

## **II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

## **1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI**

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Rucavas novada domes 30.05.2013. Saistošo noteikumu Nr.7 "Par Rucavas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025. gadam" detalizācija nekustamajam īpašumam "Tursi", Nidā, Rucavas pagastā, Dienvidkurzemes novadā (kadastra numurs 6484 015 0060), turpmāk – detālplānojuma teritorija.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Rucavas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

## **2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI**

### **2.1. Inženiertehniskā sagatavošana**

5. Visā detālplānojuma teritorijā veic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbus, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā"", spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā veic inženierizpētes darbus.
7. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā realizē pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 7.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
  - 7.2. meliorācijas sistēmas pārbūves projektēšanas un izbūves darbi;
  - 7.3. plānotā piebraucamā ceļa un apgriešanās laukuma izbūve ar cieto segumu, nodrošinot piebraukšanas iespējas pie plānotajām zemes vienībām;
  - 7.4. inženiertīklu izbūve plānotā piebraucamā ceļa robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves nodrošināšanai.
8. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

### **2.2. Prasības inženiertīkliem**

9. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots paskaidrojuma raksta shēmās un grafiskās daļas kartē "Šķērsprofils", un īstenojot detālplānojumu ņem vērā sekojošus nosacījumus:
  - 9.1. visas ēkas un būves, kurām ir nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai. Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla;

- 9.2. līdz pieslēgumam centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, nodrošina lokālo ūdens ņemšanas vietu ierīkošanu (aka vai spice) un vietējo kanalizācijas sistēmas ierīkošanu (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs) katrā apbūves zemes vienībā, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
  - 9.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas pēc tās ierīkošanas. Līdz tās ierīkošanai izmanto lokālo ūdens ņemšanas vietu – saskaņā ar detālplānojuma risinājumu vai citu normatīviem atbilstošu vietu;
  - 9.4. detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi un lietūs ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
  - 9.5. inženiertīklu būves/iekārtas (sadalnes, u.tml.) ierīko piebraucamā ceļa teritorijā. Ja nepieciešams tās izvietot ārpus piebraucamā ceļa (aiz robežas), tad žogā veido kabatas, nodrošinot tām publisku piekļuvi.
10. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
  11. Prasības lietūs ūdens apsaimniekošanai un meliorācijas sistēmai:
    - 11.1. paredz lietūs ūdeņu savākšanu no piebraucamā ceļa un plānotajām apbūves teritorijām, veicot meliorācijas sistēmas pārbūvi;
    - 11.2. izstrādājot plānoto piebraucamā ceļa būvprojektu, paredz meliorācijas sistēmu aizsargāšanu zem ceļa, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus;
    - 11.3. lietūs notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietūs ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
    - 11.4. saglabājama koplietošanas ūdensnoteka, kas robežojas ar detālplānojuma teritorijas austrumu robežu un susinātājgrāvis, kas robežojas ar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu, nodrošinot to netraucētu ekspluatāciju;
    - 11.5. ēkas neizvieto tuvāk par 10 m no meliorācijas būves kroles (augšmalas).
  12. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu precizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

### **2.3. Prasības piekļūšanai zemes vienībām un ugunsdrošībai**

13. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no pašvaldības ceļa puses pa servitūta ceļiem blakus zemes vienībās, noslēdzot atbilstošas vienošanās ar šķērsojamo zemes vienību īpašniekiem.
14. Attālumus starp ēkām un citām būvēm nosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
15. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m. Konkrētas iebrauktuves un iekšējo satiksmes organizāciju plānotajās zemes vienībās nosaka būvprojektā.
16. Ēkas (būves) projektē, būvē un ekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

### **2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam**

17. Autostāvvietu skaitu nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot Rucavas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.
18. Autostāvvietas, kas nepieciešamas plānotās publiskās apbūves nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā, izvieto virszemes transportlīdzekļu novietnēs.

19. Projektējot autostāvvietas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, tās veido platākas. Šo stāvvietu minimālais platums ir 3,6 m, bet garums 5 m.

## **2.5. Prasības teritorijas labiekārtojumam**

20. Ceļu (celiņu) un laukumu labiekārtošanai izmanto sekojošus ieseguma materiālus: grants, smilts, oļi, mulča, dēļu klājs, koka brusas, koka stabiņu klājs (vertikāli zemē ierakti stabiņi).
21. Žoga maksimālais augstums – 1,20 m. Žogu ierīkošanai izmanto sekojošus materiālus: koka kārtis, slīpkokus, zedēņus, riķus, latas, vai žoga vietā ierīko brīvas formas (necirptu) dzīvžogu.
22. Apstādījumus veido pēc brīvas kompozīcijas ainavas principiem, izmantojami tikai apkārtņē raksturīgie augi (zemās priedes, kārkli, jasmīni, ceriņi u. c.). Nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana, izmantojot augus ar ekspansīvu izplatīšanās iespēju.
23. Zemes vienībā paredz vizuāli norobežotu vietu sadzīves atkritumu tvertņu izvietojumam. Vienai tvertnei paredz ne mazāk kā 2 m<sup>2</sup> platību.
24. Pie publiska rakstura ēkas paredz iespēju novietot velosipēdus.
25. Ārtelpas labiekārtojuma risinājumus un labiekārtojuma elementu izvietojumu nosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā vai atsevišķā teritorijas labiekārtojuma projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.

## **2.6. Prasības apbūvei**

26. Konkrētu ēku un būvju izvietojumu nosaka būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās apbūvējamās teritorijas (pagalmu teritorijas) un ieteicamos apbūves izvietojuma laukumus (pēc brīvā plānojuma principa), un pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā.
27. Ēku izkārtojumu pagalmā veido atbilstoši vēsturiskajiem zemnieku – zvejnieku sētas izveides principiem, savstarpējos attālumus nosakot tā, lai blakus esošās ēkas neapēnotu cita citu.
28. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli ievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standartus un ieteikumus, t. sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
29. Ēkas būvē atbilstoši tuvākās apkārtnes raksturīgam apbūves mērogam, raksturam un tonalitātei.
30. Ēku sienu (konstruktīvie vai ārējās apdares) materiāli: koks vai koka dēļu apšuvums, kombinēts koka – akmens vai koka – ķieģeļu mūris vai apšuvums, ja koka apdares īpatsvars ir vismaz 50% no fasādes laukuma. Stiklu, metālu un akmeni pieļauj kā akcentus atsevišķās būvapjoma daļās. Nelieto sintētiskos (spīgtus, spīdīgus) fasāžu apdares materiālus.
31. Ēku jumtu seguma materiāli – koka skaidas, koka šķindeļi, niedres, dēļu klājums, gludie, matētie jumta materiāli.
32. Ēku apdarē izmanto matētas krāsas – melnu, sarkanbrūnos toņus, pelēku, netonētu koku, smilšu krāsu, zaļganpelēkus un zilganpelēkus toņus. Logu aplodām un rāmjiem izmanto arī pusmatētu krāsu – baltu.

## **2.7. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi**

33. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana".
34. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

## **2.8. Zemes vienību veidošana**

35. Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartēs "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" un "Zemes ierīcības projekts", kā arī citus detālplānojuma nosacījumus.

## **2.9. Prasības zemes gabalu apsaimniekošanai**

36. Teritoriju apsaimnieko saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un atbilstoši tās labiekārtojuma specifikai.
37. Plānotās apbūves, t. sk. piebraucamā ceļa un detālplānojuma teritorijas apsaimniekošana ir paredzēta par privātipašnieku līdzekļiem.
38. Ēku uzturēšanu veic atbilstoši ēkas atsevišķo konstrukciju un apdares materiālu noteiktajam kalpošanas ilgumam, kā arī faktiskajam nolietojumam. Ēku īpašnieki/apsaimniekotāji uztur kārtībā ēku jumtus, fasādes, ēku nesošās konstrukcijas u. c. elementus, nodrošinot to aizsardzību no ārējās vides ietekmes, kā arī nodrošina ugunsdrošības noteikumu ievērošanu ēkās, neatkarīgi no to lietotāju statusa.
39. Konkrēto inženierapgādes tīklu un būvju apsaimniekošanu piebraucamā ceļa robežās nodrošina inženiertīklu turētāji.
40. Visu nekustamo īpašumu īpašnieki, pilnvarotās personas, pārvaldnieki un apsaimniekotāji noslēdz līgumus par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu.

## **3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA**

41. Atsevišķu teritoriju plānoto (atļauto) izmantošanu nosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

### **3.1. Prasības Tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijas (PT2) izmantošanai zemesgabalos Nr. 1, 2, 3, 4, 5**

42. Atļautā izmantošana:
- 42.1. savrupmāju apbūve – 11001;
  - 42.2. tūrisma un atpūtas objektu apbūve izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšana (lauku tūrisma māja, viesu māja) – 12003;
  - 42.3. mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objekti – 12002.
43. Palīgizmantošana:
- 43.1. ceļš;
  - 43.2. laukums;
  - 43.3. transportlīdzekļu novietne;
  - 43.4. velonovietne;
  - 43.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
  - 43.6. apstādījumi.
44. Apbūves parametri:
- 44.1. jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 0,5 ha;
  - 44.2. maksimālais apbūves laukums – 450 m<sup>2</sup>;
  - 44.3. priekšpagalma minimālais dziļums (apbūves līnija) – 4 m;
  - 44.4. ārējā sānpagalma, iekšējā sānpagalma, aizmugures pagalma dziļums – 4 m;
  - 44.5. maksimālais stāvu skaits – 1,5 stāvi (ietverot mansarda stāvu);

- 44.6. jumta slīpums – no 35° līdz 40°, tikai divslīpju jumts, bez jumta izbūvēm (var veidot nošļauptus jumta galus – ar pusnošļaupumu);
- 44.7. maksimālais ēkas augstums:
  - 44.7.1. galvenajām ēkām ar niedru jumtiem – 8 m, ēkām ar cita materiāla jumtiem – 7 m;
  - 44.7.2. palīgēkām – 5 m.

### **3.2. Prasības Tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijas (PT2) izmantošanai zemesgabalā Nr. 6**

- 45. Atļautā izmantošana:
  - 45.1. ceļš;
  - 45.2. laukums;
  - 45.3. gājēju ceļš;
  - 45.4. veloceļš;
  - 45.5. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
  - 45.6. apstādījumi.
- 46. Zemesgabala apbūves parametri – nav noteikti.

## **4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

- 47. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
- 48. Detālplānojuma teritorijā plānoto piebraucamo ceļu izbūvē pa kārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai.
- 49. Detālplānojuma teritorijā veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
- 50. Projektēto inženiertīklu un piebraucamā ceļa izbūvi veic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašnieks nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
- 51. Piebraucamā ceļa brauktuves ierīkošanu ar cieto segumu veic pēc plānoto pazemes inženiertīklu izbūves.
- 52. Esošās zemes vienības sadali veic tikai pēc piebraucamā ceļa un apgriešanās laukuma ar cieto segumu un ārējo elektrotīklu ierīkošanas, un nodošanas ekspluatācijā.
- 53. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās uzsāk pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma īstenošanas posma ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību īsteno jebkurā secībā un apjomā.
- 54. Pirms ēkas/būves nodošanas ekspluatācijā izbūvē un nodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamos inženiertīklus, nodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādi un ierīko piebrauktuves.
- 55. Būvniecības procesa laikā radītos atkritumus, būvgružus vai jebkāda veida priekšmetus, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, aizvāc. Būvgružus uzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
- 56. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.