuma kods - 7314020101).

27. Detālplānojuma teritorija tās austrumu daļā robežojas ar Valsts vietējo autoceļu – V1188 Liepāja — Šķēde — Ziemepe, detālplānojuma teritorijā atrodas Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējo autoceļu (apgr. kods 7312030303).

28. Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā atrodas susinātājgrāvis (MK Kods 35313:3), 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 (apgr. kods 7311041000).

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

30. 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”.

31. 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”.

2.6. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

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

33. 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.

34. 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.

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

36. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, it īpaši tāpēc, ka tie spētu izplatīties arī piejūrā esošo īpaši aizsargājamo biotopu un mikroliegumu teritorijās.

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

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

39. Labiekārtojums un apstādījumi veidojami atbilstīgi vēsturisko lauku sētu tradīcijām, paredzot vēsturiskajām novada īpatnībām un funkcionālajam pielietojumam atbilstošus celiņus un pagalmu iesegumus, žogus, vēsturisko apstādījumu ainaviski brīvu kompozīciju un raksturu ar apkārtnē izplatītiem un tradicionāliem augiem. Saglabājams teritorijas dabiskais reljefs.

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

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

42. Detālpļānojuma teritorijā pieļaujama pretvēja aizsargstādījumu veidošana līdz 3% teritorijas platības.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.3. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DZS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

43. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (Dzs) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 43.1. savrupmāja: vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja, dvīņu māja, vasarnīca;
- 43.2. funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves: saimniecības ēkas, garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40 m², siltumnīcas, nojumes un citas palīgēkas.

44. Apbūves parametri:

- 44.1. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%;
- 44.2. minimālā brīvā zaļumu teritorija nedrīkst būt mazāka par 50%;
- 44.3. maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;
- 44.4. maksimālais apbūves augstums – 8 m līdz jumta korei vai līdz dzegas, parapeta virsmalai, jumta malai.

45. 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.

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

47. Nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.

48. 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.

49. Apbūves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotru (1,5) attālumu starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus zemes vienību.

50. Aprēķinot brīvo zaļo teritoriju, apbūves intensitāti un apbūves blīvumu, plānotās (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.

51. Arējā 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 par 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.

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

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

3.2 PRASĪBAS LAUKU ZEMES TERITORIJAS (L-2) IZMANTOŠANAI

54. Lauku zemes ar L-2 apzīmētajā vietā Ziemupes ciemā nozīmē teritorijas, vietā zemes tradicionāli tiek izmantotas lauksaimnieciskai un mežsaimnieciskai darbībai. Tajās kā galvenais apdzīvojums dominē lauku sētas (viensētas). Tajās ietilpst arī īpaši vērtīgi zaļumi: piekrastes biotopi un ainavu fragmenti, vēja aizsargstādījumi, kā arī upju un to pieteku, strautu zaļumi krastu nogāzēs, terasēs un sāngravās. Tie ir dabiski vai pusdabiski (to veidošanās saistīta ar cilvēka darbību dažādos laikos), kā arī speciāli iekārtoti.

55. Ciktāl to neierobežo Aizsargjoslu likuma prasības, atļautā izmantošana ir:

55.1. lauku sētas (viensētas) – ģimenes dzīvojamā ēka pastāvīgai vai sezonas dzīvošanai ar funkcionāli nepieciešamajām palīgēkām;

55.2. lauksaimnieciskā izmantošana;

55.3. aizsargstādījumi dažādu apbūves funkciju telpiskajai norobežošanai un vēja ātruma ierobežošanai;

55.4. atpūtas vietas, takas un skatu laukumi;

55.5. lauku tūrismam izmantojama māja;

55.6. tūrisma un atpūtas mītnes;

55.7. funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves: saimniecības ēkas, garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40 m², siltumnīcas, nojumes un citas palīgēkas.

56. Attīstot teritorijas daļu, kurā izmantošana ir L-2, kas ir papildizmantošana pie DzS, detālplānojums nav jāizstrādā.

57. Šajās teritorijās nav atļauts:

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

57.2. pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu izveidošana;

57.3. izmainīt dabisko reljefu, – rakt dīķus, veidot mākslīgu reljefu.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

58. 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 un iebrauktuviņu būvniecībai;

59.2. būvniecības ieceres dokumentācija ūdens apgādes pieslēguma vai decentralizēta ūdensapgādes risinājumu būvniecībai;

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

60. Būvniecību īsteno:

60.1. izbūvē piebraucamo ceļu un iebrauktuves;

60.2. veic zemes vienību sadali;

60.3. izbūvē ūdensapgādes pieslēgumu vai decentralizētu ūdensapgādes risinājumu;

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

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