

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM
“KĀPSMILGAS”

KADASTRA NUMURS 64860010003
ULMALĒ, SAKAS PAGASTĀ
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

PASŪTĪTĀJS:

FIZISKA PERSONA

IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA “REĢIONĀLIE PROJEKTI”

RŪPNIECĪBAS IELA 32B - 2, RĪGA, LV-1045

REĢ.NR.40003404474

BIROJS@RP.LV

WWW.RP.LV



2023

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI	3
2.	PRASĪBAS TRANSPORTA ORGANIZĀCIJAI	3
3.	PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM	3
4.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVEI, LABIEKĀRTOJUMAM	4
5.	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P-1)	4
6.	SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA JŪRAS KRASTA 2.RINDA (DZS-2)	5
7.	AIZSARGJOSLAS UN CITI APROBEŽOJUMI	5
8.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	6

1. Vispārīgie nosacījumi

- 1.1. Dienvidkurzemes novada, Sakas pagasta, Ulmales ciema nekustamā īpašuma "Kāpsmilgas" (kadastra numurs 6486001003) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64860010003 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. – 2024. gadam detalizācija teritorijas izmantošanai un apbūvei Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar GRAFISKĀS DAĻAS karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
- 1.2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
- 1.3. Nosacījumus, kas nav noteikti Apbūves nosacījumos, nosaka pašvaldības teritorijas plānojums.

2. Prasības transporta organizācijai

- 2.1. Piekļuvi līdz Detālplānojuma teritorijai no autoceļa P111 Ventspils (Leči) – Grobiņa organizē pa esošu servitūta ceļu caur zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 64860010062, 64860010063, 64860010126, 64860010064, 64860010067.
- 2.2. Piekļuvi Detālplānojuma teritorijā organizē pa dabā esošu ceļu (plānotais ceļš), nodrošinot ceļa servitūtu visām jaunveidojamām zemes vienībām.
- 2.3. No plānotā ceļa veido nobrauktuves uz plānotajām zemes vienībām. Iebrauktuves novietojumu precīzē būvprojektā, izmantojot GRAFISKĀS DAĻAS karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
- 2.4. Esošo (plānoto) ceļu, iebrauktuves un piebraucamos ceļus līdz plānotajai apbūvei klāj ar ūdens caurlaidīgu segumu.
- 2.5. Būvēm paredz piekļuvi ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, izvēloties parametrus atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.

3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

- 3.1. Inženiertīklu projektēšanu veic saskaņā ar attiecīgā inženiertīkla turētāja izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
- 3.2. Elektroapgādi nodrošina katram lietotājam atsevišķi, veidojot pieslēgumu no esošās 20/0,4 kV transformatoru apakšstacijas, pirms tam saņemot tehniskos noteikumus no elektroapgādes inženiertīklu turētāja un izstrādājot risinājumus būvprojektā.
- 3.3. Detālplānojuma teritorijā katrā zemes vienībā paredz lokālus ūdensapgādes risinājumus ar izņēmumu, kur Labraga kapu aizsargjoslas dēļ savstarpēji vienojoties, var ierīkot vairākām zemes vienībām kopīgu ūdensapgādes risinājumu, nosakot attiecīgas aizsargjoslas.
- 3.4. Dzeramā ūdens ņemšanas vietas ierīkošana aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu iespējama tikai tādā gadījumā, ja tiks veikti dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un tiks konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni.
- 3.5. Detālplānojuma teritorijā katrā zemes vienībā paredz individuālus decentralizētas sadzīves notekūdeņu savākšanas (bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ar infiltrācijas lauku) risinājumus atbilstoši vides normatīvo aktu prasībām.
- 3.6. Obligāti jāpieslēdzas pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, ja tāda līdz Detālplānojuma teritorijai tiek izbūvēta.
- 3.7. Pirms ēku būvniecības zemes vienībā izbūvē nobrauktuvi no servitūta ceļa un piebraucamo ceļu, ierīko ūdensapgādi.
- 3.8. Piebraucamo ceļu un ēku būvniecībā jāparedz esošās drenu sistēmas saglabāšanas vai pārvietošanas pasākumi.
- 3.9. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

4. Prasības vides pieejamībai, apbūvei, labiekārtojumam

- 4.1. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām būvju projektēšanas laikā.
- 4.2. Būvprojekta izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu būvēs un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā un būvēs.
- 4.3. Būvju izvietojumu precīzē būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas un drenu sistēmu.
- 4.4. Ēku siltumapgādē izvēlēties videi draudzīgus apkures risinājumus ar zemu kaitīgo izmešu daudzumu vai apkures risinājumus, kas atbilst zaļās enerģijas lietošanas pamatprincipiem un nerada emisijas.
- 4.5. Trokšņa mazināšanai pie servitūta ceļa un gar zemes vienības robežām ierīko aizsargstādījumus.
- 4.6. Labiekārtojuma elementus izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem, arhitektoniski saskanīgus ar apbūvi.
- 4.7. Nav atļauts izmainīt esošo vai veidot mākslīgu reljefu.
- 4.8. Teritorijas labiekārtojumu, žogu izvietojumu un veidu, atkritumu tvertņu izvietojumu precīzē būvprojektā.
- 4.9. Nav atļauta pilsētvidei raksturīgu žogu un cirpto dzīvžogu izveidošana
- 4.10. Žogu drīkst ierīkot:
 - 4.10.1. pa zemes vienības robežu;
 - 4.10.2. pa ceļa servitūta robežu.
- 4.11. Ēku būvdarbus ir atļauts uzsākt tikai pēc ielu vai pievedceļu izbūves, kas nodrošina to sasniedzamību, kā arī pēc inženierkomunikāciju izbūves.
- 4.12. Insolācijas (izsauļojama) prasības, teritoriju, ēku un būvju dabiskais un mākslīgais apgaismojums jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
- 4.13. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

5. Publiskās apbūves teritorija (P-1)

- 5.1. Detālplānojuma teritorijas funkcionālā zona plānotajās zemes vienībās Nr.1., 2., 3., 4., 5. un 6. - "Publiskā apbūve"(P-1).
- 5.2. "Publiskās apbūve"(P-1) teritorijā atļautais teritorijas izmantošanas veids ir tūristu un atpūtas mītnes (viesnīca, kempings, viesu māja), pansija, rehabilitācijas centrs, sporta būves un atklātie sporta laukumi, funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves, dzīvoklis (kā ēkas daļa), nepārsniedzot 30 % no ēkas kopējā apjoma, skatu tornis.
- 5.3. Zemes vienības izveide:
 - 5.3.1.jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība - 3500 m²;
 - 5.3.2.jaunveidojamas zemes vienības minimālais robežas garums, kas robežojas ar jūras krastu (jūras krasta fronte) – 100 m
- 5.4. Apbūves parametri:
 - 5.4.1.Maksimālais apbūves blīvums - 40 %.
 - 5.4.2.Maksimālais būves stāvu skaits - 2 stāvi.
 - 5.4.3.Maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei - 12 m;
 - 5.4.4.Minimālā brīvā zaļumu teritorija - 40 %.
- 5.5. Apbūves līnija noteikta 6 m no servitūta ceļa.

6. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija jūras krasta 2.rinda (DzS-2)

- 6.1. Detālplānojuma teritorijas funkcionālā zona plānotajā zemes vienībā Nr.7 ir "Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas jūras krasta 2.rinda" (DzS-2).
- 6.2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas jūras krasta 2.rinda" (DzS-2) atļautais teritorijas izmantošanas veids ir viena savrupmāja (izņemot dvīņu māju) vai vasarnīca ar palīgēkām uz vienas zemes vienības
- 6.3. Zemes vienības izveide:
 - 6.3.1.jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība – 2 ha;
 - 6.3.2.jaunveidojamas zemes vienības minimālais robežas garums, kas robežojas ar jūras krastu (jūras krasta fronte) – 45 m.
- 6.4. Apbūves parametri:
 - 6.4.1.Maksimālais apbūves blīvums - 15 % no transformētās zemes vienības platības.
 - 6.4.2.Maksimālais būves stāvu skaits - 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;
 - 6.4.3.Maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei - 9 m;
 - 6.4.4.Zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija nedrīkst būt mazāka par 50%;
 - 6.4.5.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;
 - 6.4.6.jebkurai jaunai apbūvei transformējama tikai zemes daļa zem ēkām (būvēm), pagalmiem un piebraucamajiem ceļiem ar kopējo transformējamo platību ne lielāku par 3500 m²;
 - 6.4.7.minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemes gabalos nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- 6.5. Nav pieļaujama lauksaimniecības zemju apmežošana piejūras klajumos, izņemot pretvēja aizsargstādījumus līdz 3% teritorijas platības.
- 6.6. Ēkas būvējamas ar divslīpju jumtiem (ar jumtu slīpumu robežās no 30 – 45 grādiem).
- 6.7. Minimālais ēku (būvju) attālums līdz zemes vienības robežām nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- 6.8. Būvējot jaunas ēkas un rekonstruējot esošās, jāsauglabā vēsturiskās, novadam raksturīgās lauku sētas apbūves raksturs, mērogs, ritms, materiālu izvēle (laukakmens mūris, koks u.tml.) un vietējās būvniecības tradīcijas.
- 6.9. Vienā zemes vienībā nedrīkst būt vairāk kā vienu savrupmāju.
- 6.10. Maksimālais autostāvvietu skaits: savrupmāju, vasarnīcu (dārzā māju) apbūvē – 3, minimālais – 2, bet, paredzot vienā zemes vienībā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi atbilstoši šo noteikumu attiecīgo punktu un Latvijas valsts standartu prasībām.
- 6.11. Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.
- 6.12. Plānojot un projektējot attālumus no inženierkomunikācijām līdz ēkām un būvēm un savstarpējos horizontālos attālumus starp paralēlam blakus izvietotām inženierkomunikācijām, ievērojamas normatīvo aktu prasības.

7. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi

- 7.1. Visa Detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – 7311010300 Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā.
- 7.2. Daļa Detālplānojuma teritorijas atrodas sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu – 7316080100.
- 7.3. Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā

- 7.4. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatā.
- 7.5. Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.

8. Detālpilānojuma īstenošanas kārtība

- 8.1. Detālpilānojuma īstenošanu veic nekustamā īpašuma īpašnieks vai tā saistību pārņēmējs saskaņā ar Detālpilānojuma risinājumiem (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu) un Administratīvo līgumu par Detālpilānojuma īstenošanu, izstrādājot būvprojektu un veicot projektēšanu un būvniecību, veicot zemes ierīcību un zemes lietošanas veida maiņu.
- 8.2. Detālpilānojuma īstenošana ietver zemes vienību attīstību un sekojošus pasākumus:
 - 8.2.1. Elektriības pievilkšana līdz katras zemes vienības robežai;
 - 8.2.2. Zemes vienību sadalīšanu un īpašumu reģistrēšanu;
 - 8.2.3. Būvprojektēšana un inženiertehniskās infrastruktūras, piebraucamo ceļu, ēku būvniecība katrā zemes vienībā.
- 8.3. Pēc centralizētu inženiertehnisko komunikāciju (sadzīves notekūdeņu kanalizācijas un lietus ūdens kanalizācijas) izbūves līdz Detālpilānojuma teritorijai pieslēgšanas centralizētajiem tīkliem ir obligāta.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



Rūpniecības iela 32B – 2, Rīga, LV – 1045

tālr. +371 67320809

e-pasts: birojs@rp.lv

www.rp.lv