

**Pasūtījums:** Lokālplānojums  
**Pasūtītājs:** SIA „AKINOR”,  
reģ.Nr.50003266991  
**Līgums nr.** LP-01/2020, 09.09.2020.  
**Adrese:** Dzirnavu iela 14A,  
Saldus, Saldus novads

**arhitekte Ineta Butāne**  
sert.Nr.1-00463

Kalna iela 1 dz.2, Kuldīga, LV-3301  
tālr. 29283768  
[ineta.butane@gmail.com](mailto:ineta.butane@gmail.com)

# LOKĀLPLĀNOJUMS

## nekustamajam īpašumam Dzirnavu ielā 14A, Saldū, Saldus novadā,

(zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8401 009 0227)

Redakcija 1.0.

**Lokālplānojuma izstrādes vadītāja:** Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas teritorijas plānotāja Laura Zariņa-Skapste

**Izstrādātāja**

**Projekta vadītāja:** arhitekte Ineta Butāne /sert.nr.1-00463

**Pasūtītājs:** SIA „AKINOR”



Kuldīga 2021

## PROJEKTA NOSAUKUMS:

Lokālpilānojums nekustamajam īpašumam Dzirnavu ielā 14A, Saldū, Saldus novadā kā Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam grozījumi

**Pasūtītājs:** SIA "AKINOR"

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
amats paraksts paraksta  
atšifrējums

**Izstrādātājs:** arhitekte Ineta Butāne

Izstrādātājs / \_\_\_\_\_ / Ineta Butāne  
*paraksta atšifrējums*

## LOKĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

### PASKAIDROJUMA RAKSTS

Lokālpilnojumā paskaidrojuma raksts sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (spēkā kopš 01.05.2015.), kuros noteikts, ka paskaidrojuma rakstā ietver lokālpilnojumā izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un tā atbilstību pieguļošajām teritorijām, kā arī atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, ja ar lokālpilnojumā tiek mainīts teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums, izmantošanas nosacījumi un aprobežojumi, kā arī ievērojot Saldus novada domes 28.05.2020. apstiprinātajā darba uzdevumā noteiktās prasības attiecībā uz lokālpilnojumā saturu.

### GRAFISKĀ DAĻA

Lokālpilnojumā grafiskās daļas karte „Teritorijas funkcionālā zonējuma karte” (saistošā daļa) izstrādāta uz aktuālas topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga precizitāti 1:10000, kā papildmateriālu izmantojot 2020.gada topogrāfiskā plāna pamatni ar mēroga precizitāti 1:500, ievērojot Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” noteikto teritorijas izmantošanas veidu klasifikāciju un Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā noteiktās datu standartizācijas prasības.

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi izstrādāti Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas vidē, ievērojot Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un citu saistošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

### PĀRSKATS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI

Sējumā apkopota visa ar lokālpilnojumā izstrādi saistītā dokumentācija atbilstoši Saldus novada domes 28.05.2020. apstiprinātajā darba uzdevuma 5.1.4.punkta prasībām.

**LOKĀLPLĀNOJUMS**  
**nekustamajam īpašumam Dzirnavu ielā 14A, Saldū, Saldus**  
**novadā,**  
**(zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8401 009 0227)**

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Redakcija 1.0.

**Lokālpānojumā izstrādes vadītāja:** Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas teritorijas plānotāja Laura Zariņa-Skapste

**Izstrādātāja**

**Projekta vadītāja:** arhitekte Ineta Butāne /sert.nr.1-00463

**Pasūtītājs:** SIA „AKINOR”



Kuldīga 2021

**SATURA RĀDĪTĀJS**

<b>IEVADS</b>		<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS</b>	<b>7</b>
1.1.	Lokālpilānojuma teritorijas novietojums	7
1.2.	Lokālpilānojuma teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.-2025. gadam	8
1.3.	Lokālpilānojuma teritorijas esošā izmantošana, apbūves analīze un aizsargjoslas	9
1.4.	Lokālpilānojuma teritorijas esošās transporta infrastruktūras un esošo inženierkomunikāciju analīze	11
1.5.	Lokālpilānojuma teritorijas dabas vides raksturojums	11
<b>2.</b>	<b>LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ILGTERMIŅĀ</b>	<b>13</b>
3.1.	Funkcionālais zonējums un tā grozīšanas nepieciešamība	13
3.2.	Transporta infrastruktūra	14
3.3.	Inženiertehniskā apgāde	14
3.4.	Atkritumu apsaimniekošana	14
3.5.	Plānotā teritorijas izmantošana un apbūve, tās saistība ar piegulošajām teritorijām	15
<b>4.</b>	<b>RISINĀJUMU ATBILSTĪBA SILDUS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI 2013.-2025.GADAM</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Pielikumi</b>	<b>16</b>
5.1.	Pielikums Nr.1 <i>Transporta shēma - iespējamā piekļūšana zemes gabalam ar kad.apz.84010090227</i>	
5.2.	Pielikums Nr.2 <i>Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums</i>	

## IEVADS

Lokālpilānojuma izstrāde ir veikta pamatojoties uz Saldus novada domes 28.05.2020. pieņemto lēmumu (protokola Nr.7, 8.p.) „Par lokālpilānojuma teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajam īpašumam Dzirnavu iela 14A, Saldū, zemes vienības kadastra apzīmējums 8401 009 0227, izstrādes uzsākšanu”, ar kuru tika apstiprināts arī lokālpilānojuma darba uzdevums un plānojuma izstrādes vadītājs – Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas teritorijas plānotāja Laura Zariņa-Skapste. Lokālpilānojuma izstrādes ierosinātājs ir SIA “ AKINOR”.

Lokālpilānojums ir izstrādāts saskaņā ar likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums” (2011) un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, turpmāk tekstā – MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628, MK 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Saldus novada domes apstiprināto darba uzdevumu (apstiprināts ar Saldus novada domes 28.05.2020. lēmumu (protokols Nr.7, punkts Nr.8)), kā arī Saldus novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem – Saldus novada ilgtermiņgais attīstības stratēģiju 2013-2038.gadam un spēkā esošo Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, turpmāk tekstā – Saldus novada teritorijas plānojums.

Lokālpilānojums sastāv no trim savstarpēji saistītām sastāvdaļām: (1) Paskaidrojuma raksta, (2) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un (3) Grafiskās daļas. Informācija/dokumentācija par lokālpilānojuma izstrādes gaitu (t.sk. publiskās apspriešanas pasākumiem, saņemtajiem priekšlikumiem un institūciju nosacījumiem/atzinumiem) iekļauta lokālpilānojuma sadaļā „Pārskats par lokālpilānojuma izstrādi”, savukārt tā izstrādes gaitā veiktās izpētes un cita, ar izstrādi saistītā informācija apkopota sadaļā „Pielikumi”.

Plānošanas dokumenta grafiskās daļas kartes „Teritorijas pašreizējā izmantošana” un „Teritorijas funkcionālais zonējums” izstrādātas uz aktuālas topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga precizitāti 1:10000, kā papildmateriālu izmantojot 2020.gada topogrāfiskā plāna pamatni ar mēroga precizitāti 1:500.

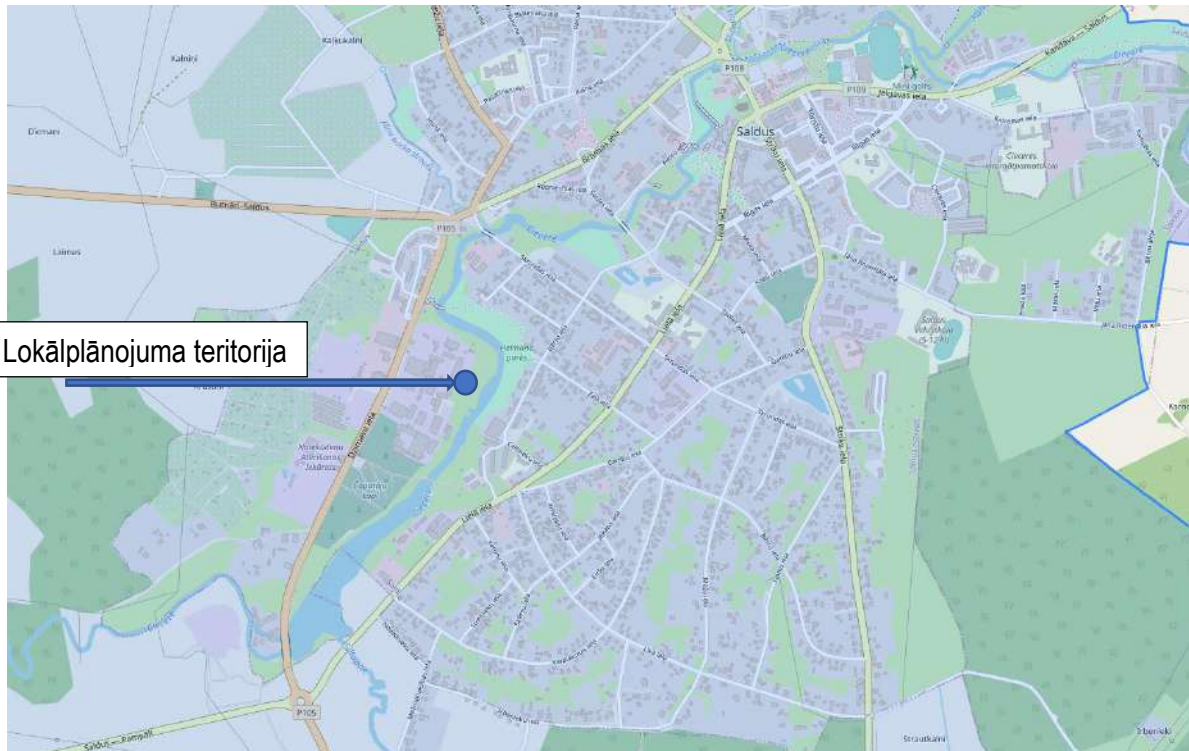
Lokālpilānojuma izstrādei ir saņemti institūciju nosacījumi, izstrādes procesā tiks saņemti institūciju atzinumi, kā arī nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpilānojuma publisko apspriešanu.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” (1998), plānošanas dokumentiem, kuru īstenošana var būtiski ietekmēt cilvēku veselību un vidi, t.sk. lokālpilānojumiem, veic stratēģisko ietekmes uz vidi novērtējumu. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot iesniegto iesniegumu atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, pieņem lēmumu par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanu vai nepiemērošanu lokālpilānojumam.

Ar 30.07.2020. lēmumu Nr.4-02/45 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”, Vides pārraudzības valsts birojs nolēmis, ka lokālpilānojumam nav nepieciešams veikt stratēģisko ietekmes uz vidi novērtējumu, jo tas nav saistīts ar būtiskām vides stāvokli ietekmējošām izmaiņām, lokālpilānojums attiecas uz salīdzinoši nelielas teritorijas izmantošanu vietējās pašvaldības līmenī, tajā netiek plānotas likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” 1. un 2.pielikuma darbības, lokālpilānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un tajā plānotās darbības nav saistītas ar iespējamu negatīvu ietekmi uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām un mikroliegumiem, tādejādi lokālpilānojums attiecas uz likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” 4.panta piektajā daļā noteiktajiem plānošanas dokumentiem, kuriem stratēģisko novērtējumu neveic.

## 1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

### 1.1. Lokālplānojuma teritorijas novietojums



1.attēls. Lokālplānojuma teritorijas ģeogrāfiskais novietojums

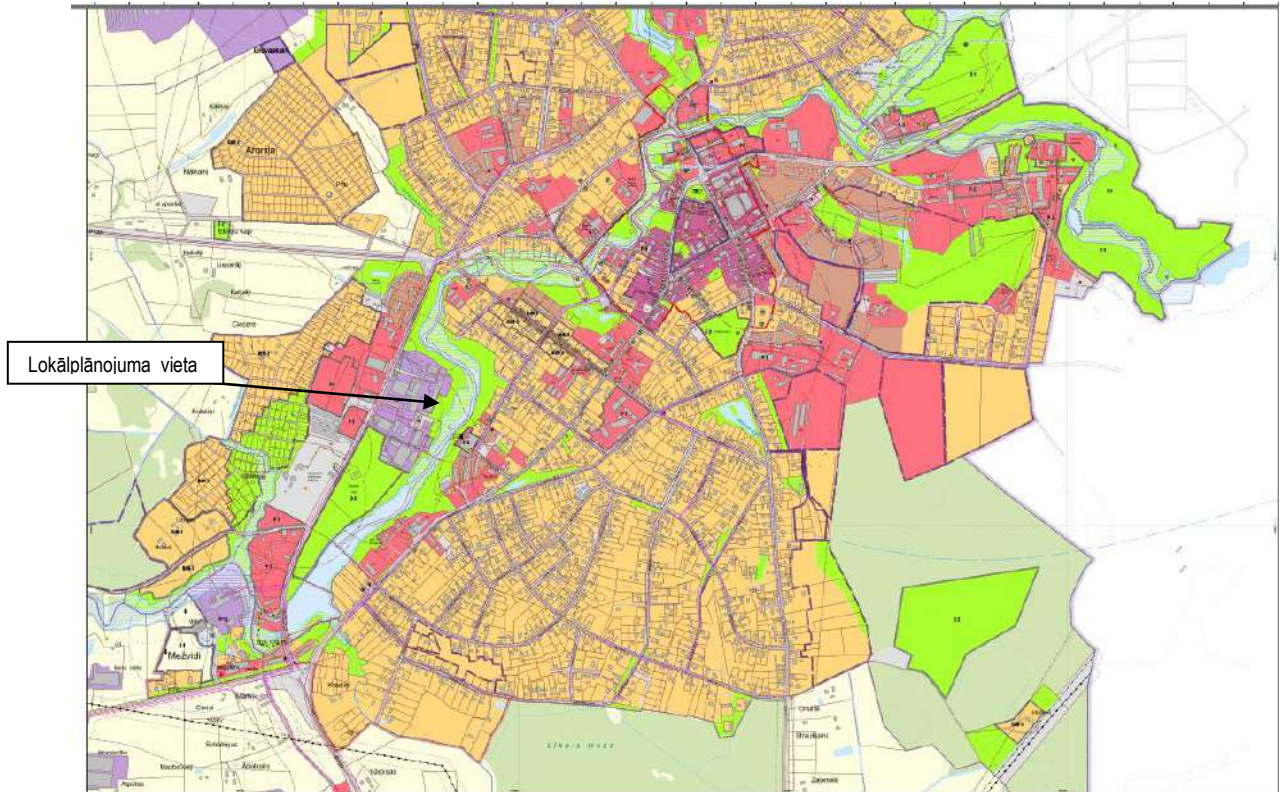
Lokālplānojuma teritorija atrodas Saldus pilsētas teritorijā, pilsētas DR pusē (skatīt 1.attēlu). Zemes gabals robežojas ar esošu rūpnieciskās apbūves teritoriju no trim pusēm un zaļo teritoriju, kas izveidojusies abpus Cieceres upei. Zemes gabala reljefs ir līdzens, vienā līmenī ar blakus esošo rūpniecības teritoriju. Aiz zemes gabala teritorijas sākas nogāze līdz pat Cieceres upei. Šobrīd piekļūšana zemesgabalam no pašvaldības ielas nav iespējama. Tā notiek caur īpašumu Dzirnavu ielā 14, Saldū, kura īpašnieks ir tas pats SIA „AKINOR”, kurš ir lokālplānojuma ierosinātājs. Lokālplānojuma teritorija īpašniekam nepieciešama savas ražošanas (sendvičpaneļu ražošanas) paplašināšanai.

Lokālplānojuma teritorija ietver zemes gabalu Dzirnavu ielā 14A, Saldū, Saldus novadā (ar kadastra apzīmējumu 8401 009 0227). Zemes gabals ir neliels. Tā kopējā teritorijas platība ir 1447m<sup>2</sup>.

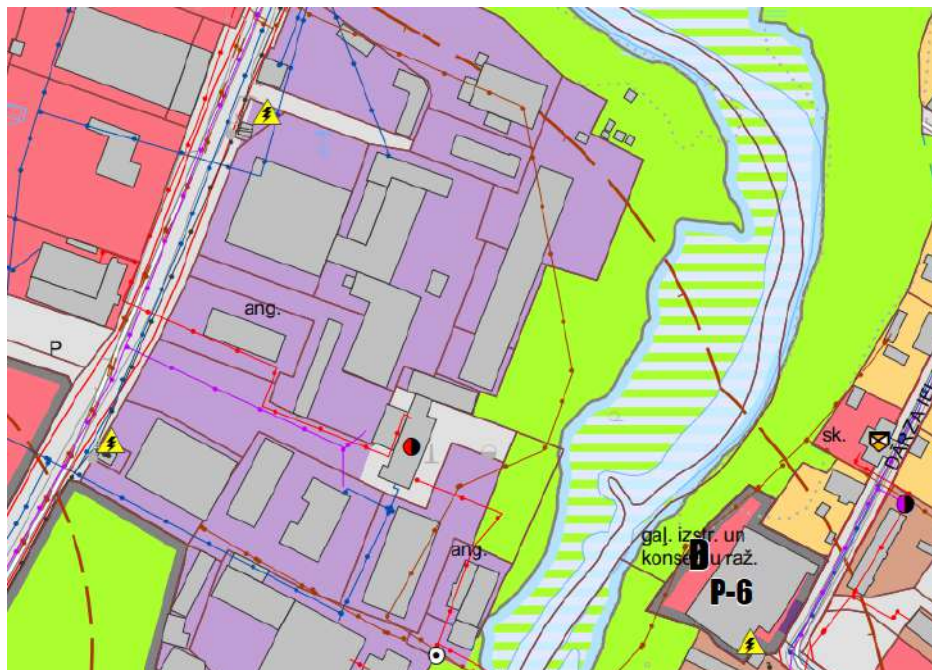


2.attēls. Skats uz lokālplānojuma teritoriju un pieguļošajām zemēm (VZD datu bāze portālā [www.kadastri.lv](http://www.kadastri.lv))

## 1.2. Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošana saskaņā ar Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam



3.attēls. Izkopējums no vietnē [www.saldus.lv](http://www.saldus.lv) atrodamās Saldus teritorijas plānojuma 2013.-2025.g. Teritorijas funkcionālā zonējuma kartes



4.attēls. Izkopējums no vietnē [www.saldus.lv](http://www.saldus.lv) atrodamās Saldus teritorijas plānojuma 2013.-2025.g. Teritorijas funkcionālā zonējuma kartes

- zaļumvietas /Z/
- applūstošā teritorija
- aizsargjosla ap kapsētām



Atbilstoši Saldus novada teritorijas plānojumam lokālpilnojumā teritorija šobrīd atrodas **Zaļumvietu (Z)** funkcionālajā zonā (skatīt 3. un 4.attēlus).

*Saldus novada teritorijas plānojuma TIAN 351.punkts: Zaļumvietas (Z) – ir stādījumi ar īpašu kultūrvēsturisku nozīmi un specifiskām funkcijām, kā arī ar lielu ekoloģisko, estētisko un rekreācijas nozīmi, kas kalpo arī reprezentācijai kā apdzīvotas vietas seja, ietver parkus un citus īpašas nozīmes zaļumus, kā arī koptas zaļumu platības, kas var būt gan publiskas, gan privātas, un kurām vairāk ir ekoloģiska (vides kvalitātes) nevis kultūrvēsturiska vai estētiska nozīme. Tā ir teritorijas, kurās atrodas sakņu dārzus, vizuāli un funkcionāli nepieciešamie stādījumi – sanitārās aizsargjoslas, vēja aizsargstādījumi, trokšņa aizsargstādījumi, maskējošie stādījumi u.tml.*

Lokālpilnojumā teritorijā nav stādījumi ar īpašu kultūrvēsturisku vai ekoloģisku nozīmi, tajā nav iespējams izveidot sakņu dārzus.

Saskaņā ar Saldus novada būvvaldes 2016.gada 16.novembra lēmumu Nr.67 „Par adresu, nosaukuma piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu” nekustamais īpašums ar adresi **Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā** izveidots, sadalot Zemesgrāmatā neregistrētu nekustamo īpašumu **Krastmalas, Saldus pilsētā** kad.Nr.8401 009 0132, un atdalītajam zemes gabalam **Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā** ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 1001- rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.

### 1.3. Lokālpilnojumā teritorijas esošā izmantošana, apbūves analīze un aizsargjoslas

Lokālpilnojumā teritoriju šobrīd ieskauj esoša rūpnieciskās apbūves teritorija no vienas puses un Cieceres upes krasta nogāze no otras puses.



5.attēls. Skats uz Dzirnavu ielas ražošanas kvartāla teritoriju no Dzirnavu ielas puses (avots: Google map)

Lokālpilnojumā teritorija robežojas ar Dzirnavu ielas ražošanas kvartālu, kas aizņem aptuveni 7.5 ha lielu platību. Ražošanas kvartālā atrodas virkne nelielu vieglās ražošanas uzņēmumu. Ēkas pārsvarā ir 1-2 stāvu ēkas, celtas dažādos laika periodos. Esošais ražošanas kvartāls ir svarīgs Saldus pilsētas uzņēmējdarbības vides attīstībai un iedzīvotāju nodarbinātībai.

Tuvākā dzīvojamā apbūve atrodas Dzirnavu ielā (daudzdzīvokļu mājas 28 m attālumā) un Cieceres upes pretējā krastā (dzīvojamā apbūve 200 m attālumā)



6.attēls. Skats uz Dzirnavu ielas ražošanas kvartāla teritorijas apbūvi (avots: Google map)



7.attēls. Skats uz Dzirnavu ielas ražošanas kvartāla teritorijas apbūvi (avots: Google map)

Tā kā zemes gabals atrodas vienā reljefa līmenī ar esošo ražošanas apbūvi un Cieceres upes zaļumiem apaugusī nogāze ir ārpus šī zemes gabala teritorijas, īpašumi Dzirnavu ielā 14 un Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā, pieder vienai un tai pašai juridiskai personai, lokālplānojuma izstrādes zemes gabala teritoriju lietderīgi izmantot ražošanas teritorijas paplašināšanai.

Šobrīd lokālplānojuma teritorijai - zemes gabalam ar adresi Dzirnavu ielu 14A, Saldū (kad.apz.8401 009 0227) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā ir noteikti šādi apgrūtinājumi:

- Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 0,1447 ha;
- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,1447 ha;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0327 ha.

#### 1.4. Lokālplānojuma teritorijas esošās transporta infrastruktūras un esošo inženierkomunikāciju analīze

Zemes gabals Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā, atrodas aiz esošās apbūves Dzirnavu ielā 14, Saldus pilsētā. Šobrīd piekļūšana zemes gabalam nav nodrošināta. Tā notiek caur tam pašam īpašniekam piederošo nekustamo īpašumu Dzirnavu ielā 14.



8.attēls. Skats uz lokālplānojuma teritoriju un publiski pieejamu piekļuvi - Dzirnavu ielu (VZD datu bāze portālā [www.kadastru.lv](http://www.kadastru.lv))

Saskaņā ar topogrāfiskā uzmērījuma informāciju, uz zemes gabala ar kad.apz.8401 009 0227 šobrīd ir šādas komunikācijas:

- paštesces kanalizācijas vads un skataka;
- pagaidu elektrapgādes gaisvadu līnija, kas savieno nekustamā īpašumā Dzirnavu ielā 12, Saldus pilsētā sastāvā esošu ēku ar plānoto apbūvi Dzirnavu ielā 14A.

Saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju paštesces kanalizācijas vads un skataka šobrīd nefunkcionē un netiek izmantoti.

#### 1.5. Lokālplānojuma teritorijas dabas vides raksturojums

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmas „Ozols” informāciju lokālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā un mikroliegumā. Tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas un biotopi, dabas pieminekļi – aizsargājami koki. Tuvumā esošais Cieceres upes posms nav reģistrēts kā īpaši aizsargājams biotops 3260 *Upju straujtecēs un dabiski upju posmi*.

Lokālplānojuma teritorija tika apsekota 2021.gada 2.martā, saulainā dienā, Apsekošanas brīdī sniega sega nokususi, iespējams novērtēt biotopu struktūru, raksturīgās augu sugas. Apsekošana tika veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot teritorijā sastopamos biotopus. Sastādīts sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums, kas ir atbilstošs 30.09.2010 MK

noteikumiem Nr.925 "Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu atzinuma saturs un tajā ietvertās minimālās prasības", eksperts – Egita Grolle, sertifikāta Nr.003., derīgs līdz 13.05.2023.

Eksperts secina, ka apsekotajā teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un augu sugas. Tā kā teritoriju veido rudimentāri biotopi un nav sastopamas aizsargājamas augu sugas, zonējuma maiņa neradīs nelabvēlīgu ietekmi uz dabas daudzveidības biotopu un augu sugu sastopamības ziņā. Lai mazinātu darbības iespējamo ietekmi uz upes krasta nogāzi un upes ūdens kvalitāti, neapbūvētajā platībā jāļauj atjaunoties dabiskajai veģetācijai. Apaugums palēninās augsnes noskalošanos un upes krasta nogāzes erozijas intensitāti. Turpmākās teritorijas izmantošanas procesā nebūtu pieļaujama rūpniecisko vai sadzīves notekūdeņu novadīšana pa upes krasta nogāzi. Apsekotajā teritorijā sastopamās biotopu grupas un to aptuvena platība sniegta 1.tabulā.

1.tabula. Lokālplānojuma teritorijā sastopamie biotopi

Biotops	Platība
Apbūve	0,12 ha
Nezāliene, bezveģetācijas laukumi	0,03 ha

Nav paredzams, ka zonējuma maiņas un apbūves rezultātā tiks ietekmētas citas teritorijas tuvumā esošās dabas vērtības.



9.attēls. Skats uz zaļo teritoriju no lokālplānojuma teritorijas

## 2. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶI UN UZDEVUMI

Lokālpilnojumā izstrādes mērķis ir veikt izmaiņas šobrīd spēkā esošajā Saldus novada teritorijas plānojumā 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa (apstiprināti ar 2013.gada 25.aprīļa Saldus novada domes lēmumu Nr.5, 10.p.), lai mainītu teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus, izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus, detalizēti noteiktu transporta kustības un infrastruktūras, un teritorijas labiekārtojuma risinājumus, kā arī apbūves nosacījumus un rādītājus, vadoties pēc Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

Šobrīd, saskaņā ar Saldus novada domes 2013.gada 25.aprīļa izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa, lokālpilnojumā teritorijas *plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir **zaļumvietas (Z)***. Pēc lokālpilnojumā apstiprināšanas, zemes gabala ar kad.apz.8401 009 0227 *plānotais (atļautais) izmantošanas veids paredzēts - **Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)***.

Lokālpilnojumā izstrādes **uzdevums** ir tā risinājumu veidot loģisku un saprotamu, sabalansējot to ar teritorijas īpašnieku un sabiedrības interesēm, un veidojot saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas principiem.

Saskaņā ar Saldus novada domes apstiprināto darba uzdevumu, lokālpilnojumā izstrādei tika noteikti šādi izstrādes uzdevumi:

1. Izstrādāt detalizētu lokālpilnojumā izstrādes pamatojumu, risinājuma aprakstu un tā saistību ar piegulošajām teritorijām, kā arī atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus;
2. Noteikt funkcionālo zonējumu un izmantošanas veidus;
3. noteikt robežas teritorijām ar īpašiem noteikumiem;
4. noteikt transporta infrastruktūras risinājumus, atbilstoši iespējām risinot piekļūšanas iespējas;
5. noteikt galvenos inženiertīklu apgādes, meliorācijas sistēmas un lietus ūdens savākšanas un attīrīšanas sistēmas risinājumus;
6. attēlot apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām;
7. Noteikt prasības teritorijas izmantošanai katrā funkcionālajā zonā un apakšzonā;
8. Noteikt apbūves parametrus katrā funkcionālajā zonā un apakšzonā.

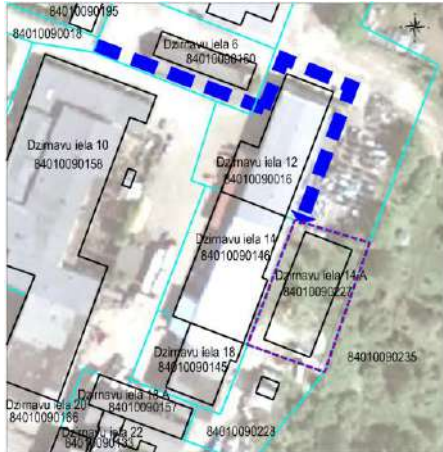
## 3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ILGTERMIŅĀ

### 3.1. Lokālpilnojumā teritorijas funkcionālais zonējums un tā grozīšanas nepieciešamība

Lokālpilnojumā teritorija robežojas ar Dzirnavu ielas ražošanas kvartālu. Tā ir līdzena teritorija starp esošo ražotni Dzirnavu ielā 14 un Cieceres upes zaļo zonu. Šobrīd īpašuma īpašnieks savu ražošanu jau ir izvietojis uz vairākiem blakus esošiem īpašumiem Dzirnavu ielā 12, Dzirnavu ielā 14. Īpašnieks ražošanas attīstībai vēlas izmantot arī citādi neizmantoto nekustamo īpašumu Dzirnavu ielā 14A. Šajā teritorijā īpašnieks plānojis sendvičpaneļu (kompozītpaneļi jeb elementi, kas veido pilnībā izolētu paneļu sistēmu) ražošanas paplašināšanu – novietot ēku, kurā notiek sendvičpaneļu sagatavošana tālākai apstrādei. Šajā ēkā nav paredzēts izmantot ķīmikālijas, palielināt kaitīgo vielu emisijas piesārņojumu, smaku piesārņojumu vai radīt papildus troksni.

### 3.2. Transporta infrastruktūra

Lokālplānojuma teritorija – Dzirnavu ielā 14A, Saldus pilsētā ar kad.apz.8401 009 0227 atrodas aiz nekustamā īpašuma Dzirnavu ielā 14, Saldus pilsētā (kad.apz.8401 009 0146). Teritorijai nav tiešas piekļūšanas no publiski pieejamas pašvaldības ielas. Piekļūšana zemes gabalam iespējama, šķērsojot īpašumus Dzirnavu ielā 6 (kad.apz.8401 009 0160) un Dzirnavu ielā 12 (kad.apz.8401 009 0016). Ir saņemtas piekrišanas no minēto zemes gabalu īpašniekiem. Piekļūšanas nodrošināšanai izstrādājams būvprojekts būvniecības normatīvo aktu noteiktā kārtībā.



10.attēls. Transporta shēma - iespējamā piekļūšana zemes gabalam ar kad.apz.84010090227

### 3.3. Inženiertehniskā apgāde

Tā kā zemesgabala ar kad.apz.8401 009 0227 novietojums neatļauj pilnvērtīgu zemes gabala izmantošanu atsevišķi no jau esošās ražotnes Dzirnavu ielā 12 un Dzirnavu ielā 14, bet tikai ražotnes paplašināšanai, tad inženiertehniskā apgāde visoptimālāk veidojama kopēja ar pārējo ražošanas tehnoloģiju. Šobrīd ražošanas tehnoloģija neparedz lokālplānojuma teritorijai izbūvēt papildus ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes inženierkomunikāciju tīklus. Plānotā ēkas elektroapgāde nodrošināma no esošās ražotnes Dzirnavu ielā 12 vai 14.

Izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju jāparedz esošo nefunkcionējošo paštesces kanalizācijas vadu un skatakas demontāža, pirms tam saskaņojot minētās darbības ar SIA „Saldus komunālserviss”.

Ja nākotnē nepieciešama citu inženierkomunikāciju izbūve atsevišķi no esošās ražotnes Dzirnavu ielā 12 un Dzirnavu ielā 14, tad tā izbūvējama pa plānoto transportlīdzēju pārvietošanās vietu, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

### 3.4. Atkritumu apsaimniekošana

Lokālplānojuma teritorijā atkritumu apsaimniekošana jāveic atbilstoši Saldus novada domes 2017. gada 28. septembra saistošiem noteikumiem Nr.17 „Atkritumu apsaimniekošanas noteikumi”. Minēto noteikumu 14. punkts nosaka, ka *Atkritumu radītājs un/vai valdītājs un/vai nekustamā īpašuma īpašnieks, valdītājs vai lietotājs, vai šo personu pilnvarots apsaimniekotājs pašvaldības administratīvajā ir atbildīgs par līguma slēgšanu ar atkritumu apsaimniekotāju par atkritumu*

apsaimniekošanu viņa īpašumā vai valdījumā esošajā teritorijā. Teritorijā jāparedz vietas atkritumu konteineriem.

### 3.5. Plānotā teritorijas izmantošana un apbūve, tās saistība ar pieguļošajām teritorijām

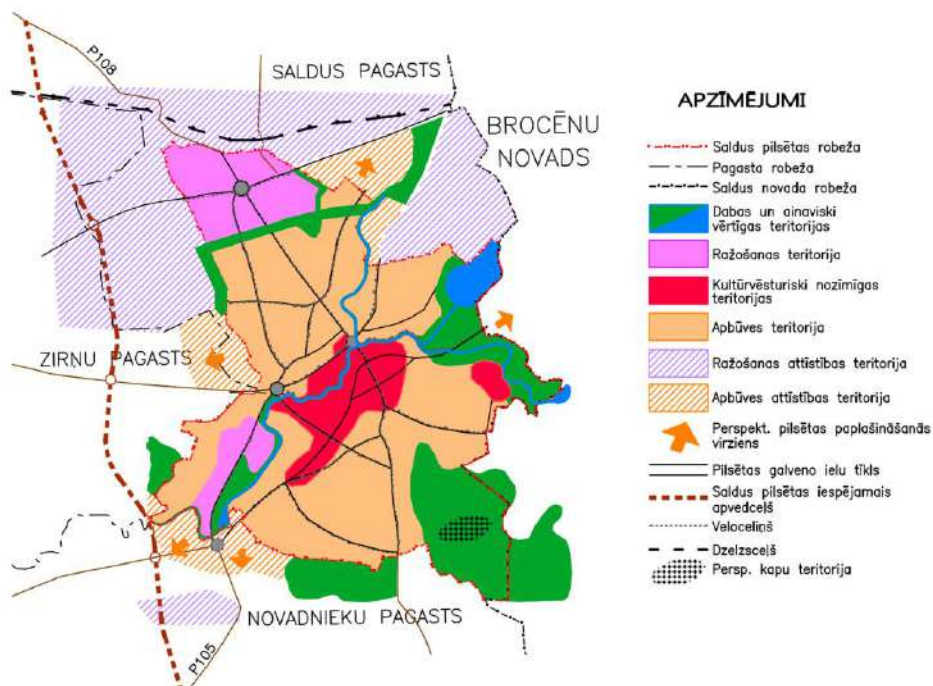
Lokālplānojuma teritorija - zemesgabala ar kad.apz.8401 009 0227 atrašanās vieta stipri ierobežo teritorijas izmantošanas un apbūves veidu. Nekustamajā īpašumā novietojama apbūve, kas cieši saistīta ar jau esošo ražošanas apbūvi. Bez sadarbības ar blakus esošo īpašumu īpašniekiem, zemes gabala izmantošana nav iespējama. Tā kā lokālplānojums paredz mainīt plānoto (aļautu) izmantošanas veidu uz Rūpnieciskās apbūves teritoriju, tad teritorijas izmantošanai un apbūvei piemērojami Saldus novada teritorijas plānojumā noteiktie Rūpnieciskās apbūves teritoriju izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī MK 30.04.2013. noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās aļautās izmantošanas un apbūves parametri. Pieguļošās teritorijas, izņemot upes pusi, šobrīd jau tiek izmantotas kā ražošanas zona.

## 4. RISINĀJUMU ATBILSTĪBA SALDUS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI 2013.-2025.GADAM

Saskaņā ar Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013.-2038. gadam dokumentu, viena no galvenajām attīstības tendencēm Ražošanas jomā novadā ir pieprasījums pēc industriālām teritorijām, kas nodrošinātu bez darba esošo iedzīvotāju skaita samazināšanos un nodarbinātības līmeņa pieaugumu ražošanas sektorā.

Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2013.-2038. gadam Saldus pilsētas telpiskā attīstībā paredz Dzirnavu ielas ražošanas kvartāla tālāku attīstību.

Lokālplānojuma teritorijas plānotā (aļautā) izmantošanas veida maiņa uz Rūpnieciskās apbūves teritoriju atbilst Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2013.-2038. gadam.



11.attēls. Saldus pilsētas telpiskā attīstība (Izkopējums no Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013.-2038.gadam)

## 5. PIELIKUMI