

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemes vienībai
Dzintaru iela 109B, Pāvilstā, Dienvidkurzemes
novadā**

III

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma ierosinātājs: Zemes vienības Dzintaru iela 109B, Pāvilstā,
Dienvidkurzemes novadā īpašnieki
SIA "Šveices seši"
Reģistrācijas numurs 42103094394
SIA "MG25"
Reģistrācijas numurs 40203334470

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA "Arhitektūra un vide"
Reģistrācijas numurs 43603016278

2022

Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Detalizēti teritorijas izmantošanas nosacījumi.....	3
3. Vides pieejamība.....	5
4. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība.....	5
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai un adresācijas priekšlikumi.....	6

1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Ar šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem (turpmāk tekstā Detālplānojuma TIA nosacījumi) tiek precizēti Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. – 2024. gadam (apstiprināts ar 2013. gada 30. maija Saistošajiem noteikumiem Nr.3 “Par Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam apstiprināšanu”) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā Teritorijas plānojuma TIAN) un tiek noteiktas detalizētas prasības detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma Dzintaru iela 109B, kadastra Nr. 6413 002 0192, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0192 (turpmāk tekstā Detālplānojuma teritorija) izmantošanai un apbūvei.
- 1.2. Teritorijas plānojuma TIAN prasības, kas netiek detalizētas šī Detālplānojuma TIA nosacījumos, realizējot detālplānojumu piemērojamas saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN.
- 1.3. Saskaņā Teritorijas plānojuma TIAN prasībām detālplānojuma teritorijas Dzintaru iela 109 plānotā (atļautā) izmantošana ir Mazstāvu dzīvojamā apbūve DzM un neliela teritorija Transporta infrastruktūras teritorija TR Dzelzceļa ielas sarkanajās līnijās.
- 1.4. Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, ir veidojams piebraucamais ceļš atsevišķā zemes vienībā, kurai detalizē atļauto izmantošanu atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN noteiktajam, nosakot apakšzonējumu DzMTI.

2. Detalizēti teritorijas izmantošanas nosacījumi

- 2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM, šī detālplānojuma ietvaros, ietver savrupmāju un tām piederīgo palīgēku (saimniecības ēkas, garāžas, šķūnīši u.tml.) teritorijas.
 - 2.1.1. Atļautā izmantošana: Dzīvojamā māja (11001)- savrupmājas: vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja, dvīņu māja.
 - 2.1.2. Palīgizmantošana: funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves: saimniecības ēkas, garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40 m², siltumnīcas, nojumes un citas palīgēkas.
 - 2.1.3. Apbūves parametri:
 - 2.1.3.1. Zemes vienības minimālā platība – 1200 m²,
 - 2.1.3.2. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums savrupmāju apbūvē nedrīkst pārsniegt 30%,
 - 2.1.3.3. Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte savrupmāju apbūvē nedrīkst pārsniegt 60%,
 - 2.1.3.4. Zemes vienības minimālā brīvā zaļumu teritorija savrupmāju, apbūvē nedrīkst būt mazāka par 50%,
 - 2.1.3.5. Maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijā – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi,
 - 2.1.3.6. Maksimālais ēku un būvju augstums – 8 m līdz jumta korei vai līdz dzegas, parapeta virsmalai, jumta mala,
 - 2.1.3.7. Vienā zemes vienībā drīkst būt vienu savrupmāju.

2.1.4. Ēku un būvju novietojums:

- 2.1.4.1. Būves/ēkas nedrīkst novietot tuvāk par 4 metriem no kaimiņu zemes vienības robežas, papildus ievērojot noteiktos būvju attālumus no zemes vienības robežām un līdz citām būvēm tai pašā zemes vienībā atbilstoši normatīvajiem aktiem par būvju ugunsdrošību prasībām. Noteiktās ugunsdrošības atstarpes starp būvēm vienā zemes vienībā un līdz blakus esošo zemes vienību robežām var samazināt, ievērojot normatīvo aktu par būvju ugunsdrošību nosacījumus.
- 2.1.4.2. Ja ēka vai būve izvietota mazākā attālumā kā 4 metri no kaimiņa zemes vienības robežām, tad tās jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6,0 m.
- 2.1.4.3. 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.
- 2.1.4.4. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemes vienībās nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.
- 2.1.4.5. Ēkas jāizvieto tā, lai tiktu nodrošinātu dzīvojamo telpu nepārtraukta insolācija vismaz 2,5 stundas dienā laikposmā no 22.marta līdz 22.septembrim.
- 2.1.4.6. Palīgēku vai būvi nedrīkst ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānpagalmā.
- 2.1.4.7. Katrā zemes vienībā jāparedz vieta atkritumu konteineru novietošanai ne tuvāk par 1,5m no robežas ar kaimiņu zemes vienību.
- 2.1.4.8. Ēkas jāizvieto ievērojot būvlaides - 3m attālumā no jaunveidojamā piebraucamā ceļa nodalījuma joslas un 6m no Dzelzceļa ielas sarkanajām līnijām.

2.1.5. Žogi:

- 2.1.5.1. Žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās gar ielas un piebraucamā ceļa robežu ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m.
- 2.1.5.2. Robežžogus starp īpašumiem atļauts izbūvēt līdz 1,8 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, pašvaldības Būvvalde apspriež abu priekšlikumus un izlemj, kādu žogu būvēt. Šis pašvaldības Būvvaldes lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
- 2.1.5.3. Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 2.1.5.4. Žogiem pa jaunveidojamā piebraucamā ceļa nodalījuma joslu Detālplānojuma teritorijā ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.

2.1.6. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamā piebraucamā ceļa un pēc pieejamo centralizēto inženiertehniskās apgādes tīklu izbūves.

2.1.7. Zemes vienībās Nr 1. un Nr.2. veicot apbūvi ir jānodrošina Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumu Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteikto trokšņa robežlielumu, kas var rasties

no blakus esošā sporta laukums, nepārsniegšana. Prettrokšņu risinājumi ir precizējami attiecīgo būvprojektu izstrādes stadijā.

2.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzMTI šī detālplānojuma ietvaros ir ceļu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, maģistrālo inženiertehniskās apgādes tīklu un transporta būvju izvietojumam:

2.2.1. Atļautā izmantošana: transporta lineārā infrastruktūra (14002)-sauszemes transporta būve- piebraucamais ceļš, inženiertehniskā infrastruktūra.

2.2.2. Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Piebraucamā ceļa brauktuvei ir pielietojami atbilstoši 2015.gada 2.jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 279 "Ceļu satiksmes noteikumi" noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.

2.2.3. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa parametri:

2.2.3.1. Nodalījuma josla 10m,

2.2.3.2. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa nodalījuma joslā ir izvietojami:

- brauktuve 3,5m platumā, ar cieto segumu, kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums),
- apgaismojums,
- lietus ūdens savākšanas ievalka,
- inženiertehniskās apgādes tīkli.

2.2.3.3. Piebraucamais ceļš ir noslēdzams ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.

3. Vides pieejamība

3.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, kā arī ekspluatējot ēkas un būves, ir jāievēro universālā dizaina principus, lai nodrošinātu vides pieejamību katrā jaunveidojamā zemes vienībā.

3.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar 2021.gada 19.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 693 "Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21" prasībām.

4. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums nekustamā īpašuma Dzintaru ielā 109B Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0192, ar kopplatību 0,5725 ha, pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams vienā kārtā saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiks noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotājiem, sekojošā kārtībā:

4.1. Veicama zemes vienības sadalīšana,

4.2. Izbūvējams jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgums Dzelzceļa ielai,

4.3. Izbūvējams jaunveidojamais piebraucamais ceļš vismaz ar šķembu iekļājumu un izbūvējami centralizētie inženiertehniskās apgādes tīkli,

4.4. Pēc piekļuves nodrošinājuma un inženiertehniskās apgādes tīklu izbūves ir uzsākama jaunveidojamo zemes vienību apgūšana – būvniecības ieceru akceptēšana Būvvaldē.

5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai un adresācijas priekšlikumi

N.p.pl.	Platība m ²	Funkcionālais zonējums	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas/nosaukuma priekšlikums
1.	1237	DzM	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnijas (7312030100) 0,0033ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1237ha	Dzelzceļa iela 40
2.	1333	DzM	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1333ha	Dzelzceļa iela 42
3.	1332	DzM	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.13320ha	Dzelzceļa iela 44
4.	1244	DzM	Savrupmāju apbūves teritorijas Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnijas (7312030100) 0,0044ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1244ha	Dzelzceļa iela 46
5.	579	DzMTI	Jaunveidojamā piebraucamais ceļš Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnijas (7312030100) 0,0035ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.0567ha	Dzelzceļa ielas iebrauktuve
Kopā	5725				

Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli plānu Nr. 2 “Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums”