

2. pielikums
Laucesas pagasta padomes
2007.gada 27.augusta
Saistošajiem noteikumiem Nr.11 (protokols Nr.13.,!.&,lēm.Nr.230.)

Paskaidrojuma raksts

1. Ievads

Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatā ir SIA „Real Estate Projekts” izteiktā iniciatīva tai piederošajā zemes gabalā īstenot ciemata apbūves projektu. Apbūvei izvēlētā teritorija ietilpst Laucesas pagasta teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. noteiktajā savrupmāju apbūves zonā. Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Laucesas pagasta padomes 2007.gada 22.marta lēmumu Nr.59, pamatojoties uz apstiprināto Darba uzdevumu.

Zemes īpašuma „Mezotnes” detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Laucesas pagasta teritorijas plānojuma 2006.-2018.gg. risinājumiem, detalizējot un precizējot tajā noteikto teritorijas plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojuma izstrāde veikta, ievērojot sekojošus likumdošanas aktus:

- Latvijas Republikas 2002.gada 12.jūnija „Teritorijas plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas MK noteikumi Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”
- 1991.gada likums “Par zemes reformu Latvijas pilsētās”;
- 1995.gada “Būvniecības likums”;
- 05.02.1997. “Aizsargjoslu likums”;
- 01.04.1997. LR MK noteikumi Nr.112 “Vispārīgie būvnoteikumi”;
- Laucesas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Detālplānojuma izstrādē tika ņemti vērā sabiedriskās apspriešanas laikā izteiktie sabiedrības priekšlikumi un ierosinājumi, kā arī atbildīgo institūciju nosacījumi. Saņemto priekšlikumu analīze pievienota II sējumā „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”.

2. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojuma teritorijas robežas ir: no ziemeļu puses –Gjinovkas upe Tabores pagastā, no dienvidu puses – pašvaldības ceļš Nr. 64-22, no austrumu puses – zemes īpašumi „Pārslas”, „Gariņi”, „Zvaigznes” un „Straume-2”, no rietumu puses – „Tīreļi”, „Vlada”.

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes teritorijā ietilpst sekojoši zemes gabali:

- Ar kad.nr. 4464 002 0061, kas sastāv no divām zemes vienībām: 4464 002 0061 un 4464 002 0095
- Ar kad. nr. 4464 002 0096 un 4464 002 0221, kuri no visām pusēm robežojas ar zemes īpašumu ar kad. nr. 4464 002 0061.

Plānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 64 ha.

3. Mērķis un uzdevumi

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- Izstrādāt detalizētas teritorijas atļautās izmantošanas prasības saskaņā ar spēkā esošo Laucesas pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem.
- Plānojuma teritorijai noteikt apgrūtinājumus un zemes gabalu izmantošanas ierobežojumus: inženierkomunikācijas un to aizsargjoslas, servitūta ceļus.
- Ieplānot ielu tīklu un inženiertehniskās apgādes komunikācijas, lai tās iekļautos kopīgajā ielu un citu komunikāciju tīklā, pēc iespējas izvairoties no lokāliem risinājumiem un strupceļiem.
- Lai novērstu nelabvēlīgas sanitāri – epidemioloģiskās situācijas un vides piesārņošanas iespējas, paredzēt ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izveidi, atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām.
- Neparedzēt apbūvi aplūstošajā Gļinkovas upes teritorijā vai izstrādāt šo teritoriju applūšanas riska novēršanas pasākumu programmu.
- Noteikt jaunizveidojamo zemesgabalu adresāciju.

4. Esošās situācijas apraksts

Plānošanas teritorija atrodas Laucesas pagasta administratīvajā teritorijā pie robežas ar Tabores pagastu.

Detālplānojuma teritorijas reljefs nav līdzens, daļēji dabiski paugurains, daļēji pārveidots saimnieciskās darbības rezultātā. Detālplānojuma ziemeļrietumu daļā atrodas karjers, kas pašlaik netiek izmantots smilts ieguvei. Teritorijas austrumu daļa ir līdzena ar nelielu slīpumu Gļinovkas upes pusē.

Teritorijas centrālajā daļā atrodas dzīvojamo māju ar saimnieciskām ēkām drupas ar saglabājušamies apstādījumiem un piebraucamo ceļu.

Teritorijas ziemeļu daļa Gļinovkas upes krastos ir zema un apmežota.

5. Pašreizējā teritorijas izmantošana

Zeme nav labiekārtota un attīstīta, saskaņā ar robežu plāniem tā ir lauksaimniecībā izmantojamā meliorētā zeme.

Saskaņā ar Laucesas pagasta teritorijas plānojumu 2006.-2018.gg. teritorijai noteikta atļautā izmantošana – savrupmāju apbūve.

Lai uzsāktu teritorijas apbūvi, jākārto zemes transformācija par lauksaimniecībā neizmantojamo zemi saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas”, kā arī veicot dažu zonu attīstību, nepieciešama LR likumdošanas akto noteiktā meža transformācijas kārtošana.

6. Zemes īpašums

Saskaņā ar iesniegtajiem Valsts Zemes dienesta datiem no Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra detālplānojuma teritorijā ietilpst ošo zemes vienību īpašnieku sastāvs ir sekojošs:

- „Mežotnes” – ar kad.nr. 4464 002 0061, kas sastāv no divām zemes vienībām: 4464 002 0061 un 4464 002 0095 – fiziska persona
- „Dubovka -1” - ar kad. nr. 4464 002 0096 – fiziska persona
- „Mežotnes -1” – ar kad. nr. 4464 002 0221 – fiziska persona.

7. Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

7.1. Vispārējie dati

Klasisko ortogonālo apbūves struktūru nosaka zemes gabala izvietojums paralēli galvenajam ceļam (Baltkriviejas virziens) un esošam pašvaldības ceļam, kā arī teritorijas reljefa īpatnību racionālas izmantošanas prasības.

Gļinovkas upe un tai pieguļošā, apmežotā teritorija ar reljefa pazeminājumu nosaka rekreācijas zonas izvietojumu. Bijušā karjera platības pēc rekultivācijas ļauj ieplānot sporta ietaisu un būvju izvietošanu.

Iedzīvotāju un viesu iebraukšanai, kā arī ugunsdrošības nolūkos, ciematā paredzēti divi izteikti iebraukšanas mezgli – Rietumu vārti un Dienvidu vārti un divi sekundāras nozīmes ceļi, kas savieno ciemata zonu ar kaimiņu zemes gabaliem un esošo pašvaldības ceļu. Rietumu vārtu zonu veido jauktās darījumu un sabiedriskās nozīmes teritorijas.

7.2. Zemes vienību sadale

Lai noteiktu plānotās apbūves zonas un saglabājamās neapbūvējamās teritorijas, nodrošinātu teritoriju ar inženier Tehniskām komunikācijām, piedāvātās pārkārtot esošās zemes gabalu robežas. Sadales rezultātā veidojamie zemes gabali ļauj racionāli izmantot teritoriju un nodrošināt tās līdzsvarotu attīstību. Paredzēts izveidot ~ 260 jaunas zemes vienības. Izstrādājot sadales projektu, ievērotas esošās un plānotās aizsargjoslas, Laucesas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības attiecībā uz zemes gabala minimālo izmēru, zemes gabala fronti ar attālumiem no būvēm līdz kaimiņu zemes gabala robežām. Zemes gabali iespēju robežās veidoti pareiza taisnstūra formā, lai rastos iespējas racionāli izvietot dzīvojamās un saimnieciskās būves.

7.3. Ielu tīkls

Ciemata ielas veidotas pēc ortogonālas struktūras: galvenā iela un perpendikulāri novirzītas sekundāras ielas. Lai izvairītos no nepamatotām izmaksām ceļu būvniecībai, ceļi plānoti ievērojot reljefa īpatnības.

7.4. Darījumu un sabiedriskās nozīmes iznfrastruktūra

Ciemata vajadzībām tiek plānota visa nepieciešamā apkalpojošā infrastruktūra:

Darījumu un sabiedriskās nozīmes objektu apbūves teritorijas koncentrētas pie galvenā iebraukšanas mezgla – Rietumu vārtiem. Iedzīvotāju ērtībai pie Rietumu vārtiem plānotas teritorijas mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektiem, sabiedriskās nozīmes objektiem.

Sabiedriskās nozīmes objektiem – sporta un atpūtas kompleksa izveidei rezervēta bijušā karjera teritorija, kurai nepieciešama rekultivācija un vertikālā planēšana.

Darījumu vai sabiedriskās funkcijas objektiem rezervēta teritorija pie galveno ielu krustojuma. Lai nodrošinātu teritorijas arhitektonisko akcentu, minētajā zemes gabalā ieteicams paredzēt mazo arhitektūras formu ierīkošanu.

7.5. Dzīvojamā apbūve

Detālplānojuma teritorijā veidoti zemes gabali savrupmāju ciemata apbūvei. Minimālā zemes gabala platība ir 1500m^2 . Mazākas platības zemes gabali veidoti līdzzenajā dienvidu daļā, kur reljefs lauj veiksmīgi izvietot māju un palīgbūves. Lielākie zemes gabali plānoti paugurainajā centralajā un ziemeļu daļā, lai izvairītos no meža transformācijas.

Katrā no zemes gabaliem var tikt izvietota dzīvojamā māja ar palīgēkām. Minimālā zemes gabala fronte ir 30 m, kas pilnībā nodrošina modernās arhitektūras māju izvietošanu. Mājas paredzētas ar 6m dziliem priekšpagalmi. Detālplānojumā iezīmēta teritorija, kurā var tikt izvietotas ēkas un būves. Maksimālais apbūves blīvums ir 30%, apmežotajos zemes gabaloš – 15%.

7.6. Meža un apstādījumu teritorijas

Plānojot teritorijas izmantošanu, īpaša uzmanība pievērsta esošā meža saglabāšanai. Teritorija gar Gjinovkas upi ir noteikta kā neapbūvējamā zona, daļēji ietilpst privātpašumu sastavā, daļēji saglabājama kā sabiedriskās nozīmes – rekreācijas zona. Ainaviskajā krasta teritorijā, izmantojot esošās neapmežotās platības, ieteicams ierīkot takas un ceļus, atpūtas laukumus ar lapenēm un bērnu spēļu ietaisēm.

Plānojot dzīvojamās apbūves izvietojumu, noteikti lielākas platības zemes gabali ziemeļaustrumu daļā, kur ir izteikts reljefs un mežs. Minimāli transformējot mežu tikai ēku būvniecībai, šī zona var tikt saglabāta kā zona ar zemu apbūves blīvumu.

Detālplānojumā paredzēts saglabāt teritorijas centrālajā daļā esošo priežu mežu (jaunaudzes), nosakot lielākas platības zemes gabalus un atļaujot zemes transformāciju tikai ēkas būvniecībai (max 15%).

Apstādījumiem noteiktas arī platības starp sarkano līniju un būvlaidi – priekšdārziņi, kā arī zaļas joslas gar ielām.

7.7. Satiksmes infrastruktūra (Sa zona)

7.7.1. Sa-1 zona

Sa-1 – galvenās ciemata ielas, kas krustojas ciemata centrā, veidojot izteiku krustojumu, kurā brauc pa loku. Krustojums veido ciemata logisko un telpisko centru. Galvenās ciemata ielas paredzētas ar divām kustības joslām un zaļo joslu ar gājēju ceļu pa vidu.

7.7.2. Sa-2 zona

Sa-2 satiksmes teritorijas – visas jaunveidojamās ielas, nodrošina piebraukšanu pie zemes gabaliem. Sa-2 ielām paredzēta ietves un zaļās joslas ierīkošana sarkanās līnijas robežās.

7.7.3. Sa-3 zona

Pie Sa-3 teritorijas attiecas vietējās nozīmes brauktuvēs, kas nodrošina piekļuvi pie attālinātajiem jaunveidojamiem zemes gabaliem ziemeļaustrumu teritorijā.

7.7.4. Cela servitūti

Piekļuvei pie rekreācijas teritorijas Glinovkas upes krastos paredzēta servitūta gajēju ceļa josla.

7.8. Inženiertehniskās komunikācijas

7.8.1. Vispārējie dati

Plānojuma teritorijā esošo komunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Gadījumos, ja esošie tīkli traucēs projektēto brauktuvju ierīkošanai, tehniskajā būvprojektā jāparedz esošo tīklu iznešana un pārcelšana paredzētajā inženiertehniskajā koridorā. Ap esošām un plānotām komunikācijām paredzētas ekspluatācijas aizsargoslas (apgrūtinājumi jāreģistrē Zemes grāmatā).

7.8.2. Ūdensapgāde

Teritorija nav nodrošināta ar pieslēgšanas iespējām pie centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Lai nodrošinātu sabiedrisko un dzīvojamo apbūvi ar pienācīgas kvalitātes ūdens apgādi, piedāvāts izveidot ūdens ņemšanas, sagatavošanas un uzglabāšanas kompleksu teritorijas centrālajā daļā uz pakalna.

Ūdens ņemšanai un sagatavošanai nepieciešami vismaz divi artēziskie urbumi (viens darba, viens rezerves), ūdens attīrišanas stacija un uzglabāšanas rezevuārs – pazemes tvertne ar otrā pacēluma staciju vai ūdens tornis. Precīzs urbumu skaits var tikt noteikts hidrogeoloģiskās izpētes rezultātā. Lēmums par ūdens sagatavošanas tehnoloģiju un nepieciešamo ietaisu sastāvu jāpieņem, uzsākot ciemata apbūves 1.kārtas tehniskā projekta izstrādi.

Ugunsdzēsības vajadzībām jānodrošina hidrantu uzstādīšana ūdensapgādes tīklos saskaņā ar tehnisko projektu, kā arī mākslīgā dīķa ierīkošanu pie Dienvidu vārtiem.

Plānojuma risinājumi:

- ✓ Atsevišķa zemes gabala atdalīšana ūdenssaimniecības objektu izvietošanai
- ✓ Artēzisko urbumu ierīkošana, pamatojoties uz hidroģeologiskās izpētes rezultātiem
- ✓ Dzeramā ūdens sagatavošanas ietaišu ierīkošana
- ✓ Attīrītā ūdens uzglabāšanas ietaišu ierīkošana.
- ✓ Ūdensapgādes tīklu ierīkošana gar jaunām un esošām ielām sarkano līniju robežās, pieslēdzot iespējamos patēriņus.

7.8.3. Kanalizācija

Nemot vērā to, ka pašlaik teritorija nav nodrošināta ar pieslēgšanas iespējām pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, noteikūdeņu novadīšanu un attīrīšanu piedāvāts risināt lokāli.

Pēc sākotnējiem aprēķiniem un teritorijas izpētes ir noteikts optimālākais lokālo attīrīšanas ietaišu izvietojums – pie Glinovkas upes. Teritorijas relefs lauj nodrošināt noteikūdeņu savākšanu no visas teritorijas ar pašteces sistēmu, ierīkojot pārsūknēšanas staciju tikai noteikūdeņu novadīšanai uz NAI nelielajā posmā ziemeļu rajonā.

Lietusūdeņu savākšanai paredzēts lietusūdeņu kanalizācijas tīkls ar izplūdes vietām grāvjos.

Plānojuma risinājumi

- ✓ Atsevišķa zemes gabala noteikšana noteikūdeņu attīrīšanas būvju apbūvei
- ✓ Noteikūdeņu savākšanas tīklu un sūkņu staciju ierīkošana gar jaunām ielām sarkano līniju robežās, pieslēdzot iespējamos patēriņus.
- ✓ Atkarībā no izvēlētās noteikūdeņu apstrādes tehnoloģijas un noteikūdeņu apjomiem risināt attīrītā ūdens novadīšanu upē.
- ✓ Lietusūdeņu savākšanas cauruļvadu ar skatakām ierīkošana sarkano līniju robežās.
- ✓ Lieusūdeņu novadīšana paredzēta Glinovkas upes apkārtnē pa 3 noplūdes vietām, aprīkotām ar tauku uztvērējiem (uzstādami pēdējā akā pirms izplūdes)

7.8.4. Gāzes vadi

Detaļplānojuma teritorijā nav gāzes apgādes tīklu. Saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” attīstības plāniem perspektīvā paredzēts pieslēgt rajonu pie vidējā spiediena gāzesvada tīkliem. Perspektīvais gāzes vads un gāzes regulēšanas punkts plānoti plānoto ielu sarkanajās līnijās ar iespējām pieslēgt patēriņus.

Plānojuma risinājumi

- ✓ Jauna skapjveida gāzes regulēšanas punkta izvietošana iespējama pašvaldības ceļa un ciemata ielas krustojumā sarkano līniju robežās;
- ✓ Perspektīvo gāzes vadu izvietošanai paredzēti inženiertehniskie koridori sarkano līniju robežās.

7.8.5. Elektroapgāde

Apbūves teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi jāparedz jaunas transformatora apakštacijas izbūve.

Plānojuma risinājumi

- ✓ Jaunu transformatora apakšstaciju izvietot iespējamo spēka slodžu centrā
- ✓ Transformatora apakšstacijas izvietojumam rezervēt atsevišķu zemes gabalu, kam nodrošinātas piebraukšanas iespējas
- ✓ Perspektīvo elektrotīklu izvietošanai paredzēti inženiertehniskie koridori sarkano līniju robežās.

Iespējamo elektroapgādes sistēmas objektu izvietojumu skatīties plānā „Aizsargjoslas un inženiertehniskās komunikācijas”.

7.8.6. Siltumtīkli

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgt objektus pie centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgāde tiks risināta lokāli.

7.8.7. Telekomunikācijas

Plānojuma teritorijā esošo telekomunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Perspektīvo telekomunikāciju izvietošanai paredzēti inženiertehniskie koridori sarkano līniju robežās.

7.8.8. Meliorācijas sistēma

Izstrādājot detālplānošanas teritorijas apbūves projektus, īpaša uzmanība jāpievērš esošās meliorācijas sistēmas saglabāšanai. Gadījumā, ja tiks pārrautas esošās drenas vai kolektori, jānodrošina drenāžas apvedkontūra ierīkošana un meliorācijas sistēmu elementu savienošana.

8. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Detālplānošanas teritorijas izmantošanas aprobežojumi ir sekojoši:

Esošie aprobežojumi pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas:

- *Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla Glinovkas upei – 50 m plata josla*
- *Glinovkas upes tauvas josla – 10 m platumā*
- *Ekspluatācijas aizsargjosla pašvaldības autoceļam – 30m platumā*
- *Ekspluatācijas aizsargjosla elektriskajiem gaisavadu tīkliem 0,4kV-10 m/2,5m*

Detālplānojuma izstrādes ietvaros noteiktās aisargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas gar ūdensvadu tīkliem – max 5m katrā pusē no cauruļvada malas;

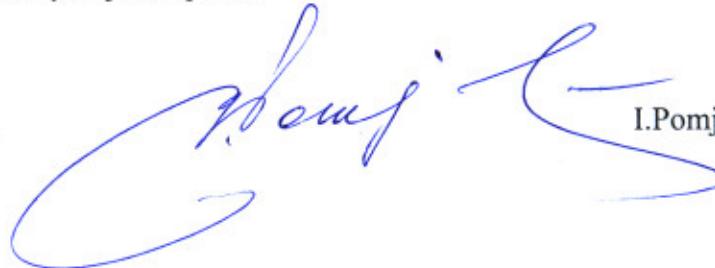
- Ekspluatācijas aizsargjoslas gar pašteces kanalizācijas tīkliem – max 3m katrā pusē no cauruļvada malas
- Ekspluatācijas aizsargjosla gar telekomunikāciju pazemes kabeļu līnijām – 2,5 m attālumā no kabeļa ass;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas gar ielām – plānojumā noteiktās sarkanās līnijas un būvlaides;
- Ekspluatācijas aizsargjosla elektriskajām pazemes kabeļu līnijām – 1m attālumā no kabeļu līnijas ass;
- Ekspluatācijas aizsargjosla ap elektrisko transformatoru apakšstacijām – 1m attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma;
- Ekspluatācijas aizsargjosla gar gāzes vada līnijām – 1 m katrā pusē no cauruļvada malas;
- Sanitārā aizsargjosla ap notekūdeņu attīrišanas iekārtām ar slēgtu apstrādi visā ciklā – 50 m no žoga.

9. Ciemata apbūves secība

Ieteicams realizēt ciemata apbūves konцепciju pa kārtām:

1. kārta – transformatora apakšstacijas uzbūve;
 - 2 ūdenspemšanas urbumu un ūdens sagatavošanas stacijas izbūve;
 - notekūdeņu attīrišanas ietaišu izbūve;
 - iebraukšanas mezgla ierīkošana ;
 - rietumu rajona apbūve;
2. kārta – dienvidu rajona apbūve (iesk. galveno ielu);
3. kārta – centrālā rajona un sporta kompleksa apbūve;
 - rekreācijas zonas labiekārtošana;
4. kārta – ziemeļu rajona apbūve

Padomes priekšsēdētāja



I.Pomjalova