



APSTIPRINĀTS:
ar

Saldus novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90009114646
Striķu iela 3, Saldus, Saldus nov., LV-3801
pasts@saldus.lv <http://www.saldus.lv>

Lokālplānojums bijušās dārzkopības sabiedrības “Ciecere” teritorijai, Saldū

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts

Ierosinātājs/izstrādātājs: Saldus novada pašvaldība

Lokālplānojuma izstrādes vadītājs:

Saldus novada pašvaldības nekustamā īpašuma nodaļas teritorijas plānotāja Laura Zariņa-Skapste

Grafiskās daļas sagatavotājs:

Saldus novada pašvaldības nekustamā īpašuma nodaļas ģeodēzijas inženiere Līga Vasiļevska

Saldus, 2020

LOKĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Lokālpilnojumā bijušās dārzkopības sabiedrības “Ciecere” teritorijai, Saldū (turpmāk tekstā – lokālpilnojumā) paskaidrojuma raksts sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (spēkā kopš 01.05.2015.) (turpmāk tekstā - MK noteikumi Nr.628), kuros noteikts, ka paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un tā saistību ar pieguļošajām teritorijām, kā arī atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnojumā tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, kā arī ievērojot Saldus novada domes 2020.gada 23.aprīļa sēdē pieņemto lēmumu “Par Lokālpilnojumā bijušās dārzkopības sabiedrības “Ciecere” teritorijai, Saldū izstrādes uzsākšanu” (sēdes protokols Nr.6, §8.) (turpmāk tekstā - Saldus novada domes 23.04.2020. lēmums), un ar šo lēmumu apstiprinātajā darba uzdevumā noteiktās prasības attiecībā uz lokālpilnojumā saturu.

GRAFISKĀ DAĻA

Lokālpilnojumā grafiskās daļas karte „Teritorijas funkcionālais zonējums” (saistošā daļa) izstrādāta uz Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras izsniegtās topogrāfiskās kartes pamatnes ar mēroga noteiktību 1:10 000, ceļu tīkla un inženierkomunikāciju koridoru plānošanai izmantota augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija ar mēroga noteiktību 1:500, ievērojot Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā - MK noteikumi Nr.240) noteikto teritorijas izmantošanas veidu klasifikāciju un Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā noteiktās datu standartizācijas prasības.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi izstrādāti Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas vidē, ievērojot MK noteikumus Nr.240 un citu normatīvo aktu prasības.

PĀRSKATS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI

Sējumā apkopota visa ar lokālpilnojumā izstrādi saistītā dokumentācija atbilstoši ar Saldus novada domes 23.04.2020. lēmumu apstiprinātā darba uzdevuma 5.1.4.punkta prasībām.

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS		4
1.	LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS	5
1.1.	Lokālpilnojumuma teritorijas novietojums	5
1.2.	Lokālpilnojumuma teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam	6
1.3.	Lokālpilnojumuma teritorijas esošā izmantošana	8
1.4.	Lokālpilnojumuma teritorijas īpašumu struktūra	14
2.	LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI	16
3.	LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS	17
3.1.	Funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana	17
3.2.	Transporta infrastruktūra	18
3.3.	Inženiertehniskā apgāde	20
3.4.	Aizsargjoslas un lietošanas tiesību apgrūtinājumi	24
4.	RISINĀJUMU ATBILSTĪBA NOVADA UN REĢIONA STRATĒĢISKĀS PLĀNOŠANAS DOKUMENTIEM	24

IEVADS

Lokālpilnojuma teritorija atrodas Saldus pilsētas DR daļā un robežojas ar Zirņu pagastu, tajā ietilpst bijušās dārzkopības sabiedrības "Ciecere" teritorija (turpmāk tekstā – d/s „Ciecere”). Lokālpilnojuma platība ~29.5 ha.

Lokālpilnojuma izstrāde veikta saskaņā ar Saldus novada domes 23.04.2020. lēmumu. Lokālpilnojuma izstrādes ierosinātājs ir Saldus novada pašvaldība.

Lokālpilnojums izstrādāts saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, MK noteikumiem Nr.628, MK noteikumiem Nr.240, u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Saldus novada domes apstiprināto darba uzdevumu (apstiprināts ar Saldus novada domes 23.04.2020. lēmumu), kā arī Saldus novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem – Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2013.-2038. gadam un Saldus novada domes 2013.gada 25.aprīļa sēdes lēmumu Nr.5, 10§, apstiprinātajiem saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk tekstā – Saldus novada teritorijas plānojums).

Lokālpilnojums sastāv no trijām savstarpēji saistītām daļām: (1) Paskaidrojuma raksta, (2) Grafiskās daļas un (3) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Informācija/dokumentācija par lokālpilnojuma izstrādes gaitu (t.sk. publiskās apspriešanas pasākumiem, saņemtajiem priekšlikumiem un institūciju nosacījumiem/atzinumiem) iekļauta lokālpilnojuma sējumā „Pārskats par lokālpilnojuma izstrādi”.

Lokālpilnojuma izstrādei tiek saņemti institūciju nosacījumi un atzinumi, kā arī nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpilnojuma publisko apspriešanu.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”, plānošanas dokumentiem, kuru īstenošana var būtiski ietekmēt cilvēku veselību un vidi, t.sk. lokālpilnojumiem, veic stratēģisko ietekmes uz vidi novērtējumu. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot iesniegto iesniegumu atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, pieņem lēmumu par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanu vai nepiemērošanu lokālpilnojumam. Pēc institūciju nosacījumu saņemšanas, lokālpilnojuma izstrādei un konsultācijām ar Valsts vides dienesta Liepājas reģionālo vides pārvaldi, Veselības inspekciju un Dabas aizsardzības pārvaldi, tika sagatavots iesniegums lēmuma pieņemšanai Vides pārraudzības valsts birojā. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot Saldus novada pašvaldības iesniegto iesniegumu, 10.07.2020. pieņēma lēmumu Nr. 4-02/41 „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”.

1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERIORIJAS ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

1.1. Lokālplānojuma teritorijas novietojums

Lokālplānojuma teritorija atrodas Saldus pilsētas DR daļā, R pusē robežojas ar Zirņu pagastu, kur plešas lauksaimniecībā izmantojamas zemes, atrodas BMX trase (skat. 1.-2.att.), teritorija funkcionāli ir sasaistīta ar Dzirnavu ielu, tai pieguļošo daudzstāvu dzīvojamo māju kvartālu, publisko apbūvi, ražošanas zonu un garāžu masīvu (skatīt 3.-5.att).



1.att. BMX trase Zirņu pagastā



2.att. Lauksaimniecības zemes Zirņu pagastā



3.-5.att. Ar lokālplānojuma teritoriju funkcionāli saistītās zonas

Tajā ietilpst bijušās dārzkopības sabiedrības “Ciecere” teritorija un neliela daļa pieguļošo īpašumu (skat. 6.att.)



6.attēls. Lokālplānojuma teritorijas ģeogrāfiskais novietojums
Avots: <https://www.balticmaps.eu/> (©karšu izdevniecība Jāņa sēta 2019)

Lokālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 29.5 ha (skat.7.attēlu).



7.attēls. Lokālplānojuma teritorija

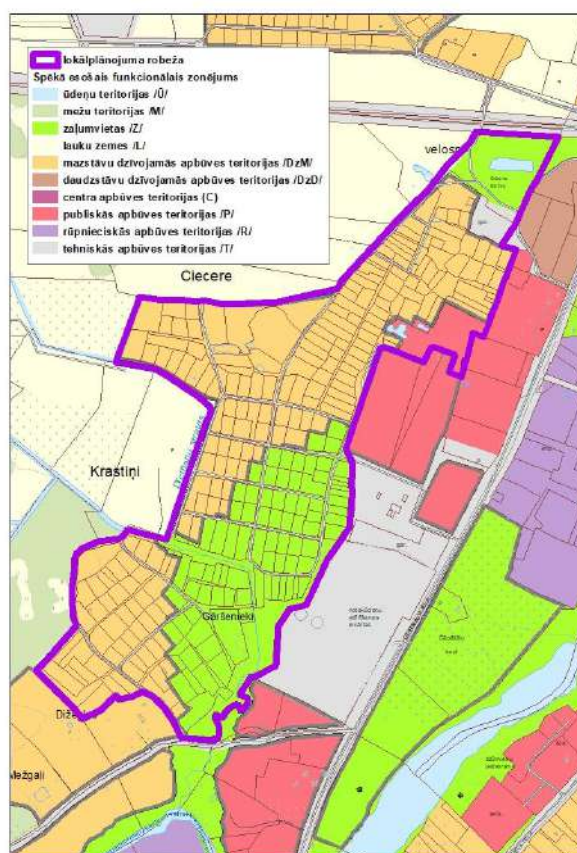
1.2. Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.- 2025. gadam

Atbilstoši Saldus novada teritorijas plānojumam lokālplānojuma teritorija atrodas daļēji „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas” /DzM-2/, daļēji publiskās apbūves teritorijas /P/, daļēji zaļumvietas

/Z/, daļēji ūdeņu teritorijas /Ū/ un daļēji tehniskās apbūves teritorijas /T/ funkcionālajā zonā (skatīt 8.attēlu):

- **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM-2)** – (bijušās dārzkopības sabiedrības teritorijas, kur galvenā izmantošana pieļaujama tikai ģimenes dārziņu (mazdārziņu) uzturēšana, kā arī savrupmāju izbūve. Noteiktās teritorijas izmantošanas var realizēt tikai uz esošas vai jaunizveidotas zemes vienības, kuras minimālā platība ir 600 m².
- **Publiskās apbūves teritorijas (P)** – sabiedriskas nozīmes un komercapbūves teritorijas.
- **Zaļumvietas (Z)** ir stādījumi ar īpašu kultūrvēsturisku nozīmi un specifiskām funkcijām, kā arī ar lielu ekoloģisko, estētisko un rekreācijas nozīmi, kas kalpo arī reprezentācijai kā apdzīvotās vietas seja, ietver parkus un citus īpašas nozīmes zaļumus, kā arī koptas zaļumu platības, kas var būt gan publiskas, gan privātas, un kurām vairāk ir ekoloģiska (vides kvalitātes) nevis kultūrvēsturiska vai estētiska nozīme. Tās ir teritorijas, kurās atrodas sakņu dārzi, vizuāli un funkcionāli nepieciešamie aizsargstādījumi – sanitārās aizsargjoslas, vēja aizsargstādījumi, trokšņa aizsargstādījumi, maskējošie stādījumi u.tml.
- **Tehniskās apbūves teritorijas (T)** – teritorijas inženiertehniskās apgādes būvju un komunikāciju izvietošanai, kā arī ceļu, ielu, dzelzceļu un laukumu teritorijas, kuras paredzētas autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksmei.
- **Ūdeņu teritorijas (Ū)** ir akvatorijas, kas ietver virszemes ūdenšobjektus – dabīgas vai mākslīgas ūdenstilpes un ūdenstece – upes, strautus u.c.

Saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, lokālplānojuma teritorijā pirms apbūves attīstības (izņemot gadījumus, kad teritorija tiek izmantota tikai kā ģimenes dārziņš (mazdārziņš)) izstrādājams detālplānojums vai lokālplānojums, kurā jāatrisina satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju nodrošinājuma jautājumi.



8.attēls. Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu
Avots: Saldus novada teritorijas plānojuma karte „Saldus pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”

Lokālplānojuma teritorija robežojas ar funkcionālajiem zonējumiem Zaļumvietas (Z), Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzD), Rūpnieciskās apbūves teritoriju (R) un Tehniskās apbūves

teritoriju (T) Saldus pilsētā, kā arī ar Lauku zemēm (L) un Meža teritoriju (M) Zirņu pagastā. Lokālpārplānojuma teritoriju daļēji ierobežo Dīcmaņu strauts.

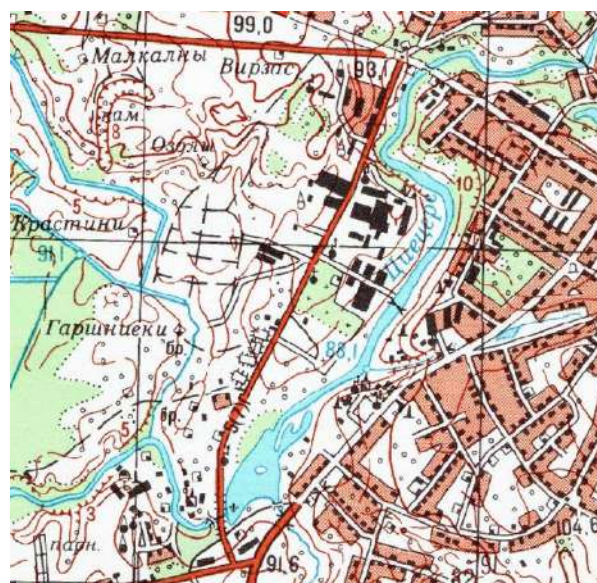
1.3. Lokālpārplānojuma teritorijas esošā izmantošana

Lokālpārplānojuma teritorija vēsturiski attīstījies savrupi kā Dzirnau ielas rajons, kurā padomju laikā atradās "Lauktechnika", kur būvēja daudzstāvu dzīvojamās mājas darbiniekiem, ierīkoja mazdārziņus. Vēsturiski Dzirnau iela kalpojusi kā galvenais organizējošais elements, kas laika gaitā kļuvusi par pilsētas tranzīta ielu un kuras nozīme nākotnē arvien varētu pieaugt. Lokālpārplānojuma teritorijā atrodas bijušās d/s „Ciecere” teritorija, kas izveidota mazdārziņu vajadzībām. Tā veidota aptuveni 20.gs. otrajā pusē Zirņu pagasta teritorijā. Šobrīd d/s „Ciecere” vairs formāli neeksistē.

Vēsturiski šajā teritorijā ir bijuši lauki ar atsevišķām viensētām, no kurām daļa ir saglabājusies (skatīt 9.-11.attēlu).



9.attēls. 1947 25K Padomju (Avots: www.vesture.dodies.lv)

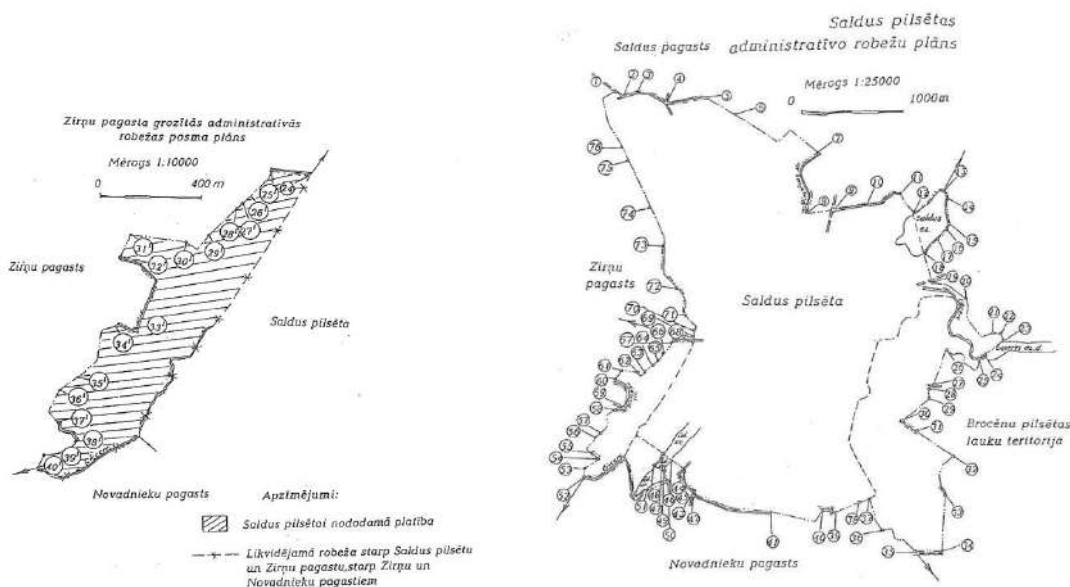


10.attēls. 1963 25K Padomju (Avots: www.vesture.dodies.lv)



11.attēls. PSRS karte -(1940-1990) Ģenštāba topogrāfiskās kartes (Avots: www.topografija.lv)

Runājot par lokālpārplānojuma teritorijas attīstību, jāmin, ka vēsturiski daļa teritorijas atradās Saldus novada Zirņu pagastā. Bet, ar 1999.gada 22.jūniju, pamatojoties uz MK noteikumiem Nr.220 "Noteikumi par Saldus rajona Novadnieku pagasta, Zirņu pagasta, Brocēnu pilsētas lauku teritorijas un Saldus pilsētas administratīvo robežu grozīšanu", tika mainīta Saldus pilsētas robeža (skat.12.attēlu.), kā rezultātā d/s Ciecere tika iekļauta Saldus pilsētā.



12.attēls. Saldus pilsētas robežas izmaiņas(Avots www.likumi.lv)

Sākotnēji d/s „Ciecere” teritorija tika dalīta nelielos (aptuveni 600 m²) zemes gabalos mazdārziņu lietošanai. Laika gaitā mazdārziņu teritorija ir mainījusies. Lielākajā daļā tā ir saglabājusi savu sākotnējo mazdārziņu teritorijas apbūves raksturu ar siltumnīcām, nelielām dārza mājiņām un vasarnīcām. Teritorijā atrodas gan kopti mazdārziņi, gan aizaugušas un nekoptas teritorijas, bet vietām ir uzbūvētas savrupmājas (skatīt 13.-22.attēlu).

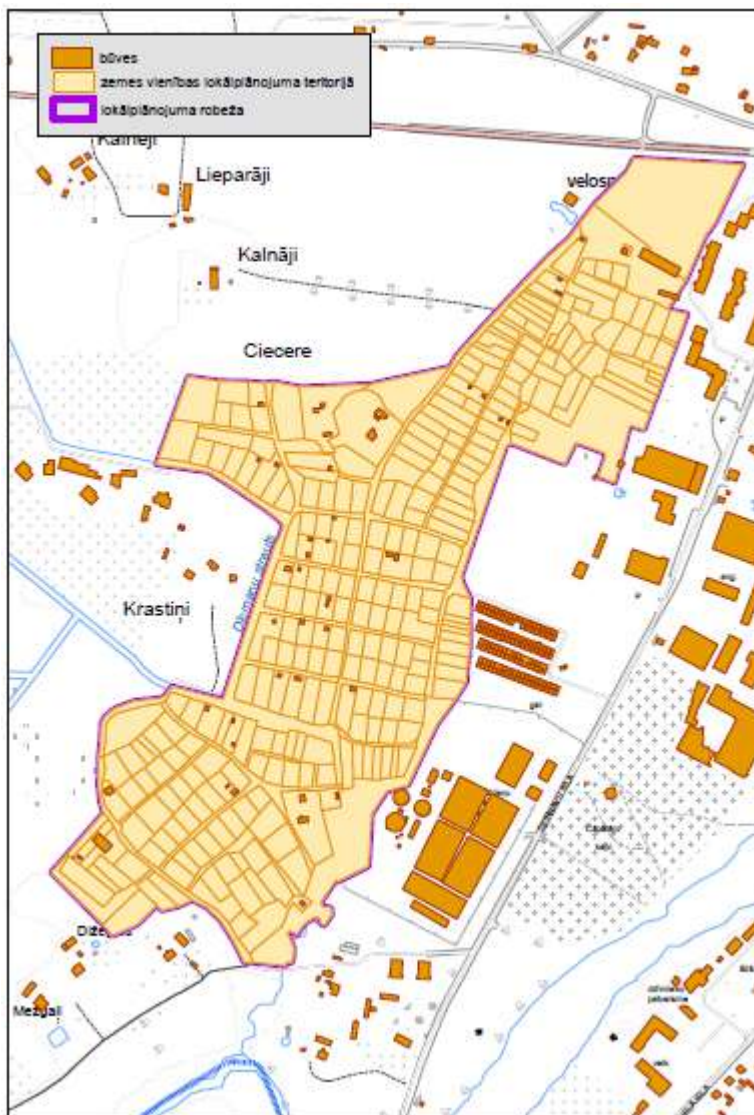




13.-22.att. lokālplānojuma teritorijas mazdārziņi un apbūve

Šobrīd ir apbūvētas ~12% no visām lokālplānojuma teritorijā iekļautajām zemes vienībām (skat.23.att.). Teritoriju kopumā var uzskatīt kā haotiski apbūvētu vidi, ar nesakārtotiem, grūti izbraucamiem un šauriem zemes ceļiem, kur vietām nav iespējams samainīties ar pretī braucošu automašīnu (skatīt 24.-27.attēlu).

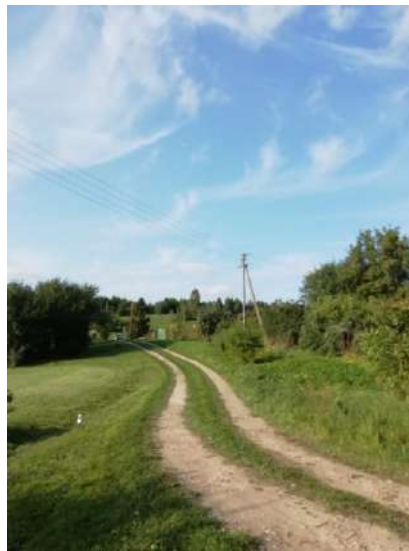
Esošās brauktuves ir sliktā stāvoklī, šauras, grūti izbraucamas un bedrainas. Jau sākotnēji, izdalot zemes vienības dārzkopības vajadzībām, ceļiem ir atstāta pavisam neliela teritorija. Šaurāko ceļu platums starp īpašumu robežām svārstās no 4 m līdz 7 m.



23.att. Apbūves izvietojums lokālplānojuma un tam pieguļošajā teritorijā

Lielākā daļa teritorijas ir caurbraucama, nodrošinot piekļuvi zemes vienībām. Taču zemes reformas un neveiksmīgas sadales rezultātā ir vietas, kur piekļuve ir apgrūtināta vai vispār nav. Lokālplānojuma teritorijas brauktuves D galā savienojas ar Saldus pilsētas Staļģulejas ielu, kas savienojas ar Dzirnau ielu, bet Z galā brauktuve pieslēdzas pie valsts reģionālā autoceļa P105. Caur abiem pieslēgumiem tiek nodrošināta piekļuve teritorijai.





24.-27.attēls. Ceļi lokālplānojuma teritorijā

Esošās inženierkomunikācijas skar tikai daļu lokālplānojuma teritorijas. Teritorijai nav izstrādāts vienots inženierkomunikāciju tīklu attīstības plāns. Lokālplānojuma teritorijai tuvākais sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvēts pa Dzirnau ielu. Izstrādājamā lokālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroiekārtas.

Lokālplānojuma teritorijā nav izbūvēts telekomunikāciju vai citu sakaru tīkls vai objekti.

Teritorijas iekšienē mazdārziņu laistīšanai daļēji izbūvēts iekšējais ūdensvads ar sūkņu staciju. Ūdens tiek sūknēts no Dīcmaņu strauta. Vēsturiskais ūdensvads ir vecs un nolietojies, kā rezultātā bieži notiek plīsumi. Ūdensvads ierīkots pa brauktuves daļu ar atzariem uz katru zemes vienību. Daļa dārziņu laistīšanu risina ar lokāliem risinājumiem – ūdens rezervuāriem(28.-34.attēls).

Vietās, kur uzbūvētas savrupmājas, dzeramā ūdens nodrošinājumu un saimniecisko notekūdeņu savākšanu katrs zemes vienības īpašnieks risinājis individuāli. Ūdensapgādei ir ierīkoti urbumi vai izraktas grodu akas. Saimniecisko notekūdeņu savākšanai ir ierīkoti septiķi vai izsmelamās krājvertnes. Iespējams, ka daļa saimniecisko kanalizācijas notekūdeņu tiek iesūcināti gruntī vai novadīti uz Dīcmaņu strautu, piesārņojot gruntsūdeņus. Tuvākais maģistrālais kanalizācijas vads izbūvēts pa Dzirnau ielu, ar pieslēgumiem daudzdzīvokļu dzīvojamam masīvam un citiem patērētājiem, kur izvietota apbūve. Maģistrālais ūdensvads no Dzirnau ielas atzarojas uz Staļģulejas ielu, un tālāk pa Staļģulejas ielu pieslēdzoties daudzstāvu dzīvojamai apbūvei Novadnieku pagastā. Ūdensvada atzari atsevišķās vietās izbūvēti no Dzirnau ielas daudzdzīvokļu dzīvojamā masīva un šķērso lokālplānojuma teritoriju.





28.-34.attēls. Ūdensapgāde laistīšanai

Lokālplānojuma teritorijā neatrodas neviens valsts ģeodēziskais punkts un vietējā ģeodēziskā tīkla poligonometrijas punkts.

Lokālplānojuma teritorijā dabiskie ūdens resursi ir vairāki nelieli dīķi (lielākajiem no tiem platība ir no 1200 līdz 400 kv m) un Dīcmaņu strauts, kuru ūdens tiek izmantots dārzu laistīšanai (skat. 35.-36.att.). Dīcmaņu strautam lokālplānojuma teritorijā ir noteikta aizsargjosla un applūstošā teritorija, kurā aprobežojumus regulē Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.



35.-36.attēls. Dīcmaņu strauts

Lokālplānojuma teritorijā neatrodas un nerobežojas ar Natura 2000 teritorijām. Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes informāciju, lokālplānojuma teritorijā atrodas Dīcmaņu strauta posms, kas ir reģistrēts kā īpaši aizsargājams biotops 3260 Upju straujteses un dabiski upju posmi (zemes vienībās ar kadastra apzīmējumiem 84960070769, 84960070816 un 84720030085), kura apsaimniekošanā jāievēro Dabas aizsardzības pārvaldes izstrādātās Aizsargājamo biotopu saglabāšanas vadlīnijas Latvijā.

Pēc Valsts meža dienesta datiem, lokālplānojuma teritorijā nav reģistrētas meža zemju platības, un arī dabā nav konstatētas meža zemes.

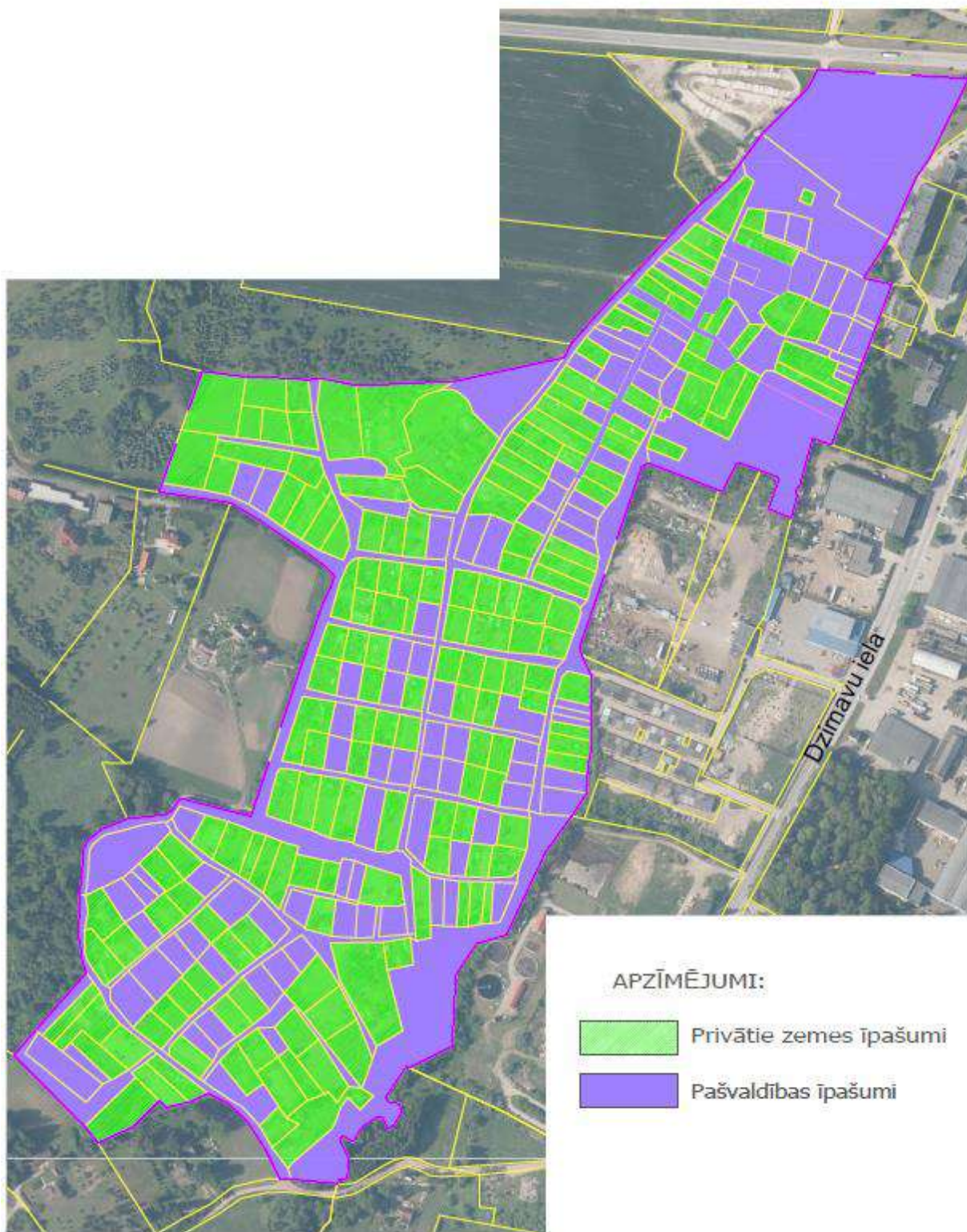
Pēc SIA Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi informācijas, lokālplānojuma teritorijā ir izbūvēta un meliorācijas kadastrā reģistrēta meliorācijas sistēma – objekts „Krustkalni“, šifrs 29581, izbūvēta 1978.gadā. Meliorācijas digitālā kadastra dati parāda, ka lokālplānojuma teritorijā ir izbūvēti meliorācijas objekti ar drenāžas sistēmu (skatīt 37.attēlu). Ūdeņu noteci tiek novirzīta uz Dīcmaņu strautu. Taču daļā īpašumu, nesaimnieciskas darbības rezultātā, meliorācijas sistēmas ir iznīcinātas.



37.attēls. Esošā meliorācijas sistēma (Avots: www.topografija.lv (2020))

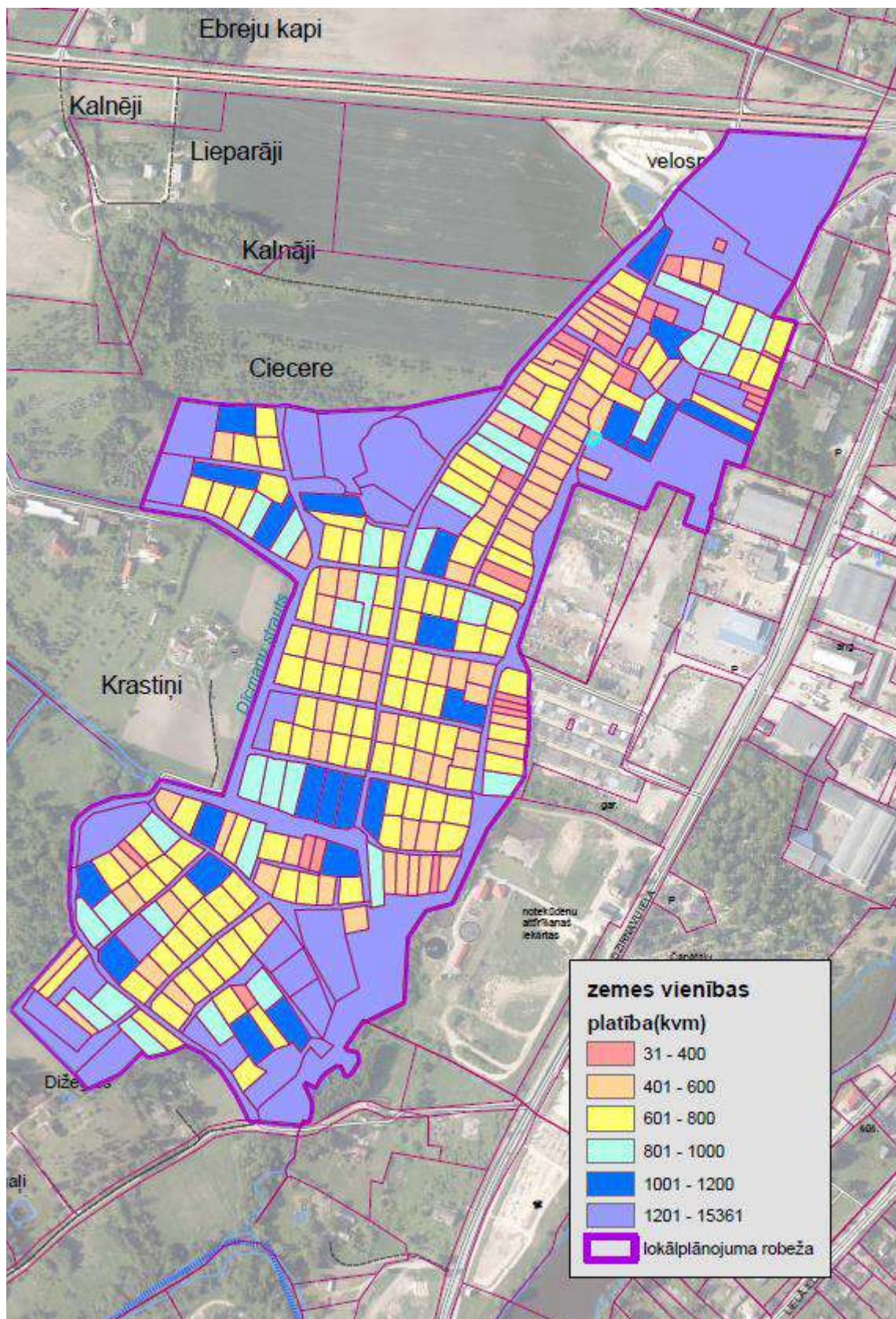
1.4. Lokālplānojuma teritorijas īpašumu struktūra

Lokālplānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 29.5 ha liela. Teritorija ietver 292 zemes vienības. Proporcioniāli lielākā daļa, proti, 174 īpašumi jeb 60% no īpašumiem (skatīt 38.attēlu) pieder privātajiem zemes īpašniekiem, pārējie 40% īpašumu jeb 11.92 ha pieder pašvaldībai.



38.attēls. Zemes īpašumtiesību piederība lokālplānojuma teritorijā

Arī zemes gabalu platības lokālplānojuma teritorijā ir atšķirīgas. Mazdārziņu vajadzībām izveidotās zemes vienību platības ir ap 600 m², bet vietām tās apvienotas jau lielākos (aptuveni 1200 m²) zemes gabalos. Taču daļa īpašumu, kas atrodas lokālplānojuma teritorijā ir no 2-5 ha lieli (skat.39.att).



39.attēls. Zemes vienību platības

2. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI

Lokālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Saldus novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā - TIAN) 364.4.2.1., 364.4.2.3. punkti, 2019.gada 11.jūnija Attīstības un vides aizsardzības komisijas sēdes lēmums

"Detālpārvaldības/lokālpārvaldības (DP/LOK) teritorijas" (sēdes protokols Nr. 6, 7§)", MK noteikumu Nr.628 33.punkts.

Saskaņā ar Saldus novada domes 23.04.2020. lēmuma apstiprināto darba uzdevumu, papildus prasībām, kas izriet no normatīvajiem aktiem, lokālpārvaldības izstrādei tika noteikti šādi izstrādes darba uzdevumi:

- sagatavot detalizētu lokālpārvaldības izstrādes pamatojumu, risinājuma aprakstu un tā saistību ar piegulošajām teritorijām, izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus.
- detalizēt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu un tajā atļautos izmantošanas veidus; noteikt robežas teritorijām ar īpašiem noteikumiem; noteikt transporta infrastruktūras risinājumus, atbilstoši iespējām atrisinot piekļūšanas iespējas, norādot plānotās pievienojumu vietas pilsētas ielām; noteikt galvenos inženiertīklu apgādes un meliorācijas sistēmu risinājumus; attēlot apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām.
- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikt prasības teritorijas izmantošanai katrā funkcionālajā zonā un apakšzonā un apbūves parametrus katrā funkcionālajā zonā un apakšzonā.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628, apstiprinot lokālpārvaldības risinājumus, t.i., izdodot pašvaldības saistošos noteikumus, lokālpārvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi darbosies kā izņēmumi un papildinājumi pie Saldus novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Izstrādātais lokālpārvaldības ir ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūs par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai.

3. LOKĀLPĀRVALDĪBAS RISINĀJUMU APRĀKSTS

3.1. Funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana

Lokālpārvaldības risinājumi ir saistīti ar pašvaldības vēlmi atrisināt mazdārziņu un tiem pieguļošo teritoriju satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, lai būtu iespējams teritoriju attīstīt atbilstoši Saldus novada teritorijas plānojumam un Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2013-2038. gadam. Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2013.-2038.gadam viena no ilgtermiņa attīstības prioritātēm ir dzīves kvalitātes uzlabošana, veidojot atbalstu ģimenēm, piedāvājot lauku vidi kā klusu un tīru vietu dzīvei.

Ņemot vērā lokālpārvaldības teritorijas ģeogrāfisko novietojumu, tā pašreizējo izmantošanu un vērtējot blakus esošo zemesgabalu iespējamās attīstības tendences, var uzskatīt, ka lokālpārvaldības teritorijas turpmākajā izmantošanā teritorijai piemērotākās funkcionālās zonas ir jau teritorijas plānojumā noteiktās „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM-2)” un “Zaļumvietas”, kas atbilstoši šobrīd spēkā esošajam normatīvajam regulējumam atbilst funkcionālai zonai “Dabas un apstādījumu teritorija(DA)”. Ņemot to vērā, kā arī vadoties no lokālpārvaldības darba uzdevuma, kas paredz detalizēt spēkā esošo teritorijas plānojamā lokālpārvaldības teritorijā, atbilstoši MK noteikumos Nr.240 noteiktajai funkcionālo zonu klasifikācijai, tiek saglabāts esošais funkcionālais zonējums, apbūves noteikumi tiek detalizēti, dzīvojamās apbūves teritorijā saglabājot noteikto apakšzonējumu ar indeksu DzM2, esošais funkcionālais zonējums “Zaļumvietas” noteikumu attīrīšanas iekārtu aizsargjoslā tiek mainīts uz funkcionālo zonu “Dabas un apstādījumu teritorija(DA5)”. Ņemot vērā MK noteikumu Nr.240 2.nodaļas “Prasības visu teritoriju plānošanai un izmantošanai” 5. punktā noteikto piekļuves risināšanai tiek piemērota funkcionālā zona “Transporta infrastruktūras teritorija(TR1)”. Saglabātas tiek arī funkcionālās zonas “Publiskās apbūves teritorija (P2;P3)” un “Ūdeņu teritorija (Ū1)” un “Tehniskās apbūves teritorija (TA2).

Vadoties no MK 30.04.2013. noteikumu Nr.240 2.nodaļas “Prasības visu teritoriju plānošanai un izmantošanai” 7.punktā noteiktā, kas paredz nepieciešamību noteikt teritorijas publiskiem mērķiem

un publiskai ārtelpai, teritorijā, kur paredzēts izvietot publisku atpūtas vietu, tiek piemērots funkcionālais zonējums "Dabas un apstādījumu teritorija(DA4)".

Teritorijas funkcionālā zonējuma apraksts:

- "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM2)", ir funkcionālā apakšzona, kas noteikta bijušās dārzkopības sabiedrības teritorijā, un kur galvenā izmantošana ir ģimenes dārziņu (mazdārziņu) uzturēšana, kā arī savrupmāju izbūve. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas galvenais izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dārza mājas un vasarnīcas, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. Šajā funkcionālajā zonā zemi arī turpmāk var izmantot mazdārziņu vajadzībām. Jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība ir 600 kv.m.
- "Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA4) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Dabas un apstādījumu teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir labiekārtota publiskā ārtelpa, bet kā papildizmantošana tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve un sporta ēku un būvju apbūve.
- "Dabas un apstādījumu teritorija(DA5)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, kvalitatīvas dabas un kultūrvides un līdzīgu funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves. Tā kā šī funkcionālā zona noteikta Saldus pilsētas notekūdeņu attīrīšanas iekārtu aizsargjoslā, kur atbilstoši Aizsargjoslu likumam ir stingri ierobežota būvniecība, tad šajā zonā pieļaujama publiskā ārtelpa (ar vai bez labiekārtojuma), sakņu un augļu dārzu ierīkošana.
- "Publiskās apbūves teritorija (P2; P3)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu komerciālu vai nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Šajās zonās kā papildizmantošana pieļaujama arī rindu māju apbūve un daudzdzīvokļu māju apbūve līdz 3 stāviem.
- "Ūdeņu teritorija (Ū1)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai izplānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdens resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.
- Tehniskās apbūves teritorija (TA2) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru. Šajā zonā 2 vietās paredzēts izvietot atkritumu savākšanas un šķirošanas konteinerus un iespējams izbūvēt auto stāvlaukumus.

Visām funkcionālajām zonām Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir noteikti galvenās un papildizmantošanas veidi un apbūves rādītāji.

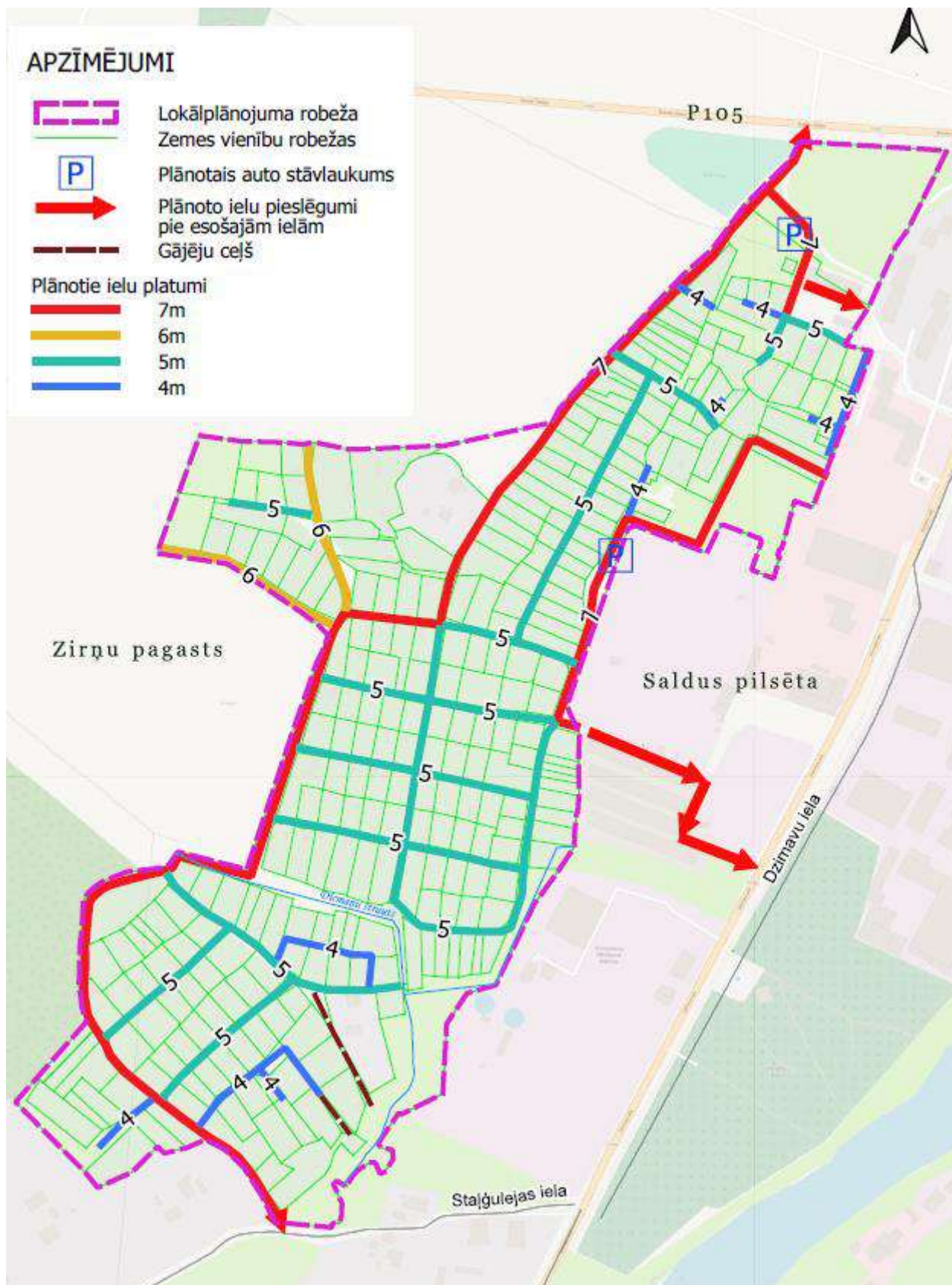
3.2.Transporta infrastruktūra

Izvērtējot lokālplānojuma teritorijā esošo ceļu tīklu redzams, ka galvenā piekļuve šai teritorijai ir no Dzirnau ielas garām garāžu masīvam, no Staļģulejas ielas un valsts reģionālā autoceļa P105. Teritorijas iekšienē šos galvenos ceļus savieno jau esošs ceļu tīkls.

Lai transporta infrastruktūras tīklu padarītu uztveramāku tā lietotājiem un vienlaikus nodrošinātu transporta organizētu kustību, ielas pēc šķērsprofiliem, nozīmes un funkcijas tiek sadalītas:

- 7 metru šķērsprofila tips jeb D4 kategorijas iela – savienojosa piekļūšanas iela;
- 5, 4 un 6 metru šķērsprofilu tips jeb D5 kategorijas iela - piekļūšanas iela(dzīvojamās zonas ielas ar samazinātu atļauto braukšanas ātrumu).

Atbilstoši šim dalījumam, visā lokālplānojuma teritorijā paredzēts pielietot šos trīs tipus. Tipu dalījums shematiski parādīts 40.attēlā.



40.attēls. Plānotais lokālplānojuma teritorijas ielu tīkls

Esošās zemes vienību robežas ir izveidotas tā, ka ceļu brauktuvēm ir atvēlēta minimāla zona. Lai būtu iespējams atrisināt inženierkomunikāciju tīklu izvietošanu, un ņemot vērā esošo brauktuvju izvietošanu un platumu, lokālplānojums paredz vienu braukšanas joslu, ko iespējams vienlaicīgi izmantot gan transporta, gan gājēju plūsmai, kā arī velo satiksmei. Blakus esošām zemes vienībām

iebrauktuves veidot blakus, lai izveidotos viena kopīga iebrauktuve un būtu iespēja izmainīties pretī braucošām automašīnām.

Atbilstoši ceļu satiksmes noteikumiem, visā teritorijā būtu vēlams noteikt ātruma ierobežojumu kā „dzīvojamā zonā”, lai uzlabotu satiksmes drošību un neapdraudēta gājējus un velosipēdistus.

Lietus ūdens novadīšanai platākajām ielām (attālums starp sarkanajām līnijām 7m) plānota slēgta lietus ūdens kanalizācijas sistēma. Pārējā teritorijā tiek paredzēta vaļēja vai slēgta tipa ūdens atvades sistēma ar izvadi meliorācijas grāvju sistēmā. Vaļēja virsmas novadīšanas sistēma var tikt veidota gan kā grāvju sistēma, gan kā frakcionētu minerālmateriālu tilpumu izbūve brauktuves malās ūdens iesūcināšanai gruntī.

Ēku un inženierkomunikāciju tīklu būvniecībai, pārbūvei, ekspluatācijas aizsargjoslās ap meliorācijas būvēm un ierīcēm vai vietās, kur tas var ietekmēt meliorācijas sistēmas darbību, kā arī meliorācijas sistēmu būvniecībai nepieciešami VSIA „ZMNĪ” izdoti tehniskie noteikumi.

Lokālpārplānojumā ir noteikta būvlaide - projektētā līnija, kas nosaka minimālo attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi. Apbūves teritorijā starp būvlaidi un ielas sarkano līniju minimālais attālums ir 3m

3.3. Inženiertehniskā apgāde

Lokālpārplānojuma teritorijā daļēji ir izbūvētas gaisvadu elektrolīnijas, pazemes elektroapgādes kabeļu līnijas un iekšējā tehniskā ūdensvada tīkls mazdārziņu laistīšanai (ūdens tiek ņemts no Dīcmaņa strauta).

Lokālpārplānojuma izstrādes gaitā ir veikta esošo inženierkomunikāciju tīklu izvietojuma analīze. Perspektīvē būtu nepieciešams teritoriju pieslēgt pie esošajiem Saldus pilsētas maģistrālajiem ūdensvada, kanalizācijas un elektroapgādes tīkliem. Tāpēc lokālpārplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt galvenos nepieciešamos centralizētos inženiertehniskās apgādes tīklus un objektus, rezervējot tiem nepieciešamo platību ielas šķērsprofilā.

Lokālpārplānojumā ir izstrādātas inženierkomunikāciju tīklu perspektīvās attīstības shēmas (skatīt 41.-43. attēlam). Inženierkomunikāciju risinājumi:

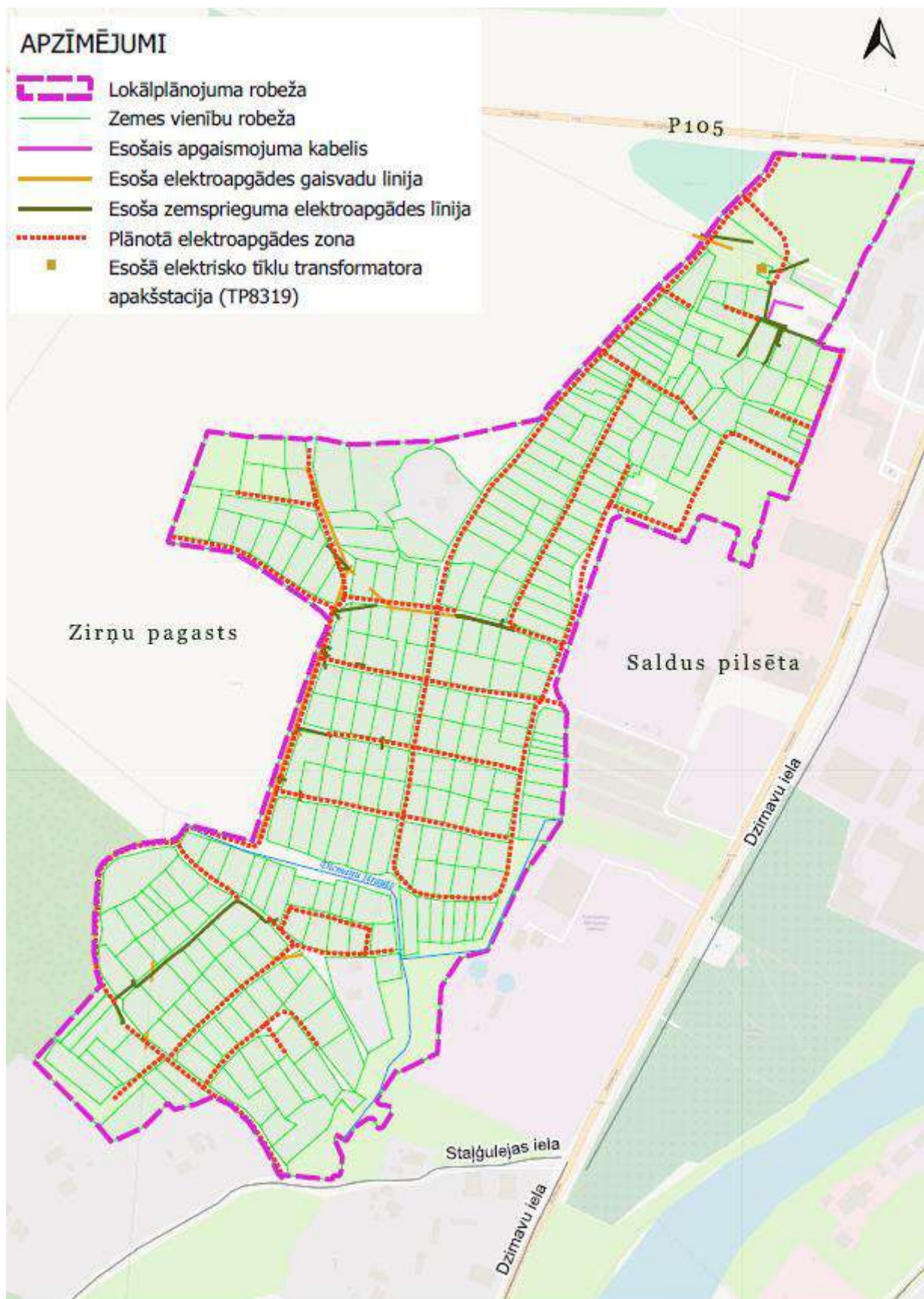
- Plānotais ūdensapgādes risinājums paredz iespēju pieslēgties pie pilsētas centrālās ūdensapgādes sistēmas, izbūvējot tīkla pieslēgumu pie Staļģulejas ielas un Dzirnau ielas esošās ūdensapgādes sistēmai. Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai iespējams nodrošināt no tuvumā esošiem ugunsdzēsības hidrantiem uz Dzirnau ielas. Tāpēc jauni hidranti netiek plānoti.
- Plānotos sadzīves kanalizācijas tīklus paredzēts pieslēgt pie esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem, izbūvējot tīkla pieslēgumu Staļģulejas un Dzirnau ielai.
- Elektroapgādes risinājumi (atkarībā no patērētāju pieprasījuma) paredz iespēju jaunu elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi ielas sarkanajās līnijās ar pieslēgumu esošajām kabeļu līnijām. Elektroapgādes projektēšanā, būvniecībā un ekspluatācijā jāievēro Enerģētikas likums, MK noteikumi Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.
- Sakaru komunikāciju centrālās trases izbūve paredzēta plānotās ielas sarkanajās līnijās.



41.attēls. Plānotās ūdensapgādes shēma



42.attēls. Plānotās sadzīves kanalizācijas shēma



43.attēls. Plānotās elektroapgādes shēma

Saskaņā ar MK noteikumi Nr.240 67.2. punktu, esošās vasarnīcu un dārza māju apbūves teritorijas var pārveidot par pastāvīgu dzīvojamo apbūves teritoriju, ievērojot nosacījumu, ka iespējams nodrošināt energoapgādi, ūdensapgādes un komunālo notekūdeņu kanalizācijas sistēmas, lietusūdeņu savākšanas sistēmas un ceļu tīkla izbūvi, kā arī atkritumu apsaimniekošanu. LOK

teritorijā ielām, zem kurām plānota inženierkomunikāciju izbūve, paredzētā platība nepieļauj citu komunikāciju izbūvi. Līdz ar to gāzes vada izbūve netiek plānota.

Visu inženierkomunikāciju izvietojumu un individuālos pieslēgumus jāprecizē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojektu izstrādes ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Pirms būvprojekta izstrādes jāpieprasa inženierinfrastruktūras izbūvei nepieciešamos atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus.

Veicot ēku un jaunu inženierkomunikāciju tīklu projektēšanu, būvniecību un ekspluatāciju jāievēro 30.09.2014. MK noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”", kā arī citus spēkā esošos Latvijas būvnormatīvus un standartus.

Aizsargjoslas lokālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Saldus novada teritorijas plānojuma 2013. - 2025.gadam prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir noteiktas grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums”. Kartes mēroga dēļ kartē nav attēlotas aizsargjoslas, kuru platums ir 5m vai šaurākas.

Esošo un plānoto inženiertīklu un objektu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka un attēlo turpmākās projektēšanas gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem. Pēc inženierbūvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

3.4.Aizsargjoslas un lietošanas tiesību apgrūtinājumi

Aizsargjoslas lokālpārplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Saldus novada teritorijas plānojuma 2013. - 2025.gadam prasībām.

Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir attēlotas grafiskās daļas kartē „Teritorijas funkcionālais zonējums”. Kartes mēroga dēļ kartē nav attēlotas aizsargjoslas, kuru platums ir 5m vai šaurākas. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

Citi apgrūtinājumi, kas noteikti lokālpārplānojuma teritorijā:

- sarkanā līnija – līnija, kas norobežo ielas (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas. kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar likumiem;
- būvlaide - projektētā līnija, kas nosaka minimālo attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi. Lokālpārplānojuma teritorijā jāievēro būvlaide 3 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.

4. RISINĀJUMU ATBILSTĪBA NOVADA UN REĢIONA STRATĒĢISKĀS PLĀNOŠANAS DOKUMENTIEM

Lokālpārplānojuma izstrāde atbilst Saldus novada ilgtermiņa attīstības stratēģijai 2013. – 2038. gadam (turpmāk tekstā – Saldus novada Stratēģija), tajā noteiktajiem ilgtermiņa stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm. Saldus novada ilgtermiņa attīstības stratēģijā 2013.-2038.gadam viena no ilgtermiņa attīstības prioritātēm ir dzīves kvalitātes uzlabošana, veidojot atbalstu ģimenēm, piedāvājot lauku vidi kā klusu un tīru vietu dzīvei.

Viens no Saldus novada Stratēģijā definētajiem ilgtermiņa stratēģiskajiem mērķiem, kas tieši saistīts ar dzīves kvalitāti, ir ilgtermiņa stratēģiskais mērķis **SM1 „Dzīvot”** ar ilgtermiņa prioritāti **IP4 „Dzīves kvalitātes uzlabošana”**, kurā ir noteikts attīstīt dzīvojamās apbūves teritorijas un sakārtot inženiertehnisko infrastruktūru (ielas, ceļi, veloceļi utt.). Ņemot to vērā, lokālpārplānojuma risinājumi sekmēs Saldus novada Stratēģijā noteikto mērķu sasniegšanu. Īstenojot lokālpārplānojuma teritorijā paredzētās attīstības ieceres, tiks ievērota Saldus novada Stratēģijas telpiskās attīstības perspektīva.

Lokālpilnojumam izstrāde atbilst arī Kurzemes plānošanas reģiona Attīstības programmai 2015.-2020.gadam, kurā viena no vidēja termiņa attīstības prioritātēm ir **Līdzsvarots apdzīvojums, kvalitatīvi un pieejami pakalpojumi**. Prioritāte paredz veicināt līdzsvarotas apdzīvojuma struktūras saglabāšanu reģionā, veicinot nodarbinātību reģionā un darbaspēka mobilitāti, attīstot dažādus pakalpojumus, kas rada Kurzemes reģionu par patīkamu dzīvesvietu, veicināt kopienu aktivitātes un kopienu piederības sajūtas veidošanos Kurzemes reģionam.

Lokālpilnojumam risinājumi ir arī saskaņā ar Kurzemes plānošanas reģiona Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2015. – 2030, kurā viens no ilgtermiņa stratēģiskajiem mērķiem ir **Pievilcīga dzīves vide** – vērsta uz dzīves un darbības vides maiņu, kas panākams ar mērķtiecīgām izmaiņām dzīves un darba vidē, koncentrējoties uz vietu orientētu attīstību.