

DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamā īpašumā “Lielplavas”
Valgundes pagastā, Jelgavas novadā,
sastāvā esošai zemes vienībai,**

kadastra nr. 54860130060

I

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs Zemes vienības “Lielplavas”

:

īpašnieka pilnvarotā persona Ints Bērziņš

Detālplānojuma izstrādātājs **SIA “Arhitektūra un vide”**

Reģistrācijas numurs 43603016278

2020

Saturs

1. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	3
2. Detālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis	4
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	5
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	6
5. Transporta organizācija.....	8
6. Inženiertehniskais nodrošinājums	9
7. Aizsargjoslas	11

Detālplānojums zemes vienībai “Lielplavas”, Valgundes pagastā, Jelgavas novadā, kad nr. 54860130060, 2,3 ha platībā, ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2020.gada 29.aprīļa lēmumu “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma “Lielplavas”, Valgundes pagastā, sastāvā esošai zemes vienībai” (protokols Nr.9, 27.§) un saskaņā ar zemes vienības īpašnieka pilnvarotās personas pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju apbūvi, inženiertehniskās un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- valsts likumus un normatīvos aktus,
- Jelgavas novada pašvaldības 2011.gada 23.novembra saistošos noteikumus Nr.14 „Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam, grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”
- Darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašumā “Lielplavas” Valgundes pagastā, Jelgavas novadā, sastāvā esošai zemes vienībai 2,3ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54860130060 (1.pielikums Jelgavas novada domes 2020.gada 29.aprīļa lēmumam (protokols Nr.9, 27.§)),
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei zemes vienībai “Lielplavas”.

1. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Valgundes pagasta Vītoliņu ciemā pie ziemeļu daļā. Zemes vienībai ir tieša piekļuve no Mehanizatoru ielas.



Attēls Nr. 1 Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir 2,3ha, tā ir vienas fiziskas personas īpašums.

Apskatāmā teritorija šobrīd netiek intensīvi izmantota, tā nav apbūvēta, tiek izmantota kā pļava.

Detālplānojuma teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.



Attēls Nr. 2. Skats no Mehanizatoru ielas uz detālplānojuma teritoriju. Avots Google Maps

2. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir zemes vienības 2,3ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54860130060 sadale, paredzot savrupmāju apbūvi, inženiertehniskās un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojuma iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves noteikumi, kas nodrošina konkrētas prasības katrai projektētajai zemes vienībai, noteikts apbūves blīvums un intensitāte, pieļaujamais stāvu skaits ēkām un citas apbūves prasības;
2. Izstrādāts piebraucamo ceļu un visu inženierkomunikāciju izvietojums, norādīti nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi un servitūti;
3. Norādītas esošās meliorācijas sistēmas un norādīti pasākumi un nosacījumi to saglabāšanai;
4. Sniegti risinājumi no jauna projektēto ielu izbūvei, apsaimniekošanai un īpašuma piederībai;
5. Izstrādāti detalizēti nosacījumi teritorijas atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
6. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām.

3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Šobrīd detālplānojuma teritorija netiek intensīvi saimnieciski izmantota, tā ir izmantota kā pļava. Teritorijas reljefs ir līdzens. Vidējā zemes virsmas atzīme aptuveni 4,7 m LAS -2000.5

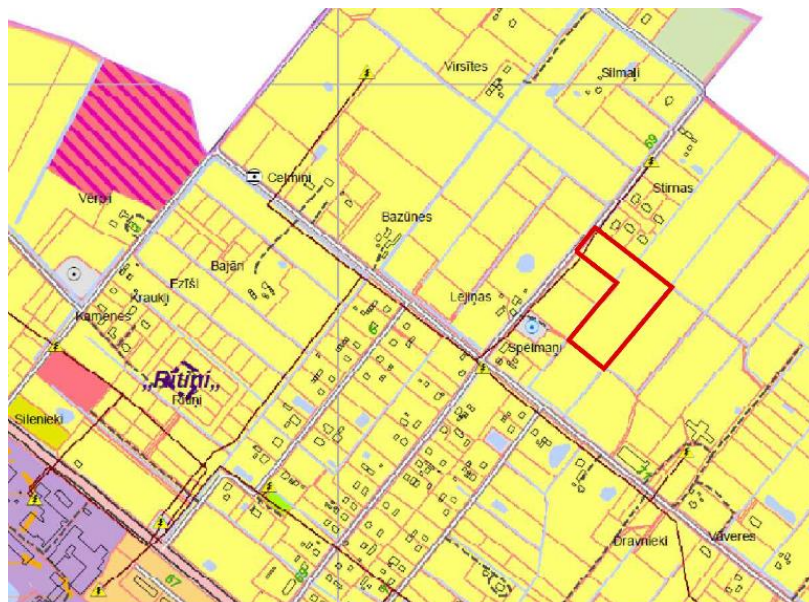
Pieklūšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no izbūvētas pašvaldības ielas-Mehанизatoru ielas.

Neliela daļa detālplānojuma teritorijas atrodas Mehанизatoru ielas sarkanajās līnijās, kur izvietota elektropārvades gaisvadu līnija un ūdensvads. Elektropārvades gaisvadu līnijai un ūdensvadam ir noteikta ekspluatācijas aizsargjosla. Citu inženierkomunikāciju detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā nav.

Detālplānojuma teritorija atrodas ar vaļējiem grāvjiem nosusinātā platībā. Z un A pusē teritorija robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām ar meliorācijas kadastra Nr. 3841:73 un Nr. 3841:116. Koplietošanas ūdensnotekām noteikta ekspluatācijas aizsargjosla apdzīvotās vietās 3m abās pusēs no ūdensnotekas kroles. Detālplānojuma teritorijā atrodas susinātājgrāvis ar meliorācijas kadastra Nr. 3841:96.

Blakus esošās zemes vienības nav intensīvi apbūvētas, izņemot teritoriju pie Z robežas, kur izveidota blīva savrupmāju apbūve.

Saskaņā ar Jelgavas novada pašvaldības 2011.gada 23.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam, grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” detālplānojuma teritorija atrodas Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā un arī robežojas ar Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijām. ZR daļā robežojas ar Tehniskās apbūves teritoriju- Mehанизatoru ielu.



APZĪMĒJUMI

 Detālplānojuma teritorijas robeža	 Plānotās teritorijas pašvaldības funkciju nodrošināšanai
 Zemes īpašumu robežas (kadastrs)	 Meži
 Individuālo dzīvojamo māju apbūve	 Rekreācijas teritorijas
 Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve	 Sakņu dārzu teritorijas
 Publiskā (sabiedriskas nozīmes) apbūve	 Tehniskā apbūve
 Ražošanas objekti un noliktavas	 Ūdeņi

Attēls Nr. 3. Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam. Valgundes pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



Attēls Nr. 4. Detālpilānojuma teritorijas esošā izmantošana.

4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Saskaņā ar Jelgavas novada pašvaldības 2011.gada 23.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Jelgavas novada teritorijas plānojums 2011.-2023.gadam, grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” detālpilānojuma teritorija atrodas Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā kur galvenokārt veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi.

Detālpilānojuma teritorija ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazāku par 1200 m², paredzot 11 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei. Detālpilānojuma teritorijas apbūve ir veidojama kā blakus esošās savrupmāju apbūves papildinājums. Saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona.

Jaunveidojamās zemes vienības ir izvietojamas ap jaunveidojamu ielu, kas pieslēdzama Mehanizatoru ielai. Piekļuve visām zemes vienībām ir veidojama no jaunveidojamās ielas. Jaunveidojamā iela ir nodalāma kā atsevišķas zemes vienība. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojamas visas nepieciešamās

inženierkomunikācijas un ielas infrastruktūras elementi. Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamai ielai ir pielietojams atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikts marķējums.

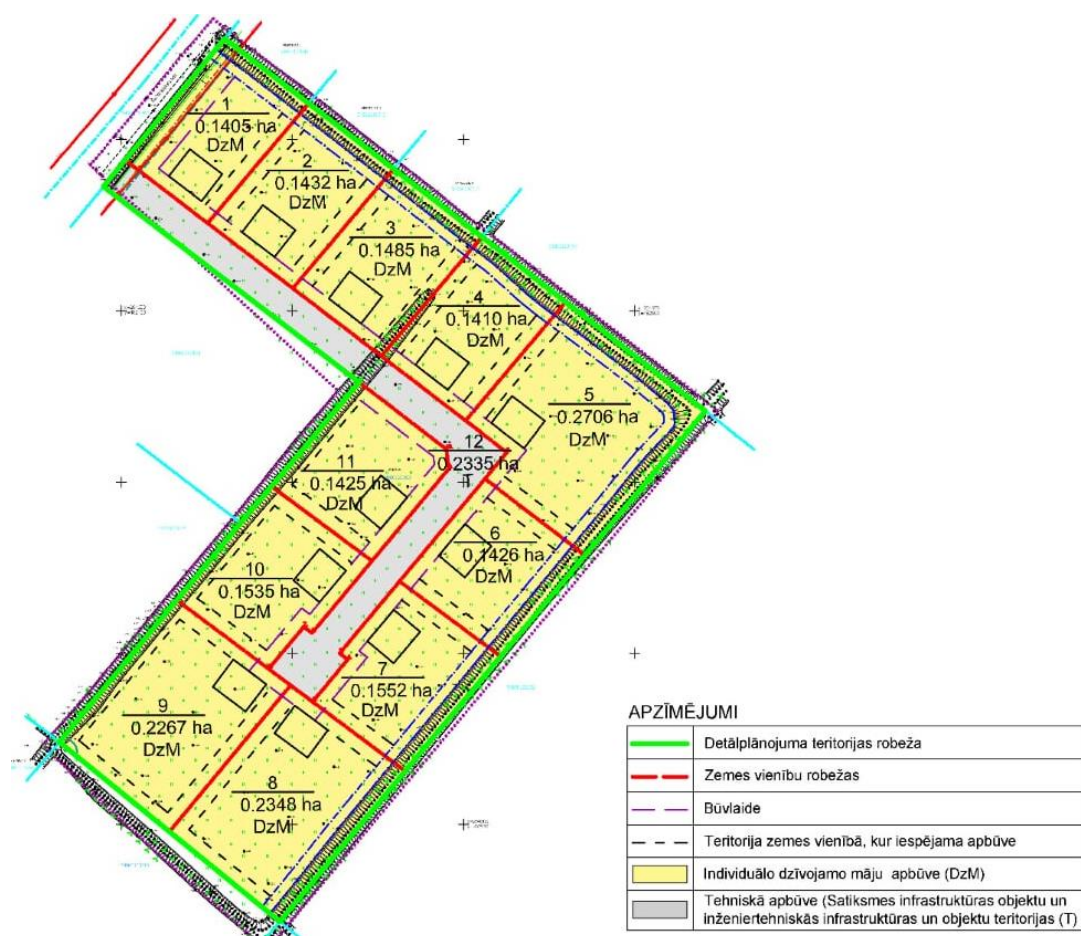
Ēku galvenās fasādes orientējas pret jaunveidojamo ielu, izņemot zemes vienību Nr.1., kur augstvērtīga fasāde ir veidojama arī pret Mehanzatoru ielu.

Ēkas ir veidojamas ne augstākas par 12m ar maksimālo stāvu skaitu – 2 stāvi un jumta izbūve.

Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Valsts likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas bilance

	Platība, ha	%
Kopējā teritorijas platība	2,3	100
Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija DzM	2,0665	90
Tehniskās apbūves teritorija T – jaunveidojamā iela	0,2335	10



Attēls Nr. 5. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

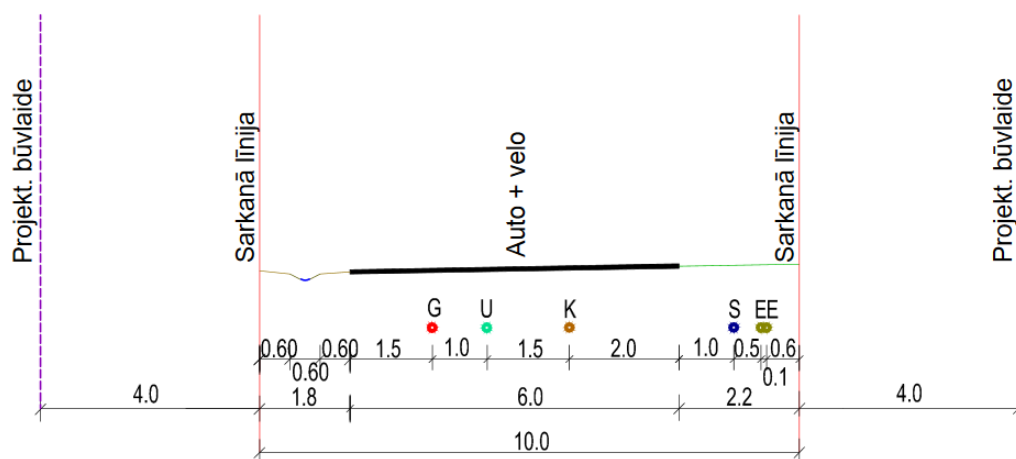
5. Transporta organizācija

Detālpārplānojuma teritorijas sasaisti ar Valgundes pagasta un blakus esošajām teritorijām nodrošina esošais ielu tīkls. Šobrīd piekļuve ir nodrošināta no pašvaldības ielas – Mehanizatoru ielas.

Piekļuve 11 jaunveidojamām zemes vienībām ir organizējama no jaunveidojamās ielas, kas pieslēdzas pašvaldības ielai – Mehanizatoru ielai. Strupceļš ir noslēdzams ar apgrīšanās laukumu.

Tā kā detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamā iela veidojama paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu cietā seguma brauktuvi 6m platumā. Jaunveidojamai ielai ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.

Jaunveidojamā iela, ir nodalāma kā atsevišķas zemes vienība. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve, izvietojamas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas un ielas infrastruktūras elementi.



Attēls Nr. 6. Jaunveidojamās ielas šķērsprofils.

Jaunveidojamai ielai ir noteiktas ielas sarkanās līnijas 10 m platumā, kur izvietojama brauktuve 6 m platumā, ielas infrastruktūras elementi, t.sk. lietus ūdeņu savākšanas ievalka, un inženierkomunikācijas.

Būvlaide noteikta 4m no jaunveidojamās ielas sarkanajām līnijām un Mehanizatoru ielas sarkanajām līnijām.

6. Inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorija pašlaik netiek saimnieciski aktīvi izmantota un tā nav nodrošināta ar inženierkomunikācijām.

Ūdensapgāde.

Vītoliņu ciemā Mehanizatoru ielā gar detālplānojuma teritoriju ir izbūvēts ūdensvads Ø50. Ūdensapgāde perspektīvē ir risināma pieslēdzoties Vītoliņu ciema centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Jaunveidojamās ielas šķērsprofilā ir paredzēta vieta ūdensvadam, lai nākotnē būtu iespējams pieslēgties pie perspektīvā ūdensvada Mehanizatoru ielā. Pagaidu risinājumā katrā zemes vienībā ir veidojama vietēja ūdens ņemšanas vieta.

Saimnieciskā kanalizācija

Vītoliņu ciemā Mehanizatoru ielā gar detālplānojuma teritoriju centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti. Saimnieciskās kanalizācija perspektīvē ir risināma pieslēdzoties Vītoliņu ciema centralizētajiem kanalizācijas tīkliem. Šim nolūkam jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir norādīts kanalizācijas tīkla novietojums. Pagaidu variantā katrā zemes vienībā ir izvietojamas lokālās sadzīves notekūdeņu attīrīšanas ietaises. Jaunveidojamās zemes vienībās lokālā kanalizācijas sistēma ir novietojama tā, lai perspektīvē būtu iespējams centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.

Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorija atrodas ar vaļējiem grāvjiem nosusinātā platībā. Z un A pusē teritorija robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām ar meliorācijas kadastra Nr. 3841:73 un Nr. 3841:116. Koplietošanas ūdensnotekām apdzīvotās vietās ir noteikta un saglabājama ekspluatācijas aizsargjosla 3 m abās pusēs no ūdensnotekas krotas. Detālplānojuma teritorijā atrodas susinātājgrāvis ar meliorācijas kadastra Nr. 3841:96. Detālplānojuma risinājumi paredzēti, neskarot vaļējo grāvju sistēmu.

Lai nodrošinātu esošās meliorācijas sistēmas netraucētu darbību, izbūvējot jaunveidojamo ielu, ir jāveido caurtekas šķērsojot susinātājgrāvi teritorijas vidusdaļā un šķērsojot grāvi Mehanizatoru ielas sarkanajās līnijās.

Jaunveidojamās ielas šķērsprofilā ir izvietojama atklāta lietus ūdeņu savākšanas ievalka, kas pieslēdzama susinātājgrāvjiem.

Apbūves teritorijās lietus ūdeņus paredzēts iesūcināt gruntī.

Elektroapgāde

Detālplānojuma teritorijā Mehanizatoru ielas sarkanajās līnijās ir izvietota elektropārvades gaisvadu līnija, kurai ir noteikta un saglabājama aizsargjosla.

Detālplānojuma teritorijas nodrošinājumam ar elektroapgādi veicams pieslēgums esošajā TP-6832 Z-2 0.4kV kabeļu līnijā posmā starp TP-6832 un sadalni S-2576, kur projektējama K3 vai analoga tipa kabeļu komutācijas sadalne. No projektējamās kabeļu komutācijas sadalnes ir projektējama 0.4kV kabeļu līnija AL-95 līdz projektējamām uzskaites sadalnēm. Kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības

Detālplānojuma teritorijā paredzēts vienmērīgi izvietot 11 savrupmājas ar paredzamo jaudu ne lielāku par 32 A.

Detālpārplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi".

Ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.

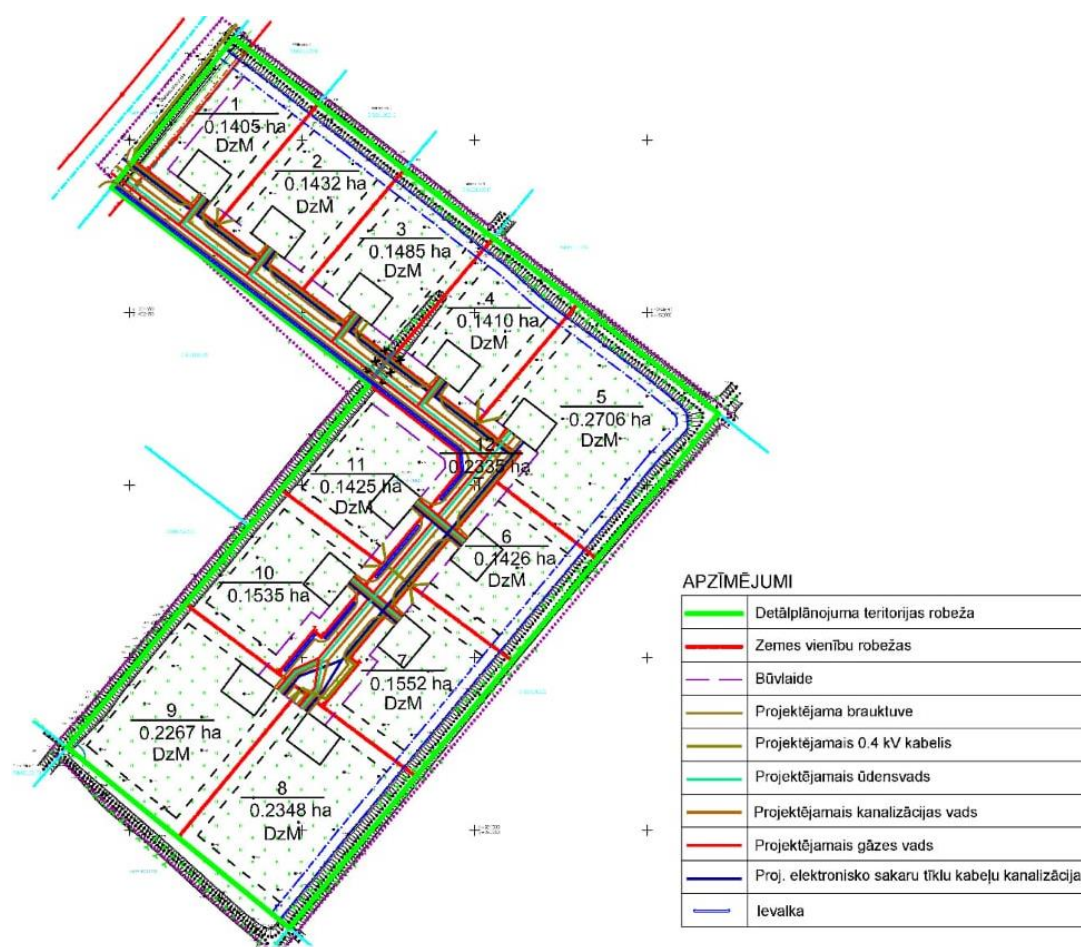
Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

Gāzes apgāde

Perspektīvam gāzes apgādes nodrošinājumam jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvadam. Katrai projektētajai zemes vienībai paredzēta iespēja pieslēgties pie sadales gāzesvada.

Elektronisko sakaru nodrošinājums

Detālpārplānojuma teritorijā ir norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu (kabeļu kanalizācija) izvietojums jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojums ir novietojams ārpus brauktuves. Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma.



Attēls Nr. 7. Inženierkomunikāciju shēma

7. Aizsargjoslas

Detālpļānojumā ir noteiktas visa veida esošās un perspektīvās aizsargjoslas. Aizsargjoslu lielumi ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un konkrēto aizsargjoslu noteikšanas metodikas prasībām.

7.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem.

- 7.1.1. detālpļānojuma teritorijā no Mehanizatoru ielas sarkanās līnijas būvlaide noteikta 4m attālumā,
- 7.1.2. detālpļānojuma teritorijā no jaunveidojamās ielas sarkanajām līnijām būvlaide noteikta 4m attālumā.

7.2. Detālpļānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas ekspluatācijas aizsargjoslas komunikācijām, kas atrodas detālpļānojuma teritorijā:

- 7.2.1. gaisvadu līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, kas atrodas Mehanizatoru ielas sarkanajās līnijās, aizsargjosla 2,5 metru attālumā no līnijas ass,
- 7.2.2. ūdensvadam Ø50, kas atrodas Mehanizatoru ielas sarkanajās līnijās, aizsargjosla 3m no cauruļvada ārējās malas.
- 7.2.3. atklātajiem grāvjiem apdzīvotās vietās aizsargjoslas 3m uz abām pusēm no ūdensnotekas kroles.

7.3. Detālpļānojuma teritorijā ir noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas visa veida perspektīvajām komunikācijām. Perspektīvās komunikācijas paredzēts izvietot jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženierkomunikāciju droša ekspluatācija:

- 7.3.1. Perspektīvos elektronisko sakaru tīklus iespējams izvietot jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem,
- 7.3.2. Jaunveidojamās 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjoslas visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem,
- 7.3.3. Perspektīvās ūdensvada un kanalizācijas komunikācijas detālpļānojuma teritorijā ir izvietojamas jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošinātas aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizāciju,
- 7.3.4. Perspektīvo gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir iespējams izvietot jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm.