

### **3.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

#### **3.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

1. Apbūves noteikumi darbojas detālplānojumā ietvertajā teritorijā: nekustamajā īpašumā Ezera ielā 7 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā.
2. Apbūves noteikumi detalizē un papildina Talsu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.
3. Apbūves noteikumi stājas spēkā nākošajā dienā pēc Talsu novada pašvaldības paziņojuma par detālplānojuma apstiprināšanu publicēšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

#### **3.2.PLĀNOTIE NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI UN ZEMESGABALA NOSAUKUMI/ADRESES.**

Saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu, nekustamos īpašumus Ezera ielā 7 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā plānots apvienot. Pēc apvienošanas zemes gabalam piešķirt adresi/nosaukumu – Ezera iela 7, Talsi, Talsu novads. Plānotā zemesgabala platība 2,1424ha, kas var tikt precizēta pēc zemesgabala instrumentālas uzmērīšanas.

Jaunizveidotajam zemes gabalam Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi:

0,7155ha – 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 (NĪLM kods 0501);

1,4269ha - Komerccarbības objektu apbūve (NĪLM kods 0801).

#### **3.3. PAMATPRASĪBAS JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJĀ (JC) EZERA IELĀ 7, TALSOS, TALSU NOVADĀ, IZMANTOŠANAI:**

##### **Galvenā izmantošana:**

- ✓ publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
  - biroju ēku apbūve;
  - tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
  - tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
  - izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
  - kultūras iestāžu apbūve;
  - sporta būvju apbūve;
  - veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- ✓ publiskā ārtelpa (ar labiekārtojumu).

##### **Papildizmantošana:**

- ✓ rūpnieciskā apbūve un teritorijas izmantošana:
  - ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve.

**Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība: pēc funkcionālās nepieciešamības**

**Maksimālais apbūves blīvums: 40%.**

**Maksimālā apbūves intensitāte: 60 %.**

**Minimālā brīvā zaļā teritorija: 20%.**

**Maksimālais būves stāvu skaits: 3 stāvi.**

**Citi teritorijas izmantošanas noteikumi:**

**Būvlaide** – saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu – 3m.

**Citas prasības:**

- ✓ ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc pievedceļa un inženierkomunikāciju izbūves;
- ✓ ēku zemesgabālā izvietojot, ievērojot būvlaidi;
- ✓ ēku un būvju fasādes krāsojums, apdares materiāli un jumta segums saskaņojams ar būvvaldi;
- ✓ minimālais vietu skaits vieglo automašīnu novietošanai zemes vienībā – saskaņā ar Talsu novada Teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- ✓ apbūvei, ēku fasādēm, žogiem un teritorijas labiekārtojuma principiem jābūt arhitektoniski vienotiem un vizuāli pievilcīgiem.

### **3.4. PAMATPRASĪBAS DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJĀ (DA) EZERA IELĀ 7, TALSOŠ, TALSU NOVADĀ, IZMANTOŠANAI:**

**Galvenā izmantošana:**

- ✓ publiskā ārtelpa (ar labiekārtojumu);
- ✓ publiskā ārtelpa (bez labiekārtojuma);

**Papildizmantošana:**

- ✓ publiskā apbūve un teritorijas izmantošana;
  - tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
  - kultūras iestāžu apbūve;
  - sporta būvju apbūve;
  - tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;

**Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība: pēc funkcionālās nepieciešamības.**

**Maksimālais apbūves blīvums: 10%.**

**Maksimālā apbūves intensitāte: 20%.**

**Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi.**

**Minimālā brīvā zaļā teritorija: 80%.**

### 3.5. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAI

1. Zemesgabalus drīkst iežogot, ievērojot ielu sarkanās līnijas. Žoga augstums un caurredzamība saskaņojama ar Talsu novada būvvaldi.
2. Izstrādājot labiekārtojuma projektu zemesgabalam, tas saskaņojams ar Talsu novada pašvaldību.

### 3.6. PRASĪBAS ATKRITUMU SAVĀKŠANAI UN UTILIZĀCIJAI

Zemesgabala īpašnieks slēdz atkritumu apsaimniekošanas līgumu ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu, kas atbildīgs, par atkritumu tālāku utilizēšanu.

### 3.7. PRASĪBAS UGUNSDROŠĪBAI

Ugunsdrošības prasības nosakāmas, izstrādājot būvprojektu.

### 3.8. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU IERĪKOŠANAI

#### *Elektroapgāde*

Lai nodrošinātu detālplānojuma teritoriju ar elektroapgādi tā normālai funkcionēšanai atbilstoši plānotajam lietošanas mērķim, pieslēguma vieta jāprecizē tehniskajos noteikumos pēc „Pieteikuma Lietotāja elektroapgādei” iesniegšanas atbildīgajai iestādei.

#### *Ūdensapgāde*

Tiek paredzēta centralizēta ūdensapgādes tīklu ierīkošana detālplānojuma teritorijā. Komunikāciju izvietojums precizējams būvprojektā.

#### *Kanalizācija*

Detālplānojums paredz veidot pieslēgumus pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem. Kanalizāciju tīklu izvietojums precizējams būvprojektā.

#### *Sakaru komunikācija*

Zemesgabala īpašniekam ir iespēja izvēlēties savu sakaru nodrošināšanas piegādātāju.

### 3.9. PRASĪBAS IELU UN CEĻU PROJEKTĒŠANAI

Projektējot ielas un ceļus detālplānojuma teritorijā, ievērot visas prasības, ko nosaka spēkā esošie normatīvie akti. Ielu un ceļu šķērsprofilus un garenprofilus izstrādāt un iekļaut būvprojektā.

### 3.10. AIZSARGJOSLAS

Detālplānojuma teritorijai aizsargjoslas noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslu teritorijas precizējamas pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

1. Aizsargjoslas **gar ielām un autoceļiem - ielu sarkanās līnijas, ID 7312030100.**
2. Būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - **būvlaide, ID 7313090100.**
3. Aizsargjoslas **gar elektriskajiem tīkliem, ID 7312050601.**

## DETĀLPLĀNOJUMS

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai, **2,5** metru attālumā no līnijas ass, gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē **1** metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par **1** metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;
  - ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma **1** metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
- 4. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem, ID 7312010101.**
- gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, – **3** metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
  - gar pašteces kanalizācijas vadiem – **3** metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- 5. Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem, ID 7312040100.**
- gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- 6. Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, ID 7311090900.**

**4.PRECIZĒTĀS AIZSARGJSOLAS**

Detālplānojuma teritorijai aizsargjoslas noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslu teritorijas precizējamas pēc trašu izbūves atbilstoši izpildshēmām.

N.p.k.	Adrese	Aizsargjoslas
1.	Ezera iela 7, Talsi, Talsu novads	7311090900 – vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 2,1424ha; 7313090100 - būvniecības ierobežojuma teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – būvlaide – 0,1895ha; 7314010602 - valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminēkļa teritorija un objekti – 2,1424ha; 7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminēkli pilsētās – 0,8384ha;

		7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,3967ha; Aizsargjoslas gar komunikāciju tīkliem un koridoriem nosakāmas un precizējamas pēc to izbūves dabā.
--	--	---

#### *Detālplānojuma īstenošanas ietekme*

Detālplānojums paredz, ka, plānojot apbūvi šajā teritorijā, tā nepasliktinās vides stāvokli, nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

#### **5.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas tiek uzsākta detālplānojuma teritorijā ietilpstošo zemes gabalu un būvīpašumu apvienošana - jaunveidojamā nekustamā īpašuma kadastrālā uzmērīšana, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Paralēli var tik uzsākti projektēšanas darbi – piebrauktuves, inženierkomunikāciju un ēku projektēšana. Pēc noteikto komunikāciju, piebrauktuves un ēku projektiem, tie var tik izbūvēti atbilstoši pastāvošajai kārtībai un izstrādātajiem būvprojektiem.

Pēc augstāk minēto darbu izpildes seko teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas darbi. Teritorijas labiekārtošanas darbus veic zemesgabalu īpašnieki vai teritorijas apsaimniekošanas sabiedrība, ja tāda tiek izveidota.