

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam (turpmāk tekstā – Pāvilostas novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamajā īpašumā Parka ielā 9A (kadastra apzīmējums 6413 002 0216), Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija).

2. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

2.1. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:

- Inženierkomunikāciju pievadu izbūve, kas veicama saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartes - teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana principiālajiem risinājumiem un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību;
- Pirms būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas ēkas vai būves būvniecībai jāveic ielas piebraucamā ceļa I kārtas būvniecība ar grants vai šķembu segumu, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

2.1.1. Ūdensapgāde un kanalizācija:

- detālplānojuma teritoriju ir jānodrošina ar centralizēto ūdens un kanalizācijas apgādi, kas atbilst nekaitīguma un kvalitātes prasībām;
- jāparedz pieslēgšanās esošajam centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, kas ir izbūvēts pa detālplānojuma teritorijas pieguļošo Parka ielu;
- nav pieļaujama virszemes, lietus un gruntsūdeņu novadīšana sadzīves kanalizācijas tīklā.

2.1.2. Elektroapgāde:

- Detālplānojuma teritorijai jāparedz atbilstošu nodrošinājumu ar elektroenerģiju, rezervējot teritoriju sadales punktam un citu elektroapgādes objektu izvietošanai Parka ielas sarkano līniju robežās;
- Enerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju, jaunu elektroapgādes komersantu objektu projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Enerģētikas likuma un citu normatīvo aktu prasībām;
- Elektroapgādes tīkliem un būvēm jānodrošina ērtu un drošu apkalpošanas iespēju. Brīvstāvošiem objektiem (transformatoru apakšstacijām, sadales punktiem u.c.) jāiekļaujas pilsētvidē un ainavā;
- Tehnisko iekārtu precīza novietne (sadales, uzskaites skapju, vadu un kabeļu u.tml.) saskaņojama ar katru konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieku.

2.2. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 "Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem" un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika". un Pāvilostas novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē - Inženiertehniskās apgādes tīklu, aizsargjoslu plāns.

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – Baltijas jūras ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (apgrūtinājuma kods 7311010300).
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (apgrūtinājuma kods 7312030100).

Inženiertehniskās apgādes tīklu aizsargjoslas nosaka pēc inženiertehniskā tīkla izbūves saskaņā ar izpilduzmērījumiem aktualizējot apgrūtinājumu planus. Aizsargjoslas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmi Zemesgrāmatā un zemes robežu plānos.

2.3. PIEKĻŪSANAS NOTEIKUMI

Projektējot ēkās un citas būves jāparedz piekļuve ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

Detālplānojuma teritorijas piebraucamo ceļu precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot grafiskās daļas karti - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

3. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANA

Atļautā izmantošana:

- Savrupmāja: vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja, dvīņu māja, vasarnīca;
- Funkcionāli nepieciešamās palīgēkas un būves: saimniecības ēkas, garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40 m², siltumnīcas, nojumes un citas palīgēkas;
- Mazdārziņi un dārzi.

Citi noteikumi:

- Vienā zemes vienībā nedrīkst būvēt vairāk kā vienu savrupmāju;
- Paļīgēku vai būvi nedrīkst ierīkot priekšpagalmā;
- Autostāvvietas jāizvieto uz tās pašas zemes vienības, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Maksimālais autostāvvietu skaits– 3

3.2. APBŪVES PARAMETRI

Detālpilānojuma teritorijā tiek pieļauti šādi apbūves parametri:

- Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%;
- Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte nedrīkst pārsniegt 60%;
- Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija nedrīkst būt mazāka par 50%;
- Maksimālais stāvu skaits teritorijā – 2 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi.

Aprēķinot brīvo zaļo teritoriju, apbūves intensitāti un apbūves blīvumu, plānotā (atļautās) zemes vienības platībā (Z) neskaita to teritorijas daļu, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās.

3.2.1. APBŪVES BLĪVUMS

Apbūves blīvums ir zemes vienības visu ēku apbūves laukumu summas attiecība pret apbūvei atļautas (plānotas) zemes vienības vai tā daļas platību procentos (%). To izsaka procentos un aprēķina pēc formulas:

$$A = \frac{L}{Z} \times 100 \%,$$

kur:

A – apbūves blīvums;

L – visu ēku apbūves laukumu summa;

Z – apbūvei plānota (atļauta) zemes vienības platība.

3.2.2 APBŪVES INTENSITĀTE

Apbūves intensitāti nosaka procentos (%) kā ēku virszemes stāvu platības summas attiecību pret apbūvei atļautās (plānotas) zemes vienības platību un aprēķina pēc formulas:

$$I = \frac{S}{Z} \times 100 \%,$$

kur:

I – apbūves intensitāte;

S – visu ēku virszemes stāvu platību summa (m²);

Z – apbūvei plānota (atļauta) zemes vienības platība.

3.2.3 BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Brīvā zaļā teritorija ir apbūvei plānotās (atļautās) zemes vienības neapbūvētā platība.

To aprēķina pēc formulas:

$$B = (Z - L1 - L2 - L3)$$

kur:

B – brīvā zaļā teritorija;

Z – apbūvei atļautā (plānotā) zemes vienības platība;

L1 – visu ēku apbūves laukumu summa;

L2 – piebraucamo ceļu aizņemtā platība;

L3 – autostāvvietu aizņemtā platība.

Brīvo zaļo teritoriju (B) raksturo **brīvās zaļās teritorijas rādītājs** (b). To nosaka procentos (%) kā brīvās zaļās teritorijas attiecību pret visu apbūvēto teritoriju summu un aprēķina pēc formulas:

$$b = \frac{B}{Z} \times 100 \%,$$

kur: b - brīvās zaļās teritorijas rādītājs; B – brīvā zaļā teritorija; Z – apbūvei plānota (atļauta) zemes vienības platība.

3.2.4. MAKSIMĀLAIS APBŪVES AUGSTUMS:

- Maksimālais ēku un būvju augstums – 8 m līdz jumta korei vai līdz dzegas, parapeta virsmalai, jumta malai;
- 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;
- Ja ēka vai būve izvietota mazākā attālumā kā 4,0 m no kaimiņa zemes vienības robežām, tad tā jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6,0 m;
- Apbūves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus zemes vienību.

Šajos Noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku vai tehnisku izbūvi: skursteni, karoga mastu, vējrādītāju, zibens novadītāju. To augstumu nosaka būvprojektā, ievērojot normatīvo aktu prasības.

3.3. BŪVJU IZVIETOJUMS

3.3.1. BŪVLAIDES

Zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras un apkalpes objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietojumam.

Detālplānojuma teritorijai noteikta iedibināta būvlaide, kur galveno ēku izvieto tā, lai tās pret ielu vērstās fasādes vertikālā projekcija sakristu ar būvlaidi.

- **Iedibinātā Būvlaide 5m** attālumā no Parka ielas sarkanās līnijas. Tā nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei.

- **Apbūves līnijas 4m** attālumā no zemes vienību robežas. Tā nosaka jaunbūvējamu ēku un citu virszemes būvju minimālo attālumu no zemes vienības robežas.

3.3.2. BŪVJU ATBILSTĪBA ZEMES VIENĪBU ROBEŽĀM:

Ēkas vai būves neviena daļa nedrīkst projicēties ārpus tās zemes vienības, uz kuras tā atrodas, robežas, izņemot, ja būve ir žogs starp zemes vienībām.

Ja ēka vai būve izvietota tieši pie kaimiņa zemes vienības robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuguns mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava nekustamā īpašuma pusi.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās 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.

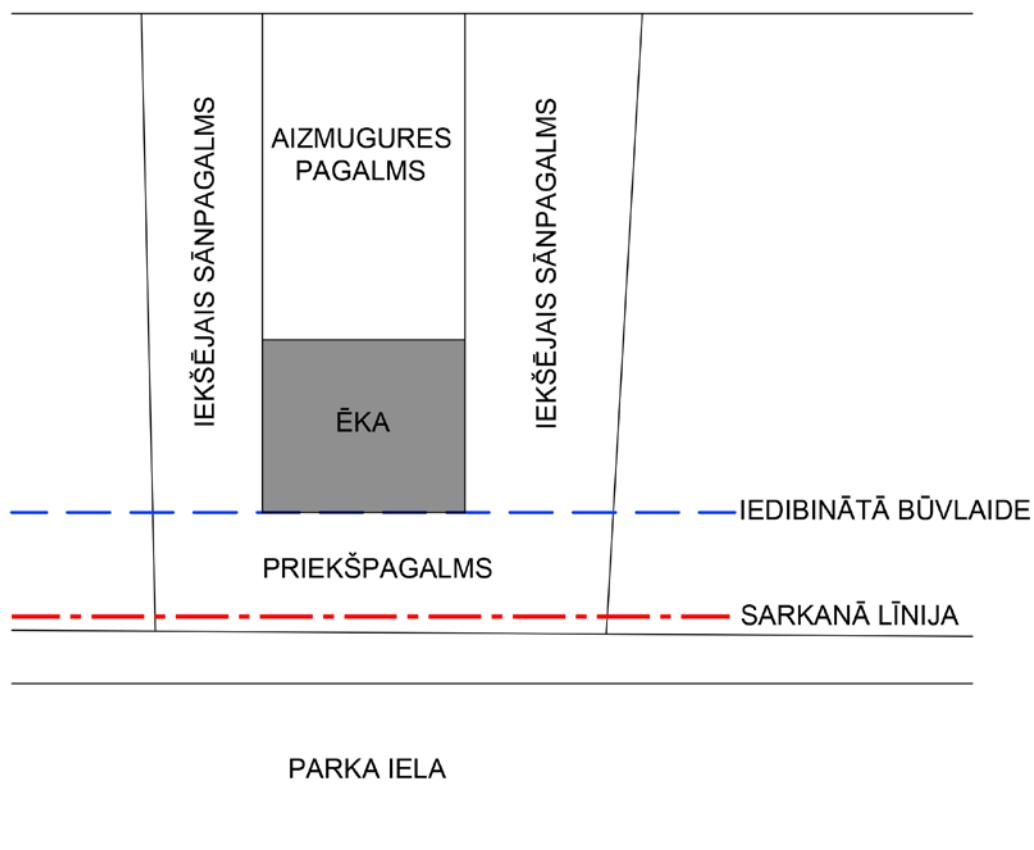
3.3.3. PAGALMU VEIDOŠANAS PRINCIPI

Detālplānojuma teritorijā veidojot apbūvi jāievēro pagalmu veidošanas principi. pagalma shēmu skatīt attēlā Nr. 12.

Priekšpagalmā aizliegts izvietot ēku un būvju virszemes daļas, izņemot:

- arhitektoniskas detaļas – sliekšņus, starpdzegas, dzegas, teknes, pilastrus, jumta balstus utt., kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 0,5 m;
- funkcionālas un/vai dekoratīvas būves – nolaižamus saulesargus, markīzes, strūklakas, skulptūras, žogus un citus labiekārtojuma elementus;

- kāpnes, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,5m;
- erkerus, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1m;
- balkonus, segtas un neseģtas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk 1,8m.



Shēmas sagatavošanai izmantots Pāvilstas novada TIAN 5.pielikums

12. Attēls. Pagalmi

3.4. TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMS UN ĀRTELPAS ELEMENTI

Arhitektūras mazās formas – lapenes, pergolas, atbalsta sienas, karogu masti u.c. ir būves, un to izbūve vai uzstādīšana veicama saskaņā ar saskaņotu skici vai akceptētu būvprojektu, atbilstoši Būvvaldes izsniegtā plānošanas un arhitektūras uzdevumā noteiktajām prasībām.

3.4.1. PRASĪBAS ŽOGIEM

Žogus drīkst ierīkot, ielas pusē – pa ielas sarkano līniju nodrošinot inženiertīklu darbību un to apkalpošanu, pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām.

Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību,- žoga vārti nedrīkst būt verami uz ielas pusi, ja tie šķērso ielas brauktuves daļu, bet ietvi visā tās platumā.

Žogu augstums:

- Žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās gar ielas robežu ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m;
- 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;
- Žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni pašreizējo vai plānoto ietves līmeni ielas pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- Žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

Žogu stilistika un tonalitāte:

- Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku un blakus zemes gabalu žogu arhitektūru, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;
- Žogu krāsošanai jāveic saskaņā ar ēkas būvprojektā akceptēto krāsojumu vai Būvvaldē saskaņotu krāsu pasi;
- Koka žogus atļauts nekrāsot, eksponējot tos dabīgajā tonī;
- Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogus;
- Aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī šī materiāla pielietošana žogus.

3.4.2. PRASĪBAS NUMURA ZĪMES PLĀKSNĪTEI

Uz nekustamā īpašuma jābūt izvietotai numura zīmei pēc vienota novada domē apstiprināta parauga – balts fons un melni burti, ar izmēriem 20x30 cm. Plāksnītes ar ielu nosaukumu un mājas numura zīmi jāstiprina 2,5 – 3,0 metru augstumā pie ēkas fasādes ielas pusē vai pie žoga.

3.4.3. PRASĪBAS ATKRITUMU TVERTŅU NOVIETNEI

Projektējot apbūvi detālplānojuma teritorijā jāparedz atkritumu apsaimniekošanas kārtību un prognozētajam atkritumu apjomam atbilstošus tvertņu novietnes laukumus. Plānojot atkritumu tvertņu novietņu izvietojumu, izvērtē funkcionālos, estētiskos aspektus un apkārtējās apbūves raksturu un ievēro šādus attālumus no atkritumu tvertņu novietnes laukuma malas:

- Ne tuvāk par 1,5 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, ja saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana;
- Aprēķinot atkritumu savākšanas laukuma kopējo platību, vienai tvertnei paredz vismaz 2 m² un ņem vērā specializētā transportlīdzekļa ērtu piekļūšanu atkritumu tvertnēm. Atkritumu tvertņu novietnes laukumam izmanto asfalta vai betona segumu.

Atkritumu tvertņu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtojuma projektā, saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu.

3.4.4. ALTERNATĪVĀ ENERGOAPGĀDE

Saules bateriju paneļu, bloku un kolektoru atļauts izvietot detālplānojuma teritorijā uz ēku un būvju jumtiem un fasādēm, saskaņojot ar pašvaldību un būvvaldi.

Siltumsūkņu zemes kolektora ārējā kontūra jāizvieto ne tuvāk par 3 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku.

3.4.5. BŪVJU (T.SK. ĒKU) KONSTRUKTĪVĀS DAĻAS UN ELEMENTI

Jebkurai ēkai un būvei, to daļām, konstrukcijām un elementiem jābūt projektētiem, būvētiem un ekspluatētiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām, nodrošinot:

- Mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu, nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi;
- Lietošanas drošību;
- Aizsardzību pret trokšņiem;
- Enerģijas ekonomiju un siltuma izolāciju.

3.4.6. FASĀDES, JUMTI, NOTEKCAURULES UN CITI

- Katram ēkas īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam jāuztur kārtībā ēkas fasāde, ūdens notekcaurules, renes, sniega barjeras un jumts;
- Jumti jāizbūvē tā, lai ūdens netecētu uz pierobežnieku zemes vienībām;
- Nav atļauts izmantot azbestu saturošus jumta materiālus;
- Nav atļauta dūmvadu, kas saistīti ar alternatīvajām apkures sistēmām, kā arī ventilācijas cauruļvadu izvadīšana un kondicionieru uzstādīšana ēkas fasādē pret ielu;
- Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TI)

Transporta infrastruktūras teritorija (TI) ir pilsētas ielu, laukumu un ceļu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei, maģistrālo inženierkomunikāciju un transporta būvju izvietojumam.

Transporta infrastruktūras teritorijā (TI) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- inženiertehniskā apgāde;
- sauszemes transporta būves;
- labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas tiek noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldības domi un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas Dienvidkurzemes novada pašvaldībā.

Detālplānojums īstenojams divās kārtās. Detālplānojuma īstenošana ietver šādus pasākumus:

- I. Kārta:**
1. plānotās iebrauktuves projektēšana un izbūve ar mīksto (šķembu) segumu;
 2. inženiertehniskās apgādes tīklu projektēšana un izbūve paredzot ūdensvada pieslēgumu izveidi ūdens uzskaites akā, pieslēgumu centrālajai kanalizācijas sistēmai kā arī elektroapgādes projektēšanu un izbūvi.
- II. Kārta:**
1. ēku un būvju projektēšana un būvniecība uzsākama pēc detālplānojuma I.kārtas pabeigšanas;
 2. iebrauktuves izbūve ar cieto segumu un nodošana ekspluatācijā;
 3. ēku un būvju nodošana ekspluatācijā.

Detālplānojuma realizācijas termiņš: 1) pirmās kārtas inženiertehniskās apgādes tīklu un iebrauktuves projektēšanu un izbūvi īsteno 2 gadu laikā, 2) otrās kārtas iebrauktuves izbūve ar cieto segumu un nodošana ekspluatācijā īsteno 5 gadu laikā.