



LATVIJASMERIEKS.LV

**DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
J.ROZENTĀLA IEĻA 31, SALDŪ, KADASTRA NUMURS
8425 004 0185, SASTĀVĀ ESOŠAI ZEMES VIENĪBAI AR
KADASTRA APZĪMĒJUMU 8425 004 0185**

1.sējums

Izstrādes vadītājs:

**Saldus novada pašvaldības
Nekustamā īpašuma nodaļas
Teritorijas plānošanas un vides
pārvaldības daļas vadītāja
Laura Zariņa-Skapste**

Detālplānojuma izstrādātājs:

**SIA „Latvijasmernieks.lv”
Reģ.Nr. LV40003783960
Eduarda Smilģa iela 2A, Rīga, LV-1048
Dienvidkurzemes birojs
Viesnīcas iela 1, Saldus, LV-3801**

**DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
J.ROZENTĀLA IELA 31, SALDŪ, KADASTRA NUMURS
8425 004 0185, SASTĀVĀ ESOŠAI ZEMES VIENĪBAI AR
KADASTRA APZĪMĒJUMU 8425 004 0185**

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Adrese: nekustamais īpašums J.Rozentāla iela
31, Saldus, Saldus nov.,
kad.Nr.84250040185

Pasūtītājs: nekustamā īpašuma īpašnieka
pilnvarotā persona

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA „Latvijasmernieks.lv”
Reģ.Nr. LV40003783960
Viesnīcas iela 1, Saldus, LV-3801

Teritorijas plānotāja: Sertificēta persona zemes ierīcībā
Kristīne Gulbe



SATURA RĀDĪTĀJS

1. IEVADS	4
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI.....	4
3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	4
3.1. ATTĪSTĪBAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI.....	4
3.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATRAŠANĀS VIETA UN RAKSTUROJUMS.....	4
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	6
4.1. DETĀLPLĀNOJUMA PRIEKŠLIKUMI	6
4.2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA.....	8
4.3. INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS	8
4.3.1. ELEKTROAPGĀDE	8
4.3.2. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA	9
4.3.3. LIETUS ŪDENS NOVADĪŠANA	9
4.3.4. GĀZES APGĀDE.....	9
4.3.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS	9
4.3.6. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS	9
4.3.7. SILTUMAPGĀDE.....	10
4.4. SADZĪVES ATKRITUMI.....	10
4.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.....	10

1. IEVADS

Detālplānojuma teritorija ir nekustamā īpašuma J.Rozentāla iela 31 (zemes vienības kadastra apzīmējums 84250040185) robežās. Detālplānojums nekustamajam īpašumam J.Rozentāla iela 31, Saldū, Saldus novadā (turpmāk tekstā-detālplānojums) izstrādāts pēc zemes īpašnieka (*vārds, uzvārds*) pilnvarotās personas (*vārds, uzvārds*) pasūtījuma, saskaņā ar Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 2020.gada 3.augusta sēdes lēmumu „Par detālplānojuma nekustamā īpašuma J.Rozentāla iela 31, Saldū, kadastra numurs 84250040185, sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 84250040185, izstrādes uzsākšanu” (sēdes protokols Nr.12.3.§).

Detālplānojuma risinājumi izstrādāti pamatojoties uz Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas izsniegto darba uzdevumu un institūciju nosacījumiem, ņemot vērā Saldus novada teritorijas plānojuma (2013.-2025.gadam) prasības. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 2011.gada 13.oktobra likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums", 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, „Aizsargjoslu likums” un citām Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrāde notiek ar mērķi, lai detalizētu teritorijas plānojumā noteiktās prasības, izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus, detalizēti noteiktu transporta kustības un infrastruktūras, teritorijas labiekārtojuma risinājumus, kā arī apbūves nosacījumus un rādītājus, sagatavotu jaunveidojamo zemes vienību sadales plānu, vadoties pēc Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir sagatavot detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām, 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, zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu, shematiskus ielu un ceļu profilus, publiskās ārtelpas teritorijas un piekļuvi tām, apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjolas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām, adresācijas priekšlikumus. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ietvert detalizētus teritorijas izmantošanas un nosacījumus un apbūves parametrus, vides pieejamības nosacījumus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam. Pieprasīt no institūcijām nosacījumus un atzinumus, un atbilstoši precizēt detālplānojumu.

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. ATTĪSTĪBAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

Izstrādājot detālplānojumu, tika ņemtas vērā Saldus novada pašvaldības plānošanas dokumentu prasības:

Saldus novada teritorijas plānojums 2013.-2025.gadam, kur nekustamajam īpašumam J.Rozentāla iela 31 plānotās (atļautās) izmantošanas veids ir noteikts-mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzM, kurā galvenā izmantošana ir dzīvojamās mājas, vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu mājas.

3.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATRAŠANĀS VIETA UN RAKSTUROJUMS

Novietojums

Detālplānojumā ietvertā teritorija atrodas Saldus pilsētas DA pusē, robežojas ar J.Rozentāla ielu un Veides mežu. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu mala piekļaujas J.Rozentāla ielai ar asfalta segumu (1.attēls).



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums

(avots: lvmgeo.lv/kartes un Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv karte)

Platība

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst Zemesgrāmatā reģistrēts nekustamais īpašums J.Rozentāla iela 31 (kadastra numurs 84250040185, ar sastāvā esošu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 84250040185). Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir 4.592 ha.

Reljefs, dabas apstākļi un veģetācija

Lielākā detālplānojuma teritorija ir atklāti laukumi – aramzeme. Atklātie laukumi lielākoties ir līdzeni. Teritorijas reljefs robežās no ~114 m v.j.l. līdz 118 m v.j.l.

Zemes izmantošana

Nekustamais īpašums J.Rozentāla iela 31 pašlaik tiek izmantots kā aramzeme (2.attēls).




2.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju

(avots: Google Maps)

Saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojumā ietvertā teritorija noteikta kā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, kur galvenā izmantošana ir dzīvojamā mājas, vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu mājas, publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma, labiekārtota publiskā ārtelpa, bet palīgizmantošana – publiskā apbūve (3.attēls).



 Mazstāvu dzīvojamo māju apbūve

3.attēls. Detālplānojuma teritorija un apkārtējo īpašumu plānotā izmantošana

(avots: Saldus novada teritorijas plānojuma Saldus novada teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas un aizsargjoslu kartes fragments)

Zemes īpašumu piederība un aprobežojumi

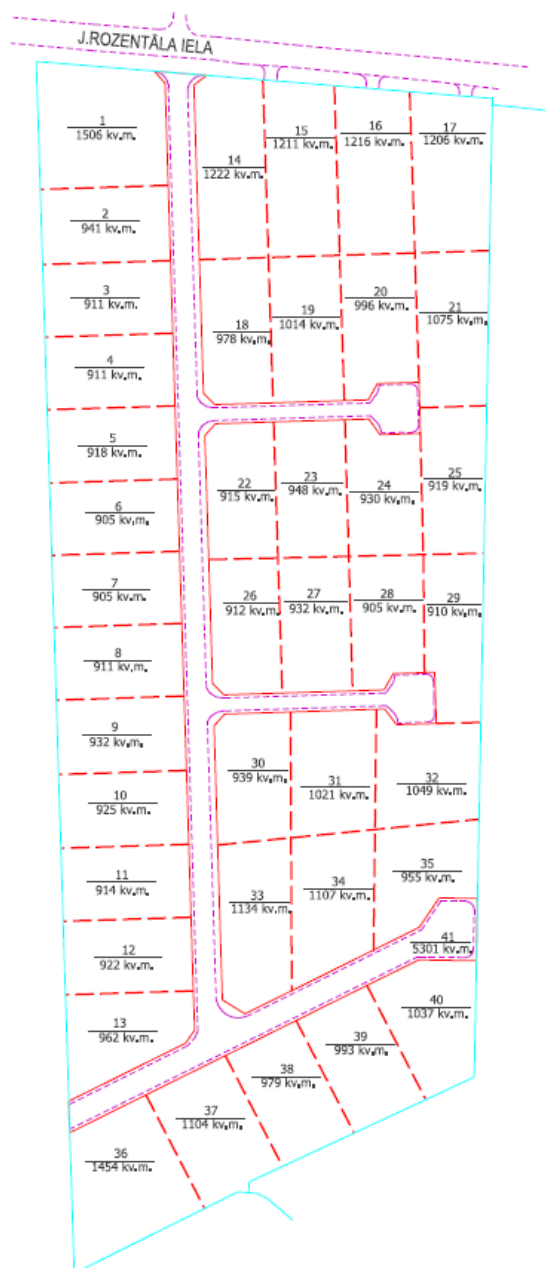
Detālplānojuma teritorijā ietilpstošais zemesgabals ir privātipašums. Saskaņā ar Zemes robežu plānu un Zemesgrāmatas apliecību nekustamajam īpašumam nav lietošanas tiesību aprobežojumu. Pašreizējais zemes izmantošanas mērķis ir neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600). Nekustamajam īpašumam J.Rozentāla iela 31 nav reģistrēti apgrūtinājumi.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. DETĀLPLĀNOJUMA PRIEKŠLIKUMI

Detālplānojums tiek izstrādāts, lai veiktu zemesgabala J.Rozentāla iela 31 sadalīšanu apbūves zemes gabalos un paredzētu pieslēgumu J.Rozentāla ielai no esošas nobrauktuves, teritorijas inženierapgādes tīklus ar pieslēgumiem centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, kā arī citu nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumiem.

Detālplānojuma risinājumā ir paredzēts sadalīt nekustamā īpašuma J.Rozentāla iela 31 esošo zemes vienību 40 (četrdesmit) jaunās zemes vienībās mazstāvu dzīvojamo/savrupmāju apbūvei un izdalot vienu zemes vienību piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām apbūves zemes vienībām. (skatīt 4.attēlu).



4.attēls. Jaunveidojamo zemes vienību sadalījums nekustamajā īpašumā J.Rozentāla iela 31

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta no Saldus pilsētas J.Rozentāla ielas. Jaunveidotajām, apbūvei paredzētajām zemes vienībām pieklūšana tiks organizēta no plānotās ielas, kas izveidota kā atsevišķa zemes vienība.

Projektā ir noteikta būvlaide 3m no ielas sarkanās līnijas - projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi. Būvlaide ir obligāti jāievēro.

Galvenais zemes izmantošanas veids detālplānojumā ietvertajai teritorijai ir mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), kur atļauta savrupmāju būvniecība - viena dzīvokļa mājas, divu dzīvokļu mājas, t.sk. dvīņu mājas, rindu mājas un daudzdzīvokļu mājas ar minimālo jaunveidojamo zemes gabalu platību 900 m². Lai izveidotu veiksmīgu zemes gabalu konfigurāciju un iespējamo apbūves laukumu, plānotās zemes vienību platības apbūvei ir robežās no 900 līdz 1506 m² (skatīt grafiskās daļas Plānotās (atļautās) izmantošanas plānu).

Adresācijas princips

Detālplānojuma ietvaros paredzētajām zemes vienībām pilsētu un ciemu teritoriju daļās, kur ir ielas, apbūvei paredzētajai zemes vienībai vai ēkai piešķir numuru ar piesaisti ielas nosaukumam.

Projektētās zemes vienības Nr.	Adresācijas priekšlikums
1.	J.Rozentāla iela 31Z
2.	J.Rozentāla iela 31V
3.	J.Rozentāla iela 31U
4.	J.Rozentāla iela 31T
5.	J.Rozentāla iela 31S
6.	J.Rozentāla iela 31R
7.	J.Rozentāla iela 31P
8.	J.Rozentāla iela 31O
9.	J.Rozentāla iela 31N
10.	J.Rozentāla iela 31M
11.	J.Rozentāla iela 31L
12.	J.Rozentāla iela 31K
13.	J.Rozentāla iela 31J
14.	J.Rozentāla iela 31A
15.	J.Rozentāla iela 31A-1
16.	J.Rozentāla iela 31A-2
17.	J.Rozentāla iela 31A-3
18.	J.Rozentāla iela 31B
19.	J.Rozentāla iela 31B-1
20.	J.Rozentāla iela 31B-2

21.	J.Rozentāla iela 31B-3
22.	J.Rozentāla iela 31B-7
23.	J.Rozentāla iela 31B-6
24.	J.Rozentāla iela 31B-5
25.	J.Rozentāla iela 31B-4
26.	J.Rozentāla iela 31C
27.	J.Rozentāla iela 31C-1
28.	J.Rozentāla iela 31C-2
29.	J.Rozentāla iela 31C-3
30.	J.Rozentāla iela 31C-6
31.	J.Rozentāla iela 31C-5
32.	J.Rozentāla iela 31C-4
33.	J.Rozentāla iela 31D
34.	J.Rozentāla iela 31D-1
35.	J.Rozentāla iela 31D-2
36.	J.Rozentāla iela 31I
37.	J.Rozentāla iela 31H
38.	J.Rozentāla iela 31G
39.	J.Rozentāla iela 31F
40.	J.Rozentāla iela 31E
41.	J.Rozentāla iela 31

Zemes vienība Nr.41 veidojama kā jauna iela un pašvaldība lemj par nosaukuma piešķiršanu.

4.2. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijā ir plānots organizēt satiksmi no J.Rozentāla ielas. Lai nodrošinātu ērtu un drošu piekļuvi jaunizveidotajām zemes vienībām, plānota "vietējās nozīmes iela", kas nodrošinās gājēju, velosipēdistu kustību un transporta piekļuvi dzīvojamajām mājām un citiem objektiem detālplānojuma teritorijas iekšienē.

Stūra zemes gabaliem ir nodrošināti redzamības brīvlauki. Nobrauktuves parametri un iekšējo transporta kustību zemes vienībām tiks risināts tehniskā projekta izstrādes laikā.

Lai varētu racionālāk risināt zemes gabala sadali un plānotās apbūves izvietojumu, bet vienlaicīgi saglabātu iespēju nākotnē veidot caurbraucamu ielu tīklu pieguļošajās apbūves teritorijās, tiek veidots strupceļš pie robežas ar J.Rozentāla iela 21, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 84250040244, bet pie J.Rozentāla iela 33, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 84250040175, tiek veidots strupceļš ar apgriešanās laukumu (strupceļa kopējais garums 140 metri). Plānotie strupceļi un apgriešanās laukums ir kā pagaidu risinājums, līdz pilnvērtīgai ielu tīkla izbūvei pieguļošajos īpašumos, ar iespēju tālākajā plānošanas procesā attīstot teritorijas veidot kā caurbraucamas ielas.

4.3. INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Detālplānojuma teritorija pašlaik netiek saimnieciski aktīvi izmantota, līdz ar to teritorijai ir tikai daļēji pieejamas nepieciešamās inženierkomunikācijas. Jauni inženierkomunikāciju tīkli izvietojami ielas braucamās daļas trasējumā vai ārpus tās.

4.3.1. ELEKTROAPGĀDE

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esoši elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas. Atbilstoši plānotajam izmantošanas mērķim teritorijas elektroapgādes tīklu izbūve jāveic saskaņā ar MK noteikumos Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi" noteiktajām prasībām, kā arī saskaņā ar Akciju sabiedrības „Sadales tīkls” 2020.gada 20.oktobrī izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30AT30-05/TN-14797.

Teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBM 008-14 "Inženierīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Veicot jaunu elektroapgādes objektu ierīkošanu, jāievēro arī Enerģētikas likuma 19., 19.1, 23. un 24.pantos noteiktās prasības.

4.3.2. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas nodrošinājums ir risināts, pamatojoties uz SIA "Saldus komunālserviss" 2020.gada 27.novembrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.3.2/237/TN84.

Ūdensapgāde plānotajām zemes vienībām ir paredzēta no pieslēguma pie pašreiz esošā ūdensvada d110mm, kas atrodas uz pašvaldības ielas (J.Rozentāla ielas). Centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli tiks izbūvēti pa ielas trasējumu. Lietus un saimnieciskās kanalizācijas tīkli paredzēti dalīti.

Pazemes komunikāciju izvietojums paredzēts, ņemot par pamatu esošo Saldus pilsētas pazemes komunikāciju izvietojumu. Tehniskā projekta stadijā ir iespējams precizēt ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu izveides risinājumus.

4.3.3. LIETUS ŪDENS NOVADĪŠANA

Detālplānojuma teritorijā kopumā tiks risināta lietus ūdens novadīšana, izbūvējot vaļņus grāvjus vai segtu lietus ūdens kanalizāciju jeb slēgtu lietus kolektoru. Lietus ūdens novadīšanas sistēmu pa detālplānojuma teritorijas perimetru projektē un izbūvē ar tādu aprēķinu, lai nodrošinātu lietus ūdeņu savākšanu un novadīšanu tādā apmērā, lai detālplānojuma teritorijā un blakus esošajām zemes vienībām netiktu paaugstināts gruntsūdens līmenis.

Lietus ūdens novadīšanas tehnisko risinājumu precizē būvprojektā.

4.3.4. GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā gāzes apgāde iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa, kas izbūvēta J.Rozentāla ielā. Perspektīvā gāzesvada izbūvei līdz zemes gabaliem un/vai dzīvojamo māju gāzes apgādei projekts izstrādājams atsevišķi, saskaņā ar AS „GASO” tehniskajiem noteikumiem.

4.3.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Telekomunikāciju nodrošinājums plānotajā teritorijā ir risināts pamatojoties uz SIA „TET” 2020.gada 27.oktobrī izdotajiem nosacījumiem Nr.PN-112264.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta vieta kabeļu kanalizācijai, plānojot elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojumu ārpus ielas brauktuves līdz esošajai kabeļu kanalizācijas akai J.Rozentāla ielā. Būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem, kā arī ievērojot LR „Aizsargjoslu likuma” 14.panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35.panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43.panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

4.3.6. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS

Atbilstoši VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Kurzemes reģiona meliorācijas nodaļas 2020.gada 8.oktobra nosacījumiem Nr.K-1-12/510 detālplānojumā iekļautā teritorija atrodas meliorācijas objektā “Čunka-Karodziņi”, šifrs 12144, izbūves gads 1965. Teritorija neatrodas poldera teritorijā un to nešķērso valsts nozīmes ūdensnotekas. Eksploatācijas aizsargjoslu noteikšanu regulētām koplietošanas ūdensnotekām un koplietošanas drenu kolektoriem nosaka atbilstoši LR MK 2012.gada 02.maija noteikumu Nr. 306. “Noteikumi par eksploatācijas aizsargjoslu ap meliorācijas būvēm un ierīcēm noteikšanas metodiku lauksaimniecībā izmantojamās zemēs un meža zemēs” prasībām. Meliorētajās zemēs un eksploatācijas aizsargjoslās ap meliorācijas būvēm un ierīcēm būvju un inženierkomunikāciju būvniecībai, pārvietošanai un pārbūvei, un citām darbībām vietās, kur tas var traucēt meliorācijas sistēmas darbības režīmu, nepieciešami ZMNĪ izdoti tehniskie noteikumi.

4.3.7. SILTUMAPGĀDE

Teritorijā plānotās apbūves siltumapgādes nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.

4.4. SADZĪVES ATKRITUMI

Par sadzīves atkritumu izvešanu īpašniekiem jāslēdz atsevišķs līgums ar atkritumu savākšanas uzņēmumu.

4.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu, Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam prasībām. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākos projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši to faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpiluzmērījumiem.

Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir noteiktas shēmā "Pašreizējās izmantošanas, apgrūtinājumu plāns".