TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie pašvaldības saistošie noteikumi darbojas detālplānojuma teritorijā, t.i., nekustamā īpašuma „Jaunstrēļi" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6486 001 0016 centrālās daļas teritorijā 5 8213 m^2 platībā.
2. Šie apbūves noteikumi detalizē un papildina Pāvilostas novada Sakas pagasta Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (Sakas novada domes 2007.gada 27.decembra saistošie noteikumi Nr.12).
3. Apbūves noteikumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas atļautajai (plānotajai) izmantošanai.
4. Šie apbūves noteikumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar grafisko materiālu.
5. Detālplānojums un šie saistošie noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc pašvaldības lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis".

2. ATSEVIŠĶU TERITORIJU ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

2.1. Atklāto telpu uzturēšanas teritorijas (TA)

6. Atklāto telpu uzturēšanas teritorijas (TA) ir pārskatāmas, ainavas skatu perspektīvu nodrošināšanai ar lauksaimniecisku darbību uzturētas teritorijas, kurās nav pieļaujama apmežošana, būvniecība un citas skatu ierobežojošas darbības, izņemot videi draudzīgu labiekārtojumu.
7. Teritorijas primārā izmantošana - lauksaimniecība, NĪLM 0101.
8. Vietas ar īpašiem noteikumiem: TA-1 – atklāto telpu uzturēšanas teritorija ar atļauto izmantošanu – inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu būvniecība (jaunveidojamā zemes vienība), NĪLM 1201.
9. Palīgizmantošana:
   - 9.1. labiekārtota kājāmgājēju taka (izņemot TA-1);
   - 9.2. sporta nodarbību laukums (izņemot TA-1);
   - 9.3. velosipēdu ceļš un novietne (izņemot TA-1);
   - 9.4. sanitāri higiēniskais labiekārtojums;
   - 9.5. saimniecības ēkas un mazēkas teritorijas uzturēšanai (izņemot TA-1);
   - 9.6. piebraucamais ceļš, servitūta ceļš;
   - 9.7. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

10. Zemesgabala minimālā platība: TA - 4 ha, TA–1 teritorija (jaunveidojamā zemes vienība) nav dalāma.
11. Maksimālais apbūves blīvums, %:
    11.1. TA – 1;
    11.2. TA-1 – 5.
12. Minimālā brīvā zaļā teritorija, %
    12.1. TA – 90;
    12.2. TA-1 – 80.
13. Maksimālais stāvu skaits (saimniecības ēkām, mazēkām)- 1 stāvs.
14. Maksimālais ēkas (būves) augstums- 4 metri. TA-1 teritorijā inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu būvniecībai maksimālais būves augstums nosakāms atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, bet ne vairāk kā 100 m.
15. Izvietojot apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide un apbūves līnija saskaņā ar karti Nr.2 „Teritorijas plānotā izmantošana. Inženierkomunikācijas".
16. Teritorija nevar tikt nožogota, izņemot TA-1 teritorijā nožogojamas elektronisko sakaru bāzes stacijas tehniskās iekārtas (antenas masta atsaites un antenas masts ar aparatūras skapjiem un konteineru).
17. Teritorijā nav pieļaujamas reljefa izmaiņas, kā arī prettrokšņa žogu vai stādījumu izveide.
18. Papildus prasības TA-1 teritorijā:
    18.1. Elektronisko sakaru bāzes stacijas projektēšanu un būvniecību veikt saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 1.marta noteikumu Nr.166 "Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas un būvniecības kārtība" un Ministru kabineta 2006.gada 4.aprīļa noteikumu Nr.257 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-05 „Elektronisko sakaru tīkli"" prasībām;
    18.2. Gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai, veikt elektronisko sakaru antenas masta marķēšanu, vadoties pēc Civilās aviācijas aģentūras izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
    18.3. Elektronisko sakaru bāzes stacijas tehniskā projekta izstrādei saņemt tehniskos noteikumus no VA „Civilās aviācijas aģentūras";
    18.4. Pirms elektronisko sakaru bāzes stacijas nodošanas ekspluatācijā, veicama elektromagnētisko lauku precizēšana praktisko mērījumu ceļā un mērījumu rezultātu izvērtēšana Veselības inspekcijā.

2.2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija 3.rinda (DzS-3)

19. Teritorijas atļautā izmantošana:
    - 19.1. ģimenes māja, savrupmāja;
    - 19.2. Individuālais darbs;
    - 19.3. saimniecības ēka.

20. Teritorijas palīgizmantošana:
    - 20.1. inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošana;
    - 20.2. lauksaimnieciskā izmantošana;
    - 20.3. piebraucamais ceļš, servitūta ceļš.

21. Zemesgabala minimālā platība - zemes vienība (teritorija) nav dalāma.

22. Maksimālais apbūves blīvums, % - 4
23. Maksimālā apbūves intensitāte, % - 10
24. Minimālā brīvā zaļā teritorija, % - 70
25. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi
26. Maksimālais ēkas (būves) augstums - 12 metri
27. Prasības žogu izbūvei:
    - 27.1. Žogi izbūvējami tikai pagalma daļai;
    - 27.2. Žogu maksimālais augstums – 1,6 m;
    - 27.3. Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos;
    - 27.4. Žogus un nožogojumus, ja tie atšķiras no vēsturiski iedibinātajiem (aploki, dzīvžogi u.c.) jāsaskaņo ar Pāvilostas novada būvvaldi.

28. Autostāvvietas jāizvieto priekšpagalmā uz piebraucamā ceļa ar maksimālo platību – līdz 25 m^2.
29. Priekšpagalmā nav atļauta komposta vietu izvietošana.
30. Izvietojot apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide un apbūves līnija (saskaņā ar karti DP-2 „Teritorijas plānotā izmantošana. Inženierkomunikācijas";
31. Lauksaimniecības zemēs zemes lietošanas kategorijas maiņas platībā ietverama apbūvējamā teritorija, ieskaitot pazemes būves, piebraucamos ceļus, autostāvvietas un labiekārtojumu, bet ne vairāk kā 3500 m^2.

3. APBŪVES NOSACĪJUMI:

32. Minimālais ēku un būvju attālums no zemes gabala robežas (apbūves līnija):

32.1. Dzīvojamai ēkai – 6 m;
32.2. Saimniecības ēkām, mazēkām – 3 m.

33. Ar kaimiņu zemes gabala īpašnieka rakstisku piekrišanu uz būvprojekta lapas, minimālo attālumu var samazināt tādā gadījumā, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemes gabalu insolācijas prasības;
34. Būvlaide:
    34.1. 60 m valsts reģionālā autoceļa P111 ceļa ass līnijas;
    34.2. 6 m no servitūta ceļa ass līnijas;
35. Ugunsdrošības attālumus no ēkām līdz zemes gabala robežai un minimālos ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.498 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" prasībām.
36. Projektējot ēku un būvju ievietojumu, jāievēro LBN 201-10, LBN 006-01, LBN 222-99, LBN 221-98 un citu Latvijas Republikā piemērojamo būvnormatīvu prasības.

4. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TĪKLU UN OBJEKTU BŪVNIECĪBAI

37. Inženierkomunikācijas un iekārtas jāizbūvē atbilstoši regulējošo normatīvu prasībām un atbilstoši attiecīgo dienestu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
38. Katrai inženierkomunikācijai izstrādājams atsevišķs tehniskais projekts ar precīziem tehniskajiem risinājumiem;
39. Minimālos horizontālos attālumus no virszemes un pazemes inženierkomunikācijām līdz citām būvēm nosaka Ministru kabineta 2004.gada 28.decembra noteikumi Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētas, ciemos un lauku teritorijās".

5. PRASĪBAS ESOŠO MELIORĀCIJAS SISTĒMU SAGLABĀŠANAI, REKONSTRUKCIJAI

40. Lai novērstu gruntsūdeņu līmeņa celšanos, jāsaglabā esošie grāvji un esošā meliorācijas sistēma (slēgtā drenāža).
41. Meliorācijas sistēmu pārkārtošanas un/vai rekonstrukcijas gadījumā visi darbi jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.261 "Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība" prasībām.

6. AUGSNES VIRSKĀRTAS SAGLABĀŠANA

42. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs.

43. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

7. SADZĪVES ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

44. Sadzīves apsaimniekošanu teritorijā jāveic saskaņā ar Pāvilostas novada pašvaldības 2011.gada 24.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.12 „Sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumi Pāvilostas novadā".

8. ZEMES GABALU DALĪŠANA

45. Detālplānojumā noteikto jaunveidojamās zemes vienības (jaunveidojamās zemes vienības TA-1 teritorijā) robežas apvidū nosaka atbilstoši detālplānojumam pa sauszemes līnijām - no robežpunkta uz robežpunktu.
46. TA teritoriju, atbilstoši noteiktajai jaunveidojamās zemes vienības minimālajai platībai, tālāk drīkst dalīt, izstrādājot zemes ierīcības projektu atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 12.aprīļa noteikumu Nr.288 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" prasībām.
47. Nav pieļaujams nodalīt zemes gabalus, kuriem nav iespējams nodrošināt piekļūšanu no pašvaldības vai servitūta ceļa.
48. Detālplānojuma izlikšanu apvidū un robežu saskaņošanu veic atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumam (01.12.2005.) un Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumu Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" prasībām.

9. NOTEIKUMI CEĻA SERVITŪTA NODIBINĀŠANAI

49. Ceļa servitūts nodibināms ar līgumu.
50. Servitūta ir nodibināts un spēkā abām pusēm, t.i. valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatā.
51. Pēc ceļa servitūta tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā, personai, kuras nekustamais īpašums ir apgrūtināts, nav tiesību aizliegt pārvietoties pa šo ceļu zemes gabalu īpašniekiem, kuriem par labu ir nodibināts servitūta ceļš.
52. Kalpojošā zemes gabala īpašnieks nevar liegt servitūta lietotājam izmantot ceļa aizsargjoslas apakšzemes un virszemes komunikāciju ierīkošanai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
53. Servitūta ceļa lietotājiem jārūpējas par ceļa uzturēšanu.

10. NOTEIKUMI CEĻA SERVITŪTA PROJEKTĒŠANAI

54. Servitūta ceļi projektējams ar normālprofilu NP 3,5.
55. Servitūta ceļa nodalījuma joslas platums – 4,5 m.
56. Aizsargjosla gar servitūta ceļu– 6 m no ceļa līnijas ass.
57. Būvlaide no servitūta ceļa – servitūta ceļa aizsargjoslas platumā, t.i., 6 m no ceļa līnijas ass.
58. Ceļa segums – grants.
59. Ceļi projektējami un izbūvējami saskaņā ar atbildīgo iestāžu tehniskajiem noteikumiem.

11. APROBEŽOJUMI BALTIJAS JŪRAS IEROBEŽOTAS SAIMNIECĪBAS DARBĪBAS JOSLĀ

60. Aizliegts ierīkot meliorācijas būves bez saskaņošanas ar attiecīgo Valsts vides dienesta reģionālo vides pārvaldi.

12. APROBEŽOJUMI AIZSARGJOSLĀS GAR ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLIEM

61. Aizliegts veikt jebkādus celtniecības, montāžas un spridzināšanas darbus, grunts planēšanu ar tehniku, kā arī zemes darbus dziļāk par 0,3 metriem, aramzemēs — dziļāk par 0,45 metriem, autoceļu zemes nodalījuma joslā — dziļāk par 0,5 metriem.
62. Aizliegts izdarīt ģeoloģiskās un ģeodēziskās izpētes darbus, kas saistīti ar urbumiem, zemes paraugu ņemšanu un citiem līdzīgiem darbiem;
63. Aizliegts stādīt kokus, izvietot lauka apmetnes, turēt lopus, nokraut materiālus, lopbarību un mēslojumu, kurt ugunskurus un ierīkot šautuves.
64. Aizliegts zem elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām pārvadāt gabarītiem neatbilstošas kravas, kā arī ierīkot autotransporta, traktoru un mehānismu stāvvietas.
65. Aizliegts apbērt vai salauzt mērstabiņus un brīdinājuma zīmes, novietot uz pazemes kabeļu līniju trasēm smagus (vairāk par 5 tonnām) priekšmetus, ierīkot trasēs skābju, sāļu un sārmu notekas.
66. Aizliegts atvērt elektronisko sakaru tīklu neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, mikroviļņu līniju, kabeļu kanalizācijas kabeļaku, sadales skapju un kabeļu kastu durvis un lūkas,

kā arī personām, kas minētās līnijas un iekārtas neapkalpo, pieslēgties elektronisko sakaru tīklu līnijām un iekārtām.

67. Aizliegts veikt jebkādas citas darbības, kas var izraisīt telekomunikāciju līniju un iekārtu bojājumus.
68. Aizliegts veikt jebkādas citas darbības, kas var izraisīt telekomunikāciju līniju un iekārtu bojājumus rokot zemi, lietot laužņus, kapļus, ķīļus un pneimatiskos instrumentus.
69. Aizliegts apbērt ar zemi vai būvmateriāliem kabeļu kanalizācijas kabeļaku lūku vākus, sadales skapjus, brīdinājuma zīmes un mērstabiņus pazemes kabeļu trasēs, kā arī pārvietot esošās elektronisko sakaru tīklu līnijas un iekārtas bez iepriekšējas saskaņošanas ar to valdītāju.

13. PRASĪBAS ZEMES LIETOŠANAS KATEGORIJAS MAIŅAI

70. Atbilstoši Lauksaimniecības un lauku attīstības likumā noteiktajam, lauksaimniecībā izmantojamās zemes lietošanas kategorijas maiņa veicama atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteiktajā kārtībā.
71. Pēc zemes pārveidošanas, jāierosina kadastra datu aktualizācija Valsts zemes dienesta reģionālajā nodaļā.

14. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

72. Zemes gabalu īpašnieki vai īpašuma tiesību pārņēmēji detālplānojuma realizāciju nodrošina par saviem līdzekļiem;
73. Piebraucamā (servitūta) ceļa un nepieciešamo ārējo inženierkomunikāciju projektēšana, izbūve veicama saskaņā ar institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam.
74. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas jānoslēdz starp Pāvilostas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju. Līgumā jāparedz:
    - 74.1. detālplānojuma īstenošanas nosacījumi un termiņi;
    - 74.2. prasības attiecībā uz objektu būvdarbu uzsākšanas termiņiem;
    - 74.3. prasības attiecībā uz detālplānojuma teritorijas un publiskās infrastruktūras apsaimniekošanu;
    - 74.4. detālplānojumā paredzēto būvju un objektu izbūves kārtas un to secību.