

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamā īpašuma  
Dzintaru iela 109, Pāvilostā, Dienvidkurzemes  
novadā zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu  
6413 002 0407**

## III

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

*Detālpilnojuma ierosinātājs:* Nekustamā īpašuma Dzintaru iela 109, Pāvilostā,  
Dienvidkurzemes novadā  
Īpašnieki

*Detālpilnojuma 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. Detālpilānojuma realizācijas kārtība.....	5
5. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai .....	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 īpašumā Dzintaru ielā 109 Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0407 (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.
- 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 m<sup>2</sup>, siltumnīcas, nojumes un citas palīgēkas.
  - 2.1.3. Apbūves parametri:
    - 2.1.3.1. Zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>,
    - 2.1.3.2. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums savrupmāju apbūvē 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, pansiju 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 tā 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 konteinera 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 13m no Dzintaru 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 centralizēto inženiertehniskās apgādes tīklu izbūves.

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 izvietošanai.

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. Jaunveidojamās piebraucamā ceļa parametri:

2.2.3.1. Nodalījuma josla 12m,

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 noslēdzama ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.

### 3. Vides pieejamība

3.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

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 109 Pāvilostā, Dienvidkurzemes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6413 002 0407, ar kopplatību 0,5454 ha, pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams vienā kārtā saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiks noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotājiem, sekojošā kārtībā:

1. Veicama zemes vienības sadalīšana,
2. Izbūvējams jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgums Dzintaru ielai,
3. Izbūvējama jaunveidojamais piebraucamais ceļš vismaz ar šķembu ieklājumu un izbūvējami centralizētie inženiertehniskās apgādes tīkli,
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

N.p.pl.	Platība m <sup>2</sup>	Funkcionālais zonējums	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas/nosaukuma priekšlikums
1.	1219	DzM	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0, 0096ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1219ha	Dzintaru iela 109
2.	1268	DzM	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1268ha	Dzintaru iela 109D
3.	1210	DzM	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1210ha	Dzintaru iela 109E
4.	1225	DzM	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0, 0084ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.1225ha	Dzintaru iela 109F
5.	532	DzMTI	<b>Jaunveidojamā piebraucamais ceļš</b> Atļautā izmantošana - Transporta lineārā infrastruktūra Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) 0, 0037ha Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (7311010300) 0.0532	Piebraucamais ceļš
<b>Kopā</b>	<b>5454</b>				

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