

## 1.DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS

### 1.nodaļa ESOŠĀS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā, kadastra.apz.8801 012 0273 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā, kadastra apz.8801 012 0027, izstrādāts pamatojoties uz Talsu novada pašvaldības 2016. gada 12. oktobra lēmumu Nr.4-18/20 „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajiem īpašumiem Ezera ielā 7 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā” un apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojuma robežas: nekustamie īpašumi Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā, kadastra.apz.8801 012 0273, platība 0,4995ha un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā, kadastra apz.8801 012 0027, platība 1,6429 ha. Kopējā detālplānojuma teritorija 2,1424ha.

#### 1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā, kadastra.apz.8801 012 0273 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā, kadastra apz.8801 012 0027 izstrādāts saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu, un detalizē šo Teritorijas plānojumu minētās teritorijas robežās.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma pamatā ir topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA “Latvijasmernieks”, kas izstrādāts LKS92TM koordinātu sistēmā  $m=0,9996$ , Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS 2000, 5), mērogā 1:500. Uzmērīšana veikta 2015. gada 22. aprīlī). Topogrāfija ir saskaņota ar valsts un pašvaldības institūcijām.

#### 1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālplānojuma teritorijā ietilpst zemes gabals:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (ha)	NĪLM kods
1.	Ezera iela 7, Talsi, Talsu novads	8801 012 0273	0,4995	0801 – Komercedarbības objektu apbūve – 0,4996 ha;
2.	Gravas iela 3, Talsi, Talsu novads	8801 012 0027	1,6429	0501 – Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas veida - 1,6429 ha;

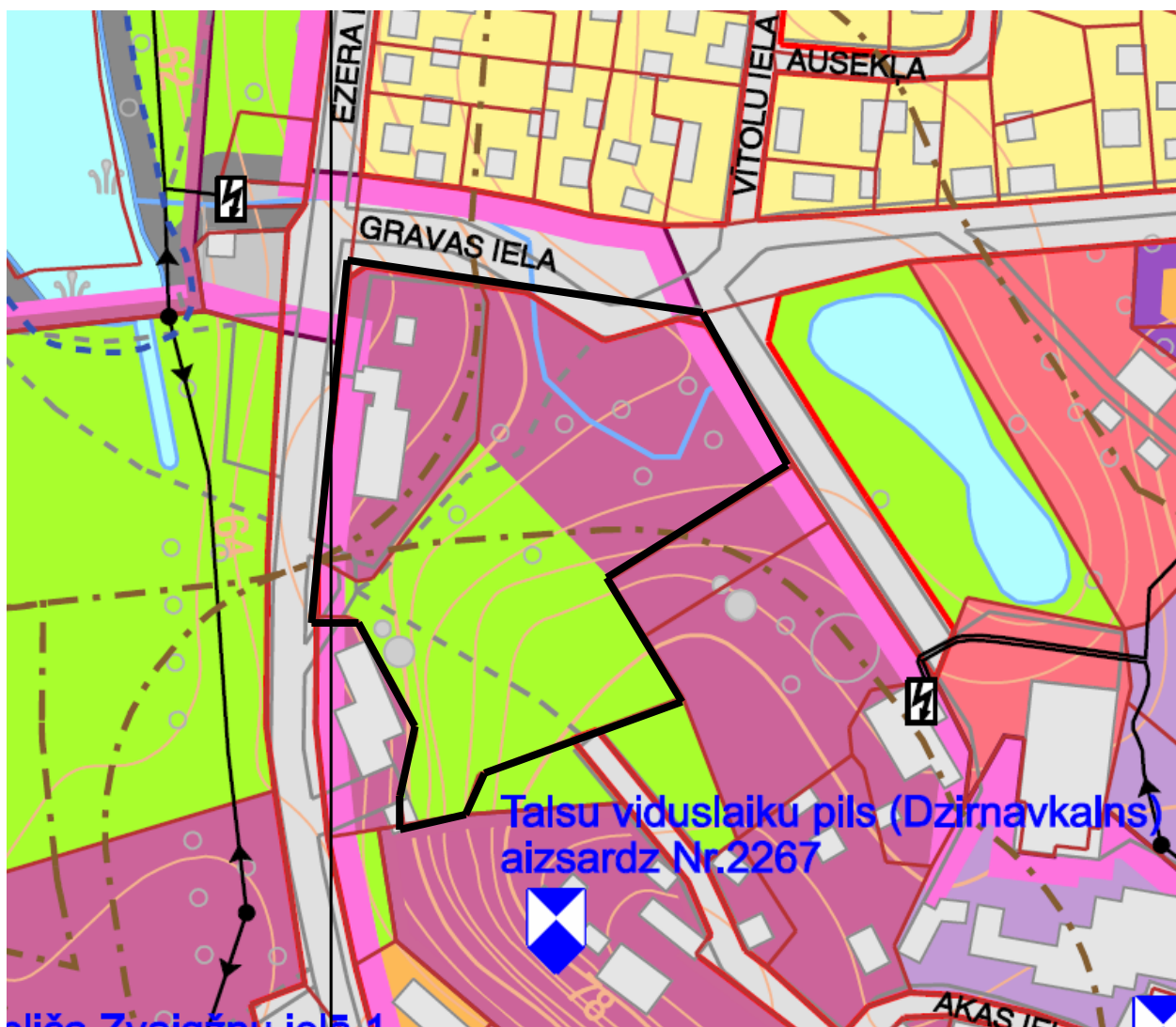
EZERA IELA 7 UN GRAVAS IELA 3, TALSI, TALSU NOVADS  
DETĀLPLĀNOJUMS

Detālplānojuma teritorija robežojas ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks
1.	Gravas iela 5, Talsi, Talsu novads	8801 012 0201	Pašvaldība
2.	Gravas iela 9, Talsi, Talsu novads	8801 012 0096	Juridiska persona
3.	Akas iela 4, Talsi, Talsu novads	8801 012 0200	Pašvaldība
4.	Akas iela 3, Talsi, Talsu novads	8801 012 0199	Pašvaldība
5.	Kalna iela 6, Talsi, Talsu novads	8801 012 0077	Valsts
6.	Ezera iela 5, Talsi, Talsu novads	8801 012 0237	Juridiska persona

### 1.3. ZEMES GABALA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamie īpašumi atrodas Talsu pilsētas centra daļā, uz Ezera ielas un Gravās ielas stūra. Saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu zemes gabaliem noteikts funkcionālais zonējums – Jauktas centra apbūves teritorija (JC) un Dabas un apstādījumu teritorija (DA). Zemes gabali robežojas ar citām Jauktas centra apbūves teritorijām un Transporta infrastruktūras teritorijām. Detālplānojuma teritorijai piekļuvi nodrošina esošās Ezera un Gravās ielas. Uz zemes gabala Ezera ielā 7 atrodas būves.



Izkopējums no Talsu novada teritorijas plānojuma

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem, nekustamais īpašums Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr.8801 012 0273 sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apz.8801 012 0273, platība 0,4995ha. Zemes vienību pēc lietošanas veida visā platībā aizņem zemes zem ēkām. Nekustamais īpašums Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr.8801 012 0027 sastāv no vienas zemes vienības kadastra apz.8801 012 0027, platība 1,6429ha. Zemes vienību pēc lietošanas veida visā platībā aizņem zemes zem ēkām.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem, nekustamā īpašuma Ezera ielā 7, Talsos, Talsu novadā zemes vienībai ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, apgrūtinājuma kods 7312050601, platība 0,0349 ha;
- ✓ Zemes īpašniekam nepiederošas būves vai būves daļas, apgrūtinājuma kods 7316020100.

Nekustamā īpašuma Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā zemes vienībai ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, apgrūtinājuma kods 7312050601, platība 0,0083 ha.

Visi noteiktie lietošanas tiesību apgrūtinājumi ir pārskatāmi un precizējami.

## **2.nodaļa MĒRĶI un UZDEVUMI**

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pamatot apbūvi Dabas un apstādījumu teritorijā (DA), detalizējot teritorijas izmantošanas un apbūves rādītājus un prasības.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt Talsu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- ✓ detalizētu teritorijas plānoto izmantošanu;
- ✓ noteikt apbūvei pieļaujamo teritorijas platību;
- ✓ precizēt ielu sarkanās līnijas;
- ✓ precizēt nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- ✓ noteikt nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietojumu un to aizsargjoslas;
- ✓ apvienot abas zemes vienības vienā īpašumā.

Detālplānojuma pamatzdevums ir līdzsvarot attīstības iespējas, kā arī panākt un nodrošināt optimālu šīs teritorijas apsaimniekošanu, nepasliktinot apkārtējās vides stāvokli.

### **3.nodaļa DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI**

#### **VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS**

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Ezera ielā 7 un Gravas ielā 3, Talsos, Talsu novadā paredz veidot kvalitatīvu komercapbūves vidi, ievērojot pamatprasības par apbūves teritoriju izmantošanu. Detālplānojumā nepieciešams izvērtēt jaunas apbūves pieļaujamās apbūves rādītājus, respektējot blakus teritorijā esošo valsts nozīmes kultūras pieminekli Talsu viduslaiku pils (Dzirnavkalns), aizsardzības Nr.2267, kā arī izvērtējot to, ka nekustamie īpašumi iekļaujas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – Talsu pilsētas vēsturiskais centrs, aizsardzības Nr.7450.

Zemesgabalus Ezera ielā 7 un Gravas ielā 3 plānots apvienot vienā zemes vienībā, piešķirot jaunu adresi. Nav pieļaujama apbūves izvietošana ārpus būvlaides un zemes gabala robežas.

Detālplānojums paredz nodrošināt zemesgabalu ar normatīviem atbilstošām inženierkomunikācijām.

Detālplānojums nosaka un precizē aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.