

1. pielikums
 Naujenes pagasta padomes
 2007.gada 29.augusta saistošajiem
 noteikumiem Nr. 23 (protokols Nr. 18, 3. &)

Paskaidrojuma raksts

1. Ievads

Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatā ir fiziskas personas izteiktā iniciatīva tai piederošajā zemes gabalā paredzēt zemes vienību veidošanu individuālo māju apbūvei. Apbūvei izvēlētā teritorija Naujenes pagasta teritorijas plānojumā ir iezīmēta kā zona, kur atļautā izmantošana ir individuālo māju apbūve. Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Naujenes pagasta 2006.gada 27.jūlija lēmumu Nr.662, pamatojoties uz apstiprināto Darba uzdevumu.

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”;
- Naujenes 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

Plānošanas teritorijā iekļauti sekojoši zemes gabali:

- Kadastra nr. 4474-007-0502 - „Pieneņu pļavas”
- Kadastra nr. 4474-007-0503 – „Ziedu pļavas”

Detālplānojuma teritorijā ietilpst arī pieguļošā brauktuve – valsts 2.šķiras autoceļš V703 „Pievedceļš Butišķu karjeram” (IV kategorija).

Plānojuma teritorijas kopējā platība ir aptuveni 3 ha.

3. Mērķis un uzdevumi

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- noteikt turpmāko zemes izmantošanu un detalizēt Naujenes pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus;
- noteikt teritorijas izmantošanas aprobežojumus;
- radīt priekšnoteikumus savrupmāju apbūves attīstībai neapbūvētajos zemes gabaloš, vienlaikus nodrošinot teritorijas līdzsvarotu attīstību;
- nodrošināt piebraukšanu visiem teritorijā esošiem un jaunizveidojamiem zemesgabaliem;
- noteikt inženierkomunikāciju izvietojumu.

4. Esošās situācijas apraksts

Detālplānojuma teritorija atrodas Naujenes pagasta administratīvajās robežās Vecpils ciemā. Detālplānojumā ietilpst ūdenskrātuves teritorijas apbūvi, kā arī ūdenskrātuves teritorijas apbūvi. No rietumu puses teritoriju norobežo grāvis un īpašums „Vecpils-6”, no ziemeļu puses – īpašums „Ausma”, no austrumu puses – īpašums „Jāņpils”

Teritorijā nav meža zemju, ziemeļu daļa ir apaugusi ar krūmājiem. Zemes gabalu rietumu daļā atrodas meliorācijas grāvis. Visa teritorija ir meliorēta.

5. Pašreizējā teritorijas izmantošana

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

Saskaņā ar Naujenes pagasta teritorijas plānojumu 2003-2015.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”

6. Teritorijas ainaviskā vērtība

Detālplānojuma teritorija ietilpst aizsargājamo ainavu apvidū „Augšdaugava”. Lai nodrošinātu esošo ainavu saglabāšanu un skatu perspektīvas uz Daugavas pazeminājumu no autoceļa A6 Rīga-Daugavpils-Krāslava nav pieļaujama būvju augstāku par 10 m uzbūve detālplānošanas teritorijā.

Detālplānojuma teritoriju nepārklās citu tuvumā esošo valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu aizsargjoslas, bet plānojot teritorijas apbūvi, jāņem vērā, ka tuvākais kultūrvēsturisks objekts Juzefas katoļu baznīca (būv.1934.g.) ir svarīga arhitektoniska dominante Vecpils ciemata kultūrainavā.

Lai maksimāli saglabātu esošo kultūrvēsturisko ainavu, paredzēta tradicionāla apbūves struktūra ar noteikiem skatu virzieniem.



7. Zemes īpašums

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

- Kadastra nr. 4474-007-0502 – fiziskā persona
- Kadastra nr. 4474-007-0503 – fiziskā persona

8. Reljefs

Plānojuma teritorija atrodas pagasta dienvidu daļā. Zemes atzīmes svārstās no 138.68 līdz 148.42 vjl.

Teritorijas reljefs ir pārsvarā līdzens ar uzbērumu ceļam V703 un pazeminājumu pie ūdensnotekas.

9. Detālplānojuma priekšlikumi teritorijas attīstībai

Detālplānojuma teritorija atrodas Vecpils ciema zonā divu autoceļu tuvumā – Teritorijas plānojumā visa teritorija starp ceļiem paredzēta ciemata dzīvojamās zonas attīstībai. Labi attīstīta transporta infrastruktūra un līdzens reljefs dod priekšroku individuālo māju apbūvei.

10. Zemes gabalu sadališana

Esošie zemes gabali paredzēti sadališanai. Paredzēts izveidot 12 jaunas zemes vienības. Izstrādājot sadales projektu, ievērotas esošās un plānotās aizsargjoslas, Naujenes pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības attiecībā uz zemes gabala minimālo izmēru, zemes gabala fronti un attālumiem no būvēm līdz kaimiņu zemes gabala robežām.

11. Teritorijas detālplānojuma pamatrisinājumi

11.1. Plānošanas struktūra

Plānojuma struktūru nosaka autoceļš V703 un perspektīva ciemata attīstība Naujenes teritorijas plānojumā noteiktajos zemes gabalos.

Piedāvāts uzbūvēt tradicionālas, ortogonālas struktūras dzīvojamu kvartālu, kuru veido autoceļš V703 un jaunbūvējamais ceļš, kas ierīkojams perpendikulāri ceļam V703. Tāds ceļu risinājums ļautu perspektīvā turpināt jauno ceļu un savienot ar Rīga-Daugavpils-Krāslava automaģistrāli.

11.2. Savrupmāju apbūves teritorija

Nemot vērā jaunveidojamo gabalu izvietojumu un platību, paredzēts izveidot divas individuālo māju apbūves zonas (SDZ-1 un SDZ-2), kuras atšķiras pēc sekundārās izmantošanas veidiem. Apbūvei paredzētie zemes gabali, kuri atrodas tuvāk autoceļam V703, var tikt izmantoti arī darījumu objektu izvietošanai (veikals, autoserviss, apkalpes punkts utt) un apzīmēti kā zona SDZ-1. Šī zona var sekmēt turpmāko apkalpes un tirdzniecības infrastruktūras attīstību gar ceļu V703, nodrošinot ciemata perspektīvu mazstāvu dzīvojamu rajonu ar nepieciešamo darījumu centru. Zona SDZ-2 ir attālināta no autoceļa un paredzēta tieši individuālo viengiemeņu māju apbūvei. Nepieciešamības gadījumā zonas SDZ-2 zemes gabalos var tikt ierīkoti sociālās nozīmes objekti – privāts bērnudārzs, ārstnieciskā iestāde.

Katrā no zemes gabaliem var tikt izvietota dzīvojamā māja ar palīgkām. Minimāla zemes gabala fronte ir 30 m, kas pilnībā nodrošina modernās arhitektūras māju izvietošanu. Mājas paredzētas ar 6m dziļiem priekšpagalmiņiem. Detālplānojumā iezīmēta teritorija, kurā var tikt izvietotas ēkas un būves. Maksimālais apbūves blīvums ir 30%.

11.3. Satiksmes teritorija

11.3.1. TR-1 zona

Zemes gabals pieguļ pie ceļa Nr.V703 – pie Butišku karjera pievedceļa, kas ir valsts 2.šķiras autoceļš (IV tehniskās kategorijas autoceļš). Plānošanas teritorijā ietilpst tikai ceļa posms zemesgabala Nr.444740070503 robežās. Lai samazinātu autoceļa negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu autoceļa ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama autoceļa remonta darbiem, paredzēta aizsargjosla – 30m no ceļa ass.

11.3.2. TR-2 zona

Lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem jaunveidojamajiem zemes gabaliem, paredzēts izveidot jaunu piebraucamo ceļu – vietējās nozīmes ielu. Jaunais ceļš sākas ar nobrauktuvi no Butišku karjera pievedceļa un tiek ierīkots līdz zemes gabalam Nr. 44740070502. Jaunā ceļa izveidei paredzēts ceļa zemes nodalījums 19 m platumā.

Jaunais ceļš paredzēts ar divām kustības joslām, zaļo joslu un gājēju ietvēm. Pie katras īpašuma paredzēts piebraukšanas mezgls.

Jaunizveidojamā iela – Pieneņu iela –perspektīvē var tikt pagarināta lai savienotu ceļu Nr.V703 ar Krāslava šoseju, kas atbilst Naujenes pagasta attīstības plāniem un nodrošina savrupmāju ciemata attīstību.

Detālplānojuma ietvaros Pieneņu ielas strupceļā ceļa nodalījuma joslas robežās paredzēts ugunsdzēsības automašīnu apgriešanās laukums ar grants segumu.

12. Inženiertehniskās komunikācijas

Plānojuma teritorijā esošo komunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Ap esošām un plānotām komunikācijām paredzētas ekspluatācijas aizsargjoslas (apgrūtinājumi jāreģistrē Zemes grāmatā).

12.1.1. Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānojuma teritorija nav nodrošināta ar centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu. Ilgtermiņa perspektīvā var paredzēt pieslēgt ciematu pie centralizētajiem tīkliem un inženierkomunikācijas koridoros ielikt cauruļvadus vai risināt lokālās ūdensgūtnes ierīkošanu un lokālo attīrišanas iekāru izbūvi visam Vecpils ciematam.

Īstermiņa programmā ir paredzēta lokālo ūdens ņemšanas ierīču izbūve katrā atsevišķā zemes gabalā: grodu akas vai artēziskie urbumi. Notekūdepu savākšanai jārīko septikus, nodrošinot septisko dūņu regulāru izvešanu uz Naujenes attīrišanas iekārtām. Septiku tvertņu izvietošana paredzēta katrā zemes gabalā apbūvei pieļaujamās zonas robežās.

12.1.2. Ugunsdzēsības ūdens uzglabāšana

Ārējās ugunsdzēsības ūdens apgādes vajadzībām paredzēta vieta (teritorija TT-1) ugunsdzēsības ūdens rezervuāra un apkalpes skataku izbūvei. Plānotā rezervuāra būvniecības vieta ļauj nodrošināt LBN 222-99 minētos attālumus no ēkām un būvēm. Rezervuāra piepildīšanai un ūdens ņemšanai no rezervuāra ugunsgrēka gadījumā paredzētas akas ar aizbīdņiem, kuras jāizvieto pēc iespējas tuvāk Pieņēmu ielas brauktuvei.

12.1.3. Lietus ūdeņu novadīšana

Lai nodrošinātu lietus ūdeņu novadīšanu, paredzēta lietusūdeņu novadīšanas cauruļvadu sistēmas ierīkošana.

12.1.4. Gāzes vadi

Detālplānojuma teritorijas tuvumā nav gāzesvada tīklu.

12.1.5. Elektroapgāde

Saskaņā ar sapemtajiem tehniskajiem noteikumiem elektroapgādes ierīkošana iespējama no esošiem 20kV tīkliem, pagarinot tos. Apbūves teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi jāparedz jaunas transformatora apakšstacijas izbūve detālplānojuma teritorijā. Transformatora apakšstacijas izbūvei iedalīts atsevišķs zemes gabals TT-1, pie kura ir ierīkojama piebraukšana no autoceļa V703 puses. Transformatora apakšstacijas iespējamo izvietojumu skatīties plānā „Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojums”. Plānojums paredz perspektīvo elektrotīklu izvietošanu projektēto brauktuvju inženiertehniskajos koridoros.

12.1.6. Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēts veidot centralizēto siltumapgādes sistēmu. Katrs zemes gabala īpašnieks risinās siltumapgādes jautājumu individuāli.

12.1.7. Telekomunikācijas

Plānojuma teritorijā esošo telekomunikāciju izmantošana un aizsardzība jānodrošina atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

13. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Plānojuma teritorijā noteiktas inženiertehnisko komunikāciju ekspluatācijas aizsargjoslas. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi aprakstīti "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" un atspoguļoti grafiskajā daļā.

Sēdes vadītāja



V. Pudovkina

