

# DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM “LOJAS”  
MAZIRBĒ, KOLKAS PAGASTĀ, DUNDAGAS NOVADĀ



## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

<b>Nekustamā īpašuma adrese:</b>	“Lojas”, Kolkas pagasts, Dundagas novads
<b>Nekustamā īpašuma kadastra Nr.</b>	8862 002 0132
<b>Zemes vienības kadastra apzīmējums:</b>	88620020132
<b>Izstrādātājs:</b>	Telpiskās attīstības plānotāja Sandra Plēpe

## SATURS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀTUMI .....	4
2. INŽENIERTEHNISKĀS TERITORIJAS SAGATAVOŠANA .....	5
3. PIEKĻUVES NOTEIKUMI .....	7
4. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES IZVIETOŠANAI UN ARHITEKTONISKAJIEM RISINĀJUMIEM.....	8
5. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI .....	11
6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS .....	11
7. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA .....	11
7.1. "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZDP 1) .....	12
7.2. "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZDP2) .....	12
7.3. "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZDP 3) .....	12
8. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI .....	12
9. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA .....	12

## **1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI**

1. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Dundagas novada domes 2010. gada 25. augusta saistošo noteikumu Nr. 21 "Dundagas novada Kolkas pagasta teritorijas plānojums ar grozījumiem" (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr. 21), Dundagas novada Kolkas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu darbības laikā, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## **2. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA**

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
4. 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.
5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve noteiktā piebraucamā ceļa robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai.

## **3. PIEKĻUVES NOTEIKUMI**

6. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
7. Piekļuve nekustamajam īpašuma "Lojas" jāorganizē no Saistošo noteikumu Nr. 21 grafiskās daļas kartē "Kolkas pagasta Mazirbes ciema teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" attēlotā plānotā pašvaldības koplietošanas autoceļa.
8. Lai netiktu fragmentēts detālplānojuma teritorijā esošais biotops 6270\* "Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas", piebraucamo ceļu pie ēkām jāveido pa meža un pļavas kontaktjoslu.

## **4. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES IZVIETOŠANAI UN ARHITEKTONISKAJIEM RISINĀJUMIEM**

9. Būvniecību veikt maksimāli saglabājot raksturīgā reljefa iezīmes un dabisko veģētāciju.
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. Detālplānojuma teritorijā veicot ēku būvniecību jāievēro:
  - 11.1. Kolkas pagasta teritorijai raksturīgās ēku un būvju pazīmes - neliels ēkas mērogs, piekrastei raksturīgs tonālais risinājums, tīrs, lineāras formas ēku plānojums, iespēju robežās, ēku konstruktīvajā risinājumā un, jo īpaši, apdarē dominējošais materiāls – koks.
  - 11.2. Lībiešu ciemiem vēsturiski raksturīgo ēku proporciju.
12. Nav pieļaujama sintētisko apdares materiālu izmantošana.
13. Stiklu, metālu, krāsotus apdares materiālus izmantot kā akcentus, kas pievienoti ēkaspamatapjomam -verandas, ieejas mezglos, u. c.
14. Detālplānojuma teritorijā pie galvenās ēkas fasādes jāpiestiprina karoga turētājs vai jāuzstāda brīvi stāvošs karoga mastu valsts karoga uzvilkšanai.
15. Ēkas projektējamas ar divslīpu jumtu.
16. Ja tiek paredzēti solārie paneļi, tie jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
17. Attālumi starp dzīvojamo ēku un saimniecības ēku jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.
18. 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, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

## 5. ĀRTELPAS LABIEKĀRTOŠANA UN CITI NOTEIKUMI

19. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojuma projekts jāizstrādā kā daļa no būvprojekta.
20. Ārtelpas plānojums ievērojot vēsturiskos pagalmu veidošanas principus. Atšķirīgas saimnieciskās funkcijas dalītas pa atsevišķām ēkām, kas nosaka pagalma veidošanos zemes vienībāun arī nelielu ēku mērogu.
21. Nav pieļaujams regulārsārtelpas plānojums- ārtelpas struktūra jāpakļauj dabīgajam reljefam, veģetācijai.
22. Apstādījumos nedrīkst izmantot invazīvas un svešzemju sugas. Jāizmanto detālplānojuma teritorijā esošajos biotopos raksturīgie augi un tradicionāli pielietotie apstādījumi lībiešu ciemos.
23. Maksimālā pagalma vajadzībām nožogojamā platība – 0,3 ha.
24. Aizliegts iežogot mežu platības.
25. Žogiem jābūt novada īpatnībām atbilstošiem, žoga materiāls – koks.
26. Žoga caurredzamībai jābūt ne mazāk kā 30% (perpendikulāri pret žoga plakni).

27. Pieļaujamais žoga augstums - 1,2 metri.
28. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēku un blakus zemes gabalu žogu arhitektūru, ievērojot vienotu žogu augstumu piegulošo teritoriju robežās.
29. Būvdarbu organizācijas plāns jāizstrādā tā, lai pēc iespējas mazāk tiktu bojāts biotops 6270\* "Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas". Būvdarbu vajadzībā jāizmanto plānotais piebraucamais ceļš.
30. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu detālplānojuma teritorijā un veicot būvdarbus maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs.
31. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
32. Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādas būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
33. Biotopa 6270\* "Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas" saglabāšanai, nepieciešams nodrošināt, ka zālājs tiek piemēroti apsaimniekots - vispiemērotākā apsaimniekošanas metode ir noganīšana. Ja nav iespēju noganīšanai, tad zālāja uzturēšanu var veikt arī ievērojot pareizu pļaušanu – pļauj zemu (3-5 cm) laika periodā no jūnija vidus līdz jūlijam vidum novācot nopļauto zāli. Novākto nopļauto materiālu kā arī citus "zaļos" atkritumus (lapas, zarus, zāli) jāizved no teritorijas vai jākompostē speciāli ierīkotā vietā, tā, lai nenotiktu barības vielu nonākšanu vidē. Nav pieļaujama to novietošana jebkurā no detālplānojuma teritorijā esošajiem biotopiem.

## 6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

34. Kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei, jāierīko vietējā ūdensapgāde un decentralizētā kanalizācija, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.
35. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.
36. Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.
37. Aizliegts ierīkot siltumsūkņu zemes virsmas kolektorus, ja to izvietošanai nepieciešama meža zemes transformācija.

## 7. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

38. Apbūves parametri detālplānojuma teritorijā:
  - 38.1. maksimālais būves augstums – 10 m. Augstuma ierobežojums nav attiecināms uz arhitektoniskām un tehniskām izbūvēm (skursteņiem, karogu mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem, zibens novadītājiem un citiem līdzīga rakstura elementiem);
  - 38.2. viena stāva maksimālais augstums netiek noteikts;

- 38.3. maksimālais apbūves blīvums – 3%, bet nepārsniedzot 450 m<sup>2</sup>;
- 38.4. maksimālā apbūves intensitāte – 5%;
- 38.5. minimālā brīvā zaļā teritorija – netiek noteikta.

### **7.1. "MEŽAINES AR MĀJVIETĀM TERITORIJA" (MZDP 1)**

- 39. Teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir piekrastes ciemu bioloģiski un ainaviski vērtīgo pļavu biotopu aizsardzība, tradicionālās (vēsturiskās) ainavas uzturēšana (saglabāšana, aizsardzība un atjaunošana), kurākā galvenā izmantošana noteikta:
  - 39.1. savrupmāju apbūve;
  - 39.2. saimniecības ēku apbūve;
  - 39.3. palīgēku un palīgbūvju apbūve - dzīvojamai ēkai funkcionāli piederīgas ēkas (pirts, garāža, šķūnis u.tml.), kuras netiek klasificētas kā dzīvojamās ēkas, un būves (nojume, siltumnīca, pagrabs, u.tml.), kuras funkcionāli nepieciešamas plānotās (atļautās) izmantošanas nodrošināšanai.
- 40. Papildizmantošana:
  - 40.1. piebraucamais ceļš, gājēju ceļš;
  - 40.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
- 41. Dzīvojamo māju skaits zemes vienībā – viens.
- 42. Saimniecības ēku skaits zemes vienībā - viena.
- 43. Palīgēku un palīgbūvju skaits netiek noteikts.
- 44. Apbūvi atļauts izvietot tikai grafiskās daļas lapā "Plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktajās apbūves zonās.
- 45. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi.

### **7.2. "MEŽAINES AR MĀJVIETĀM TERITORIJA" (MZDP 2)**

- 46. Tā ir teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir piekrastes ciemu bioloģiski un ainaviski vērtīgo mežaudžu aizsardzība, tradicionālās (vēsturiskās) ainavas uzturēšana (saglabāšana, aizsardzība un atjaunošana) un kurā kā galvenā izmantošana noteikta:
  - 46.1. vieglas konstrukcijas viena stāva nojume, paviljons u. tml. veida būves.
  - 46.2. labiekārtota ārtelpa (t. sk. koka laipas uz pāļiem);
  - 46.3. ārtelpa bez labiekārtojuma.
- 47. Teritorijā nav atļauta citu ēku būvniecība.
- 48. Apbūves parametri:
  - 48.1. maksimālais augstums nojumei, paviljonam – 4 m;
  - 48.2. minimālā brīvā zaļā teritorija – netiek noteikta.
- 49. Nav pieļaujama grāvju un meliorācijas sistēmu izveidošana.

### **7.3. "MEŽAINES AR MĀJVIETĀM TERITORIJA" (MZDP 3)**

- 50. Tā ir teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir Mazirbes upes un krasta piekļuves nodrošināšana un kurā galvenā izmantošana noteikta:

- 50.1. labiekārtota ārtelpa;
- 50.2. ārtelpa bez labiekārtojuma.

51. Apbūves parametri netiek noteikti.

## **8. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI**

- 52. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Saistošajiem noteikumiem Nr. 21 un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas).
- 53. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
- 54. Aprobežojumi aizsargjoslās:
  - 54.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
  - 54.2. īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
  - 54.3. aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## **9. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

- 55. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- 56. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2. nodaļā noteikto.
- 57. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies īstenošanas termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināms.