

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BLAUMAŅA IELA 12A, SALDŪ, KADASTRA NUMURS 8401 003 0216, SASTĀVĀ ESOŠAI ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8401 003 0216

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 09.12.2020.apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei (protokols Nr. 18, §2)



Kadastra apzīmējums: 8401 003 0216

Adrese: Blaumaņa iela 12A, Saldus, Saldus novads

Detālplānojuma izstrādes vadītājs: Saldus novada pašvaldības nekustamā īpašuma nodaļas teritorijas plānotāja Laura Zariņa-Skapste

Grafiskās daļas izstrādātājs: Saldus novada pašvaldības nekustamā īpašuma nodaļas ģeodēzijas inženiere Līga Vasiļevska

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS:

PASKAIDROJUMA RAKSTS

GRAFISKĀ DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES

NOSACĪJUMI

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI

DETĀLPLĀNOJUMS

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BLAUMAŅA IELA 12A, SALDŪ,
KADASTRA NUMURS 8401 003 0216, SASTĀVĀ ESOŠAI
ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8401
003 0216**

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Satura rādītājs

IEVADS	5
1. PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	6
1.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	6
1.2. DABAS VĒRTĪBAS	8
1.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	8
1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	8
1.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	9
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	9
2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SILDUS NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2013.-2025. GADAM	9
3. RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	10
3.1. TERITORIJAS APBŪVES IECERE UN TERITORIJAS APBŪVES NOSACĪJUMI	10
3.2. LABIEKĀRTOJUMS UN PUBLISKĀ ĀRTELPA	11
3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	11
3.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	11
3.4.1. Ūdensapgāde un notekūdeņu savākšana	12
3.4.2. Lietus kanalizācija	12
3.4.3. Elektroapgāde	13
3.4.4. Elektronisko sakaru tīkls	13
3.4.5. Gāzes apgāde un siltumapgāde	13
3.5. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI	13
4. PLĀNOTĀS AIZSARGJOSLAS UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI	14

IEVADS

Detālplānojuma nekustamā īpašuma Blaumaņa iela 12A, Saldū, kadastra numurs 8401 003 0216, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0216 (turpmāk tekstā - detālplānojums) izstrāde veikta, pamatojoties uz Saldus novada domes 2013.gada 25.aprīļa Saldus novada domes sēdes lēmumu Nr.5, 10.§, apstiprināto saistošo noteikumu Nr.14 „Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk tekstā - teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā - TIAN) 376.1., 376.5. punktiem, kas nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms zemes vienību sadalīšanas, apvienošanas vai jaunas būvniecības uzsākšanas brīvām, neapbūvētām teritorijām, kurām teritorijas plānojumā nav pietiekami detalizēti apbūves, infrastruktūras attīstības un plānošanas noteikumi, kā arī teritorijas plānojuma Grafiskajā daļā noteiktajās teritorijās. Nekustamais īpašums Blaumaņa iela 12A teritorijas plānojuma Grafiskajā daļā ir noteikta kā teritorija, kurai ir izstrādājams detālplānojums vai lokālplānojums.

Saskaņā ar teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma Blaumaņa iela 12A, Saldū, kadastra numurs 8401 003 0216, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0216 (turpmāk tekstā - nekustamais īpašums Blaumaņa iela 12A) plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM).

Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 2020.gada 9.decembra sēdē tika pieņemts lēmums (protokols Nr.18, §2) uzsākt darbu pie detālplānojuma izstrādes un apstiprināt darba uzdevums detālplānojuma izstrādei.

Tā kā detālplānojuma teritorijā paredzēts veidot jaunus apbūves gabalus, kuriem nav iespējams nodrošināt piekļuvi no esošas ielas, nepieciešams plānot jaunas ielas izbūvi, nodrošinot visus inženiertīklus, tai skaitā centralizētus ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumus, un plānot saistītu transporta infrastruktūru. Detālplānojuma izstrādi nosaka arī MK 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 628) 39.2. punkts - detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldības ceļus.

Detālplānojuma izstrāde notiek saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma, MK noteikumu Nr.628, MK 30.04.2013. noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā - MK noteikumi Nr.240), Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013.-2038.gadam un Saldus novada teritorijas plānojuma prasībām. Dokumentā detalizētas teritorijas plānojumā noteiktās prasības, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, detalizēti noteikti transporta kustības un infrastruktūras, teritorijas labiekārtojuma risinājumi, kā arī apbūves nosacījumi un rādītāji, sagatavots jaunveidojamo zemes vienību sadales plāns.

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

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

Detālplānojuma izstrādes galvenie uzdevumi:

- Paskaidrojuma rakstā sagatavot detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

- Detālplānojuma grafiskajā daļā precizēt katras zemes vienības funkcionālo zonu vai apakšzonu; noteikt pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas; attēlot esošās un projektētās zemes vienības un zemes vienības daļu robežas, piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai, apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas.
- Noteikt zemes vienību kadastra apzīmējumus, sagatavot plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietoējuma shēmu; izstrādāt shematiskus ielu un ceļu profilus; sagatavot adresācijas priekšlikumus.
- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ietvert detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus; vides pieejamības un labiekārtojuma nosacījumus; prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.
- Sagatavot pārskatu par detālplānojuma izstrādi un publisko apspriešanu.

1. PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

1.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojums tiek izstrādāts nekustamā īpašuma Blaumaņa iela 12A, Saldū, kadastra numurs 8401 003 0216, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0216. Detālplānojuma teritorija atrodas Saldus pilsētā teritorijā starp Blaumaņa, Raiņa, Aspazijas un Veidenbauma ielām (skatīt 1. attēlu).



1. attēls. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 8500 m². Piekļuve teritorijai ir nodrošināta no Blaumaņa ielas. Daļu teritorijas aizņem zālājs, nelieli krūmi, atsevišķi koki, teritorija ir daļēji iežogota (skat. 2. att.).



2.att. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Blaumaņa ielas

Vēsturiski šajā teritorijā atradās dārzkopības siltumnīcas. Likvidējot dārzniecību, ilgus gadus zemes gabals bija degradēta teritorija. Pašreizējā situācijā detālplānojuma teritorija ir daļēji apbūvēta. Uz zemes gabala atrodas bijušās katlumājas ēka, kura ir iznomāta saimnieciskajai darbībai (skat.3.-4.att.). Zemes gabals pieder pašvaldībai, taču apmēram 30% teritorijas ir iznomāta.



3.-4.att. Bijušās katlumājas ēka

Teritorija nav meliorēta, reljefs līdzens. Teritorijai pieguļošie nekustamie īpašumi ir apbūvēti ar individuālām dzīvojamām mājām(5.att.). Visi blakus esošie nekustamie īpašumi pieder fiziskām personām, izņemot Blaumaņa ielu un nekustamo īpašumu Bērzu birzs, kas pieder pašvaldībai.



5.att. Blakus esošā savrupmāju apbūve

1.2. DABAS VĒRTĪBAS

Dabas aizsardzības pārvaldes uzturētajā Dabas datu pārvaldības sistēmā „OZOLS” (publiski pieejamajā daļā) nav atzīmēti īpaši aizsargājami biotopi, mikroliegumi vai citas dabas aizsargājamas vērtības detālplānojuma teritorijā. Līdz ar to var secināt, ka plānotā teritorijas izmantošana - mazstāvu dzīvojamā apbūve - neradīs negatīvu ietekmi uz vidi.

1.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai piekļuve nodrošināta no Blaumaņa ielas, kas teritorijas plānojumā noteikta kā pilsētas nozīmes iela ar attālumu starp sarkanajām līnijām 14m (skat.6.att.). Teritoriju šķērso iebraukts ceļš, kuru kā iebrauktuvi izmanto nekustamais īpašums Blaumaņa iela 12 un kas nav nodibināts kā servitūta ceļš.



6.att. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas Detālplānojuma un tuvākajās teritorijās

1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Detālplānojuma teritorija šobrīd ir daļēji apbūvēta, līdz ar to tajā inženiertīkli izbūvēti daļēji. Maģistrālie inženiertīkli, pie kuriem ir iespējams pieslēgties, ir izbūvēti Blaumaņa un Veidenbauma ielas inženiertīklu koridorā.

Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Saskaņā ar pašvaldības rīcībā esošo topogrāfisko informāciju maģistrālais ūdensvads un sadzīves kanalizācijas vads izbūvēts Blaumaņa un Veidenbauma ielās, kur iespējams veikt pieslēgumus uz plānotajām jaunveidojamajām zemes vienībām detālplānojumā teritorijā. Šobrīd detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts ūdensvada pieslēgums katlu mājas ēkai.

Elektroapgāde un elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietais. Katlu mājai pieslēgta 0.4 kV elektrolīnija.

Blaumaņa un Veidenbauma ielās izbūvētas SIA „Tet” piederošas inženierkomunikācijas, un no Blaumaņa ielas pieslēgums uz katlu mājas ēku.

Blaumaņa un Veidenbauma ielu posmos gar detālplānojuma teritoriju ir izbūvēts ielas apgaismojums.

Gāzapgāde un siltumapgāde

Saskaņā ar AS „Gasol” izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, gāzes apgāde zemesgabalam Blaumaņa iela 12A šobrīd nav pieejama, bet detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Blaumaņa ielā. Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus pašvaldības centralizētās siltumapgādes zonas, tādējādi tās nodrošināšana plānotajai apbūvei ir jārisina izvēloties lokālus risinājumus.

1.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritoriju pašreizējā situācijā aprobežo vairākas aizsargjoslas un dažas no tām pārklājas:

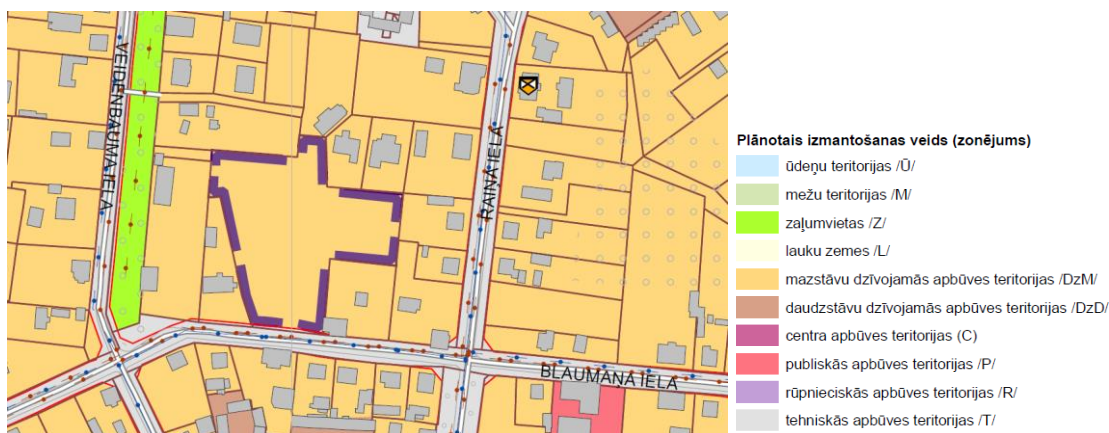
- ekspluatācijas aizsargjosla gar ielām vai ceļiem – sarkanā līnija, kas noteikta Blaumaņa ielai,
- ekspluatācijas aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem,
- ekspluatācijas aizsargjosla gar ūdensvadu,
- ekspluatācijas aizsargjosla / aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datu bāzi un augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datiem (ADTI), detālplānojuma teritorijā neatrodas valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI SILDUS NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2013.-2025. GADAM

Saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu, Detālplānojuma teritorijā ietilpstošā zemesgabala funkcionālais zonējums ir „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzM) (skatīt 7.attēlu)



7. attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) nozīmē teritorijas izmantošanu, kur galvenā izmantošana ir dzīvojamā mājas, vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu mājas, bet palīgizmantošana – citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

Kā galvenā izmantošana šajā funkcionālajā zonā ir atļauta savrupmāju būvniecība – viena dzīvokļa mājas, divu dzīvokļu mājas, t.sk. dvīņu mājas; rindu māju būvniecība; daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība; dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju un sociālās aprūpes objektu būvniecība, kā arī publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma; labiekārtota publiskā ārtelpa – publisku laukumu izbūve un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana, ielas labiekārtojuma un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.

Kā papildizmantošana atļauta tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu būvniecība, biroju ēku būvniecība; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve; izglītības un zinātnes iestāžu; veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve un sporta un atpūtas būvju būvniecība.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās aizliegts izvietot noliktavas, ražotnes un citas palīgizmantošanas, kuras saistītas ar viegli uzliesmojošu un sprādzienbīstamu vielu uzglabāšanu un izmantošanu, kā arī uzglabāt vielas, kuru kaitīgie izdalījumi pārsniedz normatīvos lielumus vai kuru daudzums var radīt sprādzienbīstamu koncentrāciju, kā arī aizliegts veikt tādu saimniecisko darbību, kas pasliktina vides situāciju apkaimē, rada traucējumus iedzīvotājiem un būtiski samazina apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību (pastiprināti trokšņi, smakas u.tml.).

Jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība – 900 m².

Maksimālais apbūves blīvums – savrupmāju apbūvē nedrīkst pārsniegt 30%, bet vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu mājas un rindu mājas apbūvē nedrīkst pārsniegt 40%.

Minimālā brīvā zaļumu teritorija savrupmāju un viesu namu apbūvē nedrīkst būt mazāka par 50%, vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu mājas un rindu mājas apbūvē nedrīkst būt mazāka par 40%.

Maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijā – 2 stāvi un jumta izbūve.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. TERITORIJAS APBŪVES IECERE UN TERITORIJAS APBŪVES NOSACĪJUMI

Apbūves iecere un plānotie izmantošanas veidi

Viens no detālplānojuma izstrādes uzdevumiem ir sadalīt zemesgabalu, lai veiktu jaunu savrupmāju būvniecību, ielas un inženierkomunikāciju izbūvi.

Detālplānojuma priekšlikums atbilstoši mēroga noteiktībai, detalizē un konkrētizē Saldus novada teritorijas plānojumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, vides pieejamības un labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, nosakot prasības plānotajai izmantošanai un apbūvei. Detālplānojumā tiek noteiktas perspektīvās apbūves teritorijas robežas, nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma nosacījumi un piekļuves iespējas.

Lai nodrošinātu piekļūšanu katram jaunveidojamam zemesgabalam, plānota Blaumaņa ielas atzara izbūve, sarkano līniju robežās to nosakot kā „Transporta infrastruktūras teritoriju” (TR). Detālplānojuma teritorijā noteikti atļautie izmantošanas veidi, detalizējot Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) atļautos izmantošanas veidus.

Funkcionālajā zonā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) ir atļauti sekojoši izmantošanas veidi:

- galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve un daudzdzīvokļu māju apbūve līdz diviem stāviem.
- Papildizmantošanas veidi:
 1. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
 - 1.1. biroju ēku apbūve;
 - 1.2. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
 - 1.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
 - 1.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
 - 1.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
 - 1.6. sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
 - 1.7. sporta būvju apbūve;
 2. publiskā ārtelpa (ar vai bez labiekārtojuma).

„Transporta infrastruktūras teritorijās” (TR) atļauti transporta infrastruktūras objekti, apstādījumi un inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.

Plānotā apbūve risināma konkrētas būvniecības ieceres ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma risinājumus un tajā noteiktās prasības.

Apbūves parametri

Apbūves parametri ir noteikti, ņemot vērā Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN prasības. Detālplānojuma risinājumos noteikts apbūves blīvumu – 30 % un minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi. Katrā zemesgabalā tiek atļauts izvietot vienu dzīvojamo ēku un palīgēkas.

Būvlaide un citi tiesību aktos noteikti minimālie attālumi

Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN nosaka, ka pilsētā vietās, kur nav izveidota iedibinātā būvlaide, jaunas apbūves teritorijā jānosaka būvlaide 3 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.

Pamatojoties uz MK noteikumu Nr. 240 132. punktu, jaunbūvējamās būves izvietojumu ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insulācijas jomā un ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums. Konkrētu būves izvietojumu nosaka būvniecības ieceres izstrādes posmā.

(4) Zemes vienību veidošana

Detālplānojuma risinājumi paredz teritoriju sadalīt septiņās jaunās zemes vienībās, no kurām viena zemes vienība paredzēta piekļuvei, kas būs Blaumaņa ielas atzars (ielas sarkano līniju robežās), bet sešas pārējās zemes vienības paredzētas mazstāvu dzīvojamai apbūvei. Plānotā zemes vienības sadale jāveic saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēmu".

3.2. LABIEKĀRTOJUMS UN PUBLISKĀ ĀRTELPA

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē, ievērojot Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN nosacījumus. Saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 240, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības.

Nemot vērā Detālplānojuma teritorijas izmantošanas mērķi, detālplānojuma risinājumi neparedz papildus jaunas publiskās ārtelpas veidošanu, izņemot zemes vienību, kas nepieciešama jaunveidojamās ielas izbūvei, ielas sarkano līniju robežās.

Apbūvei paredzētos zemes gabalus atļauts iežogot atbilstoši Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Sadzīves atkritumu savākšana plānota, individuāli katrai mājai noslēdzot līgumu par atkritumu apsaimniekošanu gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Piekļuves nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā ir paredzēta caurbraucama brauktuve, kas tiks veidota kā Blaumaņa ielas atsevišķa zemes vienība un kas savienojas ar Blaumaņa un Veidenbauma ielām. Attālums starp sarkanajām līnijām plānotajai ielai 6 m.

Nepieciešamais transportlīdzekļu novietņu skaits jānosaka katra zemesgabala apbūves būvniecības dokumentācijas ietvaros, paredzot tās konkrētajā zemesgabalā. Veicot jaunveidojamās ielas posma projektēšanu un izbūvi, jāievēro Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN, Latvijas būvnormatīvu un Latvijas valsts standartu prasības.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus, lai plānoto apbūvi nodrošinātu ar nepieciešamo inženiertehnisko apgādi atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī atbilstoši atbildīgo institūciju izsniegtajām tehniskajām prasībām.

To izvietojums un pieslēgumi jāprecizē turpmākās projektēšanas procesā (būvniecības dokumentācijas izstrādes ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Vadoties no Aizsargjoslu likuma 33. un 34. panta prasībām, detālplānojumā netiek noteiktas un attēlotas plānoto inženiertehnisko tīklu un būvju aizsargjoslas. Tās jānosaka un jāprecizē būvniecības dokumentācijā.

Plānoto inženiertīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns” kā arī ielas šķērsprofilā. Rezervējot inženiertīkliem nepieciešamo platību ielas šķērsprofilā, ievērotas Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”

un citu normatīvo aktu prasības. Būvprojekti jāizstrādā saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem (LBN), Latvijas valsts standartiem un spēkā esošu normatīvo aktu prasībām, saskaņojot projektus noteiktajā kārtībā.

3.4.1. Ūdensapgāde un notekūdeņu savākšana

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti SIA "Saldus komunālserviss" nosacījumi Nr.3.2/TN6 (visi institūciju sniegtie nosacījumi, kā arī ziņojums par to ņemšanu vērā iekļauts detālplānojuma sējumā „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”), kuros ir izvirzīta prasība plānot ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvi pa ceļu, iebrauktuvēm vai iekšējiem ceļiem un plānot dalītus lietus un saimnieciskās kanalizācijas tīklus.

Ūdensapgāde, ugunsdzēsība

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka pilsētās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās jāparedz centralizēta un nepārtraukta dzeramā ūdens apgāde.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju nodrošināt ar ūdensapgādi no esošā centralizētās ūdensapgādes tīkla, paredzot pieslēgumu pie ūdensvada, kas atrodas uz Blaumaņa ielas un atzara, kas izbūvēts no Veidenbauma ielas.

Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN noteikts, ka centralizētās ūdensapgādes maģistrālajiem tīkliem jāspēj nodrošināt ugunsdzēsības vajadzībām nepieciešamais ūdens patēriņš un spiediens ūdensvada tīklā, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam. Apbūves teritorijās jāparedz ugunsdzēsības ūdensapgādi saskaņā ar 30.06.2015. Ministru kabineta noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" noteiktajām prasībām.

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā atrodas četri esoši ugunsdzēsības hidranti, kas izbūvēti Blaumaņa un Raiņa ielu ūdensapgādes tīklos.

Notekūdeņu savākšana

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka apbūves teritorijās jānodrošina notekūdeņu centralizētu savākšanu un attīrīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām vides aizsardzības jomā. Ja teritorijā tāda nav izbūvēta, līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, var ierīkot hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā apbūves gabalā, paredzot iespēju pieslēgties centralizētajiem tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi paredz jauna pašteses sadzīves kanalizācijas vada izbūvi plānotās ielas sarkano līniju robežās ar pieslēgumu pašvaldības maģistrālajam sadzīves kanalizācijas vadam, kas ir izbūvēts Blaumaņa un Veidenbauma ielās.

3.4.2. Lietus kanalizācija

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka visās apbūves teritorijās jānodrošina lietusūdeņu un sniega ūdeņu novadīšanu no ielām, ceļiem, laukumiem un apbūves gabaliem, paredzot ūdeņu savākšanas sistēmas, bet, ja sistēmu nav iespējams pieslēgt pie esošajiem tīkliem, paredzot lokālu risinājumu.

Detālplānojuma teritorijai piegulošajās pašvaldības ielās pašlaik lietus kanalizācija nav izbūvēta.

Detālplānojuma risinājumi paredz dalītās sistēmas izbūvi – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla. Ielas šķērsprofilā starp ielas sarkanajām līnijām ir paredzēta vieta drenāžas tīklam, teritorijā tiek paredzēta vaļēja vai slēgta tipa ūdens atvades sistēma. Vaļēja virsmas novadīšanas sistēma var tikt veidota gan kā grāvju sistēma, gan kā frakcionētu minerālmateriālu tilpumu izbūve brauktuves malās ūdens iesūcināšanai gruntī.

Lietus ūdeņu novadīšanas risinājums jāprecizē konkrētā būvniecības dokumentācijā.

3.4.3. Elektroapgāde

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijā plānoto objektu elektroapgādi, teritorijā jāparedz attiecīgs elektroapgādes nodrošinājums. Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā AS „Sadales tīkls” izsniegtos nosacījumus Nr. 30AT00-05/TN-17256 detālplānojuma izstrādei.

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.253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

Konkrēts nepieciešamās elektrojaudas aprēķins katrai ēkai atsevišķi, sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī 0,4 kV elektroapgādes tīkls jāparedz ēku un būvju būvprojektēšanas stadijā.

3.4.4. Elektronisko sakaru tīkls

Detālplānojuma izstrādei saņemti SIA „Tet” nosacījumi Nr. PN-121396 detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasi jaunveidojamās ielas sarkano līniju robežās.

Ēkas iekšējos telekomunikāciju tīklus jāizbūvē pēc nepieciešamības, ievērojot normatīvos aktus. Kabeļu kanalizācijas ievada trases izvietojumu jāprecizē un jāsaskaņo būvprojektēšanas gaitā, lai esošās un projektējamās kabeļu kanalizācijas akas atrastos ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm.

3.4.5. Gāzes apgāde un siltumapgāde

Detālplānojuma izstrādei tika saņemti AS „GASO” nosacījumi Nr.15.1-2/4869, kur ir sniegta informācija, par esošajiem gāzesvadiem un objektiem detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā. Saskaņā ar minētajiem nosacījumiem, gāzes apgāde iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Blaumaņa ielā, un robežojas ar detālplānojuma teritoriju. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridorā, kā arī paredzot iespēju izbūvēt pievadus līdz plānotajiem objektiem un nodrošinot iespēju ierīkot gāzes apgādi tajos.

Tehniskos noteikumus konkrēto objektu gāzes apgādei katram patērētājam jāpieprasa AS „GASO”.

Centrālā siltumapgādes sistēma detālplānojuma teritorijā netiek plānota. Siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī Ēku energoefektivitātes likumu.

Kā piemērotākais kurināmais plānoto ēku siltumapgādei ir ieteicama dabas gāze, bet kā alternatīvais kurināmais ēku siltumapgādei ir pieļaujams arī koks vai kokskaidu granulas/briketes (atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas) vai elektrība.

3.5. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Saskaņā ar „Teritorijas attīstības plānošanas likuma” 31. panta 3.daļu, zemes vienību sadalīšana vai apvienošana saskaņā ar detālplānojumu nav uzskatāma par detālplānojuma īstenošanu. Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts zemes vienību sadales plāns (skatīt Grafiskās daļas karti “Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēma”), paredzot izveidot sešas mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētas zemes vienības un vienu zemes vienību ielai (zemes gabala daļa, kas iekļauta ielas sarkanajās līnijās).

Detālplānojuma teritorija atrodas Saldus pilsētā. Atbilstoši MK 29.06.2021. noteikumiem Nr. 455 „Adresācijas noteikumi” (tiesību akts stājas spēkā 2021. gada 2. jūlijā). Apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija piešķir,

maina, likvidē nosaukumu vai numuru saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu.

Apbūvei paredzētai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvniecības dokumentācijas saskaņošanai.

Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotās ielas nosaukumu, ievērojot iepriekšminēto noteikumu 15. punktā noteikto: "Pilsētu un ciemu teritoriju daļās, kur ir ielas, apbūvei paredzētajai zemes vienībai vai ēkai piešķir numuru ar piesaisti ielas nosaukumam. Pilsētu un ciemu teritoriju daļās, kur nav ielu, līdz ielu izbūvei vai, ja brauktuvei noteikts ceļa statuss, apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai saglabā vai piešķir nosaukumu kā adreses elementu. Divu mēnešu laikā pēc ielu izveides un nosaukumu piešķiršanas tām pašvaldība pieņem lēmumu par iepriekš piešķirto adrešu maiņu, apbūvei paredzētās zemes vienības vai ēkas nosaukumu aizstājot ar numuru un piesaistot to ielas nosaukumam."

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” nosacījumiem, nosakāmi:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) vai Neapgūta Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600) – līdz plānotās apbūves realizācijai;
- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101).

<i>Projektētās zemes vienības Nr. plānā</i>	<i>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) nosaukums</i>	<i>NĪLM kods</i>	<i>Adresācijas priekšlikums</i>
1.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12B
2.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12A
3.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12C
4.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12D
5.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12E
6.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Blaumaņa iela 12F
7.	zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Blaumaņa iela

4. PLĀNOTĀS AIZSARGJOLAS UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas detālplānojuma 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 „Esošās situācijas plāns”.

Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

Citi apgrūtinājumi, kas noteikti detālplānojuma 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. Detālplānojuma teritorijā jāievēro būvlaide 3 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.