DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA

# DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI ZELTENES IELĀ 16, PĀVILOSTĀ, DIENVIDKURZEMES NOVADĀ

(kadastra apzīmējums 6413 006 0063)

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2026. gads

# SATURS

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI ..... 3
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM ..... 3
2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI ..... 3
2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA ..... 4
2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS ... 4
2.4. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM ..... 5
2.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI ..... 6
2.6. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM ..... 7
3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ..... 9
3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM-4) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI ..... 9
3.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀM (TI) ..... 11
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA ..... 12

# 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai Zeltenes ielā 16 ar kadastra apzīmējumu 6413 006 0063) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Tie detalizē Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam, kas apstiprināts ar Pāvilostas novada domes 2013. gada 30. maija saistošiem noteikumiem Nr. 3 "Par Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. - 2024. gadam apstiprināšanu" (turpmāk tekstā – teritorijas plānojums), prasības detālplānojuma teritorijā.

2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl nosacījumi nenosaka citādi.

# 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM
## 2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

3. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS".

4. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 900 $m^2$.

5. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt vienā kārtā.

## 2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

6. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.

7. Adresāciju veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

## 2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

8. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver jaunveidojamo zemes vienību piebraucamā ceļa, to iekšējo piebrauktuvju (celiņu un stāvlaukumu) un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

9. Pirms būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas ēkas vai būves būvniecībai jāveic piebraucamā ceļa I kārtas būvniecība ar grants vai šķembu segumu.

10. Inženiertīklu un būvju izbūvi veic saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas kartes "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA" principiālajiem risinājumiem, kas precizējami būvniecības ieceres dokumentācijā.

11. Pirms ēku būvniecības zemes vienībās izbūvē piebraucamo ceļu un iekšējās piebrauktuves, ūdensapgādes, elektroapgādes un citus nepieciešamos inženiertīklus un būves. Šis nosacījums neattiecas uz sadzīves kanalizācijas tīkliem un attīrīšanas iekārtām, kuru izbūvi atļauts veikt arī vienlaicīgi ar ēku būvniecību.

12. Līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei kā pagaidu risinājums detālplānojuma teritorijā atļauts izvietot decentralizētas notekūdeņu savākšanas iekārtas - bioloģisko kanalizācijas attīrīšanas sistēmu ar infiltrācijas lauku vai izsmeļamu hermētisku krājrezervuāru, katrā zemes vienībā.

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

14. Trokšņa samazināšanas līdzekļi jaunveidojamajās apbūves aizsardzībai no trokšņa piesārņojuma (prettrokšņa pasākumi) projektējami būvniecības ieceres dokumentācijas laikā atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ievērojot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumus Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”.

## 2.4. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

15. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kuru robežojas detālplānojuma teritorija. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

16. Piebraucamā ceļa un iebrauktuvju platums ir 3,5 m.

17. Piebraucamo ceļu ieklāj ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

18. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuvju parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

19. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus.

## 2.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

20. Visa detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslā – Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (apgrūtinājuma kods - 7311010300).

21. Detālplānojuma teritorijā atrodas pilsētas nozīmes ielas – Zeltenes ielas sarkanās līnijas (apgrūtinājuma kods - 7312030100).

22. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

23. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, 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".

24. Būvlaide ir noteikta 3 m attālumā no ielu sarkanajām līnijām. Tā nosaka jaunbūvējamu ēku un citu virszemes būvju minimālo attālumu no sarkanās līnijas.

25. Apbūves līnija ir noteikta 4 m attālumā no zemes vienību robežas, atbilstoši Grafiskās daļas kartei "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA". Apbūves līnija nosaka jaunbūvējamu ēku un citu virszemes būvju minimālo attālumu no zemes vienības robežas.

## 2.6. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

26. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

27. Ielu un ēku būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.

28. Ēku izvietojumu precizē apbūves ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tās iekļautos reljefā un tiku maksimāli saglabāti vērtīgākie (ainaviski izteiksmīgākie un vitālākie) biotopam raksturīgie koki, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

29. Projektējot ēku novietojumu, ņemt vērā atzinumu par sugu un biotopu sastāvu, saglabājot teritorijā augošās lielākās un vitālākās priedes (1. pielikums).

30. Brauktuves, celiņus un laukumus iesedz ar vidē iederīgiem un ar ēku arhitektūru saskanīgiem ūdenscaurlaidīgiem materiāliem – dēļu klājiem, skalotu granti, oļiem, ekobruģi u.tml.

31. Detālplānojuma teritorijā veido mežaparka tipa labiekārtojumu un apstādījumus, maksimāli saglabājot dabīgo reljefu, ārpus būvvietām saglabājot meža zemsedzi un iekļaujot apstādījumu risinājumā vērtīgākos – ainaviski izteiksmīgākos un vitālākos kokus.

32. Jauniem stādījumiem izmanto biotopam (piejūras priežu sausieņu mežam) raksturīgos augus, atjaunojot arī biotopam raksturīgo zemsedzi. Zemes vienībās neierīko augļu un sakņu dārzus.

33. Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana, kas spētu izplatīties līdzās esošo īpaši aizsargājamo biotopu un mikroliegumu teritorijās.

34. Apstādījumus zemes vienībās veido ainaviskā stilā, kokus un citus stādījumus izkārto brīvā, plastiskā (neregulārā) kompozīcijā, bez regulārām ģeometriskām formām (rindām u.tml.). Apstādījumos neizmanto dzīvžogus, veidotus (cirptus) dzīvžogus, kā arī dzīvžogus no tūjām vai citiem mūžzaļiem augiem.

35. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

36. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un dabas apstākļiem.

37. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu. Atkritumu tvertnes drīkst novietot tikai tajā zemes vienībā, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.

38. Āra apgaismes ķermeņu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.

39. Žogus drīkst ierīkot:

39.1. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu;

39.2. stūra zemes vienībās – pa redzamības trīsstūra līniju;

39.3. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē – pēc nepieciešamības, kā arī pārējos gadījumos – pa zemes vienības robežām.

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

41. Zemes vienības atļauts nožogot ar caurredzamiem (ne mazāk kā 70%) un ne augstākiem par 1,5 m žogiem.

42. Atsevišķu zemes vienību žogu risinājumus, labiekārtojumu un apstādījumus veido savstarpēji saskanīgā kompozīcijā un dizainā.

43. Žogu izvietojumu un veidu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

# 3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

## 3.1. PRASĪBAS MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM-4) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

44. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM-4) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

44.1. vasarnīca (11001[1]), palīgēkas – saimniecības ēka, garāža, nojume.

45. Apbūves parametri:

45.1. maksimālais apbūves blīvums – 15 %;

45.2. maksimālā apbūves intensitāte – 25 %;

45.3. minimālā brīvā zaļumu teritorija, kurā jāsaglabā mežs un dabīgā zemsedze – 70 %, pieļaujot meža transformāciju ne vairāk kā 30 % no zemes vienības platības;

45.4. maksimālais ēkas stāvu skaits – 1 stāvs un jumta izbūve;

45.5. maksimālais apbūves augstums – 7 m līdz jumta korei vai jumta augstākajam punktam.

46. Nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemes vienību.

47. 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) attālumu starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus zemes vienību.

[1] Būvju klasifikācijas kods atbilstoši 2018. gada 12. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi"

48. Ja ēka vai būve izvietota tuvāk nekā 4,0 m no kaimiņa zemes vienības robežām, tad tās jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6,0 m.

49. Neviena ēkas vai būves daļa nedrīkst projicēties ārpus tās zemes vienības, uz kuras tā atrodas, robežas, izņemot – ja būve ir žogs starp zemes vienībām.

50. Zemes vienībās jāsaglabā un jāaizsargā ne tikai priedes, bet arī priedājiem raksturīgā zemsedze.

51. Zemes vienības atļauts nožogot ar caurredzamiem (ne mazāk kā 70%) un ne augstākiem par 1,5 m žogiem.

52. Zemes vienībā nedrīkst ierīkot vairāk kā vienu vasarnīcu un saimniecības ēku.

53. Palīgēku vai būvi nedrīkst ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānpagalmā.

54. Būves/ēkas nedrīkst novietot tuvāk par 4 m 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.

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

56. Jaunas apbūves izvietošanas gadījumā teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, minimālie attālumi gar pilsētas un vietējās nozīmes ielu ir 3,0 m.

57. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemes vienībās nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

58. Aprēķinot brīvo zaļo teritoriju, apbūves intensitāti un apbūves blīvumu, plānotajā (atļautajā) zemes vienības platībā (Z) neskaita to teritorijas daļu, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās vai ceļu nodalījuma joslās, tauvas joslās, virszemes ūdensobjektu aizsargjoslās un mežu teritorijās, kurās nav plānota apbūve.

59. Vienas zemes vienības brīvās zaļumu teritorijas daļu nedrīkst uzskatīt par otras zemes vienības brīvās zaļumu teritorijas daļu.

60. Ārējā sānpagalmā un 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 par 0,5 m; funkcionālas un/vai dekoratīvas būves – nolaižamus saulessargus, markīzes, strūklakas, skulptūras, žogus un citus labiekārtojuma elementus; kāpnes, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk par 1,5 m; erkerus, kas no ārsienas izvirzīti ne vairāk par 1 m; balkonus, segtas un nesegtas terases, kas no ārsienas izvirzītas ne vairāk par 1,8 m.

61. Plānojot un projektējot attālumus no inženierkomunikācijām līdz ēkām un būvēm un savstarpējos horizontālos attālumus starp paralēlām blakus izvietotām inženierkomunikācijām, ievērojamas normatīvo aktu prasības.

62. Insolācijas (izsauļojuma) prasības, teritoriju, ēku un būvju dabiskais un mākslīgais apgaismojums jānodrošina saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

63. Nosakot ugunsdrošības attālumus starp ēkām un būvēm, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

64. Ēkas un būves izvieto ne tuvāk kā 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības par ugunsdrošību, higiēnu un insolāciju.

65. Ēku apdarei jaunveidojamajās zemes vienībās jābūt no dabīgiem materiāliem un atbilstošās mierīgās krāsās, ēkām jābūt koka vai alumīnija logiem.

## 31.2. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀM (TI)

66. 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 izvietošanai.

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

67.1. sauszemes transporta būves;

67.2. inženiertehniskā infrastruktūra;

67.3. labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana.

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

# 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

69. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Dienvidkurzemes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

70. Detālplānojuma realizāciju uzsāk ar zemes ierīcības projekta īstenošanu.

71. Būvniecības ieceres dokumentācijas secīga izstrāde:

71.1. būvniecības ieceres dokumentācija piebraucamā ceļa būvniecībai;

71.2. būvniecības ieceres dokumentācija ūdens apgādes urbumu un pieslēgumu būvniecībai jaunveidojamām zemes vienībām;

71.3. būvniecības ieceres dokumentācija ēku, elektroapgādes pieslēguma un decentralizētas kanalizācijas būvniecībai.

72. Būvniecību īsteno:

72.1. izbūvē iebrauktuvi jaunizveidotajai zemes vienībai;

72.2. izbūvē ūdensapgādes urbumu un ūdensvadus jaunizveidotajai zemes vienībai;

72.3. centralizētu elektroapgādes pieslēgumu, kā arī sadzīves un lietus kanalizācijas būves būvē reizē ar dzīvojamo apbūvi.