



Latvijas Republika

TALSU NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr. 90009113532

Kareivju iela 7, Talsi, Talsu nov., LV-3201, tālr. 63232110, e-pasts pasts@talsi.lv

LĒMUMS

(PROTOKOLS Nr.14, 14. punkts)

Talsos

30.07.2026.

Nr.181

Par Rojas pagasta padomes 2008. gada 22. janvāra saistošo noteikumu Nr. 1/2008 “Detālplānojums Rojas pagasta īpašuma “Akas iela 74 - 3. noliktava”” (kods R-10) atzīšanu par spēku zaudējušiem

Talsu novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts SIA “Banga Ltd” (turpmāk – Uzņēmums):

(1) 2026. gada 19. jūnija iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā 2026. gada 25. jūnijā ar Nr. TNPCP/26/12-25/4557/S), kurā lūgts izvērtēt un uzsākt detālplānojuma, kas apstiprināts ar Rojas pagasta saistošajiem noteikumiem Nr. 1/2008, daļējas atcelšanas procedūru attiecībā uz neīstenoto piekļuves ceļa koridoru un ar to saistītajām ceļa sarkanajām līnijām Uzņēmumam piederošajā īpašumā.

(2) 2026. gada 3. jūlija iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā 2026. gada 3. jūlijā ar Nr. TNPCP/26/12-12/4824/S), kurā lūgts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 88820080796 (Akas iela 74B), 88820080312 (Akas iela 74A) un 88820080290 (Rūpniecības iela 1) apvienot vienā zemes vienībā.

Saskaņā ar Rojas pagasta padomes 2008. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 1/2008 “Detālplānojums Rojas pagasta īpašuma “Akas iela 74 - 3. noliktava”” (kods R-10) (turpmāk – Detālplānojums) tika apstiprināts Detālplānojums nekustamajam īpašumam “3. noliktava” (kadastra Nr. 88820080796) 72438 m² platībā, kas detalizē Rojas pagasta teritorijas plānojuma risinājumus, atbilstoši nekustamā īpašuma īpašnieka iecerei un nosaka zemes gabala sadalīšanu.

Detālplānojums atrodas Rojas ciema Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijā (R), kura atļautā plānotā izmantošana paredzēta rūpnieciskās apbūves vajadzībām.

Saskaņā ar izsniegto darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādei noteikti sekojoši uzdevumi: būvniecībai pieļaujamo teritoriju robežas; jauno zemes gabalu robežu projektēšana; esošās apbūves respektēšana; nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumu noteikšana; visa veida apgrūtinājumi; zemes gabala apbūves blīvuma un brīvās (zaļās) teritorijas rādītāji; ēku un citu būvju stāvu skaits, apjoms un augstums; nožogojšanas noteikumi zemes gabalā; inženiertehniskie koridori; ūdensapgādes un kanalizācijas, kā arī citu inženierkomunikāciju apgādes risinājumi ņemot vērā blakus teritoriju perspektīvās attīstības iespēju nodrošinājumu; ceļu tīkls; automašīnu novietošana un piebrauktuves.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšanas iespējas tiek īstenotas izmantojot esošās pagasta ielas, Torņa iela, Akas iela un jaunizveidotos piebraucamos ceļus (ceļu servitūti), kuri tiek plānoti 9 m un 10 m platumā. Detālplānojuma teritorijā paredzamās ceļu piebrauktuves tiek plānotas tikai piekļūšanai pie zemes gabaliem. Būvlaides Detālplānojumā tiek noteiktas 6 m attālumā no ceļa sarkanajām līnijām un 4 m attālumā no zemes gabalu robežām. Esošās ēkas,

kas atrodas uz būvlaides vai aiz tās ir pieļaujams remontēt vai rekonstruēt nemainot būvapjomu. Jaunu ēku būvniecība jāveic ņemot vērā būvlaides.

Detālplānojumā jaunizveidojamajiem zemes gabaliem ūdens apgādi un saimniecisko kanalizāciju tiek plānots veidot centralizēti pieslēdzoties Rojas pagasta centralizētajam ūdensapgādes tīklam un kanalizācijas sistēmas. Ūdensvada un kanalizācijas trase tiek veidota pa piebraucamajiem ceļiem.

Detālplānojums paredz sadalīt nekustamo īpašumu "3. noliktava" (kadastra Nr. 88820080796) un izveidot 9 zemes gabalus.

Izvērtējot Detālplānojumu, secināts, ka:

(1) Detālplānojumā netiek detalizēts spēkā esošais Rojas novada teritorijas plānojums (Rojas novada domes 2011. gada 20. septembra saistošie noteikumi Nr. 22/2011 "Rojas novada teritorijas plānojums 2011. – 2023. gadam") (turpmāk – Teritorijas plānojums), bet Rojas pagasta teritorijas plānojums.

Līdz ar to Detālplānojums ir izstrādāts un apstiprināts pirms būtiskām izmaiņām teritorijas plānošanas regulējumā un var neatbilst esošajiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, tādējādi nepamatoti ierobežojot turpmāko teritorijas attīstību.

(2) Detālplānojumā un Teritorijas plānojumā noteiktās funkcionālās zonas neatšķiras.

Detālplānojumā zemes vienībām Detālplānojuma teritorijā ir noteikta funkcionālā zona Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijā (R), savukārt Teritorijas plānojumā "Ražošanas – tehniskā apbūve (R).

(3) Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas daļēji īstenota zemes vienības sadale.

Detālplānojums paredzēja sadalīt nekustamo īpašumu 9 zemes gabalos. Saskaņā ar kadastra datus pieejamo informāciju, Detālplānojuma teritorijā izveidotas 8 zemes vienības (kadastra apzīmējums 88820080290, 88820080312, 88820080294, 88820080303, 88820080796, 88820080291, 88820080311 un 88820080298), no kurām 6 pieder Uzņēmumam.

(4) Detālplānojuma risinājumi ir iekļauti Teritorijas plānojumā.

Detālplānojumā un Teritorijas plānojumā sakrīt apbūves rādītāji par ēku stāvu skaitu (2), būvju maksimālo augstumu (12 m), minimālo brīvo teritoriju (20 %), minimālā zemes vienības fronte (24 m), būvlaide (6 m) Teritorijas plānojumā ir noteikts lielāks apbūves maksimālā blīvuma rādītājs (80 %, Detālplānojumā 60 %).

(5) Detālplānojumā un Teritorijas plānojumā atšķirīgi piemērojams skaidrojams par sarkano līniju un būvmaiņu platumiem.

Detālplānojumā piebraucamie ceļi (ceļu servitūti) tiek plānoti 9 m un 10 m platumā (sarkano līniju koridors), savukārt būvlaides tiek noteiktas 6 m attālumā no ceļa sarkanajām līnijām un 4 m attālumā no zemes gabalu robežām. Sarkanās līnijas un būvlaides ir attēlotas Detālplānojuma grafiskajā daļā. Teritorijas plānojumā Detālplānojuma teritorijā esošie ceļi noteikti kā koplietošanas ceļi (ceļš, kas atrodas fizisku vai juridisku personu īpašumā un, ko izmanto piebraukšanai pie vairākiem īpašumiem), sarkanās līnijas nav noteiktas grafiskajā daļā, bet tekstā minēts, ka aizsargjoslas noteiktas sarkano līniju robežās (nav noteikti rādītāji).

Detālplānojuma teritorijā esošie ceļi nav izdalīti kā atsevišķas zemes vienības. Servitūta nodibināšana ir civiltiesisks darījums un nav pašvaldības kompetences jautājums vai detālplānojuma tvērums. Turklāt šajā darījumā iesaistītajām pusēm nav liegts pārskatīt un vienoties par citu servitūta ceļa atrašanās vietu.

Detālplānojumā dots skaidrojums, ka būvlaide ir zemesgabalam noteikta līnija, uz kuras vai no kuras sākot, virzienā no ielas, ceļa un jebkuras zemesgabala robežas uz zemesgabala dziļumu, drīkst izvietot ēkas.

Savukārt Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 2.6. punkts nosaka, ka būvlaide ir projektētā līnija, kas nosaka attālumu starp ielas sarkano līniju un tuvāko virszemes būvi (pilsētās un ciemos) vai autoceļa aizsargjoslu un tuvāko virszemes būvi (lauku teritorijās).

Ņemot vērā, ka ir saņemts Uzņēmuma iesniegums par Detālplānojuma atcelšanu un saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 29. pantu detālplānojums ir spēkā līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu, tā atzīšana par spēku zaudējušu daļā var notikt tikai ar saistošajiem noteikumiem. Savukārt saskaņā ar Ministru kabineta noteikumi Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 131.³ punktu, pēc detālplānojuma izvērtēšanas pašvaldības dome lemj par detālplānojuma atcelšanu vai tā risinājumu iekļaušanu teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā.

Pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 29. pantu, Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 131.³ punktu, ņemot vērā Talsu novada pašvaldības domes Attīstības komitejas 2026. gada 14. jūlija atzinumu,

Talsu novada pašvaldības dome nolemj:

1. Izdot saistošos noteikumus Nr. 15 "Par Rojas pagasta padomes 2008. gada 22. janvāra saistošo noteikumu Nr. 1/2008 "Detālplānojums Rojas pagasta īpašuma "Akas iela 74 - 3. noliktava"" atzīšanu par spēku zaudējušiem (pielikums).
2. Uzdot Talsu novada pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības plānošanas, projektu vadības un tūrisma departamentam:
 - 2.1. pieņemto lēmumu un saistošos noteikumus piecu darbadienu laikā pēc tā spēkā stāšanās ievietot Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS) un Talsu novada pašvaldības tīmekļvietnē www.talsunovads.lv;
 - 2.2. saistošos noteikumus publicēt oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis";
 - 2.3. paziņojumu par saistošo noteikumu apstiprināšanu ievietot Talsu novada pašvaldības tīmekļvietnē www.talsunovads.lv un pašvaldības informatīvajā izdevumā "Talsu Novada Ziņas".

Domes priekšsēdētājs

A. Bērziņš

Laicāns 22018236
lauris.laicans@talsi.lv

Lēmumu nosūtīt:

1. SIA "Banga Ltd";
2. Attīstības plānošanas, projektu vadības un tūrisma departamentam;
3. Talsu novada būvvaldei.