

Paskaidrojuma raksts

I. Vispārīgie jautājumi

1. Ievads

Zemes īpašuma "Rumbiņas" (kad. Nr. 7433 002 0425) Lielvārdes lauku teritorijā detālais plānojums izstrādāts pēc īpašnieku Jāņa Urtāna, Gunāra Urtāna un Artūra Gredzena pasūtījuma, pamatojoties uz Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju domes 30.06.2003. sēdes Nr.9 protokola 6.lēmumu un būvvaldes izsniegto darba uzdevumu. Projektēšana veikta saskaņā ar LR MK 05.12.2000. noteikumiem Nr.423 "Noteikumi par teritorijas plānojumiem" un atbilstoši iesniegtajiem projektēšanas nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem.

2. Plānojuma mērķis – veicināt teritorijas racionālu izmantošanu un mainīt ģenerālajā plānā noteikto zemes gabala lietošanas mērķi no lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju. Izstrādātais detālais plānojums zemes īpašumam "Rumbiņas" ir par pamatu grozījumu izdarīšanai 27.11.2002.apstiprinātajā Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumā.

3. Teritorijas raksturojums

Zemes īpašuma "Rumbiņas" kopējā platība 4,69 ha, tai skaitā 4,16 ha - meliorēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes gabals atrodas pie pilsētas robežas un piekļaujas ģenerālajā plānā paredzētajai pilsētas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijai. Zemes gabala rietumu robeža iet pa Eglaiņu ceļa vidu un ZR stūris robežojas ar Atpūtu ielu, teritorijas austrumu robeža iet pa Rumbiņas upes vidu.

Zemes gabals līdz šim tika daļēji izmantots lauksaimniecībā (siena ieguvei, ganībām), neliela teritorijas daļa pamazām sāk aizaugt ar krūmiem. Lauksaimnieciskā darbība šajā teritorijā nākotnē nav paredzama tāpēc, ka darbību beigusi tuvumā esošā bijušās p/s "Lāčplēsis" Virsaišu ferma, kurai zemes gabals bija nepieciešams ganībām. Detālplānojumā ietvertā teritorija atrodas tuvu pilsētas centram un infrastruktūras objektiem un ir piemērota mazstāvu dzīvojamās apbūves izvietojumam. Viens no nosacījumiem teritorijas izmantošanas mērķa maiņai ir arī augošais pieprasījums pēc zemes gabaliem ģimenes mājokļa būvniecībai.

Zemesgabalu šķērso 20 kV un 0,4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas un sākam kabelis. Teritorijai tuvumā (gar Atpūtu ielu) iet augstspiediena gāzes vads.

II. Teritorijas attīstības priekšlikumi

1. Plānojuma pamatprincipi

Zemes īpašuma "Rumbiņas" detālajā plānojumā parādītas projektēto zemes gabalu robežas un platības, ielu sarkanās līnijas, apbūves līnija (būvlaide), neapbūvējamās teritorijas, aizsargjoslas, ielu šķērsprofili ar pazemes komunikāciju izvietojumu, lietošanas mērķi un zemes gabalu adreses.

Teritoriju paredzēts sadalīt 23 atsevišķos zemes gabalos mazstāvu dzīvojamās apbūves izvietošanai. Ģimenes māju būvniecībai paredzēto zemes gabalu platība ir robežās no 1360 kv.m. līdz 4419 kv.m., atkarībā no to novietojuma. Zemes gabals Nr.24 ir daļa no projektētā Eglaiņu ceļa un zemes gabala robeža iet pa ceļa ass vidu. Apbūves gabalu apsaimniekošanai projektēts iekškvartāla piebraucamais ceļš, kas līdz brauktuves asij piekrīt katrā piegulošā zemes īpašuma platībai.

Projektējot ģimenes mājas, iespēju robežās saglabājama esošā drenāžas sistēma. Sistēmas pārkārtošanas gadījumā jāievēro Hidromelioratīvās būvniecības speciālie būvnoteikumi (MK 1997.gada 9 decembra noteikumi nr.410) un projekts jāsaskaņo Liepīgas reģionālajā lauksaimniecības pārvaldē.

2. Ceļu (ielu) tīkls

Detālplānojumā aptvertajai teritorijai pieklūšana paredzēta no Atpūtu ielas, no kuras tālāk atzarojas Eglaiņu ceļš (šķērsprofils 12 m). Lai nodrošinātu pieklūšanu visiem zemes gabaliem, projektēts jauns iekškvartāla piebraucamais ceļš – iela. Ielas platums sarkanajās līnijās 9,0 m, brauktuves platums 3,5 m ar 1,0 m platām nomalēm, kas vajadzības gadījumā nodrošinātu divas transporta plūsmas. Piebraucamā ceļa - ielas brauktuves noapaļojuma rādiuss krustojumos iekškvartāla teritorijā paredzēts 5m, bet pieslēgumā Eglaiņu ceļam – 8m. Ņemot vērā plānojamo zemo satiksmes intensitāti, atsevišķi gājēju ietves nav projektētas un pārējā ielas zona izmantojama zaļai zonai vai virsūdens novadgrāvītim.

Eglaiņu ceļam projektētais zemes nodalījuma joslas platums 12m ir saistošs zemes īpašumam "Dālijas" un "Atpūtas", kas robežojas ar detālā plānojumā ietverto teritoriju pa ceļa ass līniju.

Eglaiņu ceļam un iekškvartāla piebraucamajam ceļam, kuri ir personu īpašumā esoši ceļi, tiek noteikts servitūts kā nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājums - tiesība uz braucamo ceļu par labu citiem nekustamiem īpašumiem.

Piebraucamo ceļu (ielu) projekti pasūtāmi licenzētai projektēšanas organizācijai.

3. Aizsargjoslas

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar "Aizsargjoslu likumu" un 27.11.2002. apstiprināto Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumu.

Detālplānojumā ietvertu teritoriju – zemes gabalus Nr.1; 2; 3; 4; 14; 24 šķērso 20 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar 5,0 m platu aizsargjoslu un apakšzemes sakaru kabelis ar 5,0 m aizsargjoslu. Zemes gabala Nr.1 nelielu daļu šķērso 0,4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnija ar 5,0 m platu aizsargjoslu un elektrisko tīklu kabeļu līnija ar 2,0 m platu aizsargjoslu.

Aizsargjosla gar iekškvartāla piebraucamo ceļu – sarkanā līnija 9,0 m (4,5 m no ceļa ass uz katru pusi), būvlaide – 6 m plata josla no ielas sarkanās līnijas. Aizsargjosla gar Eglaiņu ceļu – sarkanā līnija 12,0 m (6,0 m no ceļa ass uz katru pusi), būvlaide – 6 m plata josla no ielas sarkanās līnijas.

Regulētas ūdensnotekas (Rumbiņas upes) aizsargjosla - 10 m plata josla no ūdensnotekas augšējās malas gar zemes gabalu Nr.5; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20 malu.

4. Inženierapgāde

4.1. Ūdensapgāde un kanalizācija. Detālplānojumā aptvertajā teritorijā vienota ūdens apgādes sistēmas izveidošana pagaidām nav iespējama. Ģimenes mājām paredzēta vietējā ūdensapgāde no urbtajām vai grodu akām.

Kanalizācijas notekūdeņi katrā apbūves gabalā savācami rūpnieciski ražotās ūdens necaurlaidīgās izvedamās tvertnēs un izvietojamas piebraucamo ceļu tuvumā ar iespēju perspektīvē pieslēgties kopējam kanalizācijas tīklam. No kopējā kanalizācijas tīkla notekūdeņus plānots novadīt uz SIA EKO Standarts ražotajām notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas iekārtām ASD, kuru izvietošanai rezervēta teritorija zemes gabalos Nr.14 un Nr.19. No ASD iekārtām izplūstošos attīrītos notekūdeņus iespējams novadīt Rumbiņas upē. Kopējās kanalizācijas sistēmas projekts visam dzīvojamu māju kvartālam izstrādājams atsevišķi.

Informāciju par notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas iekārtām ASD (darbietilpība, parametri, izmēri, cenas u.c.) var skatīt pielikumā.

4.2. Elektroapgāde. Saskaņā ar izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem mazstāvu dzīvojamās apbūves kvartāla elektroapgādei nepieciešama jaunas 20/0,4 kV transformatoru apkārtstacijas un 0,4 kV līniju izbūve. Transformatoru apkārtstacijas izbūvei rezervēta teritorija zemes gabalā Nr.13. TA un elektroapgādes projekts izstrādājams centralizēti visai apbūves teritorijai saskaņā ar Latvenergo CET izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

4.3. Siltumapgāde. Ģimenes mājām siltumapgāde paredzēta no individuālām katlu mājām ar cieto kurināmo vai gāzi.

4.4. Lietus ūdens novadīšana

Lietus ūdens novadīšanai no apbūves gabalu teritorijas iespējams izmantot slēgto drenāžas sistēmu, atklātos grāvjus un dabīgo reljefa kritumu. Atsevišķu apbūves gabalu drenāžas projekti izstrādājami kopā ar ģimenes māju būvprojektiem. Izmainot esošās slēgtās drenāžas sistēmu, projekts sastānojams ar Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldi. Izvietojot apbūvi, jāievēro esošo drenāžas tīklu aizsargjosla.

III. Citi nosacījumi

1. Ugunsdrošība.

Projektējot ģimenes mājas, jāievēro VUGD Ogres nodaļas izsniegtie tehniskie noteikumi. Katrā apbūves gabalā jānodrošina brīva piekļūšana ēkam un brīva pārvietošanās pa piebraucamiem ceļiem.

Ūdens ņemšana ugunsdzēsības vajadzībām paredzēta no Rumbiņas upes pie esošās caurtekas uz zemes gabala Nr.20 un tam blakus esošā īpašumā "Ilzītes" (kad. Nr.7433-002-0565) robežas. Ūdens ņemšanas vietas izbūvei projekts izstrādājams atsevišķi.

2. Sadržīves atkritumu apsaimniekošana

Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu un aizvešanu katram apbūves gabala īpašniekam jāslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekotāju organizāciju.

IV. Apbūves noteikumi

1. Uz detālajā plānojumā ietvertu teritoriju ir spēkā 27.11.2002.

Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju saistošo noteikumu Nr.2 6.nodaļas punkts 6.1. (mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas).

1.1 Uz sadalītajiem zemes gabaliem pieļaujama savrupmāju būvniecība.

1.2. Maksimālais dzīvojamo māju stāvu skaits – 2 stāvi, saimniecības ēkām – 1stāvs.

1.3. Maksimālais kopējais zemesgabala apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%.

- 1.4. Projektēto apbūves gabalu sadalīšana nav paredzēta.
- 1.5. Ēku attālumam no zemes gabala robežas jābūt vismaz 3 m. Šo attālumu var samazināt, ja ēkas nenoēno kaimiņa zemesgabalu un ja ir saņemta rakstiska kaimiņa piekrišana uz ģenplāna lapas, un tikai tad, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas.
- 1.6. Katrā apbūves gabalā izvietojama viena dzīvojamā māja.
- 1.7. Apbūves līnija noteikta – ne tuvāk kā 6m no piebraucamā ceļa malas.
- 1.8. Apbūves gabalu drīkst nožogot ar stingri nostiprinātu drāšu pīnuma žogu metāla vai betona stabos, kā arī ar dzīvžogu vai koka konstrukciju žogu. Kapitāla žoga būvēšanai nepieciešama arhitekta skice.

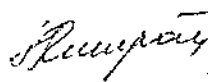
V. Plānošanas process

Nekustamā īpašuma „Rumbiņas” teritorijai detālā plānojuma izstrādāšana noritēja piemērojot LR MK 05.12.2000. noteikumus Nr.423 „Noteikumi par teritorijas plānojumiem”. Detālplānojuma izstrādāšanas process uzsākts 30.06.2003., līdz ar Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju domes sēdes Nr.9 protokola 6.lēmuma pieņemšanu un apstiprināto darba uzdevumu.

Par detālā plānojuma sabiedriskās apspriešanas pirmo posmu paziņojums publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” un Lielvārdes pašvaldības izdevumā „Lielvārdes Ziņas”.

No darba uzdevumā minētajām institūcijām saņemti nosacījumi detālplānojuma izstrādāšanai. Izstrādāta plānojuma pirmā redakcijas sabiedriskā apspriešana notika no 09.02.2004. līdz 19.03.2004., par ko bija publicēts paziņojums Lielvārdes pašvaldības izdevumā „Lielvārdes Ziņas”. Sabiedriskās apspriešanas procesa laikā iedzīvotājiem un ieinteresētajām personām tika dota iespēja iepazīties ar izstrādāto projektu un iesniegt Būvvaldē savus priekšlikumus un iebildes. Atsauksmes vai iebildes par detālplānojumu Būvvaldē netika iesniegtas.

Par detālplānojuma pirmo redakciju saņemti pozitīvi atzinumi no institūcijām, kuras izsniegušas nosacījumus plānojuma izstrādāšanai.


I. Rumpāne