IV SAISTOŠĀ DAĻA

4.1. Apbūves noteikumi

4.1.1. Vispārējie noteikumi

Šie saistošie noteikumi „Nekustamā īpašuma „Rieģe”, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, attiecas uz visu detālplānojuma projektā iekļauto teritoriju – zemes vienību „Rieģe” ar kadastra nr. 6496 041 0036 un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.

Ar šo detālplānojumu nekustamajā īpašumā „Rieģe” tiek plānota vēja parku apbūves iespējamība un noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme, kods – 1201.

Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar detālplānojuma apstiprināšanu Pāvilostas novada domē.

4.1.2. Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi

4.1.2.1.Mežsaimniecībā izmantojamā teritorija

Definīcija

Mežsaimniecībā izmantojamā teritorija ir teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mežsaimniecība un kokmateriālu sagatavošana, meža infrastruktūras izveidošana un uzturēšana, dabas aizsardzība, kā arī ar mežsaimniecību un kokmateriālu sagatavošanu saistītie pakalpojumi.

Atļautā izmantošana

1 Mežsaimnieciskā izmantošana
2 Meža infrastruktūras objekti
3 Dabas aizsardzība
4 Rekreācija
5 Viensēta – dzīvojamā ēka un saimniecības ēka (šķūnis, nojume, pirts, garāža)
6 Viesu māja un lauku tūrisma māja
7 Telšu laukums
8 Derīgo izrakteņu izpēte un ieguve
9 Vēja elektrostacijas – skatīt Grafisko daļu

Zemes gabala minimālā platība

Jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība nedrīkst būt mazāka par 2ha; inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošanai atļauts atdalīt zemes gabalus ar minimālo platību 600m^2.

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabalu apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 10%.

Maksimālais stāvu skaits

Maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi (ieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti atļautai izmantošanai).

Ēku un būvju attālums no zemesgabala robežas

Nevienu ēku vai būvi nedrīkst ierīkot tuvāk par pieļauto attālumu no autoceļiem un tuvāk par 10m no zemesgabala robežas.

Attālumi starp ēkām un būvēm

Minimālie attālumi no dzīvojamām, sabiedriskām un ražošanas palīgēkām līdz ražošanas ēkām un garāžām jāparedz ne mazāki par 9m. Attālumi starp viena zemesgabala robežās izvietotām dzīvojamām un saimniecības ēkām netiek normēti.

Būvlaide

4 m no kaimiņa zemesgabala robežas. 10 m no novadgrāvju krasta līnijas. Saglabāt un neaizbūvēt esošos servitūtus.

4.1.2.2. Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija

Definīcija

Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija ir teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir augkopība, dārzeņkopība, dārzkopība, lopkopība, biškopība un ar to saistītie pakalpojumi, bet sekundārais – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

Atļautā izmantošana

1 Lauksaimnieciskā izmantošana;
2 Dārzeņkopība, augļkopība;
3 Biškopība;
4 Lopkopība, lopkopības ferma;

5 Kokaudzētava;
6 Zivju dīķis;
7 Komposta sagatavošana;
8 Viensēta – dzīvojamā ēka un saimniecības ēkas (kūts, klēts, šķūnis, nojume, pirts, siltumnīca, pagrabs);
9 Viesu māja, lauku tūrisma māja;
10 Telšu laukums;
11 Telpas individuālam darbam;
12 Būvmateriālu uzglabāšana;
13 Dzīvoklis kā palīgizmantošana;
14 Sporta un atpūtas būves kā palīgizmantošana;
15 Nelieli lauksaimniecības produkcijas pārstrādes (vietējās produkcijas pārstrādei) un kokapstrādes objekti;
16 Amatnieku darbnīcas;
17 Derīgo izrakteņu ieguve, pamatojoties uz izpēti (ja šo zemju transformāciju neaizliedz citi noteikumi);
18 Vēja elektrostacijas – izstrādājot detālplānojumu
19 Meža zemes

Zemes gabala minimālā platība

Jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība nedrīkst būt mazāka par 1ha. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošanai atļauts atdalīt zemes gabalus ar minimālo platību 600m2

Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemes gabala apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 10%.

Maksimālais stāvu skaits un jumta slīpums

Maksimālais stāvu skaits – 2 pilni stāvi (par pilnu stāvu netiek uzskatīts pagrabstāvs, kas virs zemes paceļas mazāk kā 1.7 m, kā arī mansardstāvs).

Jumta slīpums 35 – 45°, pieļaujama arī brīva jumta forma.

Ēku un būvju attālums no zemesgabala robežas

Nevienu ēku vai būvi nedrīkst ierīkot tuvāk par pieļauto attālumu no autoceļiem un tuvāk par 10m no zemesgabala robežas.

Attālumi starp ēkām un būvēm

Minimālie attālumi no dzīvojamām, sabiedriskām un ražošanas palīgēkām līdz ražošanas ēkām un garāžām jāparedz ne mazāki par 9m. Attālumi starp viena zemesgabala robežās izvietotām dzīvojamām un saimniecības ēkām netiek normēti.

Lopkopības fermas un kūtis

1. Lopkopības fermām un kūtīm jābūt noteiktajā attālumā no citām fermām, apdzīvotām vietām, ceļiem un citiem objektiem.
2. Lopkopības ferma un kūts jāizvieto tā, lai tās sanitārā aizsargjosla nepārsniegtu tā zemesgabala robežas, kur šī ferma vai kūts atrodas.
3. Fermas teritorijā jāparedz ceļi, vieta dzīvnieku pastaigu aplokiem, palīgēkām, veterinārajiem objektiem un barības noliktavām.
4. Fermu teritorijās jāievēro MKN Nr. 628 (27.07.2004) „Īpašās vides prasības piesārņojošo darbību veikšanai dzīvnieku novietnēs".

Meliorēto lauksaimniecības zemju izmantošana

1. Meliorētajās lauksaimniecības zemēs ir spēkā attiecīgās valsts likumdošanas normas.
2. Meliorēto lauksaimniecības zemju transformācija citos izmantošanas veidos atļauta tikai izņēmuma gadījumos LR normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
3. Meliorācijas sistēmu uzturēšana jāveic atbilstoši LR Likuma „Meliorācijas likums" (03.06.2010.) prasībām.
4. Būvju un komunikāciju būvniecība atļauta Meliorācijas likuma 4.panta noteiktajā kārtībā.
5. Meliorācijas sistēmu ekspluatācija LR MKN Nr. 714 (03.08.2010.) „Meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi" prasībām.

Citi noteikumi

1. Lauksaimniecības zemju transformācija atļauta likumdošanas noteiktajā kārtībā un saskaņojot ar pagasta pašvaldību.
2. Ja paredzēta transformācija uz apbūves teritorijām (atskaitot sadaļā „Atļautā izmantošana" minēto apbūvi), jāveic teritorijas plānojuma grozījumi un jāizstrādā detālplānojums.
3. Izmantojot zemes gabalu derīgo izrakteņu izpētei un ieguvei, kā arī vēja elektrostaciju izbūvei, ir atļauts, ievērojot normatīvo aktu prasības un tā, lai neietekmētu blakus esošos nekustamos īpašumus un netiktu traucētas blakus esošo zemes gabalu īpašnieku tiesības un intereses (pēc CL 1038, 1039, 1043).
4. Intensīvi apsaimniekošanas teritorijās bioloģiskās daudzveidības uzturēšanai jāsaglabā vērtīgie ainavas elementi – atsevišķi koki un krūmi, to grupas, dīķi. Vēlams izveidot un apsaimniekošanas tīrumu buferjoslas gar ceļu malām grāvjiem.

5. Vēja ģeneratoru būvniecības gadījumā detālplānojuma ietvaros jāizvērtē ietekme uz ainavu.

4.1.3. Teritorijas apbūves noteikumi vēja elektrostaciju būvniecībai

4.1.3.1.Detālplānojuma grafiskajā materiālā ir uzrādīti atļautie vēja elektrostaciju izvietojumu punkti.

4.1.3.2.Izbūvējot vēja elektrostacijas paredzēt aizsargjoslu ierīkošanu dabā pēc MK noteikumiem Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

4.1.3.3.Ja tehniskā projekta laikā tiek mainīti iekārtu augstumi, tad jāveic atkārtota vides trokšņu analīze un pētījums uz savvaļas putnu migrāciju. Ja vides trokšņa analīze neatbilst likumdošanai, veikt prettrokšņa barjeru, sienu izbūvi – koku, krūmu stādījumu zonas un citi tamlīdzīgi pasākumi, kurus izstrādā atsevišķā projektā, pieaicinot Latvijas akustikas apvienības sertificētos speciālistus.

4.1.3.4.Ja pēc detālplānojuma akceptēšanas un saistošo noteikumu stāšanās spēkā ir nepieciešama zemes vienības parcelācija, tad izstrādāt atsevišķu zemes ierīcības projektu, paredzot piekļuvi visām zemes vienībām.

4.1.3.5.Ja pēc detālplānojuma akceptēšanas un saistošo noteikumu stāšanās spēkā teritorijā netiek realizēts vēja elektrostaciju parks, tad teritorijas izmantošanai citām vajadzībām, ievērojot saistošos noteikumus Nr. 9 „Par Pāvilostas novada teritorijas plānojumu”- „Vērgales pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, ir nepieciešams lēmums par detālplānojuma un saistošo noteikumu atcelšanu.

4.1.3.6.Veicot būvniecības darbus – piegādājot tehnoloģiskās iekārtas un tamlīdzīgi degradēto un sabojāto ceļa klātni atjaunot, pieaicinot speciālistus no pašvaldības.

4.1.3.7. Nepieciešamības gadījumā plānot trokšņa samazināšanas pasākumus

4.1.3.8. Nepieciešamības gadījumā trokšņa samazināšanas līdzekļus (prettrokšņu pasākumus) projektēt atbilstoši 01.07.2004. MK noteikumiem Nr.468 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-03 "Būvakustika".

4.2. Vēja elektrostaciju aizsargjoslas

Aizsargjoslu likuma 32.[1]pants. Aizsargjoslas ap vēja elektrostacijām

(1) Aizsargjoslas ap vēja elektrostacijām, kuru jauda ir lielāka par 20 kilovatiem, nosaka, lai nodrošinātu cilvēku un vēja elektrostaciju tuvumā esošo objektu drošību vēja elektrostaciju ekspluatācijas laikā un iespējamo avāriju gadījumā.

(2) Aizsargjoslas platums ap vēja elektrostacijām ir 1,5 reizes lielāks nekā vēja elektrostaciju maksimālais augstums.

(3) Metodikas projektu, pēc kuras nosaka drošības aizsargjoslas ap vēja elektrostacijām, izstrādā Ekonomikas ministrija pēc saskaņošanas ar Veselības ministriju un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju.
(22.06.2005. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 16.12.2010. un 13.10.2011. likumu, kas stājas spēkā 09.11.2011.)

Vēja parka detālplānojums likumam atbilstoši paredz, ka aizsargjoslas platums ap vēja ģeneratoriem ir pusotras reizes lielāks nekā vēja ģeneratoru maksimālais augstums. Attiecīgi pie torņa augstuma 78 m, rotora lāpstiņu augstuma 41 m, minimālais aizsargjoslas platums ir 178,5 m.

4.2.1. Aizliegumi vēja elektrostaciju aizsargjoslā sekojošām darbībām:

Aizsargjoslu likuma 58.[1] pants. „Aprobežojumi drošības aizsargjoslās ap vēja elektrostacijām" paredz:

1) aizliegts būvēt jaunas dzīvojamās mājas vai esošās ēkas rekonstruēt par dzīvojamām mājām;

2) aizliegts būvēt jaunas ēkas un būves, kas var traucēt vēja elektrostacijas darbību, vai esošās ēkas rekonstruēt tā, ka tās traucē vēja elektrostacijas darbību;

3) aizliegts atvērt izglītības iestādes, ierīkot spēļu laukumus un atpūtas zonas;

4) aizliegts rīkot publiskus pasākumus;

5) aizliegts izvietot degvielas uzpildes stacijas, naftas, naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu glabātavas.
(22.06.2005. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 13.10.2011. likumu, kas stājas spēkā 09.11.2011.)

Vēja elektrostaciju aizsargjoslu platībā nav aizliegts būvēt nedzīvojamas ēkas (kempingus, pirtis, palīgēkas u.c.), sporta būves, autostāvvietas, telšu vietas u.c. būves.