

# DETĀLPLĀNOJUMS

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APBŪVES ZEME, BROCĒNOS, KADASTRA NUMURS 84050040104, SASTĀVĀ ESOŠAI ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 84050040164

### 2.REDAKCIJA

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 30.05.2023.apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei (protokols Nr. 12, §4)



**Kadastra apzīmējums:** 8405 004 0164

**Adrese:** Apbūves zeme, Brocēni, Saldus novads

**Detālplānojuma izstrādes vadītājs:** Saldus novada pašvaldības nekustamā īpašuma nodaļas galvenā teritorijas plānošanas un vides speciāliste 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 APBŪVES ZEME, BROCĒNOS,  
KADASTRA NUMURS 84050040104, SASTĀVĀ ESOŠAI  
ZEMES VIENĪBAI AR KADASTRA  
APZĪMĒJUMU 84050040164**

## **PASKAIDROJUMA RAKSTS**

## Satura rādītājs

<b>IEVADS</b> .....	5
<b>1. PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS</b> .....	6
<b>1.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA</b> .....	6
<b>1.2. DABAS VĒRTĪBAS</b> .....	8
<b>1.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA</b> .....	8
<b>1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE</b> .....	9
<b>1.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI</b> .....	10
<b>2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI</b> .....	10
<b>2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI BROČĒNU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2017.-2030. GADAM</b> .....	10
<b>3. RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS</b> .....	11
<b>3.1. TERITORIJAS APBŪVES IECERE UN TERITORIJAS APBŪVES NOSACĪJUMI</b> .....	11
<b>3.2. LABIEKĀRTOJUMS UN PUBLISKĀ ĀRTELPA</b> .....	13
<b>3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA</b> .....	13
<b>3.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE</b> .....	13
<b>3.4.1. Ūdensapgāde un notekūdeņu savākšana</b> .....	14
<b>3.4.2. Lietus kanalizācija</b> .....	14
<b>3.4.3. Elektroapgāde</b> .....	15
<b>3.4.4. Elektronisko sakaru tīkls</b> .....	15
<b>3.4.5. Gāzes apgāde un siltumapgāde</b> .....	15
<b>3.5. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI</b> .....	15
<b>4. PLĀNOTĀS AIZSARGJOSLAS UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI</b> .....	18

## IEVADS

Detālplānojuma nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma Apbūves zeme, Brocēnos, kadastra numurs 8405 004 0104, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8405 004 0164 (turpmāk tekstā - detālplānojums) izstrāde uzsākta pēc Brocēnu pilsētas un Cieceres pagasta apvienības pārvaldes ierosinājuma. Jautājums saistībā ar detālplānojuma izstrādi izskatīts Attīstības, pašvaldības mantas atsavināšanas un dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2023.gada 11.maija sēdē (sēdes protokols Nr. 5, 21.§) un pieņemts lēmums uzsākt nekustamā īpašuma Apbūves zeme, Brocēnu pilsētā, kadastra nr.8405 004 0104, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8405 004 0164, platība 7,1381 ha, detālplānojuma izstrādi atbilstoši izstrādātajai zemes gabala sadalījuma skicei.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta desmitajā daļā un 28.panta trešajā daļā noteikts, ka detālplānojums ir detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus un ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Brocēnu novada Teritorijas plānojuma 2017.-2030.gadam, kas apstiprināts ar saistošajiem noteikumiem Nr.18 “Brocēnu novada Teritorijas plānojuma (2017.-2030.) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, (apstiprināti ar Brocēnu novada domes 2016.gada 27.oktobra lēmumu “Par Brocēnu novada teritorijas plānojuma apstiprināšanu” (protokols Nr.23, 23.§)) (turpmāk tekstā – Brocēnu novada teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā -TIAN) 414. punkts nosaka, ka detālplānojumi tiek izstrādāti normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos, šajos Apbūves noteikumos noteiktajos gadījumos, kā arī citos gadījumos, ja to izstrādes nepieciešamību, pieņemot lēmumu, pamato Pašvaldība.

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) 38. un 39.2. punkts - detālplānojumu izstrādā, lai īstenotu konkrētu attīstības priekšlikumu vai plānošanas uzdevumu, detalizējot teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās prasības, kā arī ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus.

Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 2023.gada 30.maija sēdē tika pieņemts lēmums (protokols Nr. 12, §4) uzsākt darbu pie detālplānojuma izstrādes un apstiprināt darba uzdevums detālplānojuma izstrādei.

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 2022.-2038.gadam un Brocēnu 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 izvietojuma 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.

Saskaņā ar Brocēnu novada teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijas plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir daļēji dabas un apstādījumu teritorija/DA/ un daļēji - savrupmāju apbūves teritorija/DzS/.

## **1. PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS**

### **1.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA**

Detālplānojums izstrādāts nekustamā īpašuma Apbūves zeme, Brocēni, Saldus nov., kadastra numurs 8405 004 0104, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8405 004 0164 (turpmāk - nekustamais īpašums Apbūves zeme). Detālplānojuma teritorija atrodas Brocēnu pilsētā teritorijā starp Zaļo, Gravas un Lielcieceres ielām. (skatīt 1. att.).



1.att. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 7,1381 ha. Piekļuve teritorijai ir nodrošināta daļēji no Zaļas, Lielcieceres un Gravas ielām (skatīt 2. un 3.att.).



2.att. Lielcieceres iela



3.att. Gravas iela

Detālplānojuma teritoriju šķērso dārza ceļi klāti ar zāli, kas vietām ir izbraucami tikai ar smago tehniku (skat.4.att.).



4. att. Iebrauktie ceļi detālplānojuma teritorijā

Daļu teritorijas aizņem zālājs, nelieli krūmi, atsevišķi koki, daļēji teritorija tiek izmantota mazdārziņiem, bet pavisam neliela daļu teritorijas aizņem dārza mājas, siltumnīcas, saimniecības ēkas (skat.5.att.). Zemes gabals pieder pašvaldībai, taču apmēram 20% teritorijas ir iznomāta.



5.att. Dārza māju apbūve

Teritorija nav meliorēta, reljefs līdzens. Teritorijai pieguļošie nekustamie īpašumi gar Zaļo ielu ir apbūvēti ar individuālām dzīvojamām mājām, gar Gravas ielu daļēji apbūvēti (6.att.).



6.att. Blakus esošā savrupmāju apbūve

Bet īpašumu gar Lielcieceres ielu klāj mežs. Visi blakus esošie nekustamie īpašumi pieder fiziskām personām, izņemot Gravas un Zaļo ielu un īpašumu Parks 7, kur aug mežs. Vietām teritorijā aug atsevišķi koki un krūmi(skāt.7.att.)



7.att. Mežs nekustamajā īpašumā Parks 7 un atsevišķi koki detālplānojuma teritorijā

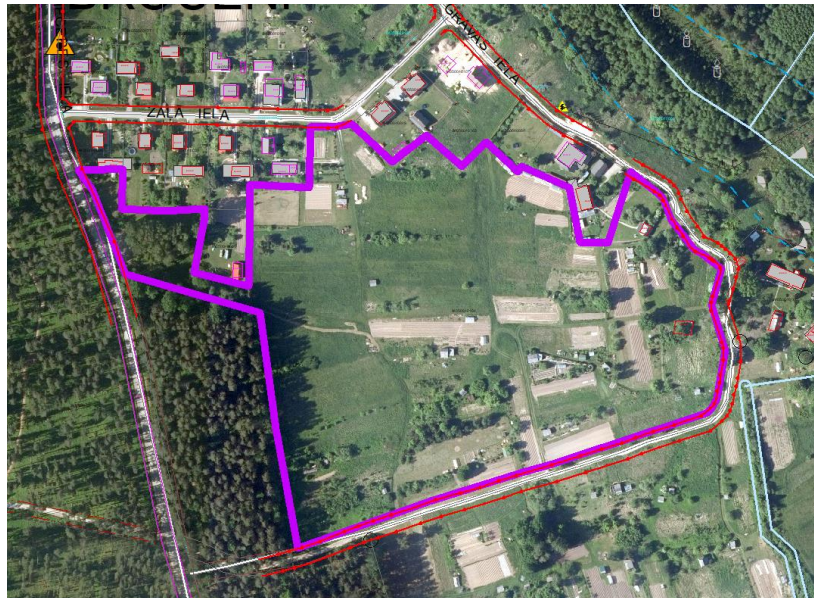
## 1.2. DABAS VĒRTĪBAS

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 - savrupmāju dzīvojamā apbūve - neradīs negatīvu ietekmi uz vidi.

## 1.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai piekļuve nodrošināta no Zaļās ielas, kas Brocēnu novada teritorijas plānojumā noteikta kā vietējas nozīmes iela (sarkano līniju platums 12 m), Lielcieceres ielas – maģistrālās ielas (sarkano līniju platums 15-18 m) un Gravas ielas - vietējas nozīmes ielas (sarkano līniju platums 12 m) (skat.8.att.). Teritoriju šķērso vairāki iebraukti ceļi, kas kalpo kā piekļuve iznomātajām platībām.





8.att. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas detālplānojuma un tuvākajās teritorijās

#### 1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Detālplānojuma teritorija šobrīd ir praktiski neapbūvēta, līdz ar to tajā inženiertīkli nav izbūvēti. Maģistrālie inženiertīkli, pie kuriem ir iespējams pieslēgties, ir izbūvēti Lielcieceres, Gravas un Zaļās ielas inženiertīklu koridorā.

##### Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Saskaņā ar pašvaldības rīcībā esošo topogrāfisko informāciju, maģistrālais ūdensvads izbūvēts Lielcieceres ielā, kur iespējams veikt pieslēgumus uz plānotajām jaunveidojamajām zemes vienībām detālplānojumā teritorijā. Šobrīd detālplānojumam pieguļošajā teritorijā individuālajai apbūvei ir izbūvēti atsevišķi lokāli ūdensvada un kanalizācijas vadi.

##### Elektroapgāde un elektronisko sakaru tīkli

Saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, detālplānojuma aptverošajā teritorijā neatrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies)(skat.9.att.). Pēc pašvaldības rīcībā esošās topogrāfiskās informācijas elektropārvades līnijas izbūvētas Lielcieceres, Gravas un Zaļās ielas sarkano līniju koridorā.



9.att. Elektroapgāde detālplānojuma teritorijā un pieguļošajos īpašumos

Saskaņā ar SIA TET nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, detālplānojuma teritorijā atsevišķos fragmentos atrodas SIA „Tet”, gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

### Gāzes apgāde

Saskaņā ar AS „Gasol” izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, gāzes apgāde nekustamais īpašums Apbūves zeme šobrīd nav pieejama, bet patērētājiem gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Brocēnos Skolas un Jaunatnes ielu krustojuma rajonā.

## 1.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorijai pašreizējā situācijā noteikti šādi apgrūtinājumi un aizsargjoslas:

- ekspluatācijas aizsargjosla gar ielām – sarkanā līnija - Lielcieceres, Zaļās un Gravas ielas sarkanās līnijās,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju.

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, bet pieguļošajā teritorijā ir vairāki punkti (skat. 10.att.)



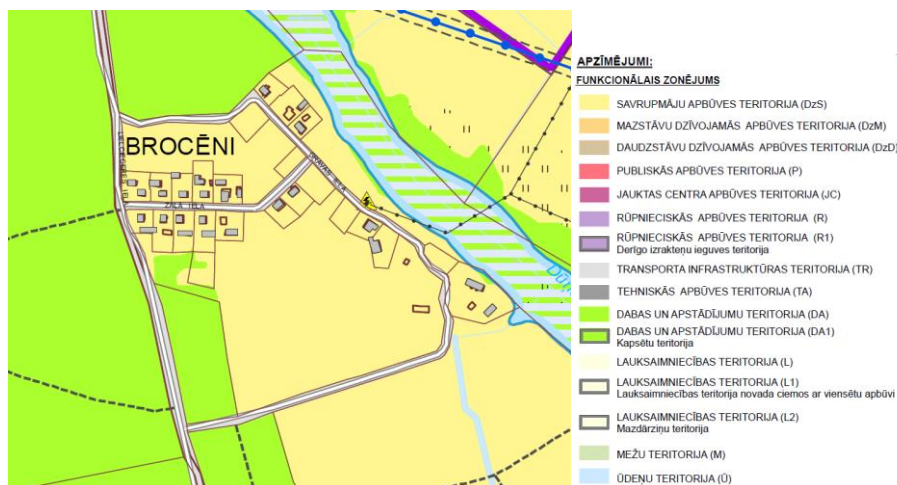
10.att. Ģeodēziskā tīkla punkti

## 1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

### 2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI BROCĒNU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2017.-2030. GADAM

MK noteikumu Nr. 628 38.punkts nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, lai īstenotu konkrētu attīstības priekšlikumu vai plānošanas uzdevumu, detalizējot teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās prasības.

Saskaņā ar Brocēnu novada teritorijas plānojumu, Detālplānojuma teritorijā ietilpstošā zemesgabala funkcionālais zonējums ir daļēji dabas un apstādījumu teritorija/DA/ un daļēji - savrupmāju apbūves teritorija/DzS/(skatīt 11.attēlu).



11. att. Izkopējums no Brocēnu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Brocēnu novada funkcionālā zonējuma karte"

**Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

**Dabas un apstādījumu teritorija (DA)** 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.

## 2. 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 konkretizē Brocēnu 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 jauna iela sarkano līniju robežās, to nosakot kā „Transporta infrastruktūras teritoriju” (TR).

Detālplānojuma teritorijā noteiktie atļautie izmantošanas veidi, detalizējot Brocēnu novada teritorijas plānojumā atļautos izmantošanas veidus, ir:

#### 1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Kā galvenā izmantošana šajā funkcionālajā zonā ir savrupmāju apbūve (11001) un vasarnīcu apbūve (11002).

Kā papildizmantošana atļauta:

- Dārza māju apbūve (11003).
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

## **2. Dabas un apstādījumu teritorija (DA)**

Galvenā izmantošana šajā funkcionālajā zonā ir mežs īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (21002), labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) un publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

**3. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**- funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

Šajā teritorijā galvenie izmantošanas veidi ir inženiertehniskā infrastruktūra (14001), transporta lineārā infrastruktūra (14002), transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003). Teritorijas papildizmantošanas veidi netiek noteikti.

## **Apbūves parametri**

Apbūves parametri tiek noteikti atbilstoši Brocēnu novada teritorijas plānojumam.

Lielākā daļa detālplānojuma teritorijas aizņem savrupmāju apbūves teritorijas, kur Jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība visiem izmantošanas veidiem 1500 m<sup>2</sup>, izņemot dvīņu mājai – 750 m<sup>2</sup>.

Maksimālais apbūves blīvums – visiem izmantošanas veidiem nedrīkst pārsniegt 30%.

Maksimālais apbūves augstums - līdz 12 m.

Maksimālais stāvu skaits visai apbūvei teritorijā – 2 stāvi.

Minimālā brīvā zaļumu teritorija – 70% tiek noteikta šādiem izmantošanas veidiem: tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūvei (12002), tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvei (12003), izglītības un zinātnes iestāžu apbūvei (12007), veselības aizsardzības iestāžu apbūvei (12008), sociālās aprūpes iestāžu apbūvei (12009), dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūvei (12010), labiekārtotai publiskai ārtelpai (24001), Publiskai ārtelpai bez labiekārtojuma (24002). Dārza māju apbūvei (11003), savrupmāju apbūvei (11001) un vasarnīcu apbūvei (11002) – netiek noteikta.

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

Pērējās funkcionālajās zonās - Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)- apbūves parametri noteikti atbilstoši Brocēnu novada teritorijas plānojumam.

## **Būvlaide un citi tiesību aktos noteikti minimālie attālumi**

Pilsētā un ciemos būvlaidi nosaka no ielas (ceļa) sarkanās līnijas līdz apbūvei. Detālplānojuma teritorijā nav noteikta iedibinātā būvlaide. Brocēnu novada teritorijas plānojuma TIAN nosaka: ja nav iedibinātas būvlaides, pilsētas un ciemu teritorijās galvenās ēkas novietnei zemes vienībā jāievēro minimālie attālumi no sarkanās līnijas- vietējas nozīmes ielām, piebrauktuvēm ne mazāk kā 3 m.

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

### **Zemes vienību veidošana**

Detālplānojuma risinājumi paredz teritoriju sadalīt 37 jaunās zemes vienībās, no kurām viena zemes vienība paredzēta piekļuvei, kas plānota kā jauna iela (ielas sarkano līniju robežās), viena zemes vienība pildīs dabas un apstādījumu funkciju, viena zemes vienība paredzēta Gravas ielas paplašināšanai, bet 34 zemes vienības paredzētas savrupmāju dzīvojamai apbūvei.

Plānotā zemes vienības sadale jāveic saskaņā ar Grafiskās daļas karti “Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēma”.

### **2.2. 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 Brocēnu 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 – veidot zemes vienības savrupmāju apbūvei - detālplānojuma risinājumi neparedz papildus jaunas publiskās ārtelpas veidošanu. Publiskās ārtelpas funkcijas nodrošinās zemes vienība, kas tiks izdalīta jaunajai ielai (sarkano līniju robežās), kā arī Grafiskās daļas kartē “Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēma” plānotā zemes vienība Nr.1, kuras funkcionālais zonējums ir dabas un apstādījumu teritorija.

Apbūvei paredzētos zemes gabalus atļauts iežogot atbilstoši Brocēnu 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 vietējas nozīmes iela, kas tiks veidota kā atsevišķa zemes vienība un kas savienojas ar Lielcieceres un Gravas ielām. Attālums starp sarkanajām līnijām plānotajai ielai 8 m.

Nepieciešamais transportlīdzekļu novietņu skaits jānosaka būvniecības dokumentācijas ietvaros, paredzot tās konkrētajā zemesgabalā. Veicot jaunveidojamās ielas posma projektēšanu un izbūvi, jāievēro Brocēnu 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.

Inženierkomunikāciju 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.1.25/58, kuros ir izvirzīta prasība plānot ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvi pa ceļu, iebrauktuvēm vai iekšējiem ceļiem un plānot dalītus lietus un saimnieciskās kanalizācijas tīklus, kā arī paredzēt esošajiem un plānotajiem īpašumiem ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēguma iespējas.

#### **Ūdensapgāde, notekūdeņu savākšana, ugunsdrošība**

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā norāda kā teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN). Brocēnu novada teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorija nav noteikta kā TIN teritorija.

Pamatojoties uz MK noteikumi Nr. 240 151.punktu, savrupmāju apbūves teritorijā kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju nodrošināt ar ūdensapgādi no esošā centralizētās ūdensapgādes tīkla, paredzot pieslēgumu pie ūdensvada, kas atrodas Zaļajā ielā, kā arī izbūvējot ūdensvadu plānotās ielas inženierkomunikāciju koridora teritorijā ar pieslēgumu Lielcieceres ielas ūdensvadam.

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka pilsētās un ciemos ārējai ugunsdzēsības ūdensapgādei paredz centralizētu ūdensapgādes sistēmu ar ugunsdzēsības hidrantiem un iespēju piekļūt ūdens ņemšanas vietai, kas iekārtota atbilstoši normatīvo aktu prasībām ugunsdrošības jomā. Teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā norāda ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām. Brocēnu novada teritorijas plānojumā nav noteiktas ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām.

Saskaņā ar Brocēnu pilsētas un Cieceres pagasta apvienības pārvaldes informāciju, detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā - Lielcieceres un Zaļās ielas krustojumā- atrodas esošs ugunsdzēsības hidrants, kā arī netālu esoša ūdens ņemšanas vieta uguns dzēšanas vajadzībām pie Cieceres ezera.

Detālplānojuma un tam piegulošajās teritorijās nav izbūvēts centrālais kanalizācijas vads. Kanalizācijas sistēma izbūvēta līdz nekustamajam īpašumam Lielcieceres ielā 56. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt kanalizācijas vadu plānotās ielas inženierkomunikāciju koridora teritorijā.

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.

#### 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, nodrošinot lietusūdeņu novadīšanu speciāli veidotā sistēmā vai filtrējošā slānī.

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. Atbilstošākais lietus ūdeņu novadīšanas risinājums jāprecizē konkrētā būvniecības dokumentācijā.

### 3.4.3. Elektroapgāde

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijā plānoto objektu elektroapgādi, paredzēts elektroapgādes nodrošinājums. Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti, ņemot vērā AS „Sadales tīkls” izsniegtos nosacījumus Nr. 30AT00-05/TN-54733 detālplānojuma izstrādei.

Elektroapgādes risinājumi (atkarībā no patērētāju pieprasījuma) paredz iespēju jaunu elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi jaunās 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 elektroaudas 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-261392 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. 15.1-2/2774, kuros sniegta informācija, par esošajiem gāzesvadiem un objektiem detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā. Saskaņā ar minētajiem nosacījumiem, gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Skolas un Jaunatnes ielu krustojuma rajonā, Brocēnos.

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”.

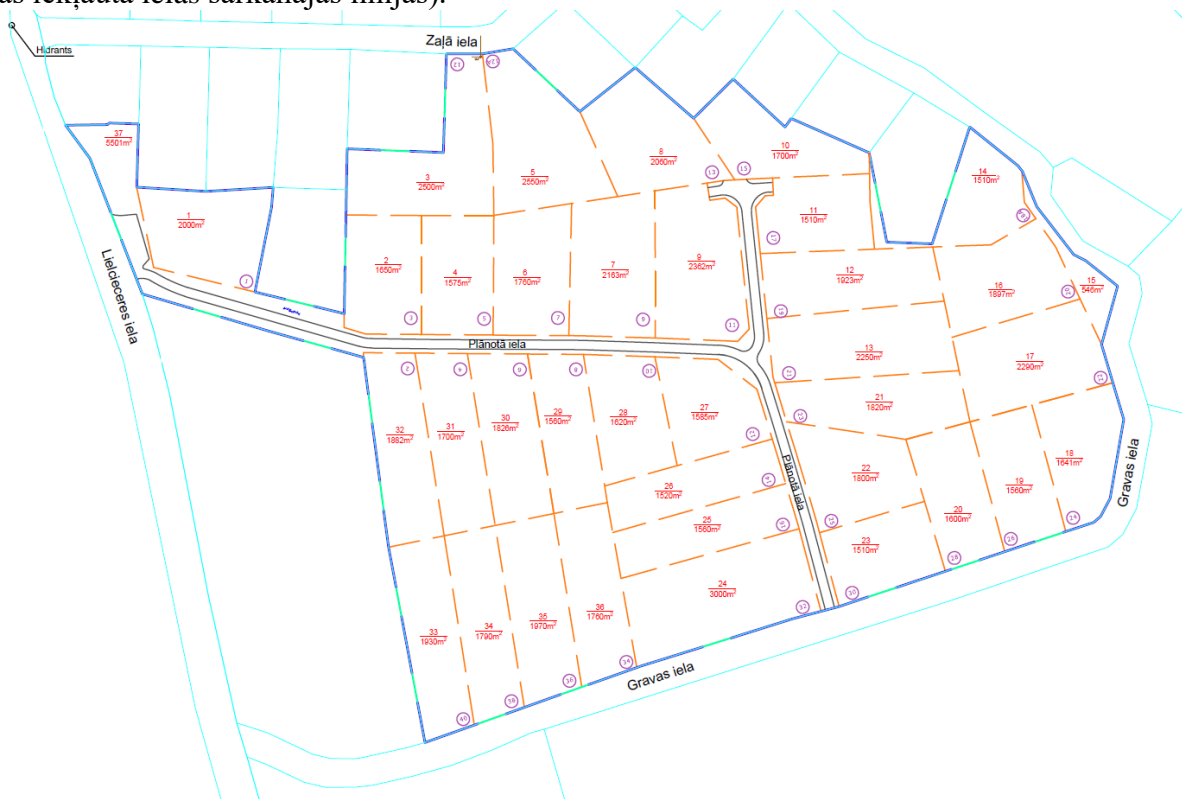
Centrālā siltumapgādes sistēma detālplānojuma teritorijā netiek plānota. Siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī Ēku energoefektivitātes likumu.

Kā piemērotākais kurināmais plānoto ēku siltumapgādei ir dabas gāze, bet kā alternatīvais kurināmais ēku siltumapgādei ir pieļaujams arī koks vai kokskaidu granulas/briketes (atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas) zemes siltums 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 12.att.), paredzot izveidot 35 savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētas zemes vienības, vienu zemes vienību dabas un apstādījumu veidošanai un vienu zemes vienību ielai (zemes gabala daļa, kas iekļauta ielas sarkanajās līnijās).



12.att. Jaunveidojamo zemes vienību sadalījums un adresācijas priekšlikums

Detālplānojuma teritorija atrodas Brocēnu pilsētā. Atbilstoši MK 29.06.2021. noteikumiem Nr. 455 „Adresācijas noteikumi” (turpmāk - MK noteikumi Nr. 455) 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 MK noteikumi Nr. 455 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).



- Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme - Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa(kods 0501)

Katras jaunveidojamās zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un adrese piešķirams, ņemot vērā Grafiskās daļas kartē "Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēma" plānoto zemes vienību sadales plānu(skat. 12.att.)un 1.tabulu.

1.tabula. Jaunveidojamo zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un adresācijas priekšlikums

<i>Projektētās zemes vienības Nr. plānā</i>	<i>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) nosaukums</i>	<i>NĪLM kods</i>	<i>Plānotā platība(kv.m)</i>	<i>Adresācijas priekšlikums</i>
1.	Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme	0501	2000	Plānotā iela 1
2.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1650	Plānotā iela 3
3.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2500	Zaļā iela 12
4.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1575	Plānotā iela 5
5.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2550	Zaļā iela 12A
6.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1760	Plānotā iela 7
7.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2163	Plānotā iela 9
8.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2060	Plānotā iela 13
9.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2362	Plānotā iela 11
10.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1700	Plānotā iela 15
11.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1510	Plānotā iela 17
12.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1923	Plānotā iela 19
13.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2250	Plānotā iela 21
14.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1510	Gravas iela 18A
15.	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	546	Gravas iela
16.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1897	Gravas iela 20
17.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	2290	Gravas iela 22
18.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1641	Gravas iela 24
19.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1560	Gravas iela 26
20.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1600	Gravas iela 28
21.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1820	Plānotā iela 23
22.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1800	Plānotā iela 25
23.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1510	Gravas iela 30
24.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	3000	Gravas iela 32
25.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1560	Plānotā iela 16
26.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1520	Plānotā iela 14
27.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1585	Plānotā iela 12
28.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1620	Plānotā iela 10
29.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1560	Plānotā iela 8
30.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1826	Plānotā iela 6
31.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1700	Plānotā iela 4
32.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1882	Plānotā iela 2
33.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1930	Gravas iela 40

<i>Projektētās zemes vienības Nr. plānā</i>	<i>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) nosaukums</i>	<i>NĪLM kods</i>	<i>Plānotā platība(kv.m)</i>	<i>Adresācijas priekšlikums</i>
34.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1790	Gravas iela 38
35.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1970	Gravas iela 36
36.	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	1760	Gravas iela 34
37.	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	5501	Plānotā iela

### 3. PLĀNOTĀS AIZSARGJOLAS UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Brocēnu novada teritorijas plānojuma prasībām.

Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir attēlotas grafiskās daļas kartē "Detālplānojuma zemes vienību sadalījuma shēma".

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

Esošās aizsargjoslas:

- ekspluatācijas aizsargjosla gar ielām – sarkanā līnija - Lielcieceres, Zaļās un Gravas ielas sarkanās līnijas,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju,
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju.

Plānotie apgrūtinājumi, kas noteikti detālplānojuma teritorijā:

- sarkanā līnija – attālums starp sarkanajām līnijām plānotajai ielai detālplānojuma teritorijā - 8 m,
- būvlaide - projektētā līnija, kas nosaka attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi. Detālplānojuma teritorijā jāievēro būvlaide 3 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.