1.daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.nodaļa ESOŠĀ STĀVOKĻA ANALĪZE

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajiem īpašumiem Malduguns ielā 2, 4, 6, Pāvilostā, Pāvilostas novadā uzsākta pamatojoties uz Pāvilostas novada domes 2013.gada 30.maija lēmumu ,,Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu" nekustamajiem īpašumiem Malduguns ielā 2 (kad.Nr.6413 004 0029), Malduguns ielā 4 (kad.Nr.6413 004 0013), Malduguns ielā 6 (kad.Nr.6413 004 0004), Pāvilostā, Pāvilostas novadā (prot.Nr.11.,15.§) un saskaņā ar Pāvilostas novada domes apstiprināto darba uzdevumu. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" prasībām.

Detālplānojuma robežas: nekustamais īpašums Malduguns iela 2, Pāvilosta, Pāvilostas novads., kad.Nr. 6413 004 0029, platība – 6560 kv.m; nekustamais īpašums Malduguns iela 4, Pāvilosta, Pāvilostas novads., kad.Nr. 6413 004 0013, platība – 9401 kv.m un nekustamais īpašums Malduguns iela 6, Pāvilosta, Pāvilostas novads., kad.Nr. 6413 004 0004, platība – 9735 kv.m.

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA.

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Malduguns ielā 2, 4, 6, Pāvilostā, Pāvilostas novadā izstrādāts pamatojoties uz Pāvilostas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.g. un Pāvilostas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (stājies spēkā no 20.08.2013.) un detalizē šo teritorijas plānojumu minētās teritorijas robežās. Nekustamie īpašumi Malduguns ielā 2, 4 un 6 atrodas Pāvilostas pilsētas teritorijas robežās.

Detālplānojuma pamatā ir topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA ,,METRUM", lic.Nr.122), kas izstrādāts LKS-92TM koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā ar mēroga precizitāti 1:500.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālplānojuma ietvertajā teritorijā ietilpst 3 zemes gabals:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (kv.m)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)
1.	Malduguns iela 2, Pāvilosta, Pāvilostas nov.	6413 004 0029	**6560**	0101- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
2.	Malduguns iela 4, Pāvilosta, Pāvilostas nov.	6413 004 0013	**9401**	0101- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
3.	Malduguns iela 6, Pāvilosta, Pāvilostas nov.	6413 004 0004	**9735**	0101- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

Detālplānojuma teritorija robežojas ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.
1.	Dzelzceļa iela 52	6413 004 0042
2.	Strautu iela 1	6413 004 0001

3.	Graudu iela 3	6413 004 0037
4.	Sila iela	6413 004 0070
5.	Laurentas	6413 004 0042
6.	Malduguns iela	6413 004 0059
7.	Dzelzceļa iela	6413 004 0060

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.

- **Zemes gabala pašreizējā izmantošana**

Zemes gabali Malduguns ielā 2, 4 un 6 atrodas Pāvilostas novada Pāvilostas pilsētas teritorijā. Saskaņā ar Pāvilostas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabalu atļautā izmantošana – MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA. Daļai no zemesgabaliem – atļautā izmantošana – SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA.

Zemes gabalam **Malduguns iela 2** saskaņā ar VZD robežu plāna eksplikāciju un LR VZD kadastra informāciju – 0.656 ha ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes – pļavas.
Zemes gabalam nav noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi.
Zemes gabals nav apbūvēts. Piekļūšana zemes gabalam nodrošināta no Dzelzceļa un Malduguns ielām.

Zemes gabalam **Malduguns iela 4** saskaņā ar VZD robežu plāna eksplikāciju un LR VZD kadastra informāciju – 0.9401 ha ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes – pļavas.
Zemes gabalam nav noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi.
Zemes gabals nav apbūvēts. Piekļūšana zemes gabalam nodrošināta no Malduguns ielas.

Zemes gabalam **Malduguns iela 6** saskaņā ar VZD robežu plāna eksplikāciju un LR VZD kadastra informāciju – 0.9735 ha ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes – pļavas.
Zemes gabalam nav noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi.
Zemes gabals nav apbūvēts. Piekļūšana zemes gabalam nodrošināta no Malduguns ielas.

- **Apkārtējā apbūve**

Detālplānojuma teritorijā esošie zemes gabali atrodas pie Malduguns ielas un robežojas ar projektēto Sila ielu. Plānojamie zemes gabali atrodas pilsētas DA rajonā neapbūvētā teritorijā blakus Dīķim. Dīķa otrā pusē izveidojusies diezgan blīva mazstāvu dzīvojamā apbūve.

- **Inženierkomunikācijas**

Uz zemesgabala neatrodas nekādas esošas inženierkomunikācijas. Tuvumā nav centralizētu pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīklu. Pašreiz zemesgabalu šķērso esoši novadgrāvji un meliorācijas drenāžas sistēma, kura pirms apbūves pārplānojama atbilstoši dzīvojamās apbūves vajadzībām.

2.nodaļa MĒRĶIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma **mērķis** ir plānot nekustamo īpašumu: Malduguns ielā 2, 4 un 6, Pāvilostā, Pāvilostas novadā izmantošanu atbilstoši Pāvilostas pilsētas teritorijas plānojuma atļautai izmantošanai – MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA, saglabājot šīs teritorijas kultūrvēsturiskās ainavas raksturu.

Detālā plānojuma **uzdevums** ir detalizēt Pāvilostas pilsētas teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus atbilstoši likumdošanai, nosakot:

- detalizētus teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus;
- aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus;
- projektu saskaņot ar piegulošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, kurus skar plānojuma risinājumi un apgrūtinājumi;
- ievērot institūciju nosacījumus;

Detālplānojuma pamatuzdevums ir līdzsvarot zemes īpašnieka un sabiedrības intereses, kā arī saglabāt Pāvilostas pilsētas teritorijas kultūrvēsturisko ainavu un nepasliktināt apkārtējās vides stāvokli.

3.nodaļa DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. VISPĀRĒJS APRAKSTS

Detālplānojuma projekta priekšlikums paredz sadalīt esošos trīs zemes gabalus (Malduguns iela 2. 4 un 6) 13 apbūves gabalos un vienā atsevišķā zemes vienībā – Sila iela. Detālplānojuma priekšlikums paredz precizēt būvniecībai pieļaujamo teritoriju robežas zemes gabalā, atbilstoši Pāvilostas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktai atļautai izmantošanai – mazstāvu dzīvojamai apbūvei. Detālplānojuma priekšlikums paredz uz katra zemes gabala izvietot vienu dzīvojamo ēku un palīgēkas. Pie dīķa plānotajos 4 zemes gabalos (Malduguns iela 4, 6, A2, A10) dzīvojamās ēkas vietā ir iespējams izbūvēt atpūtas kompleksu ar kempinga tipa mājiņām, viesu namu / pansiju. Pie Dzelzceļa ielas plānotajos 2 zemes gabalos (Malduguns iela 2, A1) dzīvojamās ēkas vietā ir iespējams izbūvēt rindu mājas, vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu mājas, kā arī tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, birojs, ārstniecības un veselības aprūpes iestādes, sporta būve. Detālplānojuma teritorijā tiek paredzēta publiska piekļuve dīķim pa servitūta ceļu, kas atrodas plānotajā zemes gabalā – A8 un tālāk pa plānoto zemesgabalu –A10.
Atbilstoši Pāvilostas pilsētas apbūves noteikumu prasībām tiek noteiktas prasības arī pagalma nožogojumam, prasības ēku un būvju novietojumam.

3.2. APBŪVE

- **Apbūves struktūra**

Plānojuma teritorijā ir paredzēts izvietot 13 atsevišķas mājsaimniecības (savrupmājas ar palīgēkām) ar piekļūšanu no Dzelzceļa, Malduguns un Sila ielām.

Visiem plānotajiem zemes gabaliem piekļuve ir risināta no publiski pieejamām ielām izņemot 2 zemes gabalus (Malduguns iela 4, A10), kuriem piekļuve paredzēta pa servitūta ceļu.

- **Plānotās zemes gabalu robežas**

Detālplānojums paredz esošos nekustamos īpašumus: Malduguns ielu 2, 4 un 6 zemes gabalus sadalīt 13 atsevišķos apbūves gabalos, kā arī izveidot 1 atsevišķu nekustamo īpašumu, kura atļautā izmantošana ir iela.

N.p.k.	Zemes gabala nosaukums	Kadastra Nr.	Esošā platība (kv.m)	Plānotā platība (kv.m)
1.	Malduguns iela 2	6413 004 0029	**6560**	**2159**
2.	A1			**1578**
3.	A2			**3067**
4.	A3			**1442**
5.	A4			**1448**
6.	A5			**1393**
7.	A6			**1358**
8.	A7			**1301**
9.	A8			**1651**
10.	A9			**1301**
11.	A10			**2290**
12.	Malduguns iela 4	6413 004 0013	**9401**	**3089**
13.	Malduguns iela 6	6413 004 0004	**9735**	**2585**
14.	Projektētā Sila iela			**1035**

Jaunveidojamiem zemes gabaliem adreses piešķiramas ar Pāvilostas novada domes lēmumu atbilstoši Adresācijas noteikumiem.

- **Plānotā zemes gabalu izmantošana**

Zemes gabalus paredzēts izmantot atbilstoši Pāvilostas pilsētas teritorijas plānojumam – mazstāvu dzīvojamā apbūve. Plānojumā ir paredzēta vieta 13 dzīvojamām ēkām un palīgēkām un atsevišķai zemes vienībai - ielai. Teritorijas saimnieciskā izmantošanā ņemami vērā teritorijas plānojumā un detālplānojumā noteiktie apbūves blīvuma, kā arī minimālās brīvās teritorijas parametri.

- **Projektētās ielas sarkanās līnijas**

Projektētās ielas sarkanās līnijas un šķērsprofilus skat. Lapā-2, Lapā-5 un Lapā-6.

3.3. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojums paredz plānojamās teritorijas apgādi ar dzeramo ūdeni, saimniecisko notekūdeņu novadīšanas iekārtu izvietojumu, kā arī plānoto saimniecību apgādi ar elektrību un sakariem.
Ūdensapgādei detālplānojums paredz izbūvēt visai teritorijai kopīgu ūdens ņemšanas vietu – urbumu, kuru plānots izvietot uz zemes gabala A2. Saimniecisko notekūdeņu novadīšanai no dzīvojamām mājām un palīgēkām uz zemes gabala A10 izbūvējamas kopīgas slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises kopā ar slēgtu filtrācijas lauku ar attīrīto notekūdeņu novadīšanu notekgrāvī. Ja attīrīšanas jauda pārsniedz normatīvos pieļaujamo, izbūvējamas otras slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Perspektīvā detālplānojuma teritorija būtu jāpieslēdz pie pilsētas kopīgās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.
Elektroapgāde paredzēta no tuvākās augstsprieguma līnijas, pievienojoties transformatoru apakšstacijai Malduguns ielā 8 (kad.nr.64130040002). Detālplānojums paredz elektrisko tīklu zemsprieguma kabeļu un elektronisko sakaru kabeļu izvietojumu līdz katram atsevišķam patērētājam.

Siltumapgādei paredzēts izveidot lokālās apkures sistēmas ar cieto vai šķidro kurināmo, konkrētu tehnisko risinājumu detalizējot tehniskā projekta ietvaros.
Tiek paredzēta drenāžas sistēmas rekonstrukcija apbūves vajadzībām. Drenāžas sistēmas rekonstrukcijai izstrādājams atsevišķs tehniskais projekts. Esošo novadgrāvju un drenāžas sistēmas rekonstrukciju veikt atbilstoši MK 16.03.2010.g. noteikumu Nr.261 „Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība" prasībām.
Atbilstoši LBN 222-99 noteikumiem detālplānojuma teritorijā plānotajā zemesgabalā „A1" paredzēts izvietot ugunsdzēsības rezervuārus, to tilpumus precizējot tehniskajā projektā atbilstoši būvnormatīvos noteiktajiem aprēķina patēriņiem. Perspektīvā izbūvēt hidrantus ugunsdzēsības vajadzībām pie plānotā pilsētas kopīgā ūdensvada tīkla.
Detālplānojumā noteiktas plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas precizējamas pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

3.4. AIZSARGJOSLAS

Detālplānojums nosaka un precizē aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
Atbilstoši Aizsargjoslu likumam noteiktas *vides un dabas resursu, ekspluatācijas* un *sanitārās* aizsargjoslas.
Iespējamajai centralizētajai pazemes ūdens ņemšanas vietai pēc dziļurbuma izbūves nosakāmas ***vides un dabas resursu aizsargjoslas***, ņemot vērā ūdens ņemšanas vietas dabiskos apstākļus un prognozējamo ūdens patēriņu.
Detālplānojumā tiek noteiktas ***ekspluatācijas aizsargjoslas*** uz zemes gabala esošām meliorācijas būvēm un ierīcēm, projektētiem inženiertehniskās apgādes objektiem –plānotajiem elektrisko tīklu kabeļiem, sakaru kanalizācijai, ūdensvadam un kanalizācijai.
Atbilstoši Aizsargjoslu likumam nosakāmas ***sanitārās aizsargjoslas*** ap slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, slēgta tipa filtrācijas laukiem.