

Paskaidrojuma raksts

IEVADS

DETĀLAIS PLĀNOJUMS ZEMES GABALAM SAULGRIEZES 2.ZEMES VIENĪBAI Lielvārdē (kadastra Nr. 7433 002 0015) izstrādāts pēc zemes īpašnieka Jura Aveniņa pasūtījuma, saskaņā ar projektam klāt pievienotajiem dokumentiem, pēc veiktajiem objekta apsekošanas darbiem.

Projekta dokumentācija izstrādāta atbilstoši LR Ministru kabineta 2000.gada 5.decembra noteikumiem par teritorijas plānojumiem Nr.423 un citiem tiesību aktiem.

Zemes īpašuma izmantošanas detalizētā projekta robežas atbilst saimniecības "SAULGRIEZES" zemes gabala Nr.2 robežām (Zemes robežu plānā) ar kopējo platību 2,1103 ha. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām un pazemes komunikācijām M 1:500 izstrādāts SIA "GALILEJS". Uzmērījums saskaņots, dati ievadīti vienotajā Lielrīgas reģiona digitālajā kartē 2004.gada 30.martā ar reģistrācijas Nr.O 04 0175, reģistrēts Nekustāmā īpašuma Valsts kadastra reģistrā 2004.gada 30.martā .

1. ESOŠAIS STĀVOKLIS

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Saskaņā ar Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju ģenerālo plānu (apstiprināts 2002.gadā) zemes gabals pieder pilsētas teritorijai, kurā paredzēta mazstāvu apbūve. Saskaņā ar apstiprināto Lielvārdes pilsētas teritorijas plānu, parcelācijas ieteicamā dzīvojamās apbūves teritorija - 0,12 hektāri.

Projektējamais zemes gabals Lielvārdes pilsētas teritorijā ieskaufs starp Rīga-Daugavpils dzelzceļu (dienvidos), saimniecību „Zariņi”(austrumos), saimniecību „Laukmala” (ziemeļos) un Liepu ielu(dienvidos).

Pieguļošā teritorija ir mazstāvu, viengimeņu māju apbūve.

Robeža ar Rīgas-Daugavpils dzelzceļa zonu- apmēram 150 metru gara.

Projektējamo zemes gabalu gar dzelzceļa malu šķērso divi apakšzemes sakaru kabeļi ar savām aizsargjoslām, kā arī a/s "Latvenergo" gaisvadu līnija ar savu aizsargjoslu zemes gabala ziemeļrietumu malā gar Liepu ielu.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Zemes īpašums ietilpst saimniecības "SAULGRIEZES" zemes gabalā un aizņem 2,1103 hektāru lielu platību. Nekustāmais īpašums, saskaņā ar Zemesgrāmatu apliecību, ierakstīts Lielvārdes pilsētas zemesgrāmatas atklātajā nodaļā ar Nr.66 ar kadastra numuru 7433 02 0014 . Nosaukums: "SAULGRIEZES".

Īpašnieks: JURIS AVENIŅŠ, personas kods 010653-11024.

Nekustāmais īpašums "SAULGRIEZES" robežojas ar: zemes īpašumu "Zariņi", zemes īpašumu "Laukmala", Lielvārdes pilsētas pašvaldības zemi un V/U "Latvijas dzelzceļš" zemi.

1.3. APBŪVE UN DABAS VIDE

Plānojamā teritorija ir bez apbūves. Līdz šim tā bija saimniecības "SAULGRIEZES" teritorija kas izmantota lauksaimniecības vajadzībām (arāmzeme un pļavas). Tā ir neapbūvētā teritorija aiz Lielvārdes pilsētas vēsturiskās robežas, kas gāja pa Liepu ielu. Otrpus Liepu ielai izvietota līdzšinējā mazstāvu ģimenes māju apbūves zona.

Zemes gabala reljefs ir izteikti līdzens, bez jūtamiem pacēlumiem vai ieplakām, ar krituma tendenci dzelzceļa (dienvidu) virzienā. Baltijas augstumu sistēmā reljefa atzīmes svārstās no 45.46(ziemeļrietumu stūrī) līdz 44.01 pie dienvidu robežas- meliorācijas grāvja malas. Teritoriju no divām pusēm(gar Liepu ielu un dzelzceļu) ieskauj meliorācijas grāvis, nodrošinot lieko virszemes ūdeņu aizvadīšanu no projektējamā zemes gabala.

2. MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Zemes īpašuma izmantošanas detalizētā projekta mērķis ir radīt nepieciešamos priekšnoteikumus pasūtītāja nodomam zemes gabalu izmantot mazstāvu dzīvojamo māju apbūvei, kas atbilst LIELVārdes pilsētas ar LAUKU TERITORIJU APBŪVES NOTEIKUMIEM (2002.G.).

Saskaņā ar LIELVārdes pilsētas ar LAUKU TERITORIJU DOMES BŪVVALDES plānošanas darba uzdevumu zemes izmantošanas veids atbilst spēkā esošajām Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojuma prasībām- mazstāvu dzīvojamo māju apbūves gabali ar vispārīgiem izmantošanas noteikumiem: mazstāvu dzīvojamai apbūvei orientējoši 0,12 ha.

3. ZEMES IZMANTOŠANAS DETALIZĒTĀ PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. APBŪVES STRUKTŪRA

Zemes īpašuma izmantošanas detalizētais projekts paredz zemes gabalu sadalīt 16 parcelēs, tai skaitā:

- 13 savrupmāju apbūvei(vienģimeņu un divģimeņu);
- Viena parcele izdalīta kā esošā zeme apūdeņošanas un meliorācijas sistēmu būvēm;
- 2 parces izveidotas zemei zem koplietošanas ceļiem, ielām, estakādēm u.t.t..

Projekts izstrādāts saglabājot plānojamā zemesgabala juridiskās robežas un izveidojot nepieciešamo piekļūšanas ceļus un ielas.

Saskaņā ar pilsētas attīstības plānu, piebraucamie ceļi paredzēti turpinot esošo pilsētas ielu tīklu gar robežām. Piekļūšana jaunajiem zemes gabaliem paredzēta no Liepu ielas pa nobrauktuvēm pāri meliorācijas grāvim, no jauna izveidotās Jaunās Stacijas ielas, kas veidota kā Stacijas ielas turpinājums. Perpendikulāri Jaunās Stacijas ielai izveidota Ganību iela. Tā kā nevar prognozēt, kad notiks Ganību ielas tālāka izbūve(blakus esošā zemes gabala sadalīšana), pagaidām tiek izveidots apgriezšanās laukums automašīnām, kas kā apgrūtinājums nostiprināms 8. un 11.parcelēs. Perspektīvē jaunizveidojamās

Ganību ielas turpinājums ziemeļu virzienā (to virzot uz Atpūtas ielu) kā apgrūtinājums ienesams 9. un 10. parcelēs jauna ceļa izveidei. No jauna izveidojamo ceļu un ielu šķēršprofili doti plānojuma grafiskajā daļā. Jauno ielu šķēršprofili, saskaņā ar pilsētas attīstības plānu:

- Jaunajai Stacijas ielai 15 metri;
- Ganību ielai 12 metri.

Ielu šķēršprofili paredz iespēju vienā ceļa malā izveidot ietvi un nepieciešamās inženiertehniskās komunikācijas, kas izvietojamas abpus ielām. Īstenojot apbūvi, aktuāla kļūs prasība ieguldīt līdzekļus centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvē. Pēc īpašnieka pasūtījuma tiek paredzēta iespēja jaunus gruntsgabalus gazificēt (risināma atsevišķā projektā).

Ielas šķēršprofilos norādītie tīklu izvietojuma parametri parāda iespējas izvietot visus nepieciešamos inženiertīklus, nebojājot (neuzlaužot) brauktuves un ietves klātņu segumus.

Plānojumā paredzēta būvlaide gar jauno ielu sarkanām līnijām- 6 metri.

Lielvārdes pilsētā teritorijas plānojumā aizsargjosla gar dzelzceļu noteikta 50 metri, kas ir nodrošināta pateicoties Jaunās Stacijas ielas izveidei un starp to un dzelzceļu izveidotai parceli apūdeņošanas un meliorācijas sistēmu būvē.

Dzelzceļa sakaru kabeliem - 5 metru aizsargjosla (2,5 metri uz abām pusēm).

Elektrotīklu GVL- 4 metru aizsargjosla (gandrīz pilnībā sakrīt ar meliorācijas grāvja aizsargjoslu zemes gabalā).

Ap meliorācijas grāvi aizsargjosla- 3 metri no grāvja nogāžu malām (paredzot iespēju būvi pārvietoties komunikācijas apkalpes transportam).

Apbūves rekomendējamais attālums līdz zemes gabala robežai 3 metri.

3.2. DABAS AINAVAS TRANSFORMĀCIJA

Zemes īpašuma izmantošanas detalizētais projekts paredz zemesgabala izmantošanu mazstāvu dzīvojamās apbūves veidošanai. Līdz ar to ir radīti apstākļi esošās ainavas būtiskai pārveidošanai un labiekārtošanai.

Katra jaunizveidotā zemes gabala labiekārtojuma un apzaļumošanas projekts jāizstrādā katra konkrētā apbūves projekta sastāvā.

Gar ielām, kopēju ainavu veidojošo stādījumu un labiekārtojuma izveide jāparedz plānošanas un arhitektūras uzdevumā ielu tehniskajā projektā.

3.3. DABAS VIDES SAGLABĀŠANA

Īstenojot zemes īpašuma izmantošanas detalizētajā plānojumā paredzēto apbūvi, kā obligāts priekšnoteikums ir esošo meliorācijas sistēmu saglabāšana un uzturēšana, lai nodrošinātu optimālo gruntsūdeņu režīmu un novadītu virszemes ūdeņus. Teritoriju šķērso meliorācijas būve- slēgta drenāžas sistēma.

Plānojums paredz izstrādājot atsevišķos savrūpmāju projektus, veikt pasākumus drenāžas sistēmas saglabāšanā.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Plānojums rada priekšnoteikumus nepieciešamajiem, inženiertehniskās apgādes risinājumiem, to izvēlei katrā konkrētajā gadījumā, atkarībā no nākošo īpašnieku vēlmēm un iespējām, kā arī apbūves īstenošanas secības.

Ūdensapgāde

Reālākais ir, ka katrā zemes gabalā tiks veidota pagaidu vietējā ūdens apgāde.

Šajā gadījumā akas urbuma vieta jāparedz katrā konkrētajā būvprojektā. Individuālo aku dziļums- līdz 20 metriem. Projekts paredz perspektīvie pieslēgšanos Lielvārdes pilsētas ūdensvadam.

Kanalizācija

Visticamāk, ka situācijā, ka zemes gabali tiks laika ziņā apgūti nevienmērīgi, īstenojama t.s. „vietējā” sadzīves notekūdeņu savākšana izolētās tilpnēs, no kurām to saturu periodiski izved. Perspektīvā projekts paredz pieslēgumu pie Lielvārdes pilsētas kanalizācijas kolektora uz attīrīšanas ierīcēm.

Objekta siltuma apgāde

Siltuma apgāde paredzēta no individuālām katlu mājām ar cietā kurināmā vai gāzes apkuri. Pieslēgumus projektēt saskaņā ar pašvaldības un gāzes dienestu noteikumiem.

Gāzes apgāde

Saskaņā ar a/s „Latvijas gāze” tehniskajiem noteikumiem projektējamā teritorijā paredzēta vidējā spiediena gāzes vada izveide. Projektēto ielu šķēršprofili paredz iespēju izbūvēt dabas gāzes tīklus, izstrādājot atsevišķu gāzes apgādes projektu.

Elektroapgāde

Atkarībā no apbūves īstenošanas laika, izstrādājams atsevišķs projekts katram objektam, ņemot Ogres tīklu rajonā pieslēguma nosacījumus. Plānojums paredz iespēju elektro un vajāstrāvu kabeļus ieguldīt projektētajās ielās. Ielu šķēršprofili ar iespējamo inženierkomunikāciju izvietojumu doti projekta grafiskajā daļā.

Saskaņā ar VAS „Latvenergo” elektroapgādes nosacījumiem projektējamā teritorijā ir nepieciešams izveidot jaunas 20 un 0,4 kV līnijas. Projekts paredz tās izvietot ielu komunikāciju zonās, ieguldot kabeļos.

3.5. UGUNSDZĒSĪBAS PASĀKUMI

Ugunsdzēsības vajadzībām ielas malā sākotnēji, pie novadgrāvja izveidota ūdens ņemšanas aka. Piebraukšanu pie akas nodrošina šķembru seguma laukums. Aka izvietota ar aprēķinu, lai attālums no apbūves līdz ūdens ņemšanas vietai nepārsniegtu 200 metrus. Izbūvējot centralizētu ūdensapgādi, ielā jāparedz ugunsdzēsības hidrantu uzstādīšana. Konkrēti ugunsdzēsības pasākumi jāparedz, izstrādājot apbūves būvprojektus.

3.6. ZEMES GABALA TERITORIJAS BILANCE

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ar lietošanas mērķi vienģimenes un divģimeņu dzģvojamo mģju apbģve (0601).

Parcele Nr.1	Liepu iela 8	1396	m ²
Parcele Nr.2	Liepu iela 6	1331	m ²
Parcele Nr.3	Liepu iela 4	1287	m ²

Parcele Nr.4	Liepu iela 2	1243	m ²
Parcele Nr.5	Jaunā Stacijas iela 1	1200	m ²
Parcele Nr.6	Jaunā Stacijas iela 3	1394	m ²
Parcele Nr.7	Ganību iela 1	1396	m ²
Parcele Nr.8	Ganību iela 3	1381	m ²
Parcele Nr.9	Ganību iela 5	1396	m ²
Parcele Nr.10	Ganību iela 6	1381	m ²
Parcele Nr.11	Ganību iela 4	1414	m ²
Parcele Nr.12	Ganību iela 2	1263	m ²
Parcele Nr.13	Jaunā Stacijas iela 5	1238	m ²
Kopā		17320	m ²

Zeme zem koplietošanas ceļiem, ielām, estakādēm u.t.t. (1101).

Parcele Nr.0-1	Jaunā Stacijas iela	2053	m ²
Parcele Nr.0-2	Ganību iela	1403	m ²
Kopā:		3456	m ²

Zeme apūdeņošanas un meliorācijas sistēmu būvēm (0303).

Parcele Nr.0-3	ielas	363	m ²
Kopā:		363	m ²

Zemes gabalu kopējā platība pēc VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas mērniecības biroja 2004.gada 17.novembrī izsniegtā zemes robežu plāna – 2,1103 ha.

3.7. APBŪVES NOTEIKUMI

Uz jaunizveidotajām parcelēm Nr.1 ÷ Nr.13 attiecināmi Apbūves noteikumi mazstāvu dzīvojamās (savrupmāju) apbūves teritorijai (DzM).

Projekts neparedz ieviest kādus jaunus papildinājumus apbūves noteikumos(DzM).

Pēc zemes īpašuma izmantošanas detālā projekta pieņemšanas pašvaldībā papildināma Apbūves noteikumu 10.nodaļa: Spēkā esošo detālplānojumu saraksts.

4. PLĀNOŠANAS PROCESS

Zemes īpašuma izmantošanas detalizētā plānojumā izstrādāšana noritēja piemērojot LR MK 2000. gada 5.decembra Noteikumu par teritorijas plānojumiem Nr. 423 prasības. Vispirms tika pieņemts Lielvārdes pilsētas ar lauku teritoriju Domes lēmums, apstiprināts Darba uzdevums, saņemti nosacījumi no institūcijām. Pēc tam tika izstrādāta plānojuma pirmā redakcija.

Atbilstoši LIELVĀRDES PILSĒTAS AR LAUKU TERITORIJU DOMES BŪVVALDES plānošanas uzdevumam tika ievietots paziņojums laikrakstā "Lielvārdes Ziņas" / Nr.31. (254.) 2004.gada maijs I / par detalizēta plānojuma izstrādes uzsākšanu konkrētajam zemes gabalam, un 2004.gada oktobra I laikraksta "Lielvārdes Ziņas" Nr.41

(264) ievietots paziņojums par detālplānojuma nodošanu sabiedrības apspriešanai I. redakcijā, kuras laikā ikvienam interesentam tika dota iespēja izskatīt projekta priekšlikumu un iesniegt Būvvaldē savas atsauksmes vai iebildumus. Paralēli tika saņemti nepieciešamie atzinumi un skaņojumi no institūcijām, kuras šādu prasību izvirzīja izsniegtajos nosacījumos.

Arhitekts
Valentīna Bļodone

