

# 1. Daļa. PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojums tiek izstrādāts nekustamajam īpašumam „Susuri”, kadastra Nr. 64780060557, Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā (turpmāk Detālplānojums).

XXX ir zemes gabala “Susuri” (kad. Nr. 64780060557), Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā īpašniece (turpmāk Pasūtītājs) un Detālplānojuma pasūtītājs un finansētājs.

Par Detālplānojuma izstrādes vadītāju apstiprināta Nīcas novada domes teritorijas plānotāja.

## 1.1. Ievads

### 1.1.1. Normatīvie akti

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar sekojošiem normatīviem aktiem:

- Teritorijas attīstības plānošanas likums;
- Nīcas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2014.-2030. gadam;
- Nīcas novada domes 14.04.2014. Saistošiem noteikumiem Nr.3 “Par Nīcas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam”
- Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru kabineta 04.09.2018. noteikumi Nr.558 “Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”.

Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Susuri”, kad. Nr. 64780060557, Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā, izstrādāts pamatojoties uz Nīcas novada domes 2017.gada 9.oktobra sēdes lēmumu Nr.88 un “Darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei” nekustamajam īpašumam „Susuri” (kad. Nr. 64780060557) Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā.

Detālplānojuma grafiskajā daļā izmantots topogrāfiskais plāns, kas izstrādāts LKS-92 TM koordinātu sistēmā, mēroga koeficients 1.00002105, mērogs M 1:500, Latvijas normālo augstumu sistēma (LAS-2000,5). Uzmērījums veikts 2018. gadā.

### 1.1.2. Detālplānojuma izstrādes robežas un nekustamais īpašums

Nekustamais īpašums „Susuri”, kad. Nr. 64780060557 atrodas Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā. Zemes gabala “Susuri” īpašniece ir XXX.

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst viens zemes gabals: „Susuri”, kad. Nr. 64780060557, Pērkonē, Nīcas pagasts, Nīcas novads. Platība - 1.22 ha.

Zemes gabals “Susuri” robežojas ar sekojošiem nekustamajiem īpašumiem:

1. “Vērbeļnieki”, Pērkone, Nīcas pag., Nīcas nov., kad. Nr.: 64780060090, Platība - 8.91 ha
2. “Ogas”, Pērkone, Nīcas pag., Nīcas nov., kad. Nr.: 64780060013, platība - 1.41 ha
3. “Anneles”, Pērkone, Nīcas pag. Nīcas nov., kad. Nr.: 64780060052, platība - 0.54 ha
4. “Sakseņi”, Pērkone, Nīcas pag. Nīcas nov., kad. Nr.: 64780060106, platība- 1.59 ha
5. Baltijas jūras tauvas josla, kad. Nr.: 64780060166, platība - 24.7 ha

## 1.2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst viens zemes gabals: „Susuri”, kad. Nr. 64780060557, Pērkonē, Nīcas pagasts, Nīcas novads. Zemesgrāmatā un zemes robežu plānā norādīta platība 1.22ha. Zemes gabals nav apbūvēts.

Detālplānojuma teritorija atrodas Pērkonē ciema vidus daļā pie Baltijas jūras krasta kāpu aizsargjoslas. Piekļūšana zemesgabalam “Susuri” no esošā servitūta ceļa zemesgabala ziemeļu daļā.

Pašreizējais zemes izmantošanas veids zemes gabalā galvenokārt ir meža zeme. Saskaņā ar šī “Topo Libau” situācijas plāna eksplikāciju zemesgabalu galvenokārt aizņem:

- meža zeme 0.6ha,
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0.38ha,
- zem ūdeņiem 0.03ha.
- zeme zem ceļiem 0.06ha,
- pārējās zemes 0.15ha.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecību, zemes robežu plānu, apgrūtinājumu plānu un Nīcas novada teritorijas plānojumu zemes gabalam noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi (aizsargjoslu kodi doti pēc 04.02.2014. MK noteikumiem Nr.61 „Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru”):

- 1) 7315030100 – ceļa servitūta teritorija – 0.03 ha
- 2) 7315030100 – ceļa servitūta teritorija – 0.0 ha
- 3) 7316010105 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu– 0.01 ha
- 4) 7311010100 – Baltijas jūras krasta kāpu aizsargjoslas teritorija – 1.03 ha
- 5) 7311010300 – Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1.22 ha
- 6) 731306000 - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 1.22ha

Detālplānojuma un apbūves risinājumi neskar īpašumam pieguļošās teritorijas, kā arī neietekmē blakus esošos īpašumus.

Reljefs zemes gabala austrumu daļā samērā līdzens ar līmeņu starpību līdz 1m, rietumu daļā paugurains ar līmeņu starpību līdz 2m.

Zemes gabala ziemeļu daļā pie servitūta ceļa ir sekls novadgrāvis, grāvis ar caurtekām savienots ar grāvjiem blakus īpašumos.

Zemes gabala ziemeļu daļā paralēli servitūta ceļam elektroapgādes kabelis ar elektrības uzskaites skapi. Citu inženierkomunikāciju zemes gabala robežās nav.

Detālplānojuma teritoriju (1.22ha) saskaņā Nīcas novada teritorijas plānojumu aizņem:

- 1) savrupmāju apbūves teritoriju (DzS) ar platību – 0.016 ha
- 2) tūrisma un atpūtas teritorija (DA2) ar platību - 1.204 ha

## Detālplānojuma mērķis un uzdevums

### 1.2.1. Detālplānojuma mērķi un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis – izstrādāt un pamatot nekustamā īpašuma "Susuri" (kadastra Nr.64780060557) apbūves iespējas un risinājumus, un aizsargjoslu teritorijas, atbilstoši Nīcas novada domes 14.04.2014. Saistošajiem noteikumiem Nr.3 "Par Nīcas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam".

Detālplānojumā plānots: precizēt Baltijas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas atrašanās vietu, apbūves blīvumu, noteikt palīg izmantošanu un noteikt apbūves augstumu.

Detālplānojuma uzdevums ir:

- Izstrādāt risinājumus nekustamā īpašuma iespējamai apbūvei, nosakot detalizētus apbūves noteikumus, nodrošinot to atbilstību teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- Precizēt Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas atrašanās vietu;
- Precizēt aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus;
- Izstrādāt risinājumus piekļuvei pie īpašuma, brauktuvju un inženierkomunikāciju koridoru profiliem, arī tehniskai infrastruktūrai;
- Noteikt apbūves kompozīciju;
- Norādīt ēku klasifikācijas kodus atbilstoši Ministru kabineta 12.06.2018. noteikumi Nr.326 "Būvju klasifikācijas noteikumi";
- Izstrādāt detālplānojuma projekta redakcijas atbilstoši normatīvo aktu un darba uzdevuma prasībām un Nīcas novada domes pieņemtajiem lēmumiem;
- Pieprasīt no institūcijām nosacījumus un atzinumus, un atbilstoši precizēt detālplānojumu;
- Veikt sabiedrības līdzdalības nodrošināšanas pasākumus, tai skaitā ievietot paziņojumus par detālplānojuma izstrādes gaitu un pasākumiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām, izskatīt privātpersonu iesniegumus, organizēt un protokolēt sabiedriskās apspriedes, un citas darba gaitā nepieciešamās sanāksmes, apkopot to rezultātus un atbilstoši precizēt detālplānojumu;
- Izstrādāt un pievienot detālplānojuma projektam būvprojektu minimālā sastāvā saskaņā ar iesniegumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, ja to atļauj pašreiz spēkā esošo normatīvo aktu regulējums;
- Sagatavot pārskatu par detālplānojuma izstrādes procesu. Pārskatu par detālplānojuma izstrādes procesu sagatavot katrā no detālplānojuma izstrādes posmiem atbilstoši faktiski notikušajām darbībām;
- Izstrādājot detālplānojumu, ievērot Nīcas novada domes 14.04.2014. saistošo noteikumu Nr.3 "Par Nīcas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025. gadam" prasības attiecībā uz minēto īpašumu;
- Organizēt detālplānojuma izstrādi un sabiedriskās apspiešanas saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. Noteikumu Nr.628. "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" normām.

### 1.2.2. Teritorijas plānojuma nosacījumi

Atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam nekustamajā īpašumā "Susuri" atrodas divas atļautās izmantošanas zonas:

- tūrisma un atpūtas teritorija (DA2);
- savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Saskaņā ar Nīcas novada domes 14.04.2014. saistošiem noteikumiem Nr.3 "Par Nīcas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam" 3. sējumu "Teritorijas izmantošanas un

apbūves noteikumi” 163.1. punkts nosaka ka tūrisma un atpūtas teritorija (DA2) ir teritorijas, kur apbūve nav galvenais to izmantošanas veids.

“Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu” 195.2. nosaka, ka ar DA2 apzīmētajā vietā atļautie izmantošanas veidi ir

- tūrisma un atpūtas teritorijā, nolūki, kādos atļauts izmantot zemi ir ar tūrismu un atpūtu saistītu objektu attīstība un teritorijas labiekārtošana, veicinot teritorijas kopējās vērtības pieaugumu, nodrošinot dabas resursu publiskumu, īpaši izdalot publiskās pieejas pludmalei un līdzsvarojot antropogēnās slodzes ar atbilstošu infrastruktūru un labiekārtojuma līmeni.

Saskaņā ar Nīcas novada domes 14.04.2014. saistošiem noteikumiem Nr.3 “Par Nīcas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam” 3. sējumu “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 163.2. punkts nosaka ka savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorijas, kur apbūve ir galvenais to izmantošanas veids.

“Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu” 5.4.1.1. nosaka, ka ar DzS apzīmētajā vietā atļautie izmantošanas veidi ir:

1) Galvenā izmantošana:

- dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:
- savrupmāju apbūve;
- vasarnīcu apbūve.

2) Papildizmantošana:

- publiskā ārtelpa;
- labiekārtota publiskā ārtelpa;
- publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma;
- dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:
- dārza māju apbūve;
- publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
- tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve - veikalu, aptieku un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu darbība; sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objektu būvniecība (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi);
- tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve - Izmitināšana viesu mājās un cita veida īslaicīgas apmešanās vietās (viesu nami; pansijas), kā arī viesnīcās un līdzīgās apmešanās vietās (dienesta viesnīcas; jauniešu kopmītnes);
- izglītības un zinātnes iestāžu apbūve - pirmskolas vecuma bērnu iestādes; pamata izglītības iestādes; speciālās mācību iestādes (mākslas, mūzikas, sporta. u.c.), tālākizglītības iestādes;
- sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- veselības aizsardzības iestāžu apbūve - doktorāti; ārstu prakses.

### 1.2.3. Esošā adresācija un plānotie zemes ierīcības darbi

Detālplānojuma teritorijā atrodas īpašums ar sekojošu nosaukumu:

- „Susuri”, kadastra Nr. 64780060557, Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā

Detālplānojuma teritorijā iekļauto īpašumu nav paredzēts sadalīt un nav paredzēti zemes ierīcības darbi.

## 1.3. Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums

Detālplānojums detalizē teritorijas atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Saskaņā ar spēkā esošā Nīcas novada teritorijas plānojuma un saskaņā ar Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” Detālplānojuma teritorijā nosakāmas atbilstošas teritorijas plānojumā noteiktās atļautās izmantošanas:

- tūrisma un atpūtas teritorija (DA2);
- savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Detālplānojums paredz precizēt Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas atrašanās vietu zemes gabalā "Susuri" Pērkonē, Nīcas pagastā, Nīcas novadā, atbilstoši eksperta atzinumam "par Nīcas pagasta saimniecības "Susuri" (zemes kadastra Nr.64780060557) teritorijas bioloģisko izpēti un 07.06.2013 izstrādātajam apgrūtinājumu plānam.

Zemes gabala ārējās robežas detālplānojumā netiek mainītas.

Transporta kustībai paredzēts izmantot esošo piebraucamo ceļu, piebraukšana zemes gabalam saglabājas esošā.

### 1.3.1. Apbūve

Zemes gabalā paredzēts izvietot viesu māju. Viesu māja paredzēta zemes gabalā austrumu daļā pie Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas robežas.

Viesu mājas klasifikācijas kods – 121201.

Nīcas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos DzS teritorijās maksimālais pieļaujamais apbūves blīvums noteikts 10%, DA2 teritorijās maksimālais pieļaujamais apbūves blīvums noteikts 5%.

Detalizētus plānotās apbūves nosacījumus skatīt 3.daļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un grafiskajā daļā.

Apbūves kompozīcija.

Apbūve veidojama kā brīvstāvoša viesu māja.

Detālplānojums plāno piebraucamā ceļa izveidi no esošā servitūta ceļa līdz viesu mājai un stāvlaukuma izveidi teritorijas ziemeļu daļā pie esošā servitūta ceļa, kā arī saimniecības ceļu no viesu mājas līdz stāvlaukumam. Stāvlaukums un piebraucamais ceļš paredzēts dabas teritorijas apmeklētājiem. Laukumi un ceļi paredzami no šķembu vai grants seguma. Ceļu platums 2.8m.

## 1.4. Inženierkomunikācijas

Inženiertehniskie risinājumi tiks precizēti būvprojekta izstrādes laikā.

### 1.4.1. Ūdensapgāde

Ūdensapgādei paredzēts izbūvēt ūdens ņemšanas vietu – artēzisko urbumu.

### 1.4.2. Kanalizācija

Saimniecisko notekūdeņu novadīšanai no viesu mājas zemes gabalā izbūvējama vietējā slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Zemes gabalā pēc notekūdeņu attīrīšanas tos paredzēts novadīt grāvī pie piebraucamā ceļa.

### 1.4.3. Elektroapgāde

Viesu mājas elektroapgāde paredzēta no esošā elektrības uzskaites skapja, kurš atrodas zemes gabala ziemeļu daļā pie servitūta ceļa.

### 1.4.4. Apkure

Viesu mājas apkurei paredzēts izmantot atbilstošas jaudas granulu katlu.

### 1.4.5. Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma ietvaros zemes gabalam nav paredzēts izbūvēt elektronisko sakaru tīklus.

## 1.5. Aizsargjoslas

Detālpplānojums nosaka un precizē aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteiktas vides un dabas resursu aizsargjoslas, kā arī ekspluatācijas aizsargjoslas un sanitārās aizsargjoslas.

### *Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:*

- Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjosla visā detālpplānojuma teritorijā;
- Baltijas jūras krasta kāpu aizsargjoslas teritorija – 1.03 ha
- Aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās -1.22ha

### *Ekspluatācijas aizsargjoslas:*

- ekspluatācijas aizsargjoslas attēlotas zemes gabalā esošajiem inženiertehniskās apgādes objektiem: 0,4kV elektroapgādes kabeļu līnijai.

### *Citi aprobežojumi:*

- ceļa servitūta teritorija – 0.03 ha
  - ceļa servitūta teritorija – 0.0 ha
  - aizsargjoslas teritorija ap citu valsts ģeodēziskā tīkla punktu – 0.01 ha
- Aizsargjoslu un citu aprobežojumu detalizētu aprakstu skatīt 3.daļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

### *Ugunsdrošības pasākumi.*

Izstrādājot plānotās apbūves būvprojektu (BP) – jāparedz Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Ugunsdrošības normas” prasību ievērošana. Jāparedz nepieciešamie ugunsdrošības

attālumi starp iecerētajām dažādas ugunsdrošības pakāpes un funkcionālās nozīmes ēkām un būvēm, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Detālpplānojuma izstrādātājs: Ivars Tomsons, sert. Nr. 1-00427 / \_\_\_\_\_/