

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Pāvilstas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. (turpmāk tekstā – Pāvilstas novada teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojumā ietvertajā teritorijā nekustamos īpašumos: „Ķestermuiža”, kas sastāv no 2 zemes gabaliem (1.zemes gabals 2,7 ha kopplatībā (kadastra Nr.6486-003-0102), 2.zemes gabals 0,27 ha kopplatībā (kadastra Nr.6486-003-0190)), Strantē, Sakas pagastā, Pāvilstas novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums).
2. 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

3. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus un ievērojot administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu nosacījumus.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma 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.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. inženierkomunikāciju izbūvi;
  - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.3. ja nepieciešams, esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, izstrādājot meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas projektu (ņemot vērā biotopu eksperta atzinumu).
6. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
7. Veicot teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu nedrīkst izmainīt esošo vai veidot mākslīgu reljefu detālplānojuma teritorijā.

### 2.2. Aizsardzība pret troksni

8. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
9. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.499 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-11 “Būvakustika”” prasībām.
10. Veicot publisko ēku būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, 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. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildu skaņu slāpējošu efektu.

11. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

### **2.3. Piekļūšanas noteikumi**

12. „Publiskās apbūves teritorijas” (P-1) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām.

13. Veicot publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

14. Būvēs, uz ceļiem un gājēju takām, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

15. Plānotais piebraucamais ceļš nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu ēkām.

16. Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofilu, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofils”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

17. Piebraucamajam ceļam jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.

18. Plānotā piebraucamā ceļa jaunais pieslēgums pie Valsts reģionālā autoceļa P111 “Ventspils (Leči) – Grobiņa”, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotā funkcionālā zonējuma plāns (teritorijas plānotā (aļautā) izmantošana)”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

19. Plānotā piebraucamā ceļa pieslēguma izbūve jāveic būvniecības pirmajā kārtā.

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

20. Autonovietņu skaitu publiskām ēkām nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Pāvilostas novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

21. Pie publiskām ēkām un būvēm jānodrošina normatīvos aktos noteikts skaits autostāvvietu personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam.

### **2.5. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem**

22. Attīstot jebkādu aļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).

23. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt telpu insolāciju un izgaismošanu.

## **2.6. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai**

24. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā Nekustamā Īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem iedzīvotājiem.
25. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.
26. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
27. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā
28. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkotos ziņojumu dēļus.
29. Aļautie ēku un būvju apdares materiāli – koks, akmens mūris, ķieģelis. Aizliegta metāla lokšņu vai plastikāta izmantošana ēku un būvju apdarē
30. Aļautie ēku un būvju jumta seguma materiāli – koka skaidas, niedres, māla vai betona dakstiņi, bitumena šindeļi, skārds.
31. Aļautais žoga materiāls –koks. Izmantojami zvejnieku sētām raksturīgie nožogojuma veidi:
  - 31.1. detālplānojuma teritorijā žogs izbūvējams pagalma nožogojšanai;
32. Stāvvietu seguma materiāls – grants, oļi, zālājs (nodrošinot virsējā slāņa drenāžu), ekobruģis.
33. Plānotā piebraucamā ceļa seguma materiāls - grants, ekobruģis, betona vai dabīgā akmens bruģis.
34. Plānotā piebraucamā ceļa pieslēgumam no autoceļa jābūt ar asfalta segumu vismaz 20 m garumā
35. Gājēju taku iesegums – grants, oļi, zālājs.

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

36. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Pāvilostas novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas jāprecizē izstrādājot Zemes ierīcības projektu, veicot zemes vienību apvienošanu, kā arī sagatavojot atsevišķas zemes vienības apgrūtinājumu plānu.
37. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
38. Izvietojot jaunu apbūvi ievērot noteikto būvlaidi saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Plānotā funkcionālā zonējuma plāns (teritorijas plānotā (aļautā) izmantošana)”:
  - 38.1. 60 metri no Valsts reģionālā autoceļa P111;

## **2.8. Citi noteikumi**

39. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.

40. Būves projektēt un būvēt saskaņā ar Ministru kabineta 2001.gada 31.marta noteikumu Nr.142 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”” prasībām.
41. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina atbilstoši spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

### **3. Zemes vienību veidošanas kārtība**

42. Detālplānojuma teritorijā atļauta abu blakus esošu zemes vienību apvienošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus.
43. Jaunveidojamās zemes vienības adrese nosakāma, ņemot vērā esošās 1.zemes vienības adresi un kadastra numuru

### **4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums)**

#### **4.1. Vispārīgas prasības Publiskās apbūves teritorijai (P-1) un Lauku zemju (L-1) teritorijai**

44. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Plānotā funkcionālā zonējuma plāns (teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana)”.
45. Teritoriju atļautās izmantošanas robežas ir redzamas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotā funkcionālā zonējuma plāns (teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana)”..

#### **4.2. Publiskās apbūves teritorija (P-1)**

46. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Publiskās apbūves teritorijā (P-1), ir šādi:
  - 46.1. tūristu un atpūtas mītnes (viesnīca, kempings, viesu māja);
  - 46.2. pansija;
  - 46.3. rehabilitācijas centrs;
  - 46.4. sporta būves un atklātie sporta laukumi;
  - 46.5. funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves;
  - 46.6. dzīvoklis (kā ēkas daļa), nepārsniedzot 30 % no ēkas kopējā apjoma;
  - 46.7. skatu tornis;
  - 46.8. brīvdabas muzejs.
47. Apbūves parametri:
  - 47.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 40%;
  - 47.2. minimālā brīvā (zaļumu) teritorija – 40%.
48. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
  - 48.1. publiskai apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri.
  - 48.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.

49. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība -3500 m<sup>2</sup>;

#### **4.3. Lauku zemes (L-1)**

50. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi Lauku zemes (L-1) teritorijā ir:

50.1. lauksaimnieciska izmantošana (pļavas, tīrumi, utt.);

50.2. esošās lauku sētas (viensētas);

50.3. kājāmgājēju taka;

50.4. atklāts sporta nodarbību laukums;

50.5. piebraucamais ceļš;

50.6. veloceļš un novietne.

51. Šajās teritorijās nav atļauts:

51.1. iežogot zemes vienības pa to robežām, izņemot aploku veida tradicionālo nožogojumu;

51.2. ierīkot dzīvžogus un aizsarg stādījumus;

51.3. izmainīt dabisko reljefu, - rakt dīkus, veidot mākslīgu reljefu;

51.4. apmežot un pieļaut dabisko aizaugšanu;

51.5. izvietot reklāmas un informācijas elementus, bez saskaņošanas ar Pašvaldību.

#### **5. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

52. Zemes īpašniekam primāri jāizbūvē jaunā piebraucamā ceļa pieslēgums pie Valsts reģionālā autoceļa P111.

53. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvju projektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

54. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju izbūves.

55. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

56. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

57. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas tiek noslēgts starp Pāvilostas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

### III GRAFISKĀ DAĻA