

3. daļa. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1.1. Šie nosacījumi attiecas uz detālplānojumā ietverto teritoriju – nekustamajiem īpašumiem Akmeņu ielā 4 (kadastra Nr. 6413 006 0013) un Akmeņu ielā 6 (kad. Nr. 6413 006 0016), Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā.

1.2. Šie apbūves nosacījumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar 2. daļas „Grafiskā daļa” grafiskajiem materiāliem:

lapa - 2 - Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns;

lapa - 3 - Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns;

lapa - 4 - Teritorijas aizsargjoslu plāns;

lapa - 5 - Ielas šķēršprofils A – A.

1.3. Šie apbūves nosacījumi detalizē un precizē Pāvilstas novada teritorijas plānojumā 2012. – 2024. gadam iekļautos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (TIAN).

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā Pāvilstas pilsētā (DzM-7) atļautā izmantošana

2.1.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM-7) detālplānojumā noteiktā atļautā izmantošana ir:

1) savrupmāja: vienas ģimenes (viena dzīvokļa) dzīvojamā māja, divu ģimeņu (divu dzīvokļu) dzīvojamā māja;

2) funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves:

saimniecības ēkas, garāžas, nojumes un citas palīgēkas;

3) 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) funkcionāli nepieciešamie inženierapgādes tīkli: ūdensvads, kanalizācijas vadi, elektroapgādes un vājstrāvu tīkli;

5) piebraucamie māju ceļi un gājēju celiņi, teritorijas labiekārtojuma elementi.

2.1.2. Detālplānojuma teritorijā jāievēro sekojoši galvenie apbūves nosacījumi, kas apkopoti tabulā:

Zemes gabala adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)	Maksimālā apbūves intensitāte * (%)	Maks. apbūves blīvums* (%/m ²)	Maks. stāvu skaits*	Maks. apbūves augstums* (m)	Maksimālais ēku skaits zemes gabalā	Min. brīvā neapbūvētā teritorija* (%)
Akmeņu iela 4, Pāvilsta, Dienvidkurzemes novads	64130060013	11169	40	20	2 (galv. ēkai, ieskaitot jumta stāvu) 1 (palīgēkai)	8,0 (galv. ēkai) 6,0 (palīgēkai)	3	50
Akmeņu iela 6, Pāvilsta, Dienvidkurzemes novads	64130060016	10864	40	20	2 (galv. ēkai, ieskaitot jumta stāvu) 1 (palīgēkai)	8,0 (galv. ēkai) 6,0 (palīgēkai)	3	50

*- rādītājs attiecas uz vienu funkcionālo zonu (DzM-7).

2.1.3. Citi apbūves nosacījumi

2.1.3.1. Būvlaide gar Akmeņu ielu 4 atvirzīta no ielas sarkanās līnijas 20 metru attālumā.

2.1.3.2. Būvlaide gar Akmeņu ielu 6 atvirzīta no ielas sarkanās līnijas 6 metru attālumā.

2.1.3.3. Mājvietu apbūves līnijas noteiktas detālplānojuma grafiskajā daļā (skatīt grafisko lapu - 3) ievērojot minimālo attālumu - 6 metri līdz robežai ar blakus zemes īpašumiem, kā arī ievērojot dabisko zaļumu teritoriju (ZD-4) robežas.

- 2.1.3.4. 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 būvjomu, galvenās ēkas maksimālais augstums no vidējās zemes atzīmes līdz jumta korei noteikts līdz 8 metriem vietās, bet pārējām ēkām – 6 metri.
- 2.1.3.5. Priekšpagalmā izvietojama galvenā ēka, bet palīgēkas izvietojamas iekšpagalma teritorijā.
- 2.1.3.6. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamām ēkām – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi, bet palīgēkām – 1 stāvs.
- 2.1.3.7. Ēku savstarpējo attālumu nosaka tā, lai blakusesošās ēkas neapēnotu cita citu, kā arī ievērojot normatīvās ugunsdrošības prasības par ugunsdrošības atstarpēm starp būvēm un no būvēm līdz blakus esošo zemes vienību robežām. Ieteicamo ēku izvietojumu pagalmos skatīt grafiskajā lapā – 3.
- 2.1.3.8. Ēkas izbūvē atbilstoši apkārtējās apbūves mērogam, raksturam un tonalitātei. Katrai ēkai izstrādājama krāsu pase, kas pievienojama ēku būvprojektiem.
- 2.1.3.9. Publiskās apbūves gadījumā (viesu nami, pansijas) zemes gabalos nodrošina vides pieejamību ar vienlīdzīgām līdzdalības iespējām visiem sabiedrības locekļiem.

2.1.4. Prasības ārtelpas labiekārtojumam

- 2.1.4.1. Piebraucamo māju ceļu un pagalmu laukumu iesegumam izmantojamie materiāli: grants, bļietētas akmens šķembas, oļi, akmens vai ierobežotā daudzumā (līdz 20%) betona bruģakmeņi.
- 2.1.4.2. Zemes gabalus atļauts nožogot gar Akmeņu ielas sarkano līniju ar daļēji caurredzamu (ne mazāk kā 50%) žogu un ne augstāku par 1,6 metriem, žogu materiāls – koks, bet gar zemes gabala robežām ar kaimiņu zemes gabalu - ar žogu līdz 1,8metru augstumam, par žoga veidu un augstumu vienojoties blakus esošajiem kaimiņiem.
- 2.1.4.3. Detālplānojuma teritorijā maksimāli saglabājams esošais reljefs, nav pieļaujama mākslīgu uzbērums - zemes vaļņu izbūve.
- 2.1.4.4. Pagalmu un piemājas dārzu veidot pēc brīvas kompozīcijas ainavas principiem, apzaļumošanā izmantojami tikai vietējai augu valstij raksturīgi koku un krūmu stādījumi.
- 2.1.4.5. Katrā pagalmā paredzēt vizuāli norobežotu vietu sadzīves atkritumu konteineru izvietošanai.
- 2.1.4.6. Detālplānojuma teritorijā ārtelpas labiekārtojuma risinājumus izstrādā būvprojektā vai atsevišķā teritorijas labiekārtojuma projektā.

2.1.5. Inženierkomunikāciju izbūve

- 2.1.5.1. Detālplānojuma teritorijā ūdensapgādi nodrošina ierīkojot artēzisko dziļurbumu zemes gabalā Akmeņu ielā 4 (skatīt grafiskās daļas lapas 3 un 4).
- 2.1.5.2. Ūdensvada pieslēgumu no dziļurbuma Akmeņu ielā 4 līdz zemes gabalam Akmeņu ielā 6 izbūvēt Akmeņu ielas nodalījuma joslā.
- 2.1.5.3. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši LBN 222-15 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” noteiktajām prasībām.
- 2.1.5.4. Saimniecības notekūdeņu savākšanu un novadīšanu nodrošina ierīkojot katrā zemesgabalā lokālās bioloģiskās attīrīšanas ietaises ar infiltrācijas laukiem pie šīm ietaisēm.
- 2.1.5.5. Elektroapgādes pieslēgumu nodrošina ar SIA „Kesto” iepriekš projektētā 0.4kV elektrokabeļa izbūvi no pilsētas elektrotīkla izveidojot pieslēgumu no projektētās elektrosadalnes U1-2/63, kas atrodas Akmeņu ielas malā, uz robežas starp Akmeņu ielu 4 un Akmeņu ielu 6.

- 2.1.5.6. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.
- Izbūvējot jaunus elektrotīklus ievērojami aprobežojumi aizsargjoslās gar šiem elektrotīkliem saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta parsībām. Projektējot un izbūvējot elektrotīklus ievērot prasības elektrotīklu ekspluatācijai un drošībai, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3., 8. -11. punkti. Bez tam ievērot prasības elektrotīkliem, ko nosaka Enerģētikas likuma 19., 19¹., 23. un 24. pants.
- 2.1.5.7. 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.
- 2.1.5.8. Minimālos horizontālos attālumus starp inženierkomunikācijām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 2.1.5.9. Visām inženierkomunikācijām nodrošina to ekspluatācijas aizsargjoslas, kas noteiktas Aizsargjoslu likumā.

2.1.6. Ugunsdzēsība

- 2.1.6.1. Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde nodrošināma atbilstoši LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” noteiktajām prasībām. Ēkām un būvēm nodrošina brīvu piekļuvi ugunsdzēsības transportam.
- 2.1.6.2. Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādei iespējams izmantot Sakas upes ūdeni, bet ne tālāk kā 1000m attālumā no plānotās apbūves detālplānojuma teritorijā. Šajā nolūkā zemes gabalu Akmeņu ielā 4 un Akmeņu ielā 6 īpašniekiem jāvienojas ar Dienvidkurzemes novada pašvaldību par kārtību, kādā tiks izveidotas ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas atbilstoši LBN 222-15 207.punkta prasībām tuvākajās piekļuves vietās pie Sakas upes: 1) pirmais variants - ar jau esošu piebrauktuvi pie upes aptuveni 900m attālumā pašvaldības zemes gabalā Cīruļu ielā 6 (kadastra Nr.64130060096 un Nr. 64130060079), kur atrodas Pāvilostas Aprūpes un rehabilitācijas iestāde; 2) otrs variants – izbūvēt normatīvam atbilstošu ugunsdzēsības automašīnu piebrauktuvi pie upes tieši no detālplānojuma teritorijas, šķērsojot pašvaldības īpašumā esošos zemes gabalus (kadastra Nr.64130060082 un Nr.64130060103).
- 2.1.6.3. Konkrēti ugunsdzēsības risinājumi iekļaujami projektējamo ēku būvprojektos.

2.2. Dabisko zaļumvietu Pāvilostas pilsētā (ZD-4) atļautā izmantošana

2.2.1. Atļautā izmantošana Dabisko zaļumvietu (SD-4) teritorijā detālplānojumā ir:

- 2.2.1.1. atpūtas vietu (soliņi, galdi, atkritumu urnas, ugunsgrāvis vietas), gājēju celiņu, taku un nelielu spēļu laukumu ierīkošana;
- 2.2.1.2. aizliegta cietā seguma materiālu lietošanas celiņu, taku un laukumu segumos, atļautie segumu veidi: dabiskās grunts pamatne, grants, oļi, koka laipas;
- 2.2.1.3. nodrošināt palienu pļavu izpļaušanu vienu vai divas reizes veģetācijas sezonā, nopļautais materiāls savācams, nav pieļaujama tā atstāšana uz vietas;
- 2.2.1.4. saglabāt dabisko gravu bez jebkādam reljefa izmaiņām kā potenciālu bioloģiskās daudzveidības “salu”, kurā iespējams izplatīties un augt dabiskām augu sugām, piemēram, tur jau augošajai gaiļbiksītei (*Primula veris*).
- 2.2.1.5. zemes gabalā Akmeņu ielā 6 saglabāt esošo novadgrāvi, Akmeņu ielas zonā atļauts izbūvēt caurteku grāvja savienojumam abpus ielas.
- 2.2.1.6. gravas šķērsojums ar robežžogu starp īpašumiem Akmeņu ielā 4 un Akmeņu ielā 6 nav pieļaujams.

2.3. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai

- 2.3.1. Pieklūve detālplānojuma teritorijai iespējama no esošās vietējās nozīmes ielas – Akmeņu ielas, kas dienvidu pusē pieslēdzas Meža ielai.
- 2.3.2. Tā kā Akmeņu ielas izbūve nav iekļauta dotā detālplānojuma ietvaros, tad lai pagaidus variantā nodrošinātu pieklūvi zemes gabaliem Akmeņu ielā 4 un Akmeņu ielā 6 ieteicams izveidot atvieglotu grants seguma brauktuves klātni vismaz 3 metru platumā.
- 2.3.3. Piebraucamo māju ceļu pieslēgumi Akmeņu ielai un to konkrētie parametri nosakāmi būvprojektā, tai skaitā nodrošinot ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehnikas pieklūvi ēkām un būvēm.

2.4. Aizsargjoslas un aprobežojumi

2.4.1. Aizsargjoslas un aprobežojumi zemes gabalā Akmeņu ielā 4

2.4.1.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- **kods 7311010300** - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 11169 m²;
- **kods 7311020105** – dabiskās ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos –148 m²
- **kods 7311090700** - stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - artēzisko urbumu ar rādiusu 10 metri – 314 m².

2.4.1.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

- **kods 7312030100** – aizsargjoslas teritorija gar ielām (Akmeņu ielu) – sarkanā līnija - 105 m².
- **kods 7312050201** – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļa līnijas ass (projektējamo elektrotīklu aizsargjoslas platību noteikt būvprojektā);
- **kods 7312010101** – aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ja tas atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas (projektējamo ūdensvadu aizsargjoslu platību noteikt būvprojektā);
- **kods 7312010300** – aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu, ja tas atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas (projektējamo kanalizācijas vadu aizsargjoslas platību noteikt būvprojektā).

2.4.1.3. Sanitārā aizsargjosla:

- **kods 7316060700** – sanitārās aizsargjoslas teritorija ap slēgta tipa filtrācijas lauku, kurā ietek attīrīts ūdens no slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm (projektējamo filtrācijas lauku aizsargjoslas platību noteikt būvprojektā).

2.4.1.4. Citi aprobežojumi:

- **kods 7311050200** – tauvas joslas teritorija gar upi –148m²
- **kods 7313090100** – būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (plānotās apbūves vietas, kas ierobežotas ar apbūves līnijām) – 5870m²;
- riska teritorija gar upes aizsargjoslu un gravā (apzīmēta Pāvilosta novada teritorijas plānojumā, bez klasifikācijas koda).

2.4.2. Aizsargjoslas un aprobežojumi zemes gabalā Akmeņu ielā 6

2.4.2.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- **kods 7311010300** - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 10864 m²;
- **kods 7311020105** – dabiskās ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 2353m²;
- **kods 731120400** – applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija zemes gabalā - 590 m²;

2.4.2.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- **kods 7312030100** – aizsargjoslas teritorija gar ielām (Akmeņu ielu) – sarkanā līnija - 60 m².
- **kods 7312050201** – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļa līnijas ass (projektējamo elektrotīklu aizsargjoslas platību noteikt būvprojektā);
- **kods 7312010101** – aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ja tas atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas (projektējamo ūdensvadu aizsargjoslu platību noteikt būvprojektā);
- **kods 7312010300** – aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ja tas atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas (projektējamo kanalizācijas vadu aizsargjoslas platību noteikt būvprojektā).

2.4.2.3. Citi aprobežojumi:

- **kods 7311050200** – tauvas joslas teritorija gar upi –148m²;
- **kods 7313090100** – būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (plānotās apbūves vietas, kas ierobežotas ar apbūves līnijām) – 2390 m²;
- **riska teritorija** gar upes aizsargjoslu un gravā (apzīmēta Pāvilosta novada teritorijas plānojumā, bez klasifikācijas koda).

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

3.1. Detālplānojuma teritorijā paredzēto apbūvi, piebraucamos māju ceļus, gunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas un inženierkomunikācijas izbūvē saskaņā ar noteiktajā kārtībā izstrādātu un saskaņotu būvprojektu.

3.2. Detālplānojuma realizāciju veikt saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātajiem pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

3.3. Detālplānojums stājas spēkā pēc Dienvidkurzemes novada domes lēmuma par detālplānojuma apstiprināšanu publicēšanas novada mājas lapā, vietnē www.pavilosta.lv, novada avīzē, Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS) un nākošajā dienā pēc lēmuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.