

Pasūtītājs:

Aigars Lūsis

Pasūtījuma Nr. :

Līgums Nr. 01-22-0004

Detālpilānojuma nosaukums:

**Nekustamā īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā
detālpilānojums**

Adrese/nosaukums:

"1. Maija 44" Talsi, Talsu novads

Detālpilānojuma stadija:

2. redakcija

Sējuma sastāvs:

**1. Paskaidrojuma raksts
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
3. Grafiskā daļa**

Izstrādes vadītājs:

K. Siņicins

Izstrādāja:

K. Siņicins

*Detālpilānojuma izstrādes
vadītājs (Pašvaldība)*

A. Felša

Talsi, 2024

Saturs

1.	Paskaidrojuma raksts	4
1.1	Ievads	4
1.2	Detālplānojuma izstrādes mērķis, pamatojums un uzdevumi.....	5
1.3	Valsts un pašvaldību institūciju sniegtie nosacījumi un konsultācijas par SIVN procedūras nepieciešamību	6
1.3.1.	Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde (19.12.2022. Nr. 11.2/AP/9014/2022).....	7
1.3.2.	Valsts SIA "Latvijas valsts ceļi" Kurzemes reģionālā nodaļa (08.12.2022. Nr. 4.4/20723)	7
1.3.3.	AS "Sadales tīkls" (25.11.2022. Nr. 30AT00-05/TN-47421).....	8
1.3.4.	Veselības inspekcija (28.11.2022. Nr. 2.4.6. – 10/212)	10
1.3.5.	SIA "Tet" (14.12.2022. Nr. PN-235888)	10
1.3.6.	Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģionā pārvalde (24.11.2022. Nr. 22/12-1.8/587).....	11
1.3.7.	SIA "Talsu ūdens" (02.12.2022. Nr. 22/6-6/159)	11
1.4	Teritorijas pašreizējā izmantošana.....	12
1.5	Teritorijas izmantošana saskaņā ar Teritorijas plānojumu	15
1.6	Detālplānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi	17
1.7	Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums	18
1.7.1.	Plānotā apbūves struktūra	22
1.7.2.	Adresācija	23
1.7.3.	Infrastruktūra	23
1.7.4.	Satiksmes organizācija.....	24
1.7.5.	Ūdensapgāde un kanalizācija	26
1.7.6.	Siltumapgāde.....	27
1.7.7.	Elektroapgāde	28
1.7.8.	Elektroniskie sakari.....	30
1.7.9.	Virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšana.....	31
1.7.10.	Ugunsdrošības nosacījumi	33
1.7.11.	Plānotās aizsargjoslas un apgrūtinājumi	33
2.	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	35
2.1.	Vispārīgie noteikumi	35
2.2.	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nodrošinājums ar inženiertīkliem	35

2.3.	Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi	36
2.3.1.	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).....	36
2.3.1.1.	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	36
2.3.1.2.	Teritorijas papildizmantošanas veidi	36
2.3.1.3.	Apbūves parametri.....	37
2.3.1.4.	Citi noteikumi.....	38
2.3.1.4.1.	Žogi	39
2.3.1.4.2.	Prasības teritorijas labiekārtojumam	39
2.3.1.4.3.	Atkritumu apsaimniekošana.....	39
2.3.2.	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	39
2.3.2.1.	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	40
2.3.2.2.	Teritorijas papildizmantošanas	40
2.3.2.3.	Apbūves parametri.....	40
2.4.	Aprūtinājumi un aizsargjoslas	40
2.5.	Detālplānojuma īstenošanas kārtība.....	41
3.	GRAFISKĀ DAĻA.....	43
3.1.	DP-1 TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	44
3.2.	DP-2 INŽENIERKOMUNIKĀCIJU IZVIETOJUMS.....	45
3.3.	DP-3 ŠĶĒRSPROFILS	46
3.4.	DP-4 Satiksmes organizācijas plāns.....	47
3.5.	DP-5 ZEMES IERĪCĪBAS RISINĀJUMS.....	48
3.6.	DP6 – AUGSTAS DETALIZĀCIJAS TOPOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS PLĀNS	49

1. Paskaidrojuma raksts

1.1 Ievads

Nekustamā īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā detālplānojuma (turpmāk - Detālplānojums) izstrāde uzsākta pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegumu, Talsu novada domes 2022. gada 28. oktobra lēmumu Nr. 472 (protokols Nr. 23, 6. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā zemes vienībai" (turpmāk – Lēmums Nr. 472) un ar Lēmumu Nr. 472 apstiprināto Detālplānojuma darba uzdevumu.

Detālplānojuma teritorija ir nekustamais īpašums "1. Maija 44", Talsos Talsu novadā, kadastra Nr. 8801 002 0094, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8801 002 0094, platība 28399 m² (turpmāk – Detālplānojuma teritorija vai Nekustamais īpašums).

Detālplānojums izstrādāts kā Talsu novada teritorijas (administratīvā teritorija līdz 2021. gada 1. jūlijam) plānojuma ar grozījumiem, kas apstiprināti kā Talsu novada domes 2022. gada 28. aprīļa saistošie noteikumi Nr. 14 "Par Talsu novada pašvaldības (administratīvā teritorija līdz 01.07.2021.) teritorijas plānojuma grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem" (turpmāk – Teritorijas plānojums) detalizācija, precizējot ar Teritorijas plānojumu noteikto funkcionālo zonējumu.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums noteikts kā savrupmāju apbūves teritorija (DzS).

Detālplānojums izstrādāts ievērojot:

1. Institūciju izsniegto nosacījumu prasības Detālplānojuma izstrādei;
2. Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
3. Aizsargjoslu likumu;
4. Zemes pārvaldības likumu;
5. Būvniecības likumu;
6. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumus Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" (turpmāk – Noteikumi Nr. 628);
7. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumus Nr. 392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
8. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumus Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
9. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumus Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi”;
10. Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums””;
11. Talsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2022. – 2040. gadam;
12. Talsu novada teritorijas plānojumu ar grozījumiem;
13. Talsu novada domes 2022. gada 28. oktobra lēmumu Nr. 472 (protokols Nr. 23, 6. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā zemes vienībai" apstiprinātais darba uzdevums Detālplānojuma izstrādei;
14. Citus spēkā esošus normatīvos aktus, kas attiecināmi uz Detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota SIA "Hornet.lv" sagatavotais augstas detalizācijas topogrāfiskais informācijas plāns mērogā M 1:500.

1.2 Detālplānojuma izstrādes mērķis, pamatojums un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izstrādāt priekšnoteikumus savrupmāju apbūves teritorijas īstenošanai nekustamajā īpašumā "1. Maija 44", veicot tā sadali, paredzot piekļuves nodrošināšanu jaunizveidotajām zemes vienībām un atbilstošas inženierkomunikācijas plānotai apbūvei, kā arī detalizējot teritorijas izmantošanas nosacījumus, izmantošanas aprobežojumus un apbūves parametrus atbilstoši Teritorijas plānojumam.

Teritorijas attīstības plānošanas likums 28. panta trešā daļa nosaka, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Noteikumu Nr. 628 38. punkts nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, lai īstenotu konkrētu attīstības priekšlikumu vai plānošanas uzdevumu, detalizējot teritorijas plānojumā noteiktās prasības. Savukārt Noteikumu Nr. 628 39.2. apakšpunkts nosaka, ka detālplānojums izstrādājams, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija noteikta kā teritorija ar īpašiem noteiktumiem (TIN11) – Centrālās ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija, kur jaunbūvējamās ēkas pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Ar Lēmumu Nr. 472 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādāšanai īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā zemes vienībai izvirzīti sekojoši galvenie uzdevumi:

1. Transporta infrastruktūras plānošana:

- 1.1. jaunveidojamām zemes vienībām pieslēgumus pie esošajām un plānotajām pašvaldības ielām maksimāli paredzēt pa atsevišķi izdalāmām zemes vienībām kas nosakāmas kā transporta infrastruktūras teritorijas;
- 1.2. plānojot transporta infrastruktūru ņemt vērā, ka nekustamajiem īpašumiem "Projektētais garāžu ceļš", Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 8801 002 0120 un "Projektētais dārziņu ceļš", Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 8801 002 0118 (turpmāk – nekustamais īpašums "Projektētais dārziņu ceļš") nav noteikts ielas statuss un tās nav izbūvētas;
- 1.3. jaunveidojamo zemes vienību, kas nosakāmas kā transporta infrastruktūras teritorijas, robežām ir jāsakrīt ar ielas sarkanajām līnijām un jābūt vismaz 10 m platumā;
- 1.4. jaunveidojamās ielas plānot vismaz ar grants (šķembu) segumu gājējiem un transportam ar brauktuves platumu ne mazāk kā 4,5 m;
- 1.5. jaunveidojamās ielas neveidot kā strupceļus;

1.6. izstrādāt ielu šķērsprofilus, paredzot perspektīvo plānotai apbūvei un ielu ekspluatācijai nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietojumu (ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde, virszemes ūdens novadīšana, ielu apgaismojums u.c. pēc nepieciešamības);

1.7. jaunveidojamās ielas plānot tā, lai tās nodrošinātu optimālu Detālplānojuma teritorijas pārvaldību (ielu un inženiertīklu uzturēšana un apsaimniekošana, atkritumu savākšana, operatīvo dienestu transporta piekļūšana);

1.8. sagatavot transporta un gājēju kustības organizācijas shēmu.

2. Lai nekustamo īpašumu "Projektētais dārziņu ceļš" varētu pilnvērtīgi izmantot un attīstīt kā transporta infrastruktūras teritoriju, no Nekustamā īpašuma "1. Maija 44" nekustamajam īpašumam "Projektētais dārziņu ceļš" noteikto sarkano līniju robežās, nodalīt atsevišķu zemes vienību (aptuveni 350 m² platībā).

3. Paredzēt plānotajai apbūvei atbilstošu inženiertehnisko apgādi (energoapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju u.c. ja nepieciešams).

4. Detālplānojuma teritorijā paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumus.

5. Noteikt aprūtinājumu eksplikāciju, precizējot minētos rādītājus un to aizņemtās platības katrai zemes vienībai (servitūti, būvlaides u.c.).

6. Sniegt nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM) priekšlikumus.

7. Sagatavot pārskatu par Detālplānojuma izstrādi.

1.3 Valsts un pašvaldību institūciju sniegtie nosacījumi un konsultācijas par SIVN procedūras nepieciešamību

Pamatojoties uz normatīvajiem aktiem un Detālplānojuma izstrādes Darba uzdevumā norādīto, no valsts un pašvaldības institūcijām tika pieprasīti nosacījumi, kā rezultātā ir nosacījumi saņemti no šādām institūcijām:

1. Valsts vides dienesta Atļauju pārvaldes;
2. Valsts SIA "Latvijas valsts ceļi" Kurzemes reģionālā nodaļa;
3. AS "Sadales tīkls";
4. Veselības inspekcija;
5. SIA "Tet";
6. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģiona pārvalde;
7. SIA "Talsu ūdens".

Ņemot vērā Detālplānojuma izstrādes finansēšanas līgumā ietverto prasību un pamatojoties uz likumā "Par ietekmes uz vidi novērtējumu", un Ministru kabineta 23.03.2004. noteikumos Nr. 157 "Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums" noteikto tika veiktas konsultācijas ar ieinteresētajām vides un sabiedrības veselības institūcijām:

1. Dabas aizsardzības pārvaldi;
2. Valsts vides dienestu;
3. Veselības inspekciju.

Valsts un pašvaldību institūcijas ir izvirzījušas sekojošus nosacījumus, kas būtu vērā ņemami pie detālplānojuma izstrādes.

1.3.1. Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde (19.12.2022. Nr. 11.2/AP/9014/2022)

Dienests, ņemot vērā Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumus Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un atbilstoši Noteikumu Nr. 628 56.2. un 58. punktiem, izvirza sekojošus nosacījumus Detālplānojuma projekta izstrādei:

1. Uzrādīt vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas, nosakot saimnieciskās darbības aprobežojumus tajās, atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām.
2. Uzrādīt esošās un plānotās apbūves izvietojumu detālplānojuma teritorijā.
3. Izstrādāt transporta kustības shēmu, uzrādīt piebraucamos ceļus, ielas detālplānojuma teritorijā.
4. Izstrādāt teritorijas inženierkomunikāciju shēmu, paredzot pieslēgumu pie centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas.
5. Noteikt prasības apstādījumu un labiekārtojuma ierīkošanai.
6. Izvērtēt lokālplānojuma teritorijā esošo koku saglabāšanas iespējas un noteikt prasības saglabājamo koku aizsardzībai.

1.3.2. Valsts SIA “Latvijas valsts ceļi” Kurzemes reģionālā nodaļa (08.12.2022. Nr. 4.4/20723)

Valsts SIA „Latvijas Valsts ceļi” (turpmāk – LVC) Detālplānojumam izvirza sekojošus nosacījumus:

1. Plānojumā jāietver transporta plāns atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240. „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 6. nodaļai „Transporta infrastruktūras plānošana”.
2. Transporta attīstības plānā shematiski, viegli pārskatāmā veidā attēlot sekojošus minētos nosacījumus, ja tie attiecas uz plānojumā ietvertās teritorijas nākotnes attīstību vai perspektīvo pārplānošanu:
 - a. ielu un ceļu tīklu, tai skaitā arī plānoto ielu un autoceļu trases;
 - b. esošo, plānoto un teritorijai pieguļošo ielu (autoceļu) kategorijas ar perspektīvajiem šķērsprofiliem, norādot arī to nozīmi un piederību (valsts, pašvaldību ielas, komersantu, māju ceļi);
 - c. perspektīvos pievienojumus, transporta mezglus;
 - d. izvērtēt plānoto piekļuvi teritorijām un blakus zemes gabaliem, kuriem tā pašlaik nav nodrošināta;
 - e. gājēju (velosipēdistu) infrastruktūru.
3. Transporta plāna izstrādē ievērot šādus principus:
 - a. apbūves teritoriju (jauno, vai pārbūvējamo un paplašināmo esošo) saisti ar ceļu (ielu) tīklu paredzēt ievērojot t.s. „pakāpeniskuma” principu, tas ir, to tiešos pievienojumus paredzēt pie mazākas nozīmes ceļiem, orientējoties uz

- pievienojumu kopīgā skaita un konfliktpunktu samazināšanu un savstarpēju attālināšanu;
- b. transporta attīstības plāna izstrādē jāiesaista autoceļu un ielu projektēšanu regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā reģistrēta juridiska persona vai sertificēta privātpersona;
 - c. transporta attīstības plānu jāiesniedz .*dwg* formātā.
4. Gājēju un velosipēdu ceļu perspektīvos risinājumus paredzēt atbilstoši LVS 190-9 „Velosatiksmē” prasībām. Ievērot vides pieejamības prasības. Plānot savienojumu ar esošo, tuvāko piemēroto gājēju un velosipēdu infrastruktūru.
 5. Autostāvvietas plānot saskaņā ar Latvijas valsts standartu LVS 190-7 „Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi”. Veikt stāvvietu skaita aprēķinu, nosakot, cik ir nepieciešams kopējais stāvvietu skaits (tai skaitā izvērtēt invalīdu stāvvietu skaitu), nepieļaut stāvvietas pieguļošo ielu malās. Atsevišķi izstrādāt plānotos auto satiksmes kustības risinājumus attiecībā uz specializētu stāvlaukumu izveidi (elektrisko auto uzlādes punktu izveidi, iespējamās koplietošanas auto stāvvietas, velosipēdu (arī elektro) novietnes zonas, elektro skūteru novietnes un tml.).
 6. Plānojumā ieteicams risināt nākotnes prasības un kritērijus kā - sabiedrībai pieņemamā, profesionālā un vienlaicīgi visiem satiksmes dalībniekiem drošā veidā - integrēt mikromobilitātes rīkus ceļu satiksmē (piemēram, ātruma režīms, jaudas kritēriji, atsevišķas joslas jautājums, speciālas uzlādes, novietnes, stāvvietas, nomas punkti un tml.).
 7. Plānojumā kā galveno prioritāti izvirzīt principu, ka veidojot infrastruktūru, tās lietotājiem tiek izveidota satiksmes drošības principiem atbilstoša, droša situācija. Ievērojot plānojuma teritorijas izvietojuma specifiku, kā svarīgāko uzdevumu izvirzīt mazāk aizsargāto satiksmes dalībnieku drošību un ērtības, radīt tiem pēc iespējas mazāku apdraudējumu šķērsojot brauktuves un pieslēgumu zonas. Ņemot vērā, ka plānojuma teritorijas tuvumā ir esošas brauktuves, ieteicams izstrādāt risinājumus, kas būtu vadītājiem un gājējiem savstarpēji saprotami, viegli nolasāmi un ieraugāmi dabā (dažādu materiālu (laukakmeņu-bruģa-asfalta) iesegumi, zemās saliņas, pazeminātās apmales, atšķirīgs pēc faktūras vai krāsains bruģa raksts un tml.).
 8. Izstrādājot plānojuma projektu, ievērot, ka LVC ir tiesīgi pieprasīt pamatojumu plānotā objekta ietekmei, uz valsts autoceļu turpinājumu pilsētā un kopējās satiksmes plūsmu, ja objekts pastāvīgi vai periodiski ir raksturīgs ar palielinātu transportlīdzekļu piesaistes kapacitāti, kas, savukārt, var radīt bīstamību ceļu lietotājiem.
 9. Plānojumā noteikt, ka visi satiksmes organizācijas risinājumi jāparedz pirmajā būvniecības kārtā, taču būvniecības laikā pieļaujamas atkāpes attiecībā uz brauktuves segumiem.

1.3.3. AS “Sadales tīkls” (25.11.2022. Nr. 30AT00-05/TN-47421)

Norādījumi Detālplānojuma izstrādei:

1. Plānojumā jāattēlo esošie un plānotie elektroapgādes objekti ((6-20)/0,4 kV apakšstacijas, 0,23 kV līdz 20 kV elektropārvades līnijas u. c. objekti), inženierkomunikāciju koridorus, kā arī atbilstošās aizsargjoslas, ja iespējams tās attēlot noteiktajā kartes mērogā (pielikumā

- obligāti jāpievieno grafisko attēlu (*.pdf, *.dwg, *.dgn u. c.) ar esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem noteiktā kartes mērogā);
2. Izstrādājamā detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u. c. elektroietaisies;
 3. Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam tā normālai funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam/plānotajam lietošanas mērķim, un precizētu pieslēguma vietu nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu "Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām", norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto/-ajiem apbūves risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu st@sadalestikls.lv, vai arī AS "Sadales tīkls" pa pastu uz adresi Šmerļa ielā 1, Rīgā, LV-1006, kā arī pieteikumu var aizpildīt AS "Sadales tīkls" klientu apkalpošanas portālā e-st.lv. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām;
 4. Plānojumā norādīt, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi";
 5. Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. to tehnikai;
 6. Plānojumos norādīt noteiktās aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16. pantā;
 7. Izstrādājot plānojumu, iekļaut prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši 35. un 45. panta prasībām);
 8. Plānojumā ietvert prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3.,8. – 11. punkts;
 9. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu;
 10. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi";
 11. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem";
 12. Plānojumā ietvert prasības par elektrotīklu, ko nosaka Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pants;

13. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku;
14. Plānojumu grafiskās daļas kartes mērogi:
 - 14.1. Detālplānojumu izstrādei izmantot aktualizētu (ne vecāku par gadu) topogrāfisko plānu (LKS 92-TM koordinātu sistēmā) ar mēroga noteiktību 1:500 līdz 1:2000;
 - 14.2. Pirms plānojuma iesniegšanas publiskajai apspriešanai un tā augšupielādes TAPIS sistēmā, plānojumu ar elektroapgādes tehnisko risinājumu elektroniskā formātā iesniegt portālā saskano.sadalestikls.lv. Plānojuma atzinums tiks sagatavots pēc pieprasījuma iesnieguma saņemšanas.

1.3.4. Veselības inspekcija (28.11.2022. Nr. 2.4.6. – 10/212)

Detālplānojuma izstrādes gaitā:

1. Ievērot Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MKN 240) prasības. Ievērot universālā dizaina risinājumus, lai nodrošinātu pieejamu vidi ar vienlīdzīgām līdzdarbības iespējām visiem sabiedrības locekļiem atbilstoši MKN 240, 3.p. prasībām.
2. Plānojot teritorijas izmantošanu, ievērot Aizsargjoslu likumā un saistošajos noteikumos noteiktos darbības aprobežojumus aizsargjoslās. Detālplānojuma grafiskā daļā attēlot aizsargjoslu robežas Aizsargjoslas likuma 33. panta 10. punktā norādīto aizsargjoslu veidiem.
3. Jaunbūvējamo būvju izvietojumu zemes vienību robežās plānot atbilstoši MKN 240, 132. punkta prasībām. Minimālos attālumus starp būvēm plānot, ievērojot prasības insolācijas jomā atbilstoši MKN 240 136.1.punkta prasībām.
4. Transporta plūsmas organizāciju plānot tā, lai pieguļošajās apbūves teritorijās tiktu nodrošināta trokšņa normatīvu ievērošana atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasībām.
5. Ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertehnisko nodrošinājumu plānot atbilstoši MKN 240, 8.1. apakšnodaļas „Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām. Plānot centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, izvēloties pieslēgumus kopīgajiem centralizētajiem tīkliem. Atbilstoši Noteikumu Nr. 240, 151. punkta prasībām, kā pagaidu risinājums līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei pieļaujama vietējās ūdensapgādes un decentralizētas kanalizācijas sistēmas ierīkošana, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Paredzēt dzeramā ūdens kvalitātes atbilstības nodrošināšanu Ministru kabineta 2017. gada 14. novembra noteikumos Nr. 671 „Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība” noteiktajām prasībām.
6. Noteikt prasības jaunbūvējamo būvju siltumapgādei.
7. Noteikt nosacījumus teritorijas labiekārtojumam. Detālplānojumā norādīt atkritumu tvertņu izvietojumu atbilstoši MKN 240, 169.punkta prasībām.

1.3.5. SIA "Tet" (14.12.2022. Nr. PN-235888)

Paskaidrojums: Plānojumā izstrādes uzrādītajā ģenerāla plāna fragmentos blakus atrodas SIA "Tet" piekaramo kabeļu līnija un gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

Veicamo darbu apraksts un TA izpildes nosacījumi:

1. Detālplānojumu izstrādāt uz aktuāla topogrāfiskā materiāla, atbilstoši LR Aizsargjoslu likumam, MK noteikumiem, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un LR Elektronisko sakaru likuma prasībām.
2. Detālplānojumā paredzēt sakaru komunikāciju trases pa projektējamajiem pievedceļiem.
3. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt zaļajā zonā vai zem gājēju ietves.
4. Paredzēt komunikāciju ievadus uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm.
5. Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus, ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”.
6. Paredzēt vietu(as) sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā.
7. Risinājumos paredzēt, lai esošās kabeļu kanalizācijas akas atrastos zaļajā zonā vai zem gājēju ietves.
8. Plānojumā paredzēt zemes gabala un pieguļošajā teritorijā esošo SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkla un ar to saistīto elementu saglabāšanu.

1.3.6. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Kurzemes reģionā pārvalde (24.11.2022. Nr. 22/12-1.8/587)

Pamatojoties uz Būvniecības likumu un Noteikumiem Nr. 628, Iestāde ieteiktu Plānojumos paredzēt norādi uz ugunsdrošības prasību ievērošanu plānojumu izstrādē:

1. būvju ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredz atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām;
2. ugunsdrošības atstarpes starp būvēm, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai paredzētās piebrauktuves paredz atbilstoši Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasībām.

1.3.7. SIA "Talsu ūdens" (02.12.2022. Nr. 22/6-6/159)

Informējam, ja nekustamajā īpašumā "1. Maija 44, Talsi" paredz plānot savrupmāju apbūvi, lai attīstītu pilsētas teritoriju, nepieciešams pa plānotām ielām (sarkano līniju robežās) izbūvēt centralizētus kanalizācijas un ūdensvada tīklus (turpmāk – UKT) ar atzariem uz jaunveidotajām zemes vienībām – apbūves gabaliem, atbilstoši Talsu novada saistošiem noteikumiem Nr.45 Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas un lietošanas kārtība Talsu novadā 11. punkts.

Papildus tam informējam, ka apdzīvotās vietās ārējai ugunsdzēsībai ūdensapgāde tiek nodrošināta no centralizētās ūdensapgādes sistēmas. Apbilstoši LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām, lai nodrošinātu ūdensapgādi dzeramā ūdens piegādei un ugunsdzēsības vajadzībām ūdensvada iekšējais diametrs nedrīkst būt mazāks par 100 mm un tīklam jābūt sacilpotam.

Pirms Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, jāpieprasa SIA „Talsu ūdens” izsniegt tehniskos noteikumus. Pieprasot tehniskos noteikumus jāiesniedz detalizēts apbūves gabalu sadalījuma plāns ar piekļuves iespējām katram apbūves gabalam, kuru sarkanajās līnijās varētu tikt izbūvēti UKT. Būvniecības ieceres dokumentācija saskaņojama ar SIA “Talsu Ūdens”.

Pēc UKT izbūves šajā teritorijā, UKT daļa ielu robežās līdz jaunveidotajām apbūves gabala robežām, bez atlīdzības jānodod SIA “Talsu Ūdens”, iesniedzot digitālo izpildzīmējumu failu DWG formātā, hidraulikas pārbaudi, CCTV inspekciju un nodošanas – pieņemšanas aktu, kā to nosaka Talsu novada saistošie noteikumi Nr. 45 Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas un lietošanas kārtība Talsu novadā 20. punkts.

1.4 Teritorijas pašreizējā izmantošana

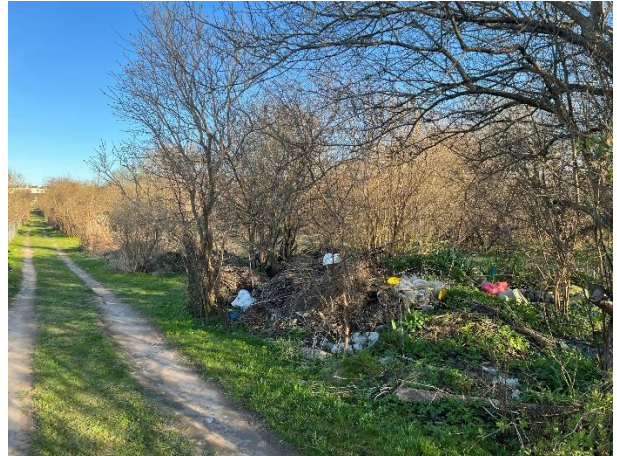
Detālplānojuma teritorijā ietilpst viens zemes gabals ar nosaukumu “1. Maija 44”, Talsi, Talsu novads, kadastra apzīmējums 8801 002 0094, platība - 28399 m².

Detālplānojuma teritorija atrodas Talsu novada, Talsu pilsētā, pilsētas rietumu daļā, tuvu Talsu pilsētas administratīvai robežai un tieši pieguļ 1. maija ielas teritorijai. Detālplānojuma teritorija robežojas ar 1. maija ielas teritoriju, perspektīvajām Talsu novada pašvaldības ielām “Projektētais garāžu ceļš”, kadastra apzīmējums 8801 002 0120, “Projektētais dārziņu ceļš”, kadastra apzīmējums 8801 002 0118 un fiziskas personas īpašumā esošo nekustamo īpašumu 1. maija ielā 48, Talsos, Talsu novadā, kadastra apzīmējums 8801 002 0136.

Apsekojot teritoriju dabā, ir secināts, ka teritorijā faktiski atrodas nelegāla mazdārziņu apbūve, kas nav reģistrēta NĪVKIS. Lielākajā daļā teritorijā esošo mazdārziņu netiek apsaimniekoti un ir pamesti, un daļa no tajā esošajām būvēm ir grausti. Tāpat, gandrīz visā Detālplānojuma teritorijā atrodas dažāda veida atkritumi un būvgruži, skat. 2. att.



2.1. att. Teritorijas esošā fotofiksācija



2.2. att. Teritorijas esošā fotofiksācija



2.3. att. Teritorijas esošā fotofiksācija

1.5 Teritorijas izmantošana saskaņā ar Teritorijas plānojumu

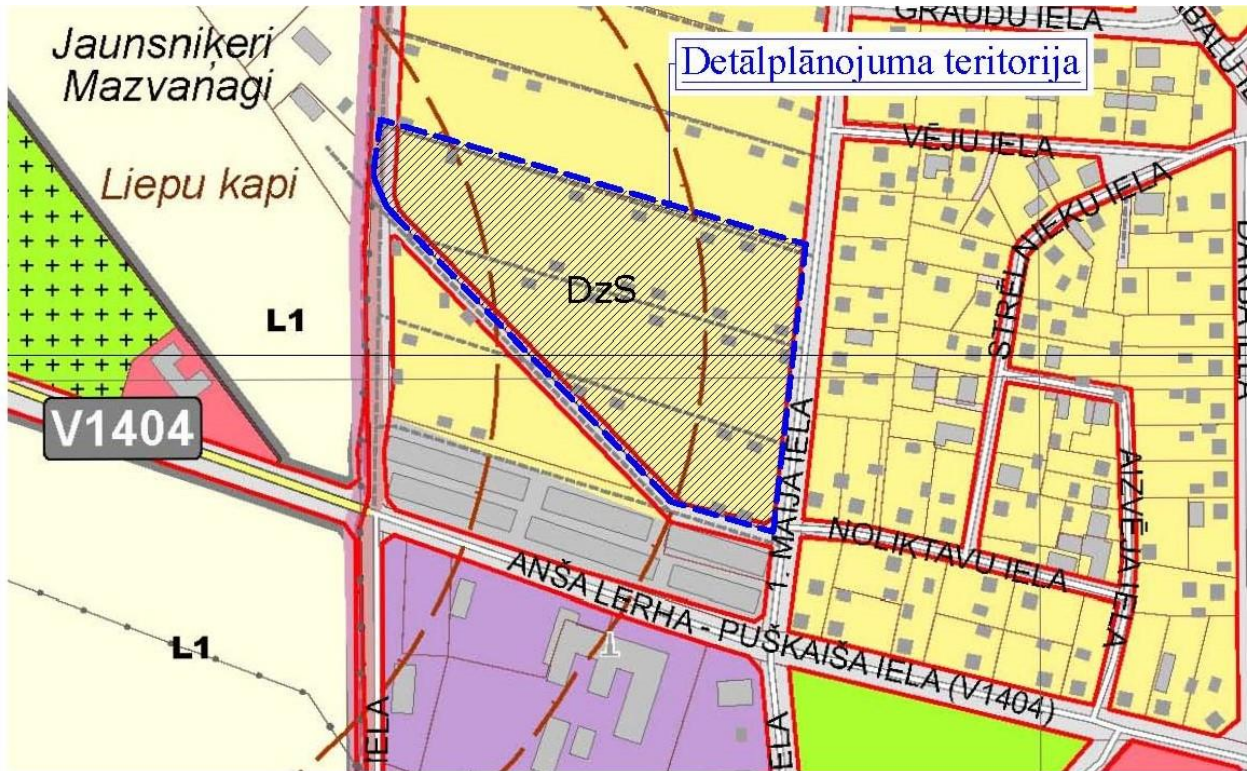
Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafisko daļu, Detālplānojuma teritorijas funkcionālā zona noteikta kā savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Pamatojoties uz Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma rakstā ietverto informāciju, šī funkcionālā zona noteikta tikai pilsētās un ciemos, galvenokārt esošo individuālo māju apbūves teritorijās. Tiek paredzētas arī jaunas teritorijas šāda veida izmantošanai, pamatojoties uz privātpersonu saņemtajiem priekšlikumiem, lai attīstītu jaunas savrupmāju apbūves teritorijas. Savrupmāju apbūves teritorijās kā papildizmantošana pieļaujama publiskā apbūve un publiskā ārtelpa ar labiekārtojumu, un bez labiekārtojuma, kā arī lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (sakņu un augļi dārzi bez apbūves, t.sk. nomas mazdārziņi, dārzniecības, siltumnīcu kompleksi ar kopējo platību 60 m² pilsētā, izņemot pilsētībūvniecības pieminekļu teritoriju), un dārza māju apbūve.

TIAN noteiktā Savrupmāju apbūves teritorijas definīcija sakrīt ar Noteikumu Nr. 240 25. punktā noteikto definīciju - 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. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi pieļaujami kā savrupmāju apbūve (11001) un vasarnīcu apbūve (11002). Kā pieļaujamie teritorijas papildizmantošanas veidi, TIAN ir noteiktas sekojošas izmantošanas:

1. dārza māju apbūve (11003);
2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);
3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
6. sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009);
7. dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010);
8. lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002);
9. labiekārtota ārtelpa (24001);

10. ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Detālplānojuma ierosinātāja izteiktā vēlme Detālplānojuma teritoriju attīstīt kā savrupmāju apbūves teritoriju atbilst Teritorijas plānojumā noteiktai funkcionālai zonai.

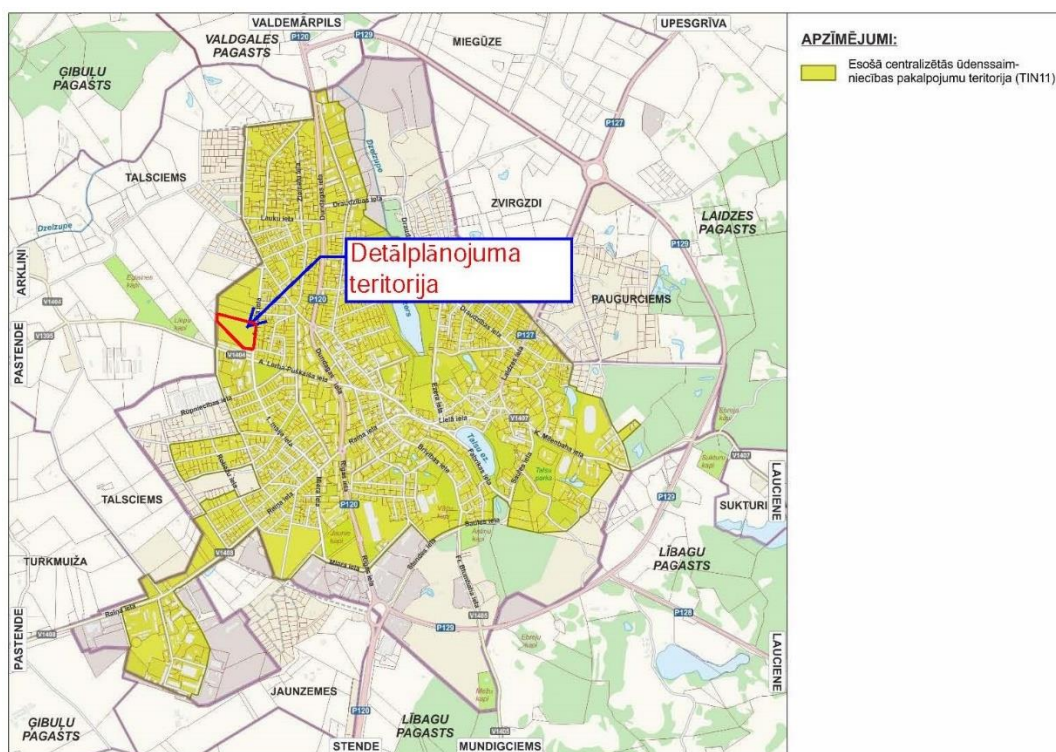


Izkopējums no Teritorijas plānojuma

3. att. Detālplānojuma teritorijas funkcionālā zona

Vienlaicīgi Detālplānojuma teritorija ietilpst teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Centralizētās ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN11). TIN11 teritorija izveidota ar mērķi, lai nodrošinātu vides aizsardzību un dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu, realizējot teritorijas attīstības ieceri, tajās pirms vai vienlaicīgi ar plānotās apbūves īstenošanu obligāti ierīkojamas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.

TIAN nosaka, ka TIN11 teritorijā jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju.



Izkopējums no Teritorijas plānojuma

4. att. Centralizētās ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN11)

1.6 Detālplānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija daļēji ir apgrūtināta ar sanitārajām aizsargjoslām ap kapsētām. Detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas divas kapsētas "Liepu kapi" ~ 185 m attālumā un "Eglaines kapi" ~ 250 m attālumā. "Liepu kapu" aizsargjoslas platība Detālplānojuma teritorijā ir 19809 m², "Eglaines kapu" aizsargjoslas platība Detālplānojuma teritorijā ir 3594 m². Abu kapsētu aizsargjoslu platības viena ar otru pārklājas.

Detālplānojuma teritorija daļēji 1445 m² platībā atrodas plānoto pašvaldības ielu "Projektētais garāžu ceļš" (kadastra apzīmējums 8801 002 0120) un "Projektētais dārziņu ceļš" (kadastra apzīmējums 8801 002 0118) sarkanajās līnijās.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, Detālplānojuma teritorijai dati par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem nav reģistrēti. Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000154647 Nekustamajam īpašumam nav reģistrēts neviens apgrūtinājums.

Atbilstoši datu pārvaldības sistēmas "OZOLS" datu bāzei un arī Dabas aizsardzības pārvaldes sniegtai informācijai, teritorijā nav esošu dabas vērtību.



Izkopējums no Datu pārvaldības sistēmas "OZOLS"

5. att. Detālplānojuma teritorijas esošās dabas vērtības

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" iekļauto informāciju Detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas vai īpaši aizsargājami biotopi.

1.7 Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums

Talsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022. – 2040. gadam (turpmāk – Attīstības stratēģija), kā vienu no galvenajām attīstības tendencēm un izaicinājumiem min jautājumu (problēmu), kas skar mājokļu trūkumu pašvaldībā un nepieciešamību sekmēt jaunu mājokļu plānošanu un būvniecību, kā arī esošo mājokļu pārbūvi Talsu novada teritorijā, tai skaitā Talsu pilsētā.

Savukārt Attīstības stratēģijā kā viena no ilgtermiņa prioritātēm (IP) tiek minēta līdzsvarota un mūsdienīga pilsētu, ciemu, piekrastes un lauku attīstība (IP3). Prioritāte IP3 vērsta uz dzīves vietas, mājokļu attīstību kā arī pilsētvides kvalitāti (publiskā ārtelpa, inženiertīkli, mobilitāte).

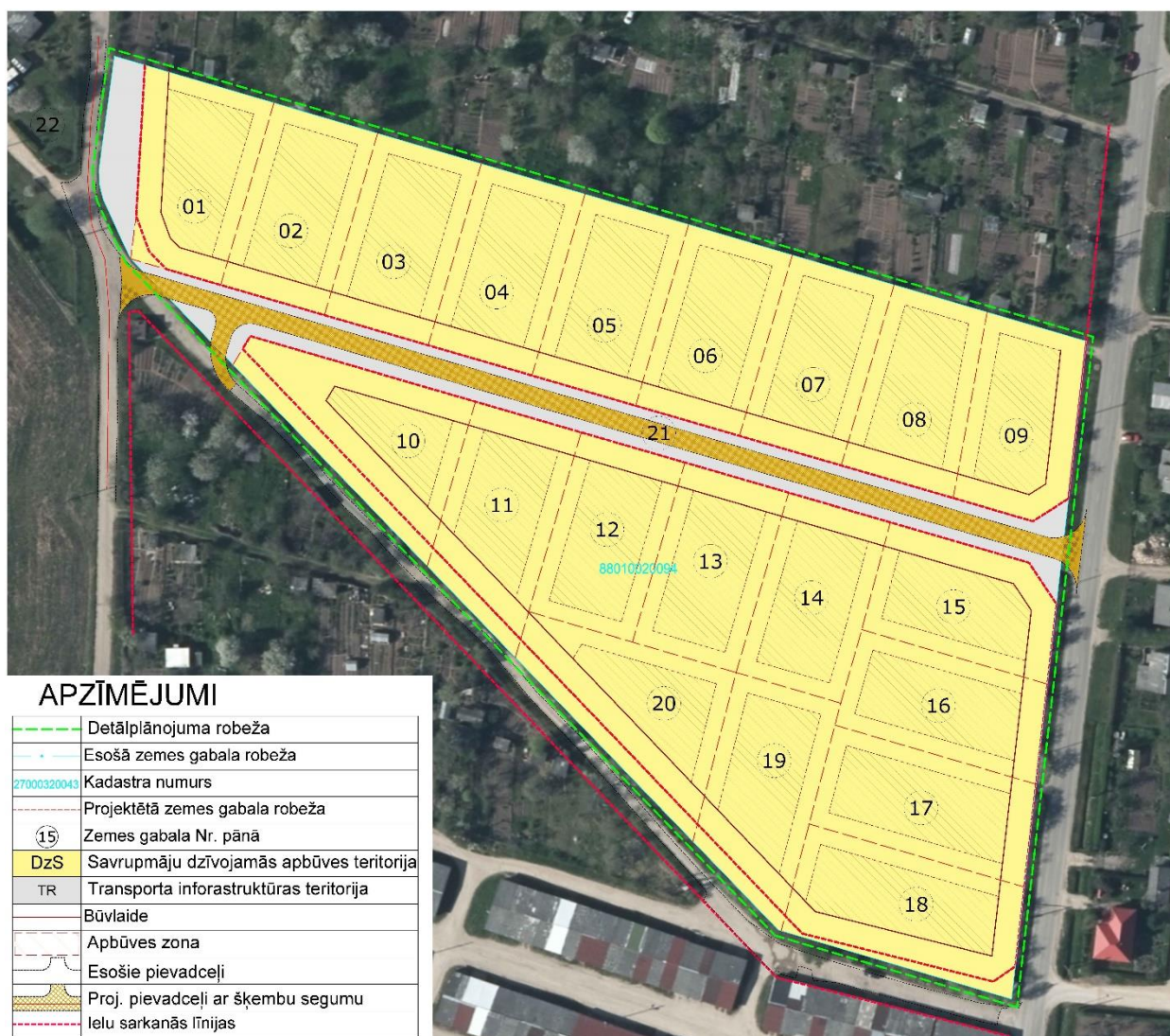
Attīstības stratēģijā Talsu pilsēta tiek noteikta kā reģionālas nozīmes attīstības centrs, kur viens no attīstības virzieniem ir mājokļu un publisko teritoriju attīstība. Vadlīnijas apdzīvojamā teritoriju plānošanai un attīstībai paredz, ka plānojot jaunu mājokļu, sociālo un citu pakalpojumu objektu, darbavietu attīstīšanu, iespēju robežās jāizmanto jau esošā infrastruktūra un neizmantotās, pamestās apbūves teritorijas, kā arī jāsekmē mājokļu piedāvājuma paplašināšana, atbalstot tādas jaunas dzīvojamās apbūves veidošanu, kas iekļaujas esošajā pilsētvidē un ainavā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijā ietilpstošā zemes gabala funkcionālā zona ir "Savrupmāju apbūves teritorija" (DzS).

Izvērtējot Talsu pilsētas apbūves struktūru, kā arī ņemot vērā ar Teritorijas plānojumu noteikto zonējumu teritorijai starp 1. maija ielu, plānoto ielu "Projektētais garāžu ceļš" un "Projektētais dārziņu ceļš", visai teritorijai noteiktā funkcionālā zona ir savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija. Šī teritorija ir paredzēta kā perspektīvā savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija, kurā iespējams īstenot vienu no Attīstības stratēģijā noteiktajām ilgtermiņa prioritātēm - IP3, kas vērsta uz dzīves vietas, mājokļu attīstību Talsu pilsētā un Talsu novadā kopumā.

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā ir pieejami centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, teritorijai piekļūšana nodrošināta no D kategorijas ielas – 1. maija ielas. Pilsētas centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu tiešais tuvums ļauj ievērtot TIAN noteikto attiecībā uz teritoriju ar īpašiem noteikumiem (TIN11), ka Detālplānojuma teritorijā plānotās ēkas pieslēdzamas centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas kanalizācijas sistēmai.

Detālplānojuma teritorijai ir izstrādāts teritorijas attīstības priekšlikums ar mērķi Detālplānojuma teritorijā attīstīt kā savrupmāju dzīvojamo apbūves teritoriju.



6. att. Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums

Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums paredz 20 jaunu, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētu, zemes vienību izveidi, atsevišķi nodalot pievadceļa teritoriju. Pa pievadceļa teritoriju paredzēts nodrošināt piekļūšanu plānotajām savrupmāju apbūvei paredzētajām zemes vienībām. Nākotnē plānotam pievadceļam piešķirams pašvaldības ielas statuss un tas nododams pašvaldības īpašumā.

Atbilstoši Teritorijas plānojumam un Darba uzdevumā noteiktajam, Detālplānojuma risinājums paredz plānoto pašvaldības ielu "Projektētais dārziņu ceļš" (kadastra apzīmējums 8801 002 0118), kura trasējums - sarkanajās līnijās atrodas Detālplānojuma teritorijā, paredzēts nodalīt kā atsevišķu zemes vienību un nodot to pašvaldības īpašumā.

Plānotajām zemes vienībām pret plānoto pašvaldības ielu "Projektētais garāžu ceļš" (kadastra apzīmējums 8801 002 0120) paredzēts saglabāt ar Teritorijas plānojumu noteikto apgrūtinājumu – teritorija ielu sarkanajās līnijās.

Saskaņā ar TIAN noteikto, attīstot savrupmāju apbūves teritoriju ievērojami sekojoši galvenie apbūves parametri:

- minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir - 1200 m²;
- maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- maksimālais apbūves augstums – 10 m;
- stāvu skaits - līdz 3 stāviem, palīgēkai 2 stāvi;
- jaunizveidojamo zemes vienību minimālā fronte – 14 m;
- pieļaujamā papildizmantošanas veidu procentuālā attiecība pret galveno izmantošanu ir 30%, pilsētas teritorijā, apbūves kvartāla ietvaros.

Apbūves parametri transporta infrastruktūras teritorijai (TR) netiek noteikti, tie nosakāmi pēc funkcionālās nepieciešamības būvniecības ieceres dokumentācijā.

1. tabula

Maksimāli pieļaujamie apbūves rādītāji (saskaņā ar Teritorijas plānojumu)*

<i>Nr. plānā</i>	<i>Plānotās zemes vienības funkcionālā zona</i>	<i>Platība, m²</i>	<i>Apbūves laukums (max 30%), m²</i>
1	2	3	4
1	DzS	1288	386
2	DzS	1232	370
3	DzS	1230	369
4	DzS	1228	368
5	DzS	1226	368
6	DzS	1225	368
7	DzS	1201	360
8	DzS	1209	363
9	DzS	1210	363
10	DzS	1480	444
11	DzS	1343	403
12	DzS	1214	364
13	DzS	1216	365
14	DzS	1215	365
15	DzS	1207	362
16	DzS	1204	361
17	DzS	1331	399
18	DzS	1548	464
19	DzS	1341	402
20	DzS	1451	435
21	TR	2435	-

22	TR	365	-
----	----	-----	---

**TIAN apbūves intensitātes un brīvās zaļās teritorijas rādītāju nenosaka*

1.7.1. Plānotā apbūves struktūra

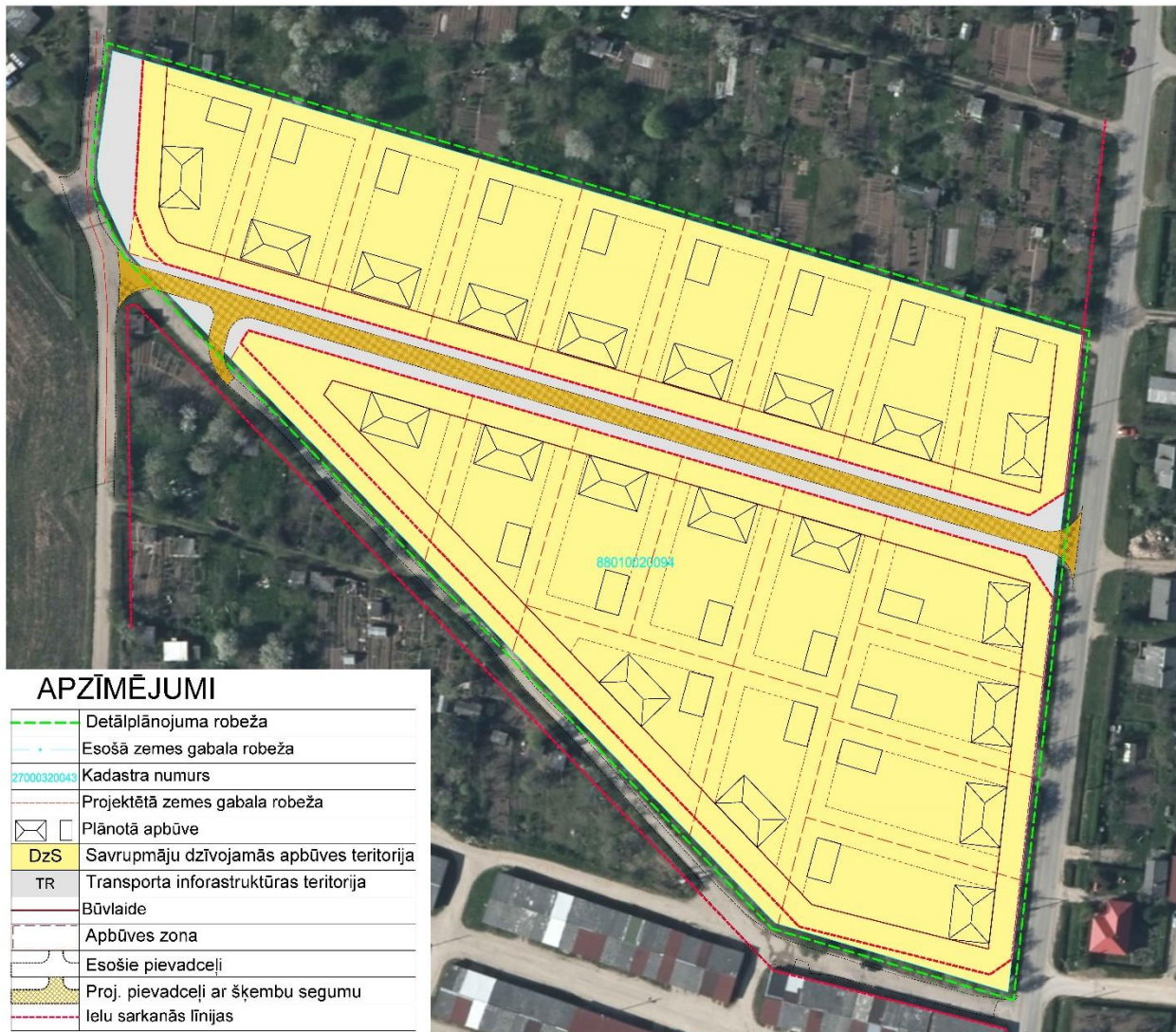
Lai veidotu līdzsvarotu un harmonisku pilsētvidi, Detālplānojuma teritorijas attīstība risināma pēc vienotiem plānošanas principiem, veidojot līdzsvarotu apbūves struktūru un radot līdzvērtīgas iespējas katra nekustamā īpašuma attīstībai, īpašu vērību pievēršot teritorijas kompleksai izveidei un kvalitatīvai pilsētvides un publiskās ārtelpas veidošanai, teritorijas labiekārtošanai un apzaļumošanai.

Atbilstoši Darba uzdevuma prasībām, Detālplānojuma uzdevums ir sniegt priekšlikumus transporta infrastruktūras attīstībai, paredzot ielu tīkla izveidi sasaistot to ar esošo pilsētas ielu tīklu. Lai nodrošinātu piekļūšanu plānotajām apbūves zemes vienībām Detālplānojuma risinājums paredz jaunas perspektīvās pašvaldības ielas izveidi un to sasaisti ar esošo 1. maija ielu un plānotajām pašvaldības ielām "Projektētais garāžu ceļš" un "Projektētais dārziņu ceļš".

Šāds ielu tīkla risinājums pieļauj veidot lineāri telpisko apbūves struktūru ar 20 savrupmāju dzīvojamo apbūvi uz zemes gabaliem, kuru platība nav mazāka par 1200 m² un kas funkcionāli nodrošina piekļuves iespējas katram plānotajam zemes gabalam.

Tāpat, plānotajam apbūves rajonam tiek paredzēts nodrošināt pieslēgumu pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem, kas nenoliedzami uzlabos pilsētvides stāvokli un radīs labvēlīgu un kvalitatīvu dzīves vidi pilsētas iedzīvotājiem.

Kā viens no Detālplānojuma teritorijas apbūves struktūras attīstības priekšlikumiem ir saglabāt tipisko pilsētas mazstāvu dzīvojamās apbūves telpisko struktūru, kāda tā ir vēsturiski veidota tuvākajās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās un visā Talsu pilsētā. Risinājums paredz galveno ēku novietot uz būvlaides, kas paredzēta 6 m attālumā pret esošo un plānotajām ielas teritorijām, nepieļaujot palīgēku izvietojumu nevienā no priekšpagalmiem. Palīgēku izvietojuma pieļaujama arī ārpus noteiktās apbūves līnijas, kas Detālplānojumā noteikta 4 m no plānotajām zemes vienības robežām, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības ēku izvietojumam (skat. 7. attēlu).



7. att. Detālplānojuma teritorijas apbūves struktūras priekšlikums

1.7.2. Adresācija

Detālplānojuma risinājums paredz jaunas pašvaldības ielas izveidi, kas nodrošinās piekļūšanu plānotajām, apbūvei paredzētajām, zemes vienībām. Tāpat trīs plānotajām zemes vienībām ir paredzēta piekļūšana no plānotās pašvaldības ielas "Projektētais garāžu ceļš". Patreiz nevienai no plānotajām ielām nav noteikts pašvaldības ielas statuss un nav piešķirti ielu nosaukumi, līdz ar ko šajā plānošanas posmā nav iespējams risināt plānoto zemes vienību adresāciju.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar normatīvajiem aktiem, adresācija, nosaukumu un adrešu piešķiršana ir pašvaldības kompetences jautājums, Detālplānojuma teritorijas adresācija risināma turpmākos teritorijas attīstības un plānošanas posmos, ievērojot Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumus Nr. 455 "Adresācijas noteikumi".

1.7.3. Infrastruktūra

Detālplānojuma teritorijas plānotā infrastruktūra, tai skaitā piekļūšanas iespējas teritorijai un inženiertīkli plānoti saskaņā ar valsts un pašvaldību institūciju izsniegtajiem nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei.

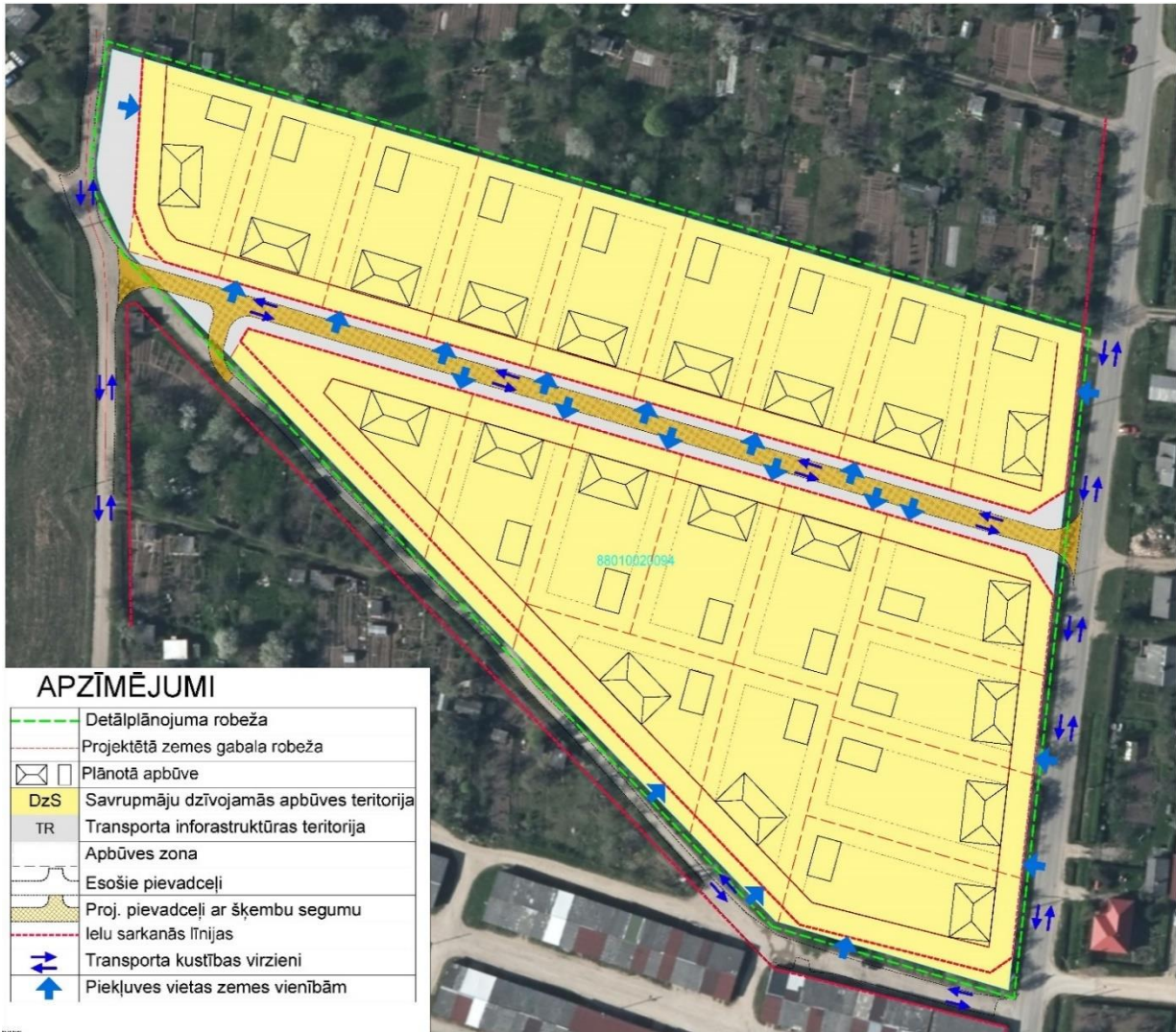
Detālplānojuma teritorija robežojas ar 1. maija ielu, kas atbilstoši ielu iedalījumam pēc to funkcijām un nozīmes ir pilsētas nozīmes iela (D kategorija). 1. maija ielas sarkano līniju teritorijā atrodas pilsētas centralizētie inženiertīkli, elektroapgādes tīkli un elektroniskie tīkli.

Detālplānojuma teritorijā plānoto inženiertīklu savstarpējais izvietojums, gan to izvietojuma attālums no citām būvēm paredzēts atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"" prasībām.

1.7.4. Satiksmes organizācija

Satiksmes organizācija Detālplānojuma teritorijā ir plānota tā, lai jaunprojektējamā iela iekļautos pilsētas kopējā ielu tīklā un nodrošinātu optimālas piekļūšanas iespējas katrai plānotai zemes vienībai.

Piekļūšana jaunizveidojamiem apbūvei paredzētiem zemes gabaliem paredzēta no esošās 1. maija ielas, plānotām pašvaldības ielām "Projektētais garāžu ceļš" un "Projektētais dārziņu ceļš", un plānotās jaunprojektējamās ielas.



8. att. Detālplānojuma teritorijas satiksmes organizācijas plāns

Saskaņā ar spēkā Teritorijas plānojumā ietilpstošo Grafiskās daļas pielikumu "Vispārīgs transporta attīstības plāns", kura ietverta ielu kategoriju karte, atbilstoši Noteikumu Nr. 240 6.2. apakšnodalā "Ielu iedalījums" noteiktajam ielu iedalījumam, 1. maija iela ir noteikta kā D kategorijas iela, kas nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemes gabaliem, noteiktās diennakts stundās veicot arī savienošanas funkciju. Plānotām pašvaldības ielām "Projektētais garāžu ceļš" un "Projektētais dārziņu ceļš" saskaņā ar "Vispārīgais transporta attīstības plāns" ielu kategorija nav noteikta.

Atbilstoši Darba uzdevumā noteiktajam, ka jaunizveidotajām teritorijām, kas noteiktas kā transporta infrastruktūras teritorijas (TR) robežām jāsakrīt ar ielas sarkanajām līnijām un jābūt vismaz 10 m platumā. Detālplānojuma risinājums paredz jaunprojektējamo ielu, kas nodrošinās piekļūšanu plānotajām zemes vienībām, 10 m platumā un to izdalot kā atsevišķu zemes vienību. Plānotais ielas brauktuves platums, ņemot vērā, ka pa jaunprojektējamo ielu plānota ir divvirzienu satiksme noteikts 5,5 m.

Detālplānojuma risinājums, jaunprojektējamās ielas teritorijā, neparedz atsevišķu gājēju ietvju un velosipēda ceļu izbūvi, līdz ar ko gājējiem un velosipēdistiem ielas teritorijā paredzēts

pārvietoties pa ielas brauktuvi. Lai šajā teritorijā nodrošinātu satiksmes drošību ielas būvniecības procesa ietvaros, izstrādājot būvprojekta dokumentāciju izvērtēt nepieciešamību teritorijā noteikt ātruma ierobežojumus līdz 30 km/h uzstādot ceļa zīmi Nr. 323 vai jaunprojektējamās ielas teritoriju noteikt kā dzīvojamo zonu ielas abos galos paredzot uzstādīt ceļa zīmes Nr. 533 un 534.

Pie iepriekš minētiem Detālplānojuma risinājumiem jaunprojektējamai ielai, saskaņā ar Noteikumu Nr. 240 6.2. apakšnodaļā "Ielu iedalījums" noteikto ielu klasifikāciju, būtu nosakāmā kā E kategorijas iela, kas nodrošina uzturēšanās funkciju, pakārtoti veicot arī piekļūšanas funkciju.

Piekļūšanas vietas jaunprojektējamām zemes vienībām ir norādītas orientējoši, to novietnes iespējams mainīt vadoties no katra zemes gabala apbūves risinājuma, ēku un būvju savstarpējo izvietojumu. Iebrauktuves pieslēguma vieta plānotajām zemes vienībām nosakāma būvniecības ieceres dokumentācijā, atbilstoši plānotās apbūves risinājumam. Ja apbūves risinājums to pieļauj pieļaujams izbūvēt arī kopēju iebrauktuvi divām blakus esošām zemes vienībām, iebrauktuvi zemes gabalos paredzot pa vidu. Iebrauktuves platums uz vienu zemes vienību paredzams 3,5 m, kopīga iebrauktuve uz divām zemes vienībām – 6,0 m.

Visi satiksmes organizācijas risinājumi jāparedz pirmajā būvniecības kārtā, taču būvniecības laikā pieļaujamas atkāpes attiecībā uz brauktuves segumiem, kurus sākotnēji pieļaujams izbūvēt šķembu segumā.

1.7.5. Ūdensapgāde un kanalizācija

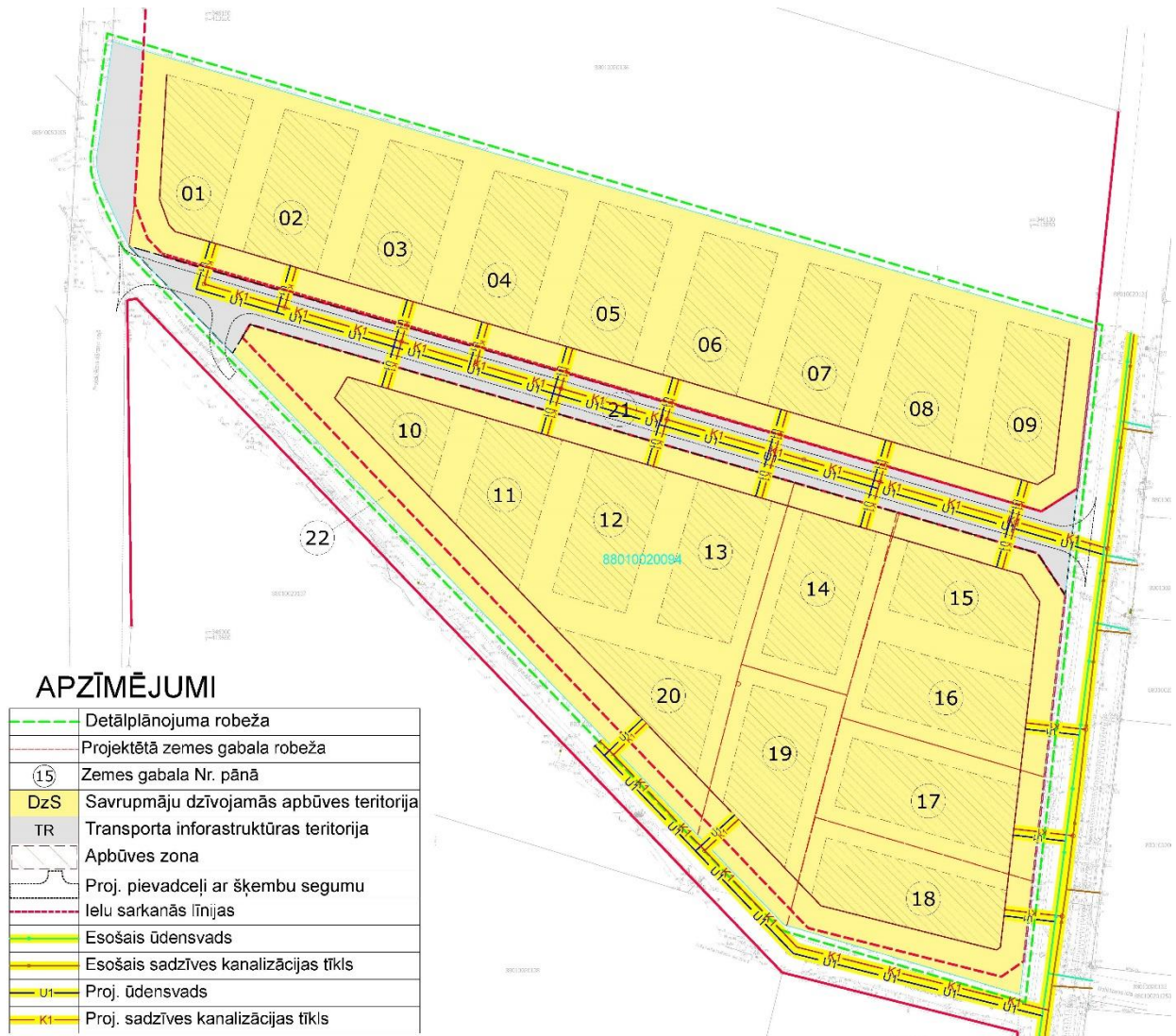
Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem – centralizētās ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija. TIAN nosaka, ka teritorijā ar īpašiem noteikumiem TIN11, kas robežojas ar ielu vai ceļu, kurā pie attiecīgās zemes vienības izbūvēti centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas tīkli, pieslēdzami centralizētās ūdensapgādes sistēmai un centralizētās kanalizācijas sistēmai.

Atbilstoši SIA "Talsu ūdens" izvirzītajiem nosacījumiem - Detālplānojuma teritorijā paredzot savrupmāju apbūvi, lai attīstītu pilsētas teritoriju, nepieciešams pa plānotām ielām (sarkano līniju robežās) izbūvēt centralizētus kanalizācijas un ūdensvada tīklus ar atzariem uz jaunveidotajām zemes vienībām – apbūves gabaliem ievērojot Talsu novada domes 2021. gada 29. decembra saistošo noteikumu Nr. 45 "Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas un lietošanas kārtība Talsu novadā" (turpmāk – Noteikumi Nr. 45) 11. punktā noteikto.

Noteikumu Nr. 45 11. punkta 11.1. apakšpunkts paredz, ka nekustamā īpašuma pieslēgšana centralizētās ūdensapgādes un/vai centralizētās kanalizācijas sistēmai ir obligāta izstrādājot detālplānojumu, ja nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kas Teritorijas plānojuma ir noteikta kā apbūves teritorija, kurā ir ierīkojama centralizētā ūdensapgādes sistēma un centralizētā kanalizācijas sistēma.

Detālplānojuma risinājums paredz plānoto, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzēto, zemes gabalu pieslēgšanu centralizētai ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmai (turpmāk - ŪK tīkli), pieslēgumu tiem paredzot 1. maija ielā. ŪK tīklu trasējums paredzēts pa jaunprojektējamās ielas teritoriju, kā arī risinājums paredz nodrošināt ŪK tīklu pieslēgumu katrai plānotai zemes vienībai atsevišķi. Plānotajām zemes vienībām Nr. 19. un Nr. 20. pieslēgumus ŪK tīkliem

paredzēts nodrošināt no plānotās pašvaldības ielas "Projektētais garāžu ceļš" teritorijas. Pieslēgums pilsētas centralizētajiem ŪK tīkliem paredzēts 1. maija ielā, izbūvējot maģistrālos ŪK tīklus plānotās pašvaldības ielas "Projektētais garāžu ceļš" sarkano līniju robežās, līdz plānotajām zemes vienībām (skat. 9. att.).



9. att. Detālplānojuma plānoto ŪK tīklu izbūves principiālā shēma

1.7.6. Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā šobrīd nav esošu pilsētas centralizētās siltumapgādes tīklu. Siltumapgādes nodrošināšanai Detālplānojuma teritorijā plānotajai savrupmāju apbūvei paredzamas individuālas apkures sistēmas. Lai saglabātu vides kvalitāti un pēc iespējas samazinātu gaisa piesārņojumu, ieteicamas būtu izmantot elektriskās apkures – zemes siltumsūkņu vai gaisa siltumsūkņu apkures sistēmas.

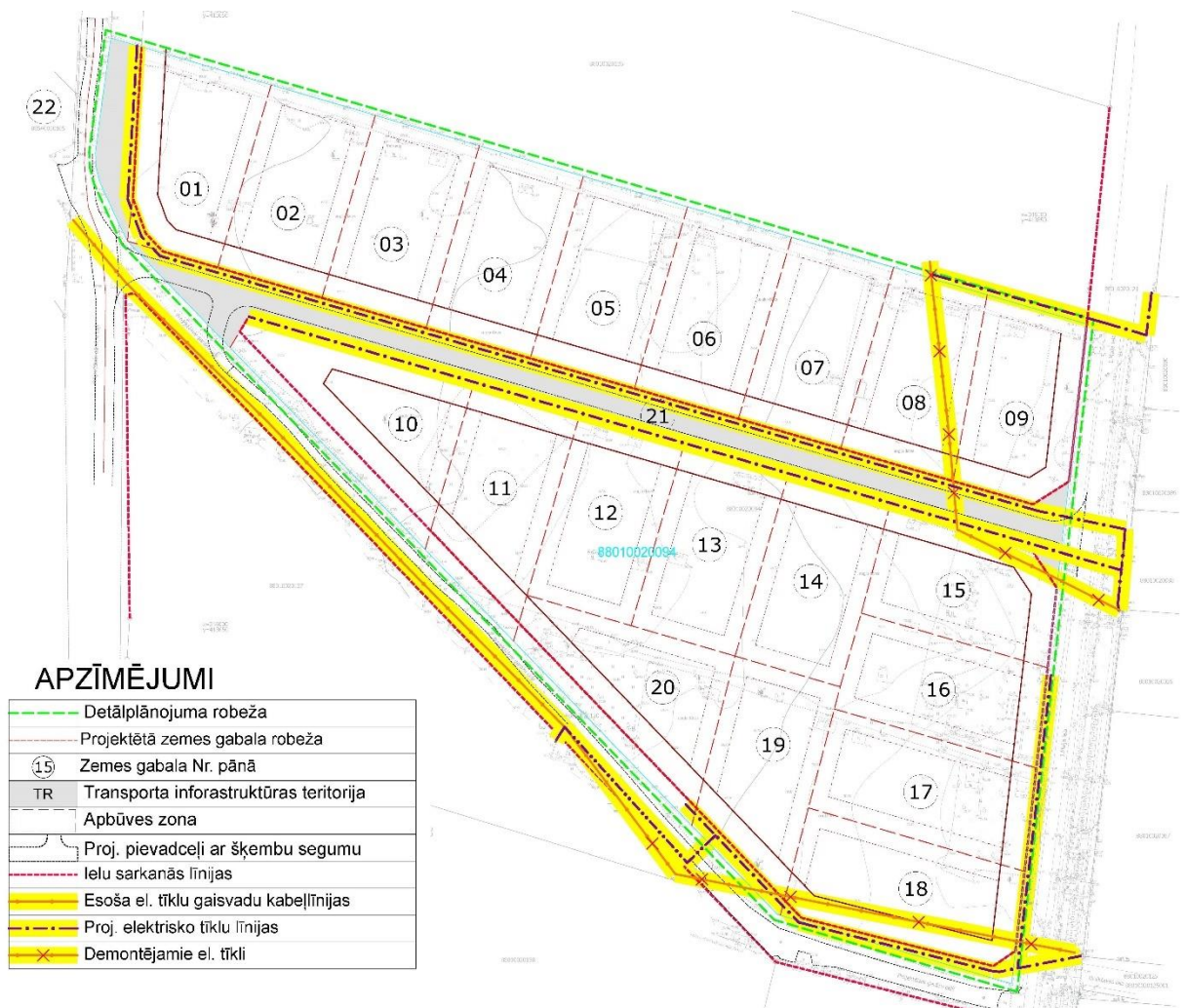
1.7.7. Elektroapgāde

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti. Teritoriju ziemeļu daļu un dienvidu daļu šķērso 0,4 kV gaisvadu kabelļlīnijas. Savukārt paša Detālplānojuma teritorija šobrīd nav esoša elektroapgādes pieslēguma.

Ņemot vērā, ka esošie gaisvadu kabelļlīniju trasējumi traucē Detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves izvietojumam, Detālplānojuma risinājums paredz esošo 0,4 kV kabelļlīniju pārvietošanu esošo un plānoto ielu sarkano līniju teritorijā.

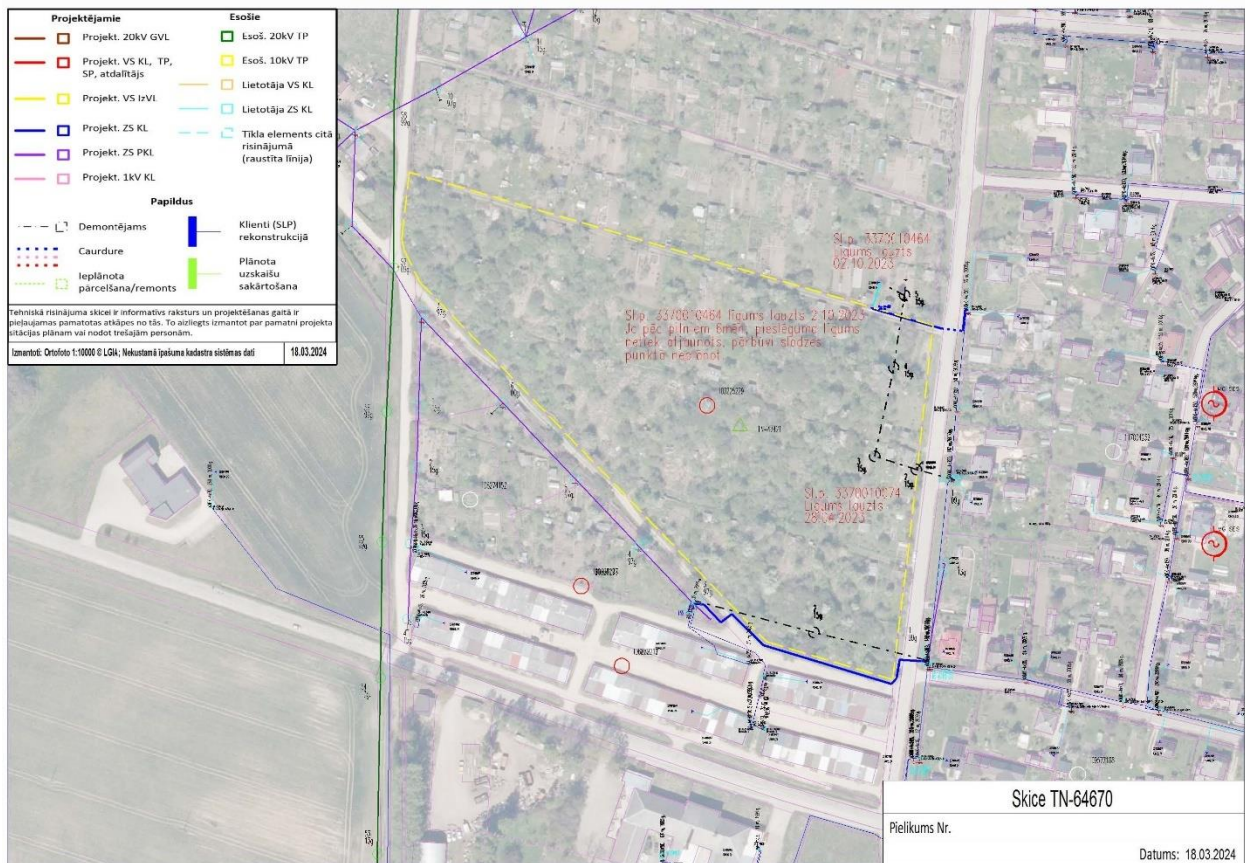
Detālplānojuma teritorijā plānotie zemes gabali paredzēti savrupmāju apbūves izvietojumam. Detālplānojuma izstrādes ietvaros nav iespējams precīzi noteikt Detālplānojuma teritorijā esošajiem, apbūvei paredzētajiem zemes gabaliem nepieciešamās elektroenerģijas jaudas, tās precizējamas būvprojektu izstrādes ietvaros.

Elektroapgādes risinājums izstrādāts, atbilstoši AS "Sadales tīkls" sniegtiem nosacījumiem 1. maija ielā, plānotajā pašvaldības ielā "Projektētais garāžu ceļš", "Projektētais dārziņu ceļš" un jaunprojektējamā ielas teritorijas sarkano līniju robežās.



10. att. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes principiālā shēma

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" nosacījumos noteiktam no AS "Sadales tīkls" 19.03.2024. ir saņemts projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai Nr. 30AT00-04/TN-64670. Projektēšanas uzdevumā pievienotā skice ir ņemta vērā Detālplānojuma elektroapgādes principiālās shēmas sagatavošanā.



Izkopējums no AS "Sadales tīkls" projektēšanas uzdevuma
11. att. Elektroapgādes tīklu pārcešanas shēma

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju noteikumi" prasībām. Detālplānojuma risinājumi izstrādāti tā, lai turpmākā plānošanas un būvprojektēšanas posmos inženierkomunikāciju izvietojumu būtu iespējams nodrošināt atbilstoši LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasībām. Būvprojekta izstrādes ietvaros plānoto energoapgādes iekārtu novietojumu paredzēt tā, lai pie tiem būtu nodrošināta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Aizsargjoslas gar izbūvētajiem elektriskajiem tīkliem nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantā noteiktajām prasībām. Aprobežojumi gar elektriskajiem tīkliem nosakāmi atbilstoši Aizsargjoslu likuma 35. un 45. pantā noteiktajam.

Veicot tālāku elektroapgādes infrastruktūras plānošanu, būvprojektēšanu, būvniecību un ekspluatāciju jāņem vērā Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982

“Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšanas metodika” 3., 8. līdz 11. punktos un Enerģētikas likuma 19., 191., 23. un 24. pantos noteiktās prasības.

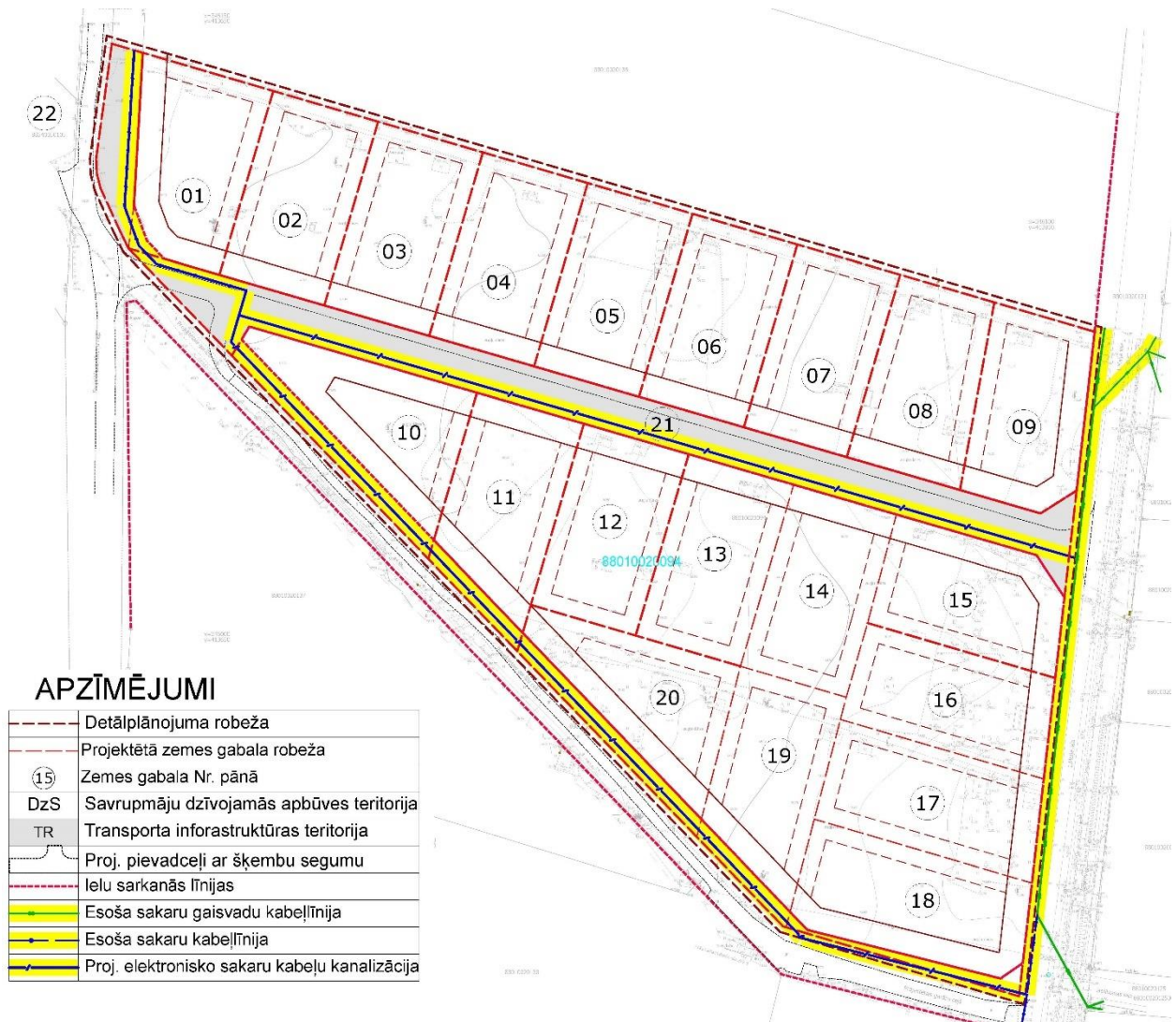
1.7.8. Elektroniskie sakari

Detālplānojuma teritorijā nav esošu elektronisko sakaru tīklu. Detālplānojuma teritorijas tuvumā – 1. maija ielas sarkano līniju teritorijā atrodas SIA „Tet” piekārto kabeļu līnija un gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

Atbilstoši SIA “TET” izvirzītajiem nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei, Detālplānojuma risinājums paredz 1. maija ielas, plānoto pašvaldības ielu “Projektētais garāžu ceļš”, “Projektētais dārziņu ceļš” un jaunprojektējamās ielas sarkano līniju teritorijā, zaļajā zonā, ārpus esošās un plānotajām ielu brauktuvēm elektroniskās sakaru kanalizācijas izbūvi (skat. 11. att.). Elektronisko sakaru kabeļu trasējums plānots tā, ka nākotnē iespējams nodrošināt pieslēgumu visām ēkām un būvēm, kuras paredzētas uzbūvēt jaunprojektējamās zemes vienībās.

Plānotais elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasējums nodrošina arī iespēju izbūvēt nepieciešamo sakaru sadales punktus pie projektētām elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasēm.

Gadījumā, ja kādai no apbūvei paredzētajām zemes vienībām būs nepieciešams pieslēgties kādam no elektronisko sakaru tīklu komunikācijām, tie projektējami un izbūvējami individuāli, izstrādājot attiecīgu būvniecības ieceres dokumentāciju.



12. att. Detālplānojuma teritorijas elektronisko sakaru principiālā shēma

1.7.9. Virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšana

Esošajā situācijā Detālplānojuma teritorijā nav risināta lietus ūdeņu, kā arī gruntsūdeņu novadīšana. Teritorijā un tās tuvumā nav saglabājušies esoši grāvji, kas kalpotu no apbūves gabaliem savāktu ūdeņu novadīšanai. Apsekojot Detālplānojuma teritoriju dabā, ziemas un pavasara sezonā, secināms, ka teritorijā nav konstatētas virszemes ūdens uzkrāšanās un novadīšanas problēmas, tā nav pārmitrināta un ir sausa.

Pāršķietami paredzētai teritorijai nav nepieciešami īpaši risinājumi virszemes ūdens novadīšanai. Saskaņā ar projektēšanas un būvniecības vadlīnijās "Ūdens novade" norādīto, ja to pieļauj vietējie apstākļi un gruntis, virsmas ūdeni, kuru novada no ceļiem un virsmām, var iesūcināt. Bieži jau tas fakts, ka tuvākajā apkārtnē nav nevienas ūdens tilpnes liecina par to, ka gruntis ir filtrējošas. Nepieciešamības gadījumā jāveic grunts filtrācijas īpašību pārbaude. Līdzās izdevīgākajām celtniecības un ekspluatācijas izmaksām, ielu un teritoriju notekūdeņu iesūcināšana parasti piemīt arī ūdens saimnieciskas un ekoloģiskas priekšrocības:

- iesūcināšana bagātina gruntsūdeņus;
- iesūcināšana gaitā notekūdeņus īpaši labi attīra augsnes auglīgā kārtā;
- netiek izmantotas esošās ūdenstilpnes, līdz ar to panākta izvairīšanās no iejaukšanās dabiskajos procesos.

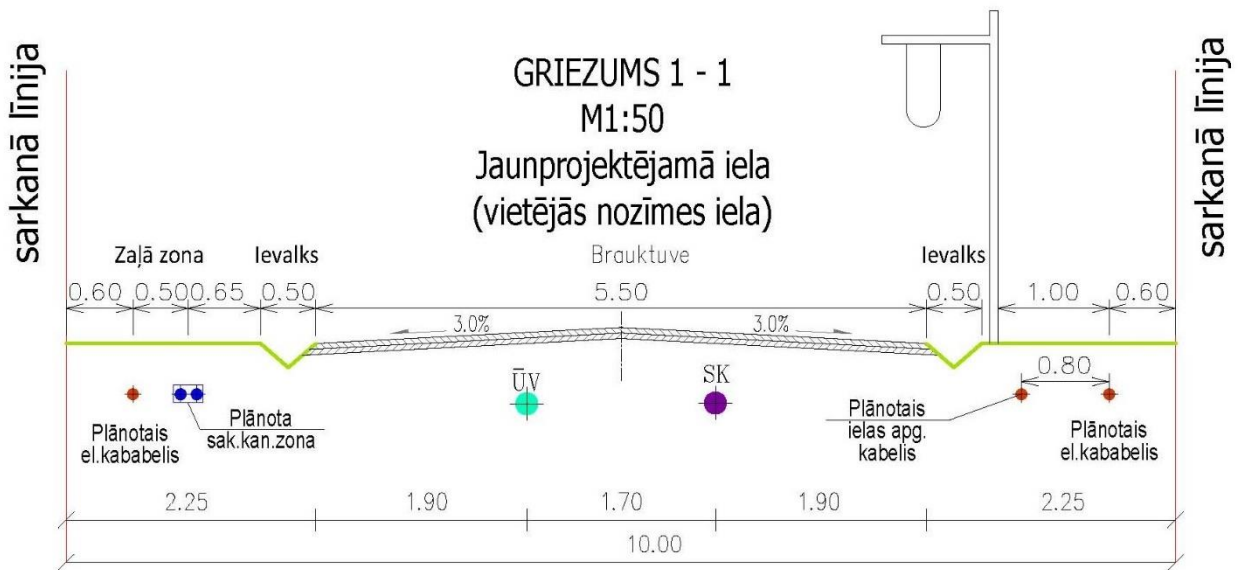
Virsūdeņu novadi no apbūves gabaliem iespējams risināt ar zemes gabalu planēšanu. Izveidojot nelielu virsmas slīpumu ārējo robežu virzienā. Gadījumā, ja grunts nepietiekami nodrošina virszemes ūdens infiltrāciju, tad gar zemes gabalu robežām iespējams izveidot "lietus dārzus" virszemes ūdens uztveršanai un akumulācijai.



13. att. "Lietus dārza" risinājums dzīvojamās apbūves teritorijā

Ciktāl novadāmais ūdens nav uzsūcies apkārtnes augsnes nelīdzenumos, atkarībā no vietējiem apstākļiem, iesūcināšanai var izmantot iesūcināšanas ievalkas, iesūcināšanas tilples un iesūcināšanas akas, vai abu kombināciju. Ielas teritorijā, ielas grarenprofila zemākajās vietās, nepieciešamības gadījumos, zem ievalkiem var paredzēt ūdens uztveršanas un akumulācijas tvertnes.

Detālplānojuma risinājums paredz jaumprojektējamās ielas teritorijā izbūvēt nelielus grāvjus – ievalkus virszemes ūdens savākšanai. Detalizēts ūdensatvades un novadīšanas risinājums paredzams nākamajos plānošanas un būvprojektēšanas posmos.



14. att. Jaunprojektējamās ielas šķērsprofils ar plānoto inženiertīklu izvietojumu

1.7.10. Ugunsdrošības nosacījumi

Detālplānojuma teritorijai tuvākais esošais ugunsdzēsības hidrants atrodas 1. maija un Noliktavas ielas krustojumā, Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā.

Veicot centralizēto ūdensapgādes tīklu projektēšanu, izvērtējama nepieciešamība paredzēt papildus jaunu ugunsdzēsības hidrantu uzbūvi Detālplānojuma teritorijā, esošo un plānoto ielu sarkano līniju teritorijā.

Būvju ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”" prasībām.

Ugunsdrošības atstarpes starp būvēm, ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai paredzētās piebrauktuves paredz atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”" prasībām.

1.7.11. Plānotās aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Aizsargjoslas un citi aprobežojumi Detālplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Teritorijas plānojumam, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā,

atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpildmērījumiem, ņemot vērā Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības.

Saskaņā ar Detālplānojuma risinājumu jaunizveidotajiem zemes gabaliem noteiktie apgrūtinājumi ir apkopoti 2. tabulā.

2. tabula

Plānotie apgrūtinājumi

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības funkcionālā zona	Platība, m ²	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, m ² (7316080100) - Eglaines kapi	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, m ² (7316080100) - Liepu kapi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, m ² (7312030100)
1	2	3	4	5	6
1	DzS	1288	1287	1288	36
2	DzS	1232	746	1232	-
3	DzS	1230	21	1230	-
4	DzS	1228	-	1220	-
5	DzS	1226	-	1220	-
6	DzS	1225	-	1220	-
7	DzS	1201	-	935	-
8	DzS	1209	-	23	-
9	DzS	1210	-	-	-
10	DzS	1480	631	1480	290
11	DzS	1343	-	1343	127
12	DzS	1214	-	1214	-
13	DzS	1216	-	1216	-
14	DzS	1215	-	1062	-
15	DzS	1207	-	-	-
16	DzS	1204	-	7	-
17	DzS	1331	-	48	-
18	DzS	1548	-	51	130
19	DzS	1341	-	1341	115
20	DzS	1451	-	1451	115
21	TR	2435	547	1847	2435
22	TR	365	365	365	365
Kopā:		28399			

Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

2.1. Vispārīgie noteikumi

1. Šo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) darbības robežas ir nekustamais īpašums – zemes gabals ar nosaukumu "1. Maija 44", Talsi, Talsu novads, kadastra apzīmējums 8801 002 0094 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Visā Detālplānojuma teritorijā ievērojami Talsu novada domes 2022. gada 28. aprīļa saistošie noteikumi Nr. 14 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 14), kas apstiprināti ar Talsu novada domes 2022. gada 28. oktobra lēmumu Nr. 472 (protokols Nr. 23, 6. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma "1. Maija 44", Talsos, Talsu novadā zemes vienībai" (turpmāk – Lēmums Nr. 472).
3. TIAN precizē un detalizē Saistošo noteikumu Nr. 14 prasības.
4. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos TIAN, nosakāmi atbilstoši Saistošajiem noteikumiem Nr. 14.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī Detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar Detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes vienību apvienošana un pārkārtošana nav uzskatāma par šī Detālplānojuma izmaiņām. Detālplānojuma teritorijā jaunizveidoto zemes gabalu robežu pārkārtošanu un zemes gabalu apvienošanu pieļaujams realizēt atbilstoši zemes ierīcību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, ievērojot Teritorijas plānojumā un šajā Detālplānojumā jaunizveidoto zemes gabalu minimālo platību rādītājus.
7. Detālplānojums ir spēcā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un nodrošinājums ar inženiertīkliem

8. Visā Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi.
9. Teritorijas inženiertehniskās sagatavošana ietver šādus pasākumus:
 - 8.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 8.2. uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka izstrādājot meliorācijas sistēmas būvprojektu.
 - 8.3. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijām, izbūvējot jaunprojektējamo ielu šķembu segumā;

- 8.4. plānoto ielu, kas paredzēta piekļūšanas nodrošināšanai zemes vienībām, nodod ekspluatācijā pirms būvniecības ieceres akcepta vai būvatļaujas saņemšanas zemes vienībā projektētajai ēkai vai pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā, ja tiek veikta teritorijas vienlaicīga un kompleksa apbūve.
- 8.5. inženiertīklu izbūve, plānoto ielu sarkano līniju robežās, nodrošinot pieslēguma iespēju inženiertīkliem katram jaunizveidotajam, savrupmāju apbūvei paredzētam, zemes gabalam.
- 8.6. jaunbūvējamu ēku pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāts. Nav pieļaujams cits ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas nodrošinājuma risinājums.

2.3. Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves un izmantošanas noteikumi

2.3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

10. 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.

2.3.1.1. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

11. Savrupmāju apbūves teritorija (11001).
12. Vasarnīcu apbūve (11002).

2.3.1.2. Teritorijas papildizmantošanas veidi

13. Dārza māju apbūve (11003): Apbūve, ko veido sakņu un augļu dārziņi māsaimniecību vajadzībām, ar būvēm, kas paredzētas tikai sezonas rakstura izmantošanai;
14. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali ar platību līdz 150 m², aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas, transporta apkopes servisa objektus, t.sk. pakalpojumus kas ietver riepu maiņu, pašapkalpošanās automazgātavas utml.
15. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
16. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas izglītības iestāžu vai grupu darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra
17. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido ārstu prakses un citi ārstniecības nolūkiem paredzēti objekti un tiem nepieciešamā infrastruktūra

18. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido dienas centri, krīzes centri, kā arī to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra
19. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas
20. Lauksaimnieciska izmantošana pilsētās un ciemos (22002): Sakņu un augļu dārzi bez apbūves, tai skaitā nomas mazdārziņi, dārzniecības, siltumnīcu kompleksi ar kopējo platību līdz 60 m² pilsētā
21. Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki (piemēram, atrakciju un atpūtas parki), botāniskie dārzi, laukumi, publisko ēku pagalmi, kā arī apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, būves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
22. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

2.3.1.3. Apbūves parametri

1. tabula

Nr. plānā	? zemes vienības zonējums	Platība, m ²	Apbūves laukums (max 30%), m ²	NĪLM kods*
1	2	3	4	5
1.	DzS	1288	386	0601
2.	DzS	1232	370	0601
3.	DzS	1230	369	0601
4.	DzS	1228	368	0601
5.	DzS	1226	368	0601
6.	DzS	1225	368	0601
7.	DzS	1201	360	0601
8.	DzS	1209	363	0601
9.	DzS	1210	363	0601
10.	DzS	1480	444	0601
11.	DzS	1343	403	0601
12.	DzS	1214	364	0601
13.	DzS	1216	365	0601
14.	DzS	1215	365	0601
15.	DzS	1207	362	0601
16.	DzS	1204	361	0601
17.	DzS	1331	399	0601

18.	DzS	1548	464	0601
19.	DzS	1341	402	0601
20.	DzS	1451	435	0601

* Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: individuāli dzīvojamo māju apbūve, kods 0601.

23. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
24. Apbūves augstums – līdz 10 m.
25. Stāvu skaits – līdz 3 stāvi, palīgēkai līdz 2 stāvi.

2.3.1.4. Citi noteikumi

26. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), kas ir nepieciešama teritorijas apkalpei un izvietojama atsevišķā zemes vienībā vai esošā dzīvojamā ēkā vai palīgēkā, atļauta, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.
27. Savrupmāju apbūves teritorijā nav atļauta pašapkalpošanās automazgātuves izveide.
28. Maksimālais ēku skaits vienā zemes vienībā - viena dzīvojamā ēka un viena publiskās apbūves ēka. Palīgēku skaits nav ierobežots, ievēro apbūves parametrus, būvlaidi un minimālos attālumus starp būvēm un no zemes vienības robežas.
29. Pieļaujamā papildizmantošanas veidu procentuālā attiecība pret galveno izmantošanu ir 30%, pilsētas teritorijā, apbūves kvartāla ietvaros.
30. Iebrauktuves zemes gabalos izbūvējamas, pirms vai vienlaicīgi ar plānotās apbūves ieceres realizāciju, iebrauktuvi zemes gabalā paredzot atbilstoši būvniecības iecerei. Iebrauktuves platums 3,5 m. Pieļaujams izbūvēt vienu kopīgu iebrauktuvi uz diviem blakus esošiem zemes gabaliem, iebrauktuves minimālo platumu paredzot 6 m.
31. Zemes gabalos ēku izvietojumam un izskatam ievērojami pilsētvidei raksturīgie apbūves principi:
 - 30.1. galvenās ēkas izvietojamas uz būvlaides;
 - 30.2. vienkārtējās ēkām pieļaujami tikai pilsētvidei raksturīgi divslīpu vai četrslīpu jumti;
 - 30.3. ēku fasādēm jābūt arhitektoniski augstvērtīgām;
 - 30.4. kā jumtu iesegumu nav pieļaujams izmantot azbestcements plāksnes un dakstiņus imitējošu lokšņu materiālu.
32. Būvlaide – 6 m no 1. maija ielas un plānotajām ielu teritoriju ielu sarkanajām līnijām.
33. Apbūves līnija – starp apbūves zemes gabalu robežām 4 m. Šo attālumumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un dabiskā apgaismojuma jomā.

34. Palīgēkai attiecībā pret publisko ārtelpu jāatrodas zemes gabala dziļumā aiz galvenās ēkas. Uz būvlaides gar ielu atļauts izvietot ar galveno ēku arhitektoniski saistītu garāžu.
35. Palīgēkas, kas augstākas par 1 (vienu) stāvu izvietojamas ne tuvāk kā 4 m no blakus esošo zemes gabalu robežām.
36. Attālumi starp ēkām paredzami atbilstoši ugunsdrošības būvnormatīviem.
37. Attālumi starp ēkām, kā arī no ēkām, būvēm, inženiertīkliem un labiekārtojuma elementiem līdz kokiem un krūmiem jāparedz atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ievērojot ugunsdrošības, dabiskā apgaismojuma, prettrokšņu un inženierkomunikāciju aizsardzības prasības.
38. Apbūves noteikumos noteiktie ēku un būvju augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi, virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, elektroniskus signālus uztverošu vai pārraidošu iekārtu, augstsprieguma elektropārvades līniju balstu, vējrādītāju, zibens novadītāju, baznīcas torni vai kupolu.

2.3.1.4.1. Žogi

39. Žogi būvējami pa zemes gabalu robežām.
40. Ielas pusē žogus izbūvē pa ielas sarkano līniju.
41. Stūra zemes vienībām jānodrošina redzamības brīvlauki, atbilstoši normatīvo aktu un valsts standartu prasībām.
42. Žogiem gar ielām jābūt ne augstākiem par 1,75 m (bez pasētas) un vismaz 20% caurredzamiem.
43. Ja blakus zemes vienību īpašnieki vai tiesiskie valdītāji vienojas, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m.
44. zemes vienības drīkst nožogot ar dzīvžogu ne augstāku par 2,0 m, izvietojot to gar zemes vienības robežu. Augstāku dzīvžogu izveidošana atļauta tikai rakstiski saskaņojot ar robežjojošā nekustamā īpašuma īpašnieku vai tiesisko valdītāju). Dzīvžogu nedrīkst izvietot uz inženiertīkliem.

2.3.1.4.2. Prasības teritorijas labiekārtojumam

45. Veicot būvniecību zemes vienībā, izņemot transporta lineārās infrastruktūras būvniecību ielas vai ceļa teritorijā, maksimāli saglabā esošos kokus.

2.3.1.4.3. Atkritumu apsaimniekošana

46. Visos īpašumos, kur notiek sadzīves un saimnieciskā darbība, atkritumu apsaimniekošana veicama saskaņā ar attiecīgiem Talsu novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

2.3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

47. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu inženiertehnisko apgādi.

2.3.2.1. *Teritorijas galvenie izmantošanas veidi*

- 48. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 49. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 50. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

2.3.2.2. *Teritorijas papildizmantošanas*

- 51. Teritorijas papildizmantošana– nav pieļaujama

2.3.2.3. *Apbūves parametri*

2. tabula

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības zonējums	Platība, m ²	NĪLM kods*
1	2	3	4
21	TR	2435	1101
22	TR	365	1101

* Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, kods 1101.

- 52. Minimālā junizveidojamā zemes gabala platība – nosakāma pēc funkcionālās nepieciešamības.
- 53. Maksimālais apbūves blīvums, apbūves augstums, stāvu skaits un minimālās zaļās teritorijas rādītājs – netiek noteikts.

2.4. *Apgrūtinājumi un aizsargjoslas*

- 54. Detālplānojuma teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem noteikti sekojoši apgrūtinājumi:

3. tabula

Apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Nr. plānā	Plānotās zemes vienības zonējums	Platība, m ²	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, m ² (7316080100) - Eglaines kapi	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, m ² (7316080100) - Liepu kapi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, m ² (7312030100)
1	2	3	4	5	6
1	DzS	1288	1287	1288	36

2	DzS	1232	746	1232	-
3	DzS	1230	21	1230	-
4	DzS	1228	-	1220	-
5	DzS	1226	-	1220	-
6	DzS	1225	-	1220	-
7	DzS	1201	-	935	-
8	DzS	1209	-	23	-
9	DzS	1210	-	-	-
10	DzS	1480	631	1480	290
11	DzS	1343	-	1343	127
12	DzS	1214	-	1214	-
13	DzS	1216	-	1216	-
14	DzS	1215	-	1062	-
15	DzS	1207	-	-	-
16	DzS	1204	-	7	-
17	DzS	1331	-	48	-
18	DzS	1548	-	51	130
19	DzS	1341	-	1341	115
20	DzS	1451	-	1451	115
21	TR	2435	547	1847	2435
22	TR	365	365	365	365
Kopā:		28399			

55. Esošo inženiertīklu un inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosakāmas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
56. Plānoto inženiertīklu aizsargjoslas nosakāmas pēc to izbūves dabā ievērojot Aizsargjoslu likumā noteikto.

2.5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

57. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu, ievērojot sekojošus nosacījumus:
- 57.1. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekiem, lietotājiem, nomniekiem un apsaimniekotājiem veicot Detālplānojuma teritorijas apbūvi un izmantošanu.
- 57.2. Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās zemes gabala īpašnieks veic būvprojektu izstrādi plānotai jaunprojektējamai ielai un ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem, paredzot pieslēgumu pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem 1. maija ielā, Talsos.
- 57.3. Teritorijas un projektēto, apbūvei paredzēto, zemes vienību pieslēgums elektroapgādei realizējams saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem.

57.4. Pēc būvprojektu apstiprināšanas veicami būvdarbi:

57.4.1. jaunprojektējamās ielas izbūve, vismaz ar šķembu segumu, veidojot pieslēgumu izbūvi pie 1. maija ielas un pie plānotās pašvaldības ielas "Projektētais dārziņu ceļš" (kadastra apzīmējums 8801 002 0118), kā arī katrai projektētai, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētai, zemes vienībai nodrošina iebrauktuves izbūvi, piekļūšanas nodrošināšanai zemes vienībā. Iebrauktuves izbūvi pieļaujams arī nodrošināt katrai projektētai zemes vienībai atsevišķi, vienlaicīgi ar būvniecības uzsākšanu zemes vienībā, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu zemes vienībā;

57.4.2. projektētā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi paredzot pieslēgumu no 1. maija ielas, Talsos, un nodrošinot pieslēguma iespējas (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus) katram savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētai zemes vienībai.

57.5. Pēc jaunprojektējamās ielas un ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas nodošanas ekspluatācijā, pieļaujams uzsākt Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes gabalu izveidi, saskaņā ar Grafiskās daļas karti DP – 5 "Zemes ierīcības risinājums".

58. Detālplānojuma īstenošanu pieļaujams arī realizēt kārtās:

58.1. 1. kārtā:

58.1.1. veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas (projektētā zemes vienība Nr. 21) un projektēto, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzēto, zemes vienību Nr. 9, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17 un Nr. 18 nodalīšanu reģistrēšanu NĪVKIS un zemesgrāmatā.

58.1.2. pirms apbūves ieceres realizācijas projektētās, 58.1.1. apakšpunktā uzskaitītajās, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētajās zemes vienībās, zemes vienībām jānodrošina pieslēgums Talsu pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, un elektroapgādei. Pieslēgums elektroapgādei nodrošināms saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

58.2. 2. kārtā

58.2.1. Veic perspektīvā jaunprojektējamās ielas un plānoto inženiertīklu projektēšanu un izbūvi, nodrošinot pieslēguma iespēju katrai projektētai, savrupmāju dzīvojamai apbūvei paredzētai, zemes vienībai (izbūvējot ūdensvada un kanalizācijas tīkla atzarus).

58.2.2. Vienlaicīgi ar jaunprojektējamās ielas izbūvi veic iebrauktuves izbūvi katrai projektētai zemes vienībai. Iebrauktuves izbūvi pieļaujams arī nodrošināt katrai projektētai zemes vienībai atsevišķi, vienlaicīgi ar būvniecības uzsākšanu zemes vienībā, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu zemes vienībā.

3. GRAFISKĀ DAĻA

3.1. DP-1 TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

3.2. DP-2 INŽENIERKOMUNIKĀCIJU IZVIETOJUMS

3.3. DP-3 ŠĶĒRSPROFILS

3.4. DP-4 Satiksmes organizācijas plāns

3.5. DP-5 ZEMES IERĪCĪBAS RISINĀJUMS

3.6. DP6 – AUGSTAS DETALIZĀCIJAS TOPOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS PLĀNS