

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



PASKAIDROJUMA RAKSTS

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

SATURS

	IEVADS	...3
1.	DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	...4
1.1.	TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	...4
1.2.	DABAS VĒRTĪBAS	...6
1.3.	AINAVAUN VĒSTURISKAIS KONTEKSTS	...8
1.4.	ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMU	...10
1.5.	ESOŠAIS INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS	...10
2.	DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	...11
2.1.	TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	...11
2.2.	APBŪVE UN PAGALMU VEIDOŠANAS NOSACĪJUMI	...12
3.	DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	...13
3.1.	TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE	...13
3.2.	ZEMES VIENĪBAS SADALE	...14
3.3.	LABIEKĀRTOJUMS UN DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANA	...14
3.4.	ATMEŽOŠANA	...15
3.5.	TRANSPORTA UN INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	...15
3.6.	ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶIS	...17
3.7.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA	...17

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Lojas", Mazirbē, Kolkas pagastā, Dundagas novadā, kadastra Nr. 8862 002 0132 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) uzsākta, pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājumu un saskaņā ar Dundagas novada domes 2020. gada 26. novembra lēmumu Nr. 258 (protokols Nr. 15) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam "Lojas", Mazirbē, Kolkas pagastā, Dundagas novadā".

Saskaņā ar Kolkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 313, Nekustamais īpašums "Lojas" sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8862 002 0132, 2,64 ha platībā.

Detālplānojuma izstrādes mērķis – pamatot būvniecību, pievedceļu un inženiertīklu kopuma izveidi detālplānojuma teritorijā.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums – detalizēt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8862 002 0132 plānoto (atļauto) izmantošanas veidu "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZ), lai teritorijā īstenotu būvniecību, tai skaitā pievedceļu un inženiertīklu.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 628).

Detālplānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500 (Topogrāfijas izstrādātājs SIA "ZeTOPO". 2021. gada 14. janvārī topogrāfija ievadīta pašvaldības vienotajā digitālajā kartē ar uzmērījuma reģistrācijas Nr. 8862 TP 62295).

1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

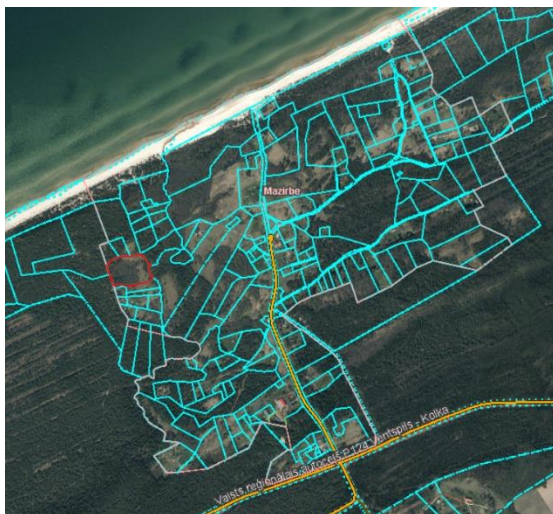
Detālplānojuma teritorija atrodas Mazirbes ciemā, Kolkas pagastā, Dundagas novadā, ciema R daļā ~ 400 m attālumā no jūras (skatīt 1. attēlu). Nekustamā īpašuma “Lojas” R robeža sakrīt ar Mazirbes ciema R robežu Sīkraga ciema virzienā. Zemes vienība ir pieguloša Mazirbes upei.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem (turpmāk – NĪVK IS), visas detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (turpmāk – NĪLM) ir “Zeme uzskurā galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” (0101).

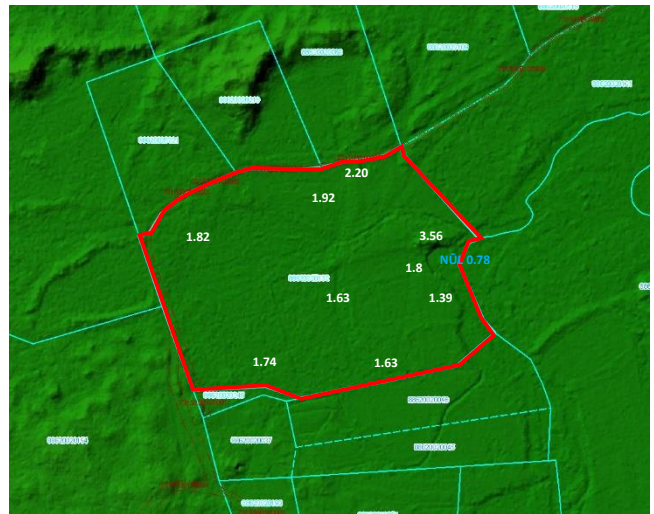
Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta, tās lielāko daļu aizņem mežs 1,62 ha platībā. Pārējo teritoriju aizņem lauksaimniecībā izmantojama zeme (ganības) 0,47 ha platībā, krūmāji 0,47 ha platībā, ūdensobjektu zeme 0,02 ha platībā un zeme zem ceļiem 0,06 ha platībā. Vidējais lauksaimniecībā izmantojamo zemju kvalitātes novērtējums – 19 balles, kas ir ļoti zems.

Detālplānojuma teritorijas AD daļai cauri tek Mazirbes upe (atbilstoši publiski pieejamai informācijai – Mazirbes upes kopgarums 10 km).

Lielākā daļa Detālplānojuma teritorijas ir salīdzinoši līdzena (skatīt 2. attēlu) tas ir robežās 1,63 – 2,20m (LAS 2000,5). Izņēmums ir Detālplānojuma teritorijas daļa pie Mazirbes upes, kur reljefs ir robežās 0,78 m līdz 3,56 m (LAS 2000,5).



1. attēls. Nekustamā īpašuma “Lojas” novietojums Mazirbes ciemā. Detālplānojuma teritorija iezīmēta ar sarkanu kontūru. Avots: kadastrs.lv.



2. attēls. Nekustamā īpašuma “Lojas” reljefs. Avots: lvmgeo.lv.

Zemes vienība nav apbūvēta, vizuāli nav konstatēti bijušās apbūves pamati. Teritorija ir dabiskas brauktuves ceļš, kurš esošajā situācijā ir gandrīz aizaudzis (skatīt 3. attēlu).

Piekluve detālplānojuma teritorijai ir nodrošinātā esoša servitūta ceļa, kas Kolkas pagasta teritorijas plānojumā norādīts kā plānots pašvaldības autoceļš (skatīt 4. attēlu).

1. tabula. Detālplānojuma teritorijas pierobežnieki
(Datu avots: VZD Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma).

Nr.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības nosaukums	Apbūvēta/neapbūvēta zemes vienība	Piederība
1.	8862 002 0221	"Karinas"	Neapbūvēta zemes vienība	Fiziska persona
2.	8862 002 0219	"Andreji"	Neapbūvētas zemes vienības	Fiziska persona
3.	8862 002 0069			
4.	8862 002 0109	"Laugali"	Neapbūvēta zemes vienība	Fiziska persona
5.	8862 002 0121	"Tomi"	Neapbūvēta zemes vienība	Fiziska persona
6.	8862 002 0044	"Grabi"	Neapbūvēta zemes vienība	Fiziska persona
7.	8862 002 0046	"Rogas"	Neapbūvētas zemes vienības	Fiziska persona
8.	8862 002 0245			
9.	8862 002 0154	"Kamenes"	Neapbūvēta zemes vienība	Fiziska persona
10.	8862 002 0118	"Vējnieki"	Neapbūvēta zemes vienība	Juridiska persona

1.2. DABAS VĒRTĪBAS

Atbilstoši biotopu ekspertes Sindras Elksnes 08.08.2020. veiktajam biotopu izvērtējumam, zemes vienībā esošajā mežā nav veikta saimnieciskā darbība, pļava pēdējos gados nav apsaimniekota, viscaur konstatējama aizaugšana ar krūmiem, kas vēl nepārsniedz veģetāciju. Pļavā izklaidus atrodas nedaudzi atsevišķi augoši lieli bērzi un melnalkšņi.

Īpašumu no visām pusēm ieskauj priežu meži uz piejūras kāpām, zemākās vietās melnalkšņu meži. Tuvākajā punktā no apsekotās teritorijas robežas līdz jūrai ir aptuveni 426 m.

Apsekotajā teritorijā paredzētās darbības vietās nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu un sūnu sugas, bet ir konstatēti Latvija un Eiropas Savienībā īpaši aizsargājami biotopi:

- 6270* Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas.

Biotops konstatēts visā atklātajā no blīva apauguma ar kokiem un krūmiem brīvajā apsekotās teritorijas daļā 0,84 ha platībā (biotops pirmoreiz konstatēts Eiropas Savienības nozīmes biotopu inventarizācijas laikā 2019. gada vasarā – dati un informācija no dabas datu sistēmas OZOLS). Apsekotajā teritorijā atrodas biotopa 3.variants, kurā ietver mitrāku vietas ganības un pļavas. Apsekošanas laikā konstatēts, ka zālājs nav pļauts jau vairākas sezonas, taču joprojām ir saglabājušās tam raksturīgās sugas un veģetācijas struktūra. Augāju veido biotopam raksturīgās sugas – kailā pļavauzīte *Helictotrihonpubescens*, pūkainā meduszāle – *Holcus lanatus*, parastā ciņusmilga *Deshampsiacaespitosa*, stāvais pretējs *Potentilla erecta*, pļavas bitene *Geum rivale*, parastā smilga *Agrostis tenuis*, rasaskrēsliņi *Alchemilla* sp. Vietām sastopami arī nedaudzi stāvās vilkakūlas *Nardus stricta* ceri. Viscaur zālajā konstatējam pļavas dzirkstelīte *Dianthus deltoides*.

Sugām bagātu ganību un ganītu pļavu zālājiem ieteicamākais apsaimniekošanas veids ir noganīšana vai pļaušana un noganīšana atālā. Ganīšana apsekotajā teritorijā nav notikusi ilgstoši, kā rezultātā zālajā viscaur ieviešas krūmi un

to atvases, kas sastopamas visā biotopa platībā un veido ~ 20% īpatsvaru biotopa veģetācijā.

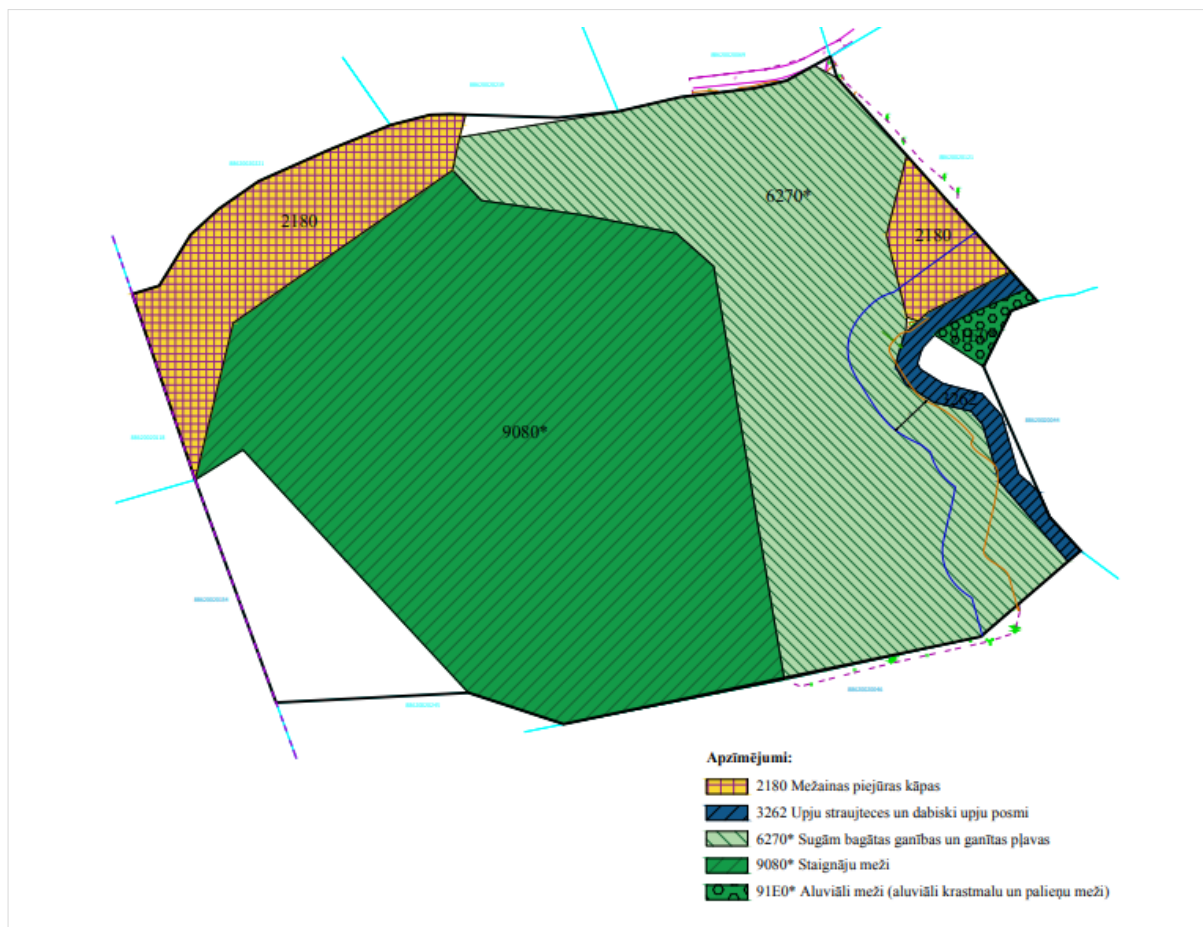
■ 9080* Staignāju meži

Biotopu veido zemā, mitrā ieplakā esoša pieaugusi melnalkšņu audze ar staignāju mežam raksturīgām sugām un struktūrām – ciņiem (6-10 uz 1 ha), slapjām, ar ūdeni klātām ieplakām (40%), kritālām (1-5 uz 1 ha), atvērumiem vainaga klājā (1-5 uz 1 ha), dzeņu sakaltiem kokiem (6-10 uz 1 ha), stumbeņiem, sausokņiem (1-5 uz 1 ha), ar piepēm apaugušiem kokiem (6-10 uz 1 ha). Teritorijā novērojami biotopam atbilstoši hidroloģiskie apstākļi.

Veģetāciju veido staignāju mežiem raksturīgās sugas – purva madara *Galiumpalustre*, parastā skalbe *Iris pseudacorus*, trejlapu puplaksis *Menyanthes trifoliata*, krastmalu grīslis *Carex acutiformis*, parastā zeltene *Lysmachia vulgaris*, vilknadze *Lycopseus europeus*. No sūnu sugām dominē – *Calliergon cuspidata* un *Climacium dendroides*.

Apsekotajā teritorijā esošā biotopa kvalitāte vērtējama kā laba, tajā nav novērojamas negatīvas ietekmes. Tā kā mežaudze vidēja vecuma, tajā vēl nav izveidojušās vecam mežam raksturīgā struktūra, tad tas šobrīd vēl neatbilst potenciāli dabiska meža biotopa statusam.

Apsekotajā teritorijā galvenā vērtība ir saglabāt tradicionālo piekrastes ciemu ainavu, kur mijas viensētas, klajumu zālāji ar mitriem mežiem un kāpām.



5. attēls. Īpaši aizsargājamo biotopu izvietojums detālplānojuma teritorijā. Attēla autors: S.Plēpe.

1.3. AINAVAUN VĒSTURISKAIS KONTEKSTS

Mazirbes apvidus teritorija ir uzskatāma par īpašu nozīmīgu ainavu telpu apvidu. No kultūrvēsturiskā skatupunkta to veido lībiešu zvejniekiemu ainavu. Īpaša ainavas vērtība ir ciema telpiskai struktūrai – izklaidus sētas meža telpā. Otru nozīmīgu Mazirbes apvidus teritorijas vērtību veido dabas elementi – jūra, liedags, kāpu reljefs, meži un Mazirbes upes ainavas telpa. Unikālās ainavas pamatā ir šo abu elementu apvienojums.

Esošajā situācijā detālplānojuma teritorijas zemes vienība ir neapbūvēta, tās pamatu veido meža, pļavas un Mazirbes upes ainavas telpa.



6. attēls. Skats uz Mazirbes upes ainavas telpu.
Attēla autors: S.Plēpe.



7. attēls. Skats uz pļavas ainavas telpu. Attēla autors: S.Plēpe.

Turpmākās detālplānojuma teritorijas attīstības laikā, jāņem vērā, ka piekrastes ciemos liela nozīme ir viensētu tradīcijai, kā arī atsevišķu sētu uzbūvei un iekārtojumam, kas balstīts uz savrupības principa, paredzot katraisaimniecības vajadzībai atsevišķu ēku. Viensētas kodols ir dzīvojamā ēka.

Ņemot vērā to, ka detālplānojuma teritorija atrodas Slīteres nacionālā parka Ainavu aizsardzības zonā, būtiski ir saglabāt lībiešu apbūves pamatprincipus.

Mazirbes kodolu 19. gs. beigās veidoja piecas tuvu sabūvētas vecsaimniecības. No šī kodola Košraga virzienā vēl tika būvētas sētas puskilometru līdz pusotra kilometra lielā attālumā. Apmēram tādā pašā attālumā sētas atradās gan uz Dundagas pusi, gan uz Sīkraga pusi¹.

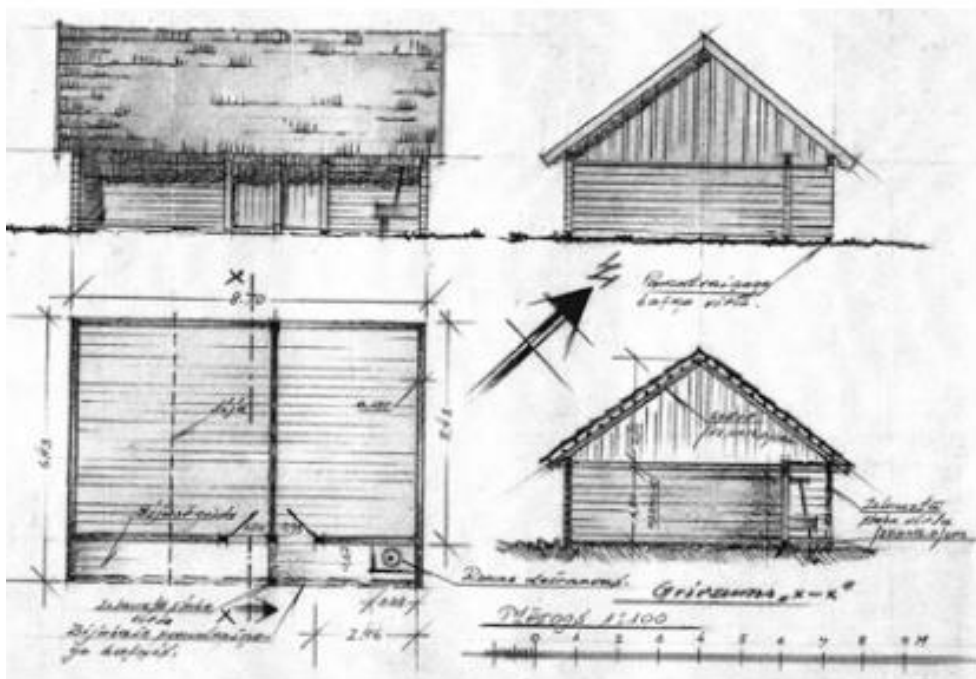
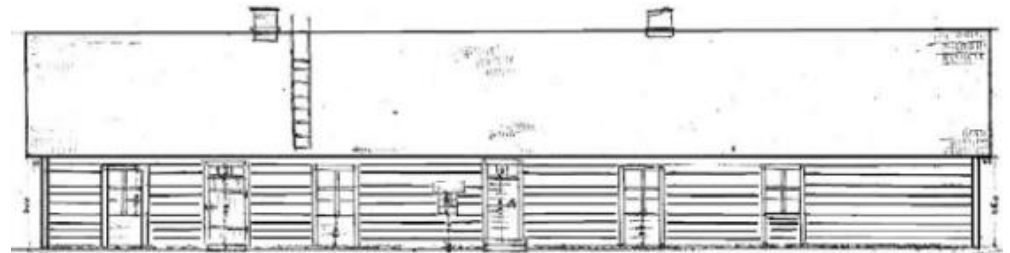
Lībiešu sētas raksturīgais kodols ir pagalms, ap kuru novietotas atsevišķas ēkas. Ziemeļkurzemes sētām vairāk raksturīgs vienpagalma plānojums. Pagalmu ietvēra dzīvojamā ēka, klētis un kūtis.

Novērotas šādas ēku izvietojuma sistēmas:

- izklaidus bez noteiktas sistēmas; izvietotas pa taisnstūra pagalma perimetru;
- izveidotas garā rindā, kur centrā dzīvojamā ēka un klētis;
- izvietotas pa vairākiem pagalmiem;
- brīvstāvošas ēkas bez noteiktas sistēmas.

Ēku plāns parasti bija izteikts taisnstūris. Vienīgi nelielu vientelpas vai divtelpas klētiņu, dūmnamu, tīklu būdu, pirti, cūkkūtiņu, bišu mājiņu plāns varēja tuvojies kvadrātam.

¹ Slīteres nacionālā parka jūras piekrastes tradicionālā apbūve. Apraksts, analīze, ieteikumi. Latvijas lauku tūrisma asociācija "Lauku ceļotājs", 2011.gads



Saunags, Vecvalku klēts
fasāde un plāns, zīm.1943.g.
(celta ap 1905.g.)

8. attēls. **Māju stāvu un jumtu plakņu savstarpējās proporcijas.**Avots: Slīteres nacionālā parka jūras piekrastes tradicionālā apbūve. Apraksts, analīze, ieteikumi. Latvijas lauku tūrisma asociācija “Lauku ceļotājs”, 2011. gads.

19. gs. otrajā pusē un 20. gs. sākumā zvejnieku ciemos sāka veidoties jauns apbūves elements, t.sk. kapteiņu un tirgotāju sētas, piemēram, Mazirbes Kalši, Pitraga Indriksoni

Sīkraga Anbanki, Sudrabvītoli un citas, kas ienesa jaunas modernas būvformas: ķieģeļu mūra ēkas, stiklotas verandas, u.c.

Vecajām lībiešu ēkām bija divslīpju seglu jumts. Uz āķiem atbalstīta nokare un smagie jumta balķi turēja lubu klājumu.

Celtņu ārējo apveidu raksturoja sienu un jumta plakņu savstarpējās attiecības. Dzīvojamām un saimniecības ēkām (izņemot lopu mītnes un klētis) bija šauras paspārnēs (nelielas pārkāres), t.i., jumts un tā pārkare neaizsedza sienu. Vēsturiskie jumtu segumi lībiešu ciemos – lubas, dēlīši, skaidas, kas padomju laikā nomainīti uz pelēko azbesta šiferi un tādi pārsvarā ir joprojām. Skursteņi – mūrēti no ķieģeļiem.

20. gs. 20.-tajos gados krustbūve kļuva visai iecienīta, un mūsdienās redzama daudzās ciemu sētās, tā veicinot bēniņu stāva apdzīvošanu ēkā. Dzīvojamām un saimniecības ēkām bija šauras paspārnēs, nelielas pārkāres. Vēsturiskajā apbūvē dominē 6-rūšu dalījums, taču ir arī 3-rūšu un 4-rūšu dalījums. Tradicionālās Lībiešu krasta mājas stāva augstuma un jumta plakņu proporcijas labi redzamas 8. attēlā.

Dažādas konstrukcijas koka žogi ir lībiešu ciemu apbūves būtiska sastāvdaļa. Tie apņēma ceļus, pagalmus, laidarus, lopu gatves, augļu, sakņu, apiņu un bišu dārzus, aplokus, tīrumus un pat pļavas.

1.4. ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMU

Atbilstoši NĪVKIS, teritorijai noteikti šādi apgrūtinājumi:

- visai zemes vienībai – nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija (7313020500);
- 2,2 ha platībai – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (7311010300);
- 0,03 ha platībai - dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020206);
- 0,03 ha platībai – tauvas joslas teritorijas gar upi (7311050200);
- 0,06 ha platībai – ceļa servitūta teritorija (7315030100).

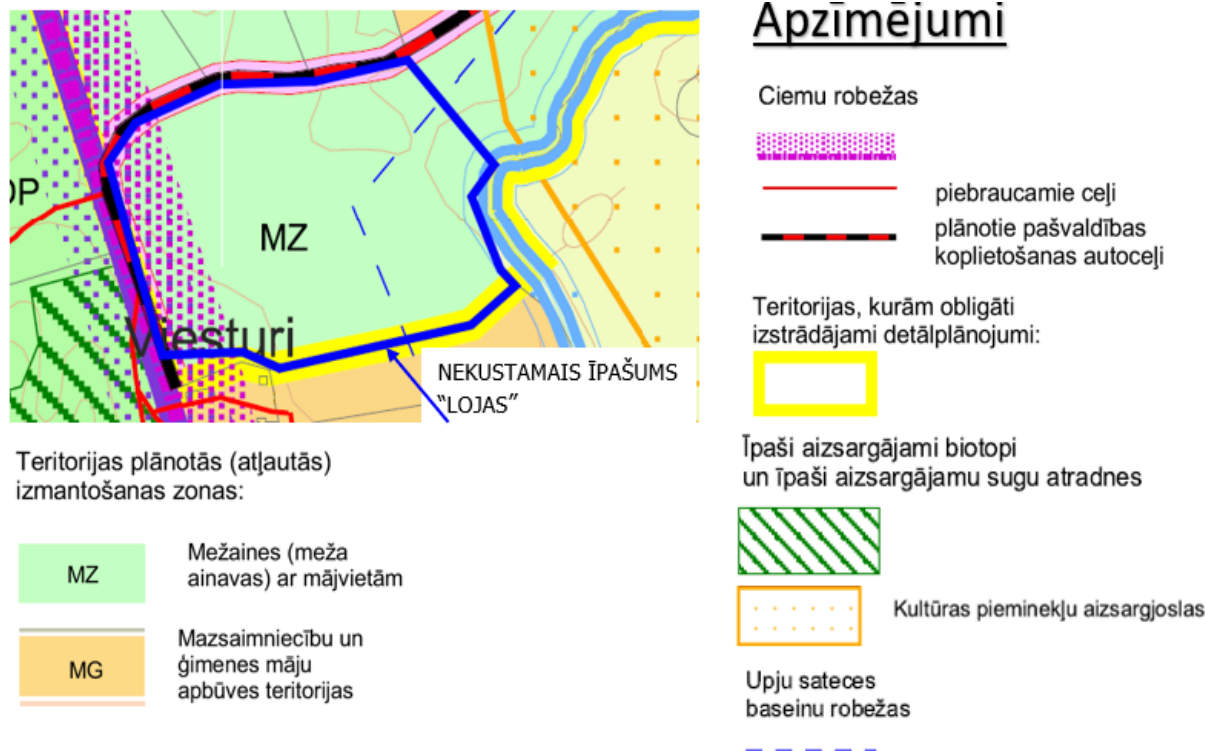
1.5. ESOŠAIS INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Esošajā situācijā detālplānojuma teritorija nav nodrošināta ne ar centralizētajām, ne lokālajām inženierkomunikācijām.

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Dundagas novada domes 2010. gada 25. augusta saistošo noteikumu Nr. 21 "Dundagas novada Kolka pagasta teritorijas plānojums ar grozījumiem" (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr. 21), Nekustamā īpašuma "Lojas" plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ir "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZ).



9. attēls. Spēkā esošajā Dundagas novada teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorijai noteiktais funkcionālais zonējums. Avots: Spēkā esošais Dundagas novada teritorijas plānojums.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 21 253. punktu, "Mežaines ar mājvietām"(MZ) teritorijā nozīmē zemes vienību ciema robežās, kur primārais zemes izmantošanas veids ir piekrastes ciema atklātās ainavas telpas uzturēšana (saglabāšana, aizsardzība un atjaunošana), savrupa zemnieku vai zvejnieku sēta ar piemājas saimniecību, lai ražotu laukkopības un lopkopības produktus, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr. 21 254. punktu, nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes "Mežaines ar mājvietām teritorija" (MZ) ir:

1. Galvenā izmantošana:

- 1.1. savrupmāja;
- 1.2. palīgēkas un palīgbūves;
- 1.3. lauksaimnieciska lietošana;
- 1.4. mežsaimnieciska lietošana;
- 1.5. pansija;
- 1.6. viesu māja.

2. Palīgizmantošana:

- 2.1. telpas individuālam darbam;

- 2.2. mājas bērnudārzs;
- 2.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 2.4. vēja elektrostacija ja būves izvietojumam nav nepieciešama atmežošana;
- 2.5. dzīvoklis.
3. Dzīvojamo māju skaits zemes vienībā – viena.
4. Maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi, atļauta jumta izbūve.
5. Ēkas maksimālais augstums 12 m.
6. Maksimālais apbūves blīvums zemes vienībā – 3%, bet nepārsniedzot 450 m² apbūves laukumu.
7. Maksimālā apbūves intensitāte - 5 %.
8. Žogi - maksimālā pagalma vajadzībām nožogojamā platība – 3000 m².
9. Žogiem jābūt novada īpatnībām atbilstošiem, žoga caurredzamībai jābūt ne mazāk kā 30% (perpendikulāri pret žoga plakni).
10. Pieļaujamais žoga augstums ir 1,2 metri.
11. Mežainēs ar mājvietām teritorijā. (MZ) atļauts sadalīt zemes vienību, ja pēc sadalīšanas izveidotās zemes vienības (parceles) nav mazākas par 2,0000 ha (20000 m²) un ja pēc sadalīšanas izveidoto zemes vienību(parceles) vidējais platums nav mazāks par 100 m.

Prasības visām teritorijām:

1. Zemes vienības vai ēkas īpašnieka vai tiesiskā valdītāja pienākums ir pie būves galvenās fasādes piestiprināt karoga turētāju vai uzstādīt brīvi stāvošu karoga mastu valsts karoga uzvilkšanai;
2. Teritorijās, kur nav māju numerācijas, zemes vienības īpašniekam jānodrošina, lai uz ceļa pie iebrauktuves zemes vienībā būtu uzstādīts mājas nosaukums;
3. Aizliegts iežogot mežu teritorijas, izņemot atjaunoto mežaudžu aizsardzībai;
4. Esošās apbūves teritorijās arhitektūras mazās formas (lapenes, pergolas, soliņi, tiltiņi, strūklakas, autobusu pieturas), pastāvīgas un sezonas rakstura tirdzniecības un informācijas būves (kioski, nojumes, paviljoni, izkārtnes, reklāmas un citi vizuālās informācijas materiāli) izbūvējami, uzstādāmi vai izvietojami pēc saskaņošanas būvvaldi.

2.2. APBŪVE UN PAGALMU VEIDOŠANAS NOSACĪJUMI

Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorija atrodas Mazirbē, kur raksturīga lībiešu krastam raksturīgā apbūve un apbūves veidošanas pamatprincipi, izvietojot apbūvi detālplānojuma teritorijā, papildus spēkā esošajā Dundagas novada teritorijas plānojumā noteiktajam, ievērojami šādi nosacījumi;

- Virsuzdevums – saglabāt vēsturisko būvapjoma proporciju, nelielu ēku mērogu, tolerantu attieksmi pret piekrastes dabisko vidi;
- Saglabāt tradicionālo kompozicionālo plānojuma principu: vienpagalmu sētas plānojums ar brīvu, izkliedētu ēku izvietojumu pagalmā, paredzot katrai saimniecības vajadzībai atsevišķu ēku.
- Būvējot ēkas ap vienu pagalmu, to ierīkot pietiekami plašu, samērīgu ar lielākajām celtnēm. Ēku izvietojums pagalmā – dažāds, pakārtots zemes vienības konfigurācijai.
- Lentveida vai punktveida monolītā dzelzsbetona pamatus vai pamatu bloku mūrējuma atsegtās cokola daļas apdarei, ja tiek plānotas atsegtas cokola daļas, izmantot ēkas koloristikai atbilstošu apmetumu vai apmūrēt ar plēstiem laukakmeņiem.
- Dzīvojamo ēku izbūvē pielietojams jebkurš sienu izbūves konstruktīvais risinājums, priekšroku dodot guļšķautņu konstrukcijai vai koka karkasa stāvbūvei.
- Fasāžu krāsošanu veikt saskaņā ar būvvaldē akceptēto ēkas krāsu pasi. Ēkas fasāžu krāsojumā jāizmanto dabiskie toņi, piemēram, pelēkie, okera, zaļgani – pelēkie.

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

3.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS IECERE

(1) Apbūves priekšlikums

Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas īpašnieku interesi par vietas raksturīgi iezīmju un atmosfēras saglabāšanu un arhitektūras koncepciju saistīt ar teritorijā esošajām dabas vērtībām, piesaistīts arhitektu birojs "SIA "Mailītis A.I.I.M.".

Teritorijas attīstības koncepcijas pamatā ir doma par dabiska haosa transformēšanu dabiskajā kārtībā. Lībiešu dzīves telpas vienkāršība caur lakoniskajiem apjomiem. Uz dabu vērsta māja - verot dabu, būt viena ritma ar dabu, neapgrūtināt dabu.

Atbilstoši nekustamā īpašuma īpašnieku un SIA "Mailītis A.I.I.M." izstrādātajai teritorijas attīstības koncepcijai un apbūves priekšlikumam, detālplānojuma teritorijas D daļā paredzēts izvietot 2 apbūves apjomus, kas nepārsniegtu spēkā esošajā Dundagas teritorijas plānojumā noteikto maksimālo apbūves laukumu 450 m², proti, dzīvojamo māju ar aptuveno apbūves laukumu 250 m² un pirts ēku ar aptuveno apbūves laukumu 160 m². Ēku apbūves laukumi var tik precizēti, izstrādājot būvprojektu. Starp ēkām paredzēts veidot pagalmu.

Piekluvi minētajām ēkām plānots nodrošināt pa piebraucamo ceļu meža un pļavas kontaktjoslas tuvumā. Autostāvvietas plānots izvietot pagalmā starp abiem ēku apjomiem. Plānotais auto novietņu skaits 2-3. Pagalma teritorija un apbūve plānots atvirzīt pie Detālplānojuma teritorijas D robežas. Ievērojot šos nosacījumus, tiks mazināta saimnieciskās darbības negatīvā ietekme uz īpaši aizsargājamajiem biotopiem, tiks lielākā mērā nodrošināta šo biotopu aizsardzība un saglabāšana.

Detālplānojuma teritorijas meža daļā plānots attīstīt pastaigu taku ar paviljonu. Taku un paviljonu plānots izvietot uz pāļiem, lai maksimāli saudzētu zemsedzi. Detālplānojuma teritorijas meža daļā plānotās takas/laipas tiks izmantotas tikai detālplānojuma teritorijas īpašnieku un viesu vajadzībām – tās nebūs publiski pieejamas.

Izstrādājot apbūves priekšlikumu ir ņemti vērā detālplānojuma 2.2. apakšnodaļā minētie principi:

- Plānots vienpagalma sētas plānojums ar brīvu, izkliedētu ēku izvietojumu, paredzot katrai saimniecības vajadzībai atsevišķu ēku, proti, pirts un dzīvojamo ēku.
- Ēku novietojums un piekļuve tām veidota ņemot vērā teritorijā esošos biotopus, noteiktos aprobežojumus un zemes vienības konfigurāciju.
- Ēku fasāžu krāsojumā tiks izmantoti dabiskie toņi, piemēram, pelēkie, okera, zaļgani – pelēkie. Būvprojekta izstrādes laikā ar būvvaldi tiks saskaņota ēku krāsu pase.
- Konkrēti ēku apdares materiāli tiks precizēti izstrādājot būvprojektu.

Detālplānojuma teritorijas attīstība plānota kārtās:

1. kārtā – izbūvēt dzīvojamo māju, pirti un auto novietnes;
2. kārtā – pastaigu taku ar paviljonu.



10. attēls. Plānotās apbūves priekšlikums. Avots: SIA "Mailītis A.I.I.M.".

3.2. ZEMES VIENĪBAS SADALE

Detālplānojuma risinājumi neparedz teritorijas sadalīšanu.

3.3. LABIEKĀRTOJUMS UN DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANA

(1) Labiekārtojums

Labiekārtojums veidojams atbilstoši dabīgajai veģetācijai un reljefam. Iespējami saudzīgi saglabājama dabīgā zemsedze, reljefs un koki. Nav atļauta un plānota svešzemju košumkoku un krūmu stādīšana.

Žoga izbūvei jāizmanto koks, žogu forma - riķu, zedeņu, viju, slīpkoku žogs, kāršu žogs. No senākiem žogu tipiem nav vēlams pielietot blīvo stāvkoku un gulžkoku (gulšētu) žogus.

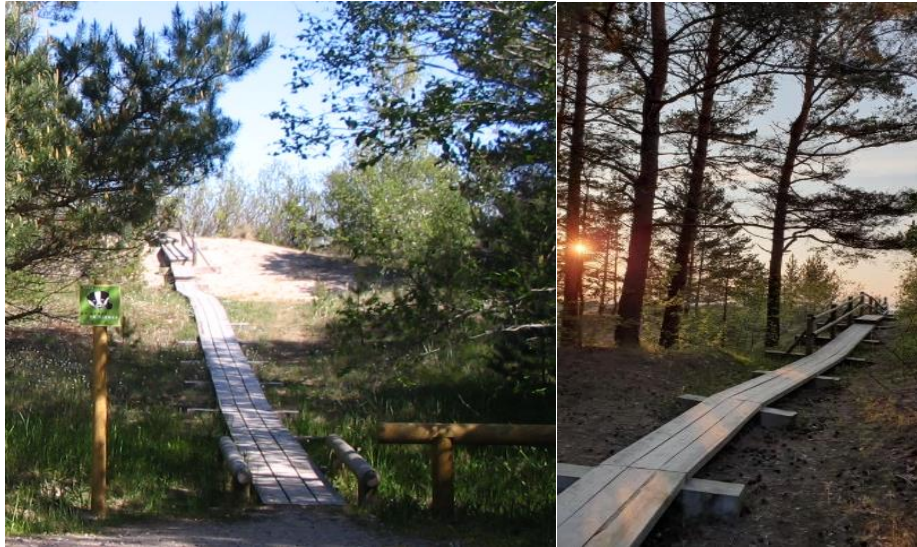
Piebraucamā ceļa iesegumam izmantojams grants, smalkas frakcijas šķembu iesegums vai dabīgā zemsedze. Meža daļā izbūvējamā taka un paviljons ir veidojama uz pāļiem, lai maksimāli saudzētu zemsedzi.

Veidojot pagalma labiekārtojumu, vēlams ieplānot arī aku. Galvenā akas vērtība ir estētiskā kvalitāte, tā kalpo kā pagalma centra marķieris. Akas virszemes daļas (ap 1 m) apdarē jāizmanto koks. Pacelšanas mehānisms jāprojektē ar rokas vinču, kas izgatavota no koka, vai arī ar koka kārts sviru.

(2) Dabas vērtību saglabāšana

Detālplānojuma teritorijā īstenojot apbūves priekšlikumu, sagaidāma Eiropas Savienības prioritāri aizsargājama biotopa 6270* Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas

tieša negatīva ietekme plānotās apbūves zonā. Lai nodrošinātu bioloģiski vērtīgā zālāju biotopa 6270* Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas saglabāšanu detālplānojuma teritorijas neapbūvētajā daļā, tiks nodrošināts, ka zālājs tiks piemēroti apsaimniekots, ievērojot pareizu pļaušanu – tiks pļauts zemu (3-5 cm) laika periodā no jūnija vidus līdz jūlija vidum, novācot nopļauto zāli. Nopļautais materiāls kā arī citi "zaļie" atkritumi (lapas, zarus, zāli) tiks izvesti no teritorijas vai kompostēti speciāli ierīkotā vietā, tā, lai nenotiktu barības vielu nonāksanu vidē.



11. attēls. **Dabas takas piekrastē.** Attēla autors: S. Plēpe.

Eiropas Savienībā prioritāri aizsargājamā biotopa 9080* Staigājumu meži teritorijā paredzētai darbībai - pastaigu laipas un paviljona izbūvei sagaidāma īslaicīga negatīva ietekme objektu izbūves laikā (izbradāšana), kas samazināsies līdz nākamajai veģetācijas sezonai. Laipas un paviljona ekspluatācijai sagaidāma nebūtiska ietekme, jo taka tiks veidota uz pāļiem, tā nebūs paredzēta plašam lietotāju lokam, tikai iedzīvotājiem. Takas izbūve plānota līdzīgi kā Mazirbes un Sīkraga ciema kāpās esošās takas uz jūru – ar zemsedzi saudzējošu metodi (redzams 11.attēlā).

3.4. ATMEŽOŠANA

Atbilstoši Meža likuma 41. pantam, daļa detālplānojuma teritorijas ir meža zeme, kur būvniecībai nepieciešamā platība būtu jāatmežo. Ņemot vērā, ka meža zemē plānots attīstīt taku un paviljonu uz pāļiem un to plānots veikt necērtot kokus un neiznīcinot zemsedzi, atmežošana nebūs nepieciešama. Takas un paviljona projekts jāaskaņo ar Valsts meža dienestu.

3.5. TRANSPORTA UN INŽENIERTEHNISKĀINFRASTRUKTŪRA

(1) Piekļuves iespēja

Detālplānojuma teritorijai paredzēts saglabāt esošo pieslēgumu pie servitūta ceļa, kas plānots izveidot kā pašvaldības nozīmes ceļu.

(2) Ūdensapgāde, kanalizācija un siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā nav ciema ūdensvada un kanalizācijas tīklu, un pārskatāmā nākotnē arī pašvaldībā nav plānota šādu centralizēto tīklu izbūve detālplānojumam piegulošajā teritorijā. Līdz ar to zemes vienībā ir paredzētas vietējas ūdens ņemšanas un sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtas. Siltumapgādes ir plānota lokāla.

(3) Meliorācija

Detālplānojuma teritorijā nav meliorācijas sistēmas. Teritorijā ir jāparedz virszemes noteces uztveršana, savākšana, un novadīšana. Risinājumi izstrādājami būvprojektā.

Nav atļauta grāvju izveidošana detālplānojuma teritorijas daļā, kas noteikta kā Eiropas Savienības prioritāri aizsargājamā biotopa 9080* Staignāju meži teritorija. Minētajā teritorijā saglabājam esošais hidroloģiskais režīms.

(4) Elektroapgāde

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā AS "Sadales tīkls" (2020. gada 9.decembra vēstule Nr. 30AT00-05/TN-17123) izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei. Nosacījumos sniegta informācija, ka detālplānojuma aptveršajā teritorijā neatrodas AS "Sadales tīkls" piederoši, esoši elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies).

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" nosacījumiem par detālplānojuma izstrādi elektroapgādes nodrošināšanai ir jāpieprasa tehniskie noteikumi no AS "Sadales tīkls". Jaunā elektroapgāde ir jāprojektē un jāizbūvē atbilstoši Latvijas likumiem un noteikumiem.

Ja nepieciešams, tad esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 191. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 8.punkts nosaka, ka, ja veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā,

tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku un saskaņā ar Aizsargjoslu likumā noteiktajiem aprobežojumiem aizsargjoslās (īpaši 35. un 45. panta prasībām).

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši minēto noteikumu 3. punktam, lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas daļībniekiem".

Būvējot jaunas inženierkomunikācijas, jāievēro Ministru kabineta 30.09.2015. noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un LR Aizsargjoslu likums.

Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotās būves izvietojuma zemes vienībā. Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojumu plānot piebraucamā ceļa robežās. Elektrības kabeļa novietojums attēlots detālplānojuma grafiskās daļas lapā "Plānotā (atļautā) izmantošana).

3.6. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶIS

Detālplānojuma teritorija atrodas Mazirbes ciema teritorijā. Atbilstoši Ministru kabineta 08.12.2015. noteikumiem Nr. 698 "Adresācijas noteikumi", 10. punktu, ciemu teritorijās ielai pēc tās izbūves piešķir nosaukumu saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu. Savukārt, 11. punkts paredz, ka apbūvei paredzētai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai.

Priekšlikums adresei: "Lojas", Mazirbe, Kolkas pag., Dundagas nov., LV-3275.

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" nosacījumiem, pēc detālplānojuma īstenošanas ir nosakāmi:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (*NĪLM kods 0601*) 0,3 ha platībā ;
- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība(*NĪLM kods 0201*) 1,62 ha.
- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (*NĪLM kods 0601*) 0,72 ha platībā.

3.7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

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

Detālplānojumu atļauts īstenot kārtās:

1. kārtā – izbūvē nepieciešamās inženierkomunikācijas, auto novietnes un vienu vairākus no plānotās apbūves apjomus – mājas un/vai pirts izbūve.
2. kārtā – pastaigu takas ar paviljonu izbūve.

Kārtas atļauts sadalīt apakškārtās.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. 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.

Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
- inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas vai apakškārtas nodrošināšanai;
- meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi.