

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes gabaliem „Muižuļi-2”, „Muižuļi-4”, „Muižuļi-5”, „Muižuļi-6”, „Muižuļi-7”, „Muižuļi-8”, „Muižuļi-9”, „Muižuļi-10” uzsākta pamatojoties uz zemes gabalu īpašnieku R.Ručera un J.Neimaņa 08.02.2006. ierosinājuma un saskaņā ar Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju domes 15.02.2006. lēmumu Nr.62 Protokols Nr.2.§.17 „Par detālplānojuma uzsākšanu un vadītāja apstiprināšanu”, 15.02.2006. lēmumu Nr.63 Protokols Nr.2.§.8.17 „Par detālplānojuma darba uzdevumu”, 17.05.2006. lēmumu Nr.165 5.§.8. „Par detālplānojuma darba uzdevuma precizēšanu”, 18.07.2007. lēmumu Nr.317 Protokols Nr.8.§.11. „Par detālplānojuma „Muižuļi 2” darba uzdevuma izmaiņām”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 19.10.2004. MK noteikumiem Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

Šis ierosinājums atbilst spēkā esošajam Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju plānojumam, kas 09.11.2004. apstiprināts kā saistošie noteikumi Nr.42 „Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojums” un „Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas attīstības plāns. Apbūves noteikumi”.

Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma ietvaros veikta teritorijas biotopu izpēte un sastādīts meža apsaimniekošanas plāns.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir pamatot nekustamo īpašumu:

„Muižuļi-2” (kadastra Nr. 6672-012-0012), 3.81 ha,

„Muižuļi-4” (kadastra Nr. 6672-012-0067), 3.88 ha,

„Muižuļi-5” (kadastra Nr. 6672-012-0068), 3.80 ha,

„Muižuļi-6” (kadastra Nr. 6672-012-0069), 3.30 ha,

„Muižuļi-7” (kadastra Nr. 6672-012-0070), 3.26 ha,

„Muižuļi-8” (kadastra Nr. 6672-012-0071), 3.03 ha,

„Muižuļi-9” (kadastra Nr. 6672-012-0072), 3.24 ha,

„Muižuļi-10” (kadastra Nr. 6672-012-0073), 3.10 ha sadali dzīvojamo māju būvniecībai saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Mežu teritorijas”.

Uzdevumi:

1. Detalizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.
2. Noteikt aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus.
3. Plānot zemes vienību sadalīšanu, apvienošanu un robežu pārkārtošanu, paredzot ielas piebraukšanai pie katras jaunizveidotas zemes vienības.

4. Plānot esošo, piegulošo un jaunizveidojamo ielu, velosipēdistu celiņus un inženierkomunikāciju koridoru profilus.
5. Plānot tehnisko infrastruktūru.
6. Citus risinājumus, kas detalizē un precizē vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma risinājumus un nosacījumus.
7. Noteikt realizācijas kārtību.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Zemes īpašumi „Muižīļi-2”, „Muižīļi-4”, „Muižīļi-5”, „Muižīļi-6”, „Muižīļi-7”, „Muižīļi-8”, „Muižīļi-9”, „Muižīļi-10” atrodas Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju D-R daļā Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonā. Teritorijai blakus atrodas Viesnīca Kasablanka un atpūtas vieta Priediņi. Vieta atrodas tuvu Rīgas jūras līcim, ir izeja uz jūru, kur nākotnē plānots izbūvēt tuneli un divas peldvietas. Teritorijai pieejamā attālumā atrodas Valsts galvenais autoceļš A1, gar kuru nākotnē plānots izbūvēt veloceļu. Iedzīvotāji ir nodrošināti ar starppilsētu satiksmes autobusu transportu. Tuvākā apdzīvotā vieta – Vitrupe.

Plānojamo zemes īpašumu kopējā platība ir 27.4ha. Detālplānojuma teritorijas robeža ir īpašuma sauszemes robeža ar īpašumiem „Limbažu virsmežniecības zeme”, „Muižuļi-1”, „Sudzeņi-2”, „Sudzeņi-1”, īpašums ar kadastra Nr.6672 012 0042 un īpašums ar kadastra Nr.6672 012 0043. Saskaņā ar Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojuma apbūves noteikumiem zemes gabalu atļautā izmantošana ir Mežu teritorijas.

Detālplānojuma teritorijai pēc zemes robežu plāna pašlaik ir šādi teritorijas apgrūtinājumi un aizsargjoslas:

Teritorijas apgrūtinājumi un aizsargjoslas.

Tabula Nr.1.

Esošā adrese	Atļautā izmantošana	Plānotā z.gabala platība (kv.m.)	t.sk. Ziemeļvidzemes biosfēras rez.ainavu aiz.zona (kv.m.)	t.sk. ūdensteces aizsargjosla (kv.m.)	t.sk. ūdensnotekas aizsargjosla (kv.m.)	t.sk. ceļu servitūts (kv.m.)
“Muižīļi-2”	ZM	38074	38074	-	1985	-
“Muižīļi-4”	ZM	38854	38854	4922	5225	999
“Muižīļi-5”	ZM	37957	37957	4215	325	888
“Muižīļi-6”	ZM	32974	32974	-	-	-
“Muižīļi-7”	ZM	32597	32597	-	-	-
“Muižīļi-8”	ZM	30318	30318	-	-	-
“Muižīļi-9”	ZM	32429	32429	-	-	-
“Muižīļi-10”	ZM	30980	30980	-	-	-
	Kopā:	274183	274183	9137	7535	1887

Inženierapgāde. Detālplānojuma teritorija nav apgādāta ar inženierkomunikācijām.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. Detālplānojuma risinājums.

Ņemot vērā, ka teritorijas plānojumu izstrādā ar M 1:10 000 precizitāti ar atbilstošā mēroga topogrāfisko pamatni detālplānojumā precizēta Muižuļurgas aizsargjosla. Uz pastāvoša ceļa servitūta bāzes noteikta ceļa sarkanā līnija atbilstoši Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojuma apbūves noteikumiem.

Plānojamai teritorijai atļautā izmantošana paliek nemainīga – Mežu teritorijas.

Atbilstoši atļautajai izmantošanai ir plānots teritoriju sadalīt mazākos zemes gabalos (min. platība 10000kv.m.), ievērojot jau izveidojušos ceļus un inženierkomunikāciju koridorus. Pēc sadales izveidosies 23 jaunas zemes vienības apbūvei. Jaunās zemes vienības Nr.24, 25, 26 plānotas kā atsevišķas zemes vienība - plānotās ielas sarkanajās līnijās.

Plānotā izmantošana.

Tabula Nr.2.

Plānotie zemes gabali	Atļautā izmantošana	Atļautās izmant. apzīm.	Nekustamā īpašu plānotais lietošanas mērķis	Plānotā z.gabala platība (kv.m.)	t.sk. platība sark. līnijās (kv.m.)
1.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10018	-
2.	Mežu teritorijas	MZ	0106	12111	-
3.	Mežu teritorijas	MZ	0106	11216	-
4.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10627	-
5.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10672	-
6.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10311	-
7.	Mežu teritorijas	MZ	0106	11392	-
8.	Mežu teritorijas	MZ	0106	13131	-
9.	Mežu teritorijas	MZ	0106	11602	-
10.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10232	-
11.	Mežu teritorijas	MZ	0106	11473	-
12.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10350	-
13.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10018	-
14.	Mežu teritorijas	MZ	0106	13533	-
15.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10045	-
16.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10250	-
17.	Mežu teritorijas	MZ	0106	12172	-
18.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10024	-
19.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10213	-
20.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10032	-

21.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10281	-
22.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10105	-
23.	Mežu teritorijas	MZ	0106	10454	-
24. (T-1)	Mežu teritorijas	MZ	1101	6155	6155
25. (T-2)	Mežu teritorijas	MZ	1101	6861	6861
26. (T-3)	Mežu teritorijas	MZ	1101	10905	10905

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi:

0106 – individuālo dzīvojamo māju apbūve,

1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

Visi plānotie zemes gabali ir nodrošināti ar piebraucamiem ceļiem. Plānojumā ir parādīta būvlandes līnija, ieteicamās iebraukšanas vietas teritorijā, transporta kustība, plānotās inženierkomunikācijas, aizsargjoslas un apgrūtinājumi. Katrā zemes gabalā ir paredzēta apbūvei transformējamā platība zem ēkām un piebraucamajiem ceļiem – nepārsniedzot 10% no kopējās apbūvējamās platības. Transformējamās platības precīzē izstrādājot tehnisko projektu, kurā norāda konkrētu būves atrašanās vietu un piebraucamo ceļu, izvērtējot katra zemesgabala meža ainavas un vides saglabāšanas iespējas. Plānoto komunikāciju aizsargjoslu platības tiks noteiktas pēc tehniskā projekta apstiprināšanas un komunikāciju izbūves.

Apbūvei plānots ainaviski brīvs ēku izvietojums ievērojot noteikto būvlandi un apbūves zonas robežu. Kopējie ēku vizuālie risinājumi un stilistika – laikmetīga arhitektūra, pielietojot fasāžu detalizāciju un individualizējot apdares materiālus. Izstrādājot ēku tehniskos projektus, meža un apbūves organiskā mijiedarbība ir jārespektē un jāievēro visā detālplānojuma teritorijā. Izstrādājot labiekārtojuma un apzaļumošanas tehniskos projektos, zemesgabalos paredzēt maksimāli izmantot un saglabāt esošo mežam raksturīgo zemsedzi.

Plānotās aizsargjoslas un apgrūtinājumi.

Tabula Nr.3

Plānotie zemes gabali	Plānotā zemes gabala platība (kv.m.)	t.sk. platība sark. līnijās (kv.m.)	t.sk. Ziemeļ - vidzemes biosfēras rezervāta ainavu aizsardz.zona (kv.m.)	t.sk. ūdensteces aizsargjoslas teritorija (kv.m.)	t.sk. ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija (kv.m.)
1.	10018	-	10018	-	2430
2.	12111	-	12111	-	-
3.	11216	-	11216	-	-
4.	10627	-	10627	-	-
5.	10672	-	10672	-	-
6.	10311	-	10311	756	1467
7.	11392	-	11392	485	2242
8.	13131	-	13131	-	-
9.	11602	-	11602	880	2397
10.	10232	-	10232	-	-

11.	1173	-	1173	-	-
12.	10350	-	10350	-	-
13.	10018	-	10018	-	-
14.	13533	-	13533	-	-
15.	10045	-	10045	-	-
16.	10250	-	10250	-	-
17.	12172	-	12172	520	-
18.	10024	-	10024	-	-
19.	10213	-	10213	377	-
20.	10032	-	10032	-	-
21.	10281	-	10281	-	-
22.	10105	-	10105	-	-
23.	10454	-	10454	-	-
24(TL-1).	6155	6155	6155	-	-
24(TL-2).	6861	6861	6861	-	-
24(TL-3).	10905	10905	10905	-	-
Kopā	274183				

Jaunos zemes gabalus plānots iežogot gar ielām pa sarkanajām līnijām un redzamības trijstūriem, starp kaimiņu zemes gabaliem – pa robežu.

Detālplānojuma teritorija apsekota 2007.gada 19.jūlijā. Detālplānojuma teritorijā konstatēts sekojošais: reljefs salīdzinoši līdzens, ar nelielām augstuma starpībām, teritorijas dienvidaustrumu daļa ir zemāka, kā rezultāta mežaudzē novērojams pārpurvošanās process. Visā teritorijā sastopamas relatīvi zemākas vietas, kur atkarībā no nokrišņu daudzuma novērojama virsūdeņu uzkrāšanās. Saimniecības teritorija atbilst meža zemes statusam. Īpašuma ziemeļaustrumu daļā atrodas 1,6 ha liela jaunaudze, kas apmežojusies ar lapu kokiem (bērzs, melnalksnis, apse, osis). Pārējā teritorijā mežaudzes veido jauktas melnalkšņa, bērza audzes, kas nedaudz mistrotas ar egli, osi atsevišķās vietās ar priedi. Gandrīz visā īpašuma teritorijā pēdējos 3 gados ir veikta saimnieciskā darbība – izcirsta ceļa trase, izveidots uzbērums un izbūvēts autoceļš, izpildītas krājas kopšanas, sanitārās un vienlaidus cirtes, kā rezultātā retinātas mežaudzes, izcirsts pamežs, izvākti sausie koki un kritālas.

Īpašuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamo augu atradnes. No dabas daudzveidības aspekta ievērojami ir resnu caurmēra dimensiju oši, pieauguša vecuma priedes ar resniem, sausiem zariem, kā arī atsevišķi sastopamās liepas un ozoli. Šie saglabājamie koki ir parādīti 2.Grafiskā daļa „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

Plānojot saimniecisko darbību šos elementus nepieciešams saglabāt, kā arī jāņem vērā prasības meža apsaimniekošanā, kas minētas MK noteikumu Nr.189 „Dabas aizsardzības noteikumi meža apsaimniekošanā” 7.3.punktā, MK noteikumu Nr.415 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 7.nodaļā minētās prasības, Aizsargjoslu likuma 35. un 37. pantos minētās prasības.

1.4.2. Transports un ielas.

Teritorijas ielu tīkls plānots ievērojot ielu funkcionālo nozīmi, perspektīvo transporta un gājēju kustības intensitāti, kā arī ievērojot saistību ar apbūvi blakus gabalos. Uz esošā ceļa servitūta bāzes iepļānotas ielas sarkanās līnijas un komunikāciju koridors. Šī teritorija ir paredzēta kā atsevišķa zemes vienība kopējai izmantošanai.

Detālplānojuma teritorijā esošam ceļam T-1 ielas sarkanās līnija ir noteikta 18m platumā, plānotajiem ceļiem T-2 un T-3 ielu sarkanās līnijas ir noteiktas 12m. Projektēto ielu šķērsprofili attēloti grafiskajā materiālā (5.lapa).

Pirms būvdarbu sākuma izņemt būvaļauju Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju būvvaldē. Pie objekta nodošanas ekspluatācijā saņemt VAS „Latvijas Valsts ceļi” attiecīgās nodaļas atzinumu.

1.4.3. Ugunsdrošība.

Ugunsdzēsības ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā jānodrošina atbilstoši MK noteikumiem LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves". Ugunsdzēsības ūdensapgādei paredzēti atklāti dīķi ar pret aizsalšanu nodrošinātām akām pie zemes gabaliem Nr.8, 10, 11, 15 un 16. Ēkas un piebraucamie ceļi jāizvieto atbilstoši LBN 201-96 "Ugunsdrošības normas" noteikumu prasībām.

1.4.4. Meliorācijas sistēmas.

Teritorijā nav izbūvēta drenāžas sistēma.

1.4.5. Inženierkomunikācijas.

Elektroapgāde. Iespējams pieslēgties tuvākajām transformatoru apakšstacijām atbilstoši Centrālo elektrisko tīklu izsniegtajam plānam (skat. Pārskats par detālplānojuma izstrādi.). Elektrosadales skapju un ievadsadaļu ieteicamā novietošanas vieta norādīta shematiski pie zemes gabala Nr.7. To novietojums paredzams izstrādājot elektroapgādes tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajā vietā. Izstrādājot elektroapgādes projektu par transformatoru apakšstacijas novietošanu, jāslēdz servitūta līgums starp A/S Latvenergo un zemes īpašnieku (jānosaka servitūts par labu A/S Latvenergo). Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Piejūras klientu konsultācijas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves obligāti izpildāms A/S Latvenergo tehnisko nosacījumu 8.punkts (skat. Pārskats par detālplānojumu izstrādi.).

Ielu apgaismojums. Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts ielu apgaismojums. Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta apgaismes kabelim. (skat. Grafiskās daļas 4.lapā).

Gāzes apgāde. Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde nav paredzama.

Telefonizācija. Plānotās apbūvējamās teritorijas sakaru nodrošināšanai paredzama sakaru kabeļu kanalizācijas izbūve no tuvākā sadales skapja. Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta telefona kabeļu kanalizācijai (skat. Grafiskās daļas 4.lapā). Vietas sadales skapiem detālplānojuma izstrādes teritorijā nav norādīta, tā jāparedz izstrādājot tehnisko projektu ekspluatācijai ērti pieejamā vietā un tehniski un ekonomiski izdevīgākajā vietā. Telefonizācijai izstrādājams tehniskais projekts. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA Lattelekom tehniskajiem standartiem.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Teritorijā nav paredzams izbūvēt centralizētu kanalizācijas un lietus ūdens kanalizāciju. Nepieciešams ierīkot vietējos ūdens ņemšanas avotus un vietējo kanalizācijas sistēmu ar hermētiski izolētiem krājrezervuāriem. Ņemot vērā zemes vienību blīvuma un saimnieciskās darbības intensitātes paaugstināšanos, kā arī teritorijā dominējošās vāji saistītas augsnes, nepieciešamais nosacījums izstrādājot tehnisko projektu - īpašu uzmanību pievērst augstas kvalitātes kanalizācijas un notekūdeņu attīrīšanas sistēmas izbūvei katram zemes gabalam atsevišķi. Notekūdeņu savākšanai var izbūvēt vietējās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas. Izveidojot vietējos urbumus ūdensapgādei jāizstrādā tehniskais projekts un jānodrošina urbuma labiekārtošana, lai novērstu ūdens piesārņošanu. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Ja tiks plānots artēziskais urbums, tad urbuma izvēles vieta saskaņojama ar V/a „Sabiedrības veselības aģentūra” Valmieras filiāli. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Siltumapgāde. Detālplānojuma teritorijā nav centralizētās siltumapgādes. Siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus.

Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.