



Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov., LV-3430

<https://www.dkn.lv/lv>

DETĀLPLĀNOJUMS



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS “JŪRAS”

(kadastra Nr. 6484 015 0077, zemes vienības kadastra apzīmējums 6484 015 0077)

Rucavas pagastā, Dienvidkurzemes novadā

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs: SIA “PPE Serviss”, reģistrācijas Nr. 40003513590, Rūpnīcu iela 4, Olaine LV-2114

Izstrādes vadītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldības teritorijas plānotāja Sanita Urtāne

Izstrādātājs: SIA “C5M Energy”, reģ. Nr. 40203231261, Dižozolu iela 9-47, Rīga, LV-1058

2025

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	3
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.....	4
2.1.	INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA.....	4
2.2.	PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI.....	4
2.3.	PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI.....	4
2.4.	INŽENIERTEHNISKO TĪKLU UN OBJEKTU IZBŪVE	5
2.5.	ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI.....	5
2.6.	UGUNSDROŠĪBAS PRASĪBAS	6
3.	ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „TŪRISMA UN REKREĀCIJAS APBŪVES TERITORIJA” (PT2).....	7
4.	ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA TERITORIJĀ AR ĪPAŠĀM PRASĪBĀM.....	8
5.	AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	9
6.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	10

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu darbības robežas ir šī detālplānojuma robežas, kas ietver nekustamā īpašuma "Jūras" (kadastra Nr. 6484 015 0077), zemes vienību kadastra apzīmējumu 6484 015 0077, platība 2,137 ha, turpmāk - Detālplānojuma teritorija.
2. Detālplānojuma teritorijā jāievēro tās Dienvidkurzemes novada pašvaldības Rucavas novada teritorijas plānojumā noteiktās prasības (apstiprināts ar Rucavas novada domes 20.05.2013. saistošajiem noteikumiem Nr. 8 "Par Rucavas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2025. gadam apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu"), kas detālplānojuma risinājumos nav detalizētas un precizētas.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā"", teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
6. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženierkomunikāciju izbūve - pirms ēku būvniecības jāizbūvē ūdens apgāde, kanalizācija, lietus ūdens novadīšana, elektroapgāde.

2.2. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

7. Līdz būvdarbu uzsākšanai noslēgt un zemesgrāmatā reģistrēt piekļuves servitūta līgumus posmam no pašvaldības ceļa līdz zemes vienībai.
8. Piekļuve pie jūras no detālplānojuma teritorijas paredzēta pa Rucavas novada teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartē "Publiskās pieejas vietas jūrai" attēlotajām pieejām Nr.17 un Nr.18 "Plānotā piekļuve jūrai kājāmgājējiem un velosipēdistiem".
9. Pie iebrauktuves zemesgabalā izveido autostāvvietu bez speciāla seguma, kuras parametrus (automašīnu skaitu, laukuma lielumu un konfigurāciju) precizē būvprojektā saskaņā ar konkrēto apbūves ieceri, ievērojot Rucavas novada teritorijas plānojuma un citu normatīvo aktu prasības.

2.3. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

10. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
11. Prettrokšņa pasākumi jāparedz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumu Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām, un projektētās ēkas jāapriko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Risinājumi pamatojami konkrētos būvprojektos.
12. Ēku un būvju ekspluatācijā troksnis nedrīkst pārsniegt Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteiktos robežlielumus.
13. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.
14. Plānotās apbūves mērogs un apjomu proporcijas, ēku augstums, jumtu ģeometrija, raksturīgie konstruktīvie risinājumi, tradicionālie būvmateriāli un apdares materiāli detalizējami būvprojektā, respektējot jūras piekrastes kultūrvēsturiskās apbūves tradīcijas,

vēsturisko ēku apbūves kontekstu un raksturu (augstums, ēku apjomu un daļu proporcijas) un nepārsniedzot vēsturisko ēku augstumu.

15. Ēkas fasādes koloristiku veido vismaz trīs krāsu toņos, akcentējot ar toni ēkas sienas, logus un jumtu. Logu aplodas un rāmjus krāso baltā krāsā. Fasāžu apdarē nav pielietojami plastmasas (PVC), apaļkoku u.tml. neiederīgi materiāli.
16. Projektējot plānojams divslīpu jumts; iesegums harmoniski saskanīgs ar apkārtējās vides apbūvē pielietotiem materiāliem. Pieļaujami divslīpu jumta galu nošļaupumi.
17. Atļautie jumtu segumu materiāli: niedres, koka skaidas, koka šķindeļi, dēļu klājums, gludie, matētie jumta segumu materiāli.
18. Galvenajai ēkai un palīgēkām jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

2.4. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU UN OBJEKTU IZBŪVE

19. Ūdensapgādi nodrošina plānotajā vietā ierīkojot lokālu ūdens ņemšanas vietu. Dzeramā ūdens kvalitāte nodrošināma atbilstoši Ministru kabineta 2023. gada 26. septembra noteikumu Nr. 547 "Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība" prasībām.
20. Saimniecības notekūdeņu savākšana nodrošināma, izbūvējot hermētisku, iztukšojamu notekūdeņu krājtvertni, kas pieslēdzama ciema notekūdeņu sistēmai pēc to izbūves. Izbūvējot decentralizētas notekūdeņu novadīšanas sistēmas ievēro Ministru kabineta 2017. gada 27. jūnija noteikumu Nr. 384 "Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu" prasības.
21. Lai mazinātu vides piesārņojuma riskus izmantojamas iekārtas vai ierīkojamas speciālas akas ar attīrīto notekūdeņu paraugu ņemšanas iespējām.
22. Lietus ūdeņu novadīšanu no teritorijas organizē ar infiltrāciju augsnes gruntī.
23. Elektrības sadalnei nodrošina iespēju brīvi piekļūt un to apkalpot AS "Sadales tīkls" personālam jebkuros laika apstākļos. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".
24. Visa veida inženiertīklu un objektu izbūves risinājumus nosaka būvprojekta izstrādes ietvaros, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un citu normatīvo aktu prasības un pamatojoties uz attiecīgo institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.
25. Grafiskajās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi" noteiktajā teritorijā "Potenciālā apbūves teritorija ar nosacījumiem" bez Dabas aizsardzības pārvaldes saskaņojuma drīkst izvietot tikai elektroapgādes objektus, kas attēloti detālplānojuma Grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā elektroapgāde". Elektroapgādes objektu novietojums precizējams izstrādājot būvprojektu.

2.5. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

26. Labiekārtojums un apstādījumi veidojami atbilstoši vēsturisko zvejnieku – zemnieku sētu tradīcijām, paredzot vēsturiskajām novada īpatnībām un funkcionālajam pielietojumam atbilstošus celiņu un pagalmu iesegumus (grants vai citos kultūrvidei atbilstošos materiālos), koka žogus (zemas zedeņu, rīku, latu u.tml.), kā arī respektējot vēsturisko apstādījumu ainaviski brīvo kompozīciju un raksturu ar apkārtnē izplatītiem un tradicionāliem augiem.

27. Žoga maksimālais augstums – 1,20 metri.
28. Lai saglabātu kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība, saglabājot dabisko zemsedzi. Nav pieļaujama mākslīgu uzbērumu veidošana.
29. Nepieciešamās auto stāvvietas jāparedz zemes vienībā.
30. Gājēju celiņiem un dažādas nozīmes laukumiem nav veidojami speciāli segumi, maksimāli saglabājama esošā zemsedze.
31. Plānojot apbūvi un ārtelpas labiekārtojumu, iespēju robežās ievērot universālā dizaina principu, lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.
32. Ārtelpas labiekārtojumu veidot pēc brīvas kompozīcijas ainavas principiem, izmantojami tikai vietējai augu valstij raksturīgi koku un krūmu stādījumi (zemās priedes, kārkli, jasmīni, u.c.). Nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana izmantojot augus ar ekspansīvu izplatīšanās iespēju.
33. Apbūves teritorijā paredz vizuāli norobežotu vietu sadzīves atkritumu tvertņu izvietošanai. Vienai tvertnei paredz ne mazāk kā 2 m² platību.
34. Autostāvvietas, inženierkomunikācijas (izņemot elektroapgādi) un labiekārtojums ir izvietojami ārpus Baltijas jūras krasta kāpu aizsargjoslas un aizsargājamo biotopu teritorijas, izņemot Grafiskajās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi" noteikto "Potenciālā apbūves teritorija ar nosacījumiem" biotopu teritoriju, ja saņemta atļauja atbilstoši normatīvajiem aktiem.
35. Stādījumu ierīkošana nav attiecināma uz Dabas parka "Pape" dabas lieguma zonu un Krasta kāpu aizsargjoslu.

2.6. UGUNSDROŠĪBAS PRASĪBAS

36. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju; ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, kā arī nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrausta.
37. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām.
38. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.
39. Ēkām un būvēm nodrošina piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, ko nosaka būvprojektā.

3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA „TŪRISMA UN REKREĀCIJAS APBŪVES TERITORIJĀ” (PT2)

40. Galvenā izmantošana:

40.1. savrupmāju apbūve klasifikācijas kods 1110;

40.2. citas, iepriekš neklasificētas ēkas un telpu grupas: mājāsaimniecību saimniecības ēkas, individuālās pirtis, vasaras virtuves, individuālās lapenes, nojumes, ar tradicionāliem piekrastes arodiem un zvejniecību saistītās saimnieciskās darbības objekti (zivju kūpinātava, u.c.) un tamlīdzīgas palīgēkas vai telpu grupas, klasifikācijas kods 1274.

41. Papildizmantošana:

41.1. inženierapgādes tīkli un inženierbūves: vietējas nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves, vietējas nozīmes notekūdeņu cauruļvadi un attīrīšanas būves, vietējas nozīmes elektropārvades būves, klasifikācijas kodi 2222; 2223; 2224;

41.2. māju ceļi, pievedceļi, klasifikācijas kods 2112;

41.3. dabas tūrisma un izziņas infrastruktūras objekti 2420.

42. Maksimālais apbūves blīvums ēkām - 10% no detālplānojuma teritorijā esošās "Tūrisma un rekreācijas apbūves teritorijas" (PT2) platības.

43. Maksimālais ēkas vai būves augstums – 1,5 stāvi (viens pilns stāvs ar iespēju izbūvēt bēniņus);

44. Maksimālais ēkas augstums: galvenajai ēkai ar niedru jumtiem – 8 m, ēkai ar cita materiāla jumtu – 7 m; palīgēkām – 5 m.

45. Uzsākot būvprojektu izstrādi PT2 teritorijas daļā, kas detālplānojuma Grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi" noteikta kā teritorijā "Potenciālā apbūves teritorija ar nosacījumiem", jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi plānotajai darbībai (*ēkas būvniecība, labiekārtojums*).

46. Ēku izkārtojums – pēc brīvā plānojuma principa un atbilstoši funkcijai.

4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA TERITORIJĀ AR ĪPAŠĀM PRASĪBĀM

47. Nolūki, kādos atļauts izmantot detālplānojuma teritorijas daļu, kas atrodas dabas parka "Pape" dabas lieguma zonā saistīta ar dabas vērtību un bioloģiskās daudzveidības saglabāšanas nodrošināšanu un dabas aizsardzības īstenošana, t. sk. nepieciešamā saimnieciskā darbība atbilstoši dabas aizsardzības jomu regulējošo normatīvo aktu prasībām.
48. Dabas parka "Pape" dabas lieguma zonas aizsardzības un izmantošanas prasības noteiktas Ministru kabineta 2011. gada 20. septembra noteikumos Nr. 706 "Dabas parka "Pape" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi".
49. Ēku un būvju būvniecība nav atļauta.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

50. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Rucavas novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem.
51. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
52. Citi apgrūtinājumi - apbūvei pieļaujamā teritorija – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, kas precizējama izstrādājot būvprojektu;
53. Aprobežojumi aizsargjoslās:
 - 53.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
 - 53.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esošas zemes vienības, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
 - 53.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

54. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
55. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšnodaļā noteikto.
56. Detālplānojuma īstenošana var dalīt kārtām, pirmajā kārtā izbūvējot piekļuvi. Nākamajā kārtā tiek īstenota apbūve.
57. 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, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināms.
58. Detālplānojumā paredzēto apbūvi, piebraucamo ceļu, inženiertīklus un labiekārtojuma elementus izbūvē saskaņā ar noteiktajā kārtībā izstrādātu un saskaņotu būvprojektu. Būvprojekta sastāvā iekļaujama apbūves vizualizācijas izstrāde.