

3.DAĻA – TERITORIJAS IZMANOTŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

3.1. – Vispārīgie nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi detalizē un precizē Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus detālplānojumā ietvertajā teritorijā nekustamajā īpašumā Cīruļu iela 7A (kadastra apzīmējums 64130060120, platība 1,0342 ha), Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums).
2. Šie apbūves nosacījumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar detālplānojuma 2.daļas „Grafiskā daļa” grafiskajiem materiāliem:
 - 2.1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns;
 - 2.2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns;
 - 2.3. Teritorijas aizsargjoslu plāns.
3. Apbūves līnija – attālums no zemes vienības robežas līdz teritorijai kurā atļauts celt ēkas un virszemes būves.

3.1.1. – Prasības mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām Pāvilostas pilsētā (DzM-7)

3.1.1.1. – Plānotā atļautā izmantošana (DzM-7)

4. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM-7) detālplānojumā noteiktā atļautā izmantošana ir:
 - 4.1. savrupmāja: vienas ģimenes (viena dzīvokļa) dzīvojamā māja, divu ģimeņu (divu dzīvokļu) dzīvojamā māja;
 - 4.2. funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves;
 - 4.3. saimniecības ēkas, garāžas, nojumes un citas palīgēkas;
 - 4.4. atsevišķā zemes vienībā, saskaņojot ar kaimiņu zemes gabalu īpašniekiem vai veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu, ja šāds saskaņojums netiek saņemts – pansijas, viesu nami, kempingi, atklāti sporta laukumi un citi rekreācijas objekti;
 - 4.5. funkcionāli nepieciešamie inženierapgādes tīkli: ūdensvads, kanalizācijas vadi, elektroapgādes un vājstrāvu tīkli;
 - 4.6. piebraucamie māju ceļi, teritorijas labiekārtojuma elementi.
5. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

3.1.1.2. – Apbūves parametri un apbūves nosacījumi (DzM-7)

6. Detālplānojuma teritorijā jāievēro sekojoši galvenie apbūves nosacījumi:
 - 6.1. minimālā platība – 2500 m²;
 - 6.2. maksimālais apbūves blīvums – 20 %;
 - 6.3. maksimālā apbūves intensitāte – 40 %;
 - 6.4. maksimālais stāvu skaits visai apbūvei – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi;
 - 6.5. maksimālais apbūves augstums - 8 metri līdz jumta korei vai līdz dzegas, parapeta virsmalai, jumta malai;

- 6.6. nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību;
- 6.7. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %.
7. Citi apbūves nosacījumi:
 - 7.1. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.
 - 7.2. Katrā apbūves gabalā ievērojami plānotās apbūves kompozīcijas pamatprincipi: ēkas izvietojamas ap pagalmu pēc viensētas apbūves principa, galvenā – dominējošā ēka ir viena dzīvojamā māja (vai viesu nams, pansija), pārējo palīgēku būvapjomam jābūt mazākam par galvenās ēkas būvapjomu.
 - 7.3. Priekšpagalmā izvietojama galvenā ēka, bet palīgēkas izvietojamas iekšpagalma teritorijā.
 - 7.4. Jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā. Šī prasība neattiecas uz transporta inženierbūvēm un ar tām saistīto infrastruktūru, inženiertīkliem un to objektiem.
 - 7.5. Būvju savstarpējos attālumus starp būvēm plāno atbilstoši normatīvo aktu prasībām par insolāciju un par būvju ugunsdrošību. Noteiktās ugunsdrošības atstarpes starp būvēm vienā zemes vienībā un līdz blakus esošo zemes vienību robežām var samazināt, ievērojot normatīvo aktu nosacījumus par būvju ugunsdrošību;

3.1.1.3. – Vides pieejamības un teritorijas labiekārtojuma nosacījumi (DzM-7)

8. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka ēku būvprojektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
9. Piebraucamo māju ceļu un pagalmu laukumu iesegumam izmantojamie materiāli: grants, blietētas akmens šķembas, oļi, akmens vai ierobežotā daudzumā (līdz 20%) betona bruģakmeņi.
10. Zemes vienību drīkst iežogot pa zemes vienības robežām, bet gar ielām – pa Cīruļu ielas un Meža ielas sarkanajām līnijām.
11. Žogiem gar ielas sarkano līniju ir jābūt ne augstākiem par 1,6 metriem, bet robežžogiem starp īpašumiem – ne augstākiem par 1,8 metriem. Nav atļauta dzeloņdrāšu izmantošana.
12. Detālplānojuma teritorijā maksimāli saglabājams esošais reljefs, nav pieļaujama mākslīgu uzbērumu un zemes vaļņu izbūve.
13. Katrā zemes vienībā paredzēt vizuāli norobežotu vietu sadzīves atkritumu tvertņu izvietošanai. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu.
14. Detālplānojuma teritorijā ārtelpas labiekārtojuma risinājumus un vides pieejamības risinājumus izstrādā ēku būvprojektā vai atsevišķā teritorijas labiekārtojuma projektā.

15. Publiskās apbūves gadījumā (viesu nami, pansijas) zemes gabalos nodrošina vides pieejamību ar vienlīdzīgām līdzdalības iespējām visiem sabiedrības locekļiem.

3.1.1.4. – Inženierkomunikāciju nodrošinājuma prasības (DzM-7)

16. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā, ņemot vērā normatīvajos aktos noteiktās prasības, vai izdala atsevišķos būvprojektu sējumos.
17. Ūdensapgādi detālplānojuma teritorijā nodrošina decentralizēti, izmantojot esošu ūdens ņemšanas vietu – artēzisko aku. Dzeramā ūdens kvalitāte nodrošināma atbilstoši 2017.gada 14.novembra MK noteikumu Nr.671 „Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība” prasībām.
18. Saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņu savākšanu nodrošina izbūvējot slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Pēc notekūdeņu attīrīšanas tos paredzēt infiltrēt gruntī vai ievadīt esošajā novadgrāvjos.
19. Projektējot kanalizācijas tīklus, ņemt vērā un paredzēt, ka nākotnē pēc perspektīvās Cīruļu ielas izbūves būs iespējams izveidot pieslēgumu centralizētām slēgta tipa bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm Cīruļu ielā 6 (kadastra Nr.64130060096), Pāvilstas Aprūpes un rehabilitācijas iestādes teritorijā.
20. Lietus ūdeņu novadīšanu no teritorijas paredz ar infiltrāciju augsnes gruntī vai novadot uz esošajiem novadgrāvjiem ar dabīgo virsmas noteci.
21. Elektroapgādes pieslēgumu katrai zemes vienībai nodrošina ar zemsprieguma elektrokabeļa izbūvi no esošajām elektrosadales iekārtām, kas izbūvētas pie Meža ielas.
22. Elektrosadales iekārtām nodrošina iespēju brīvi piekļūt un tās apkalpot AS „Sadales tīkls” personālam jebkuros laika apstākļos.
23. Visa veida inženierkomunikāciju izbūves risinājumus nosaka būvprojekta izstrādes ietvaros, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un citu normatīvo aktu prasības un pamatojoties uz attiecīgo institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

3.1.1.5.- Ugunsdrošības prasības (DzM-7)

24. Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde nodrošināma atbilstoši LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” noteiktajām prasībām. Ēkām un būvēm nodrošina brīvu piekļuvi ugunsdzēsības transportam.
25. Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādei izmantojams Sakas upes ūdens, kas pieejams noejā pie upes, Cīruļu ielā 6 (kadastra Nr.64130060096), Pāvilstas Aprūpes un rehabilitācijas iestādes teritorijā;
26. Konkrēti ugunsdzēsības risinājumi iekļaujami projektējamo ēku būvprojektos.

3.1.2. - Prasības Transporta infrastruktūras teritorijām (TI)

3.1.2.1. – Plānotā atļautā izmantošana (TI)

27. Transporta infrastruktūras teritorija (TI) detālplānojuma robežās ir pilsētas un vietējas nozīmes ielas, kuras noteiktas ar sarkanajām līnijām. Ielas paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei un maģistrālo inženierkomunikāciju izvietojumam.
28. Transporta infrastruktūras teritorijā (TI) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 28.1. sauszemes transporta būves;
 - 28.2. inženiertehniskā infrastruktūra;
 - 28.3. labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana.

3.1.2.2. – Apbūves parametri un apbūves nosacījumi (TI)

29. Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka, maksimālā apbūves intensitāte – nenosaka, zemes vienības minimālā brīvā teritorija – nenosaka.

3.2. – Piekļūšanas noteikumi

30. Piekļuve detālplānojuma teritorijai organizējama no Meža ielas. Pēc perspektīvas Cīruļu ielas izbūves satiksmes organizācija ir pārskatāma, perspektīvajai zemes vienībai detālplānojuma teritorijas ziemeļos veidojot jaunu pieslēgumu Cīruļu ielai.
31. Māju ceļi, to pieslēgumi esošajām ielām un to detalizēti parametri nosakāmi būvprojektos.
32. Pēc nekustamā īpašuma sadalīšanas reizē ar tā jaunizveidoto daļu īpašumtiesību reģistrāciju par labu citām personām ir veicama arī servitūta tiesību dibināšana un nostiprināšana zemesgrāmatā.
33. Ēkām un citām būvēm būvprojektos jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
34. Transporta plūsmas organizāciju plānot tā, lai apbūves teritorijā netiktu pārsniegti trokšņa robežlielumi atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasībām.

3.3 – Aizsargjoslas

35. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Pāvilostas novada teritorijas plānojuma prasībām un atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskajā daļā.
36. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam pēc to izbūves atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijai pēc to pieņemšanas ekspluatācijā saskaņā ar attiecīgo komunikāciju izpildmērījumiem.
37. Būvlandes un apbūves līnijas:
 - 37.1. Būvlaide no Meža ielas sarkanās līnijas ir noteikta 6 metru attālumā;
 - 37.2. Būvlaide no Cīruļu ielas sarkanās līnijas ir noteikta 3 metru attālumā;

- 37.3. Apbūves līnijas ir noteiktas 4 metru attālumā no robežjošo zemes vienību robežas.

3.4. Zemes vienību veidošanas kārtība

38. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību sadalīšana veicama atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
39. Detālplānojuma teritorijā atļauta plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
40. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā jāīsteno vienā kārtā.

3.5. - Detālplānojuma īstenošanas kārtība

41. Detālplānojuma realizāciju veikt saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātājiem pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
42. Detālplānojuma teritorijā paredzēto apbūvi, inženierbūves (ceļus) un inženierkomunikācijas plāno un izbūvē saskaņā ar noteiktajā kārtībā izstrādātiem un saskaņotiem būvprojektiem. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā.
43. Zemes vienības sadali (zemes ierīcības projekta īstenošanu) var veikt pirms būvprojektēšanas, vai paralēli būvprojektēšanai.
44. Detālplānojums stājas spēkā pēc Dienvidkurzemes novada domes lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu publicēšanas novada mājas lapā, novada avīzē, Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS) un nākošajā dienā pēc lēmuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.