

# I PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Limbažu rajona Salacgrīvas pilsētas "Lauteru iela 2" (kadastra Nr.6615-007-0082), "Lauteru iela 2a" (kadastra Nr.6615-007-0151) zemes gabalu teritoriju detālplānojums tika izstrādāts pamatojoties uz Salacgrīvas pilsētas domes 2007.gada 23.maijā apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma risinājums izstrādāts pamatojoties un Salacgrīvas pilsētas domes izsniegto darba uzdevumu un valsts institūciju nosacījumiem, ņemot vērā Limbažu rajona, Salacgrīvas pilsētas attīstības plānošanas dokumentu vadlīnijas.

Kartogrāfiskais materiāls izstrādāts mērogā 1:500 uz „Nekustamo īpašumu serviss” uzmērīta un ar atbildīgajām valsts institūcijām saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna.

Projekts tika izstrādāts saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr.883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumiem" un ievērojot tajos noteikto sabiedriskās apspriešanas procedūru.

## 1.DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Zemes gabalu "Lauteru iela 2", "Lauteru iela 2a" detālplānojuma izstrādes mērķis ir sadalīt zemesgabalu nodomātai izmantošanai ar lietošanas mērķi :

- Izvērtēt un pamatot zemesgabalu sadali un apbūvi atbilstoši „Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumam”, ņemot vērā dabas vides, resursu, sociālos un ekonomiskos faktorus;
- Apbūves noteikumu detalizācija;
- Infrastruktūras plānošana ( plānots ir zemes gabalus nodrošināt ar pieeju telefona un elektrības tīkliem, pilsētas kanalizācijas tīkliem, saskaņā ar Salacgrīvas pilsētas kanalizācijas tīklu perspektīvo attīstību).

Detālplānojums ir izstrādāts, lai teritorijā:

- nodrošinātu teritorijas racionālu izmantošanu, veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību un saglabātu vidi atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plāniem;
- nodrošinātu kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkiem sabiedrībai kopumā;
- garantētu zemes īpašuma un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu vai lietošanā nodoto zemi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem.

Detālplānojuma izstrādes gaitā sabiedrībai bija nodrošināta iespēja iegūt informāciju un izteikt savu viedokli.

Lai nodrošinātu teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Salacgrīvas pilsētas attīstības tendencēm un veidotu jaunas kvalitatīvas dzīvojamās apbūves teritorijas, detālplānojuma izstrādāšanas uzdevumi ir:

- Paredzēt plānojamai teritorijai infrastruktūru un inženierkomunikācijas;
- Noteikt maksimāli pieļaujamo apbūves intensitāti;
- Izstrādāt apbūves noteikumus, nosakot teritorijas atļauto izmantošanu, apbūves blīvumu, apbūves augstumu un stāvu skaitu, ēku būvlaides un ielu sarkanās līnijas, ielu un ceļu šķērsprofilus utt.;
- Ceļu un ielas izdalāmi kā atsevišķi zemes gabali (parceles)
- Teritorijas detālplānojumam un atsevišķu zemes gabalu apbūvei jāatbilst Salacgrīvas pilsētas teritorijas plānojuma noteiktajām prasībām.

## **2.ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA**

### **2.1.Attīstības plānošanas dokumenti**

Zemes gabala "Lauteru iela 2", "Lauteru iela 2a", detālplānojuma sagatavošanā tika ņemti vērā sekojoši Limbažu rajona, Salacgrīvas pilsētas saistošo attīstības plānošanas dokumentu prasības:

1)Teritorijas plānojums.

### **2.2.Detālplānojuma teritorijas raksturojums**

#### **2.2.1. Zemes īpašuma piederība un aprobežojumi.**

Detālplānojuma teritorija atrodas divi zemes gabali "Lauteru iela 2" ar kadastra Nr.6615-007-0082, un "Lauteru iela 2a" 6615-007-0151 kas ir privātipašums.

#### **2.2.2.Apbūves platība**

Kopējā „Lauteru iela 2”detālplānojuma platība ir 7,8965 ha, un „Lauteru iela 2a” kopējā platība ir 5,7120ha ( tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā teritorija – 4,0191 ha, meži – 1,4739ha, un krūmāji 0,2190 ha.

#### **2.2.3 Reljefs un dabas apstākļi**

Plānotie zemes gabali visumā līdzeni. Augstuma atzīmes starpība „Lauteru iela 2” no 1,33 līdz 4,47, un „Lauteru iela 2a” no 1,25 līdz 3,43.

### **3.TERITORIJAS PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA**

#### **3.1 Detālplānojuma projekta priekšlikumi**

Detālplānojuma priekšlikumi saistīti ar savrupmāju apbūvi (DZSM-1), meža zeme (ZM), un nemeliorētas lauksaimniecības teritorijas (LSN). No savrupmāju apbūves teritorijas ir izslēgtas mežu zemes apbūvi paredzot tikai lauksaimniecības zemēs.

Detālplānojuma piedāvātais risinājums gan telpiski, gan funkcionāli iekļausies kopējā Salacgrīvas pagasta teritorijas izmantošanas struktūrā.

Detālplānojuma izstrādes gaitā paredzēts transformēt zemes noteiktā kārtībā pēc 2004.gada 20. jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr.619. Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemei transformē par lauksaimniecībā neizmantojamo zemi un izsniedzot zemes transformācijas atļaujas.

Zemes turpmākai apsekošanā jānodrošina Rīgas līča Vidzemes piekrastes ainavas īpatnību saglabāšanu.

#### **3.1.1.Apbūves struktūra**

Esošais zemes gabals „Lauteru iela 2” sadalīts 21 zemes gabalos, robežās no lielākais – 9570,0 m<sup>2</sup> līdz mazākais – 1365,0 m<sup>2</sup>. Zemes gabalu formas atšķirīgas, atbilstoši esošā zemes gabala formai, un esošais zemes gabals „Lauteru iela 2a” sadalīts 12 zemes gabalos, robežās no lielākais – 9573,0 m<sup>2</sup> līdz mazākais – 2601,0 m<sup>2</sup>. Zemes gabalu formas atšķirīgas, atbilstoši esošā zemes gabala formai.

#### **3.2. Inženiertehniskais nodrošinājums**

Plānojamo teritoriju paredzēts nodrošināt ar sekojošiem inženiertehniskajiem tīkliem elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, telekomunikācijas. Inženiertehnisko komunikāciju sistēmas un izbūvējumus pēc tehnisko projektu izstrādes. Inženiertehnisko tīklu skatīt Grafiskajā daļā 3 lapā M 1:1000 Limbažu rajona Salacgrīvas pagasta nekustāmā īpašuma „Lauteru iela 2, 2a” detālplānojumā. Inženierkomunikāciju lapā.

#### **3.2.1. ūdensapgāde**

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi ir veidoti pamatojoties uz VA „Sabiedrības veselības aģentūra” Valmieras filiāles ( 07.08.07) izsniegto projektēšanas higiēnisko uzdevumu nr. 555, un 556 detālplānojuma izstrādei. Ūdensapgāde detālplānojumā paredzēta ierīkot vietējos urbumus katram zemes gabalam, līdz kopējai ūdensapgādes tīkla izveidei. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

### **3.2.2.Kanalizācija**

Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšana detālajā plānojumā paredzēta, ierīkojot vietējos krājrezervārus ar izvešanu. Akas iebūvējamas vietās, kur ērti var piekļūt ar notekūdeņu savākšanas transportu. Perspektīvā iespējams izveidot vienotu kanalizācijas sistēmu. Detalizēts kanalizācijas sistēmas projekts jāizstrādā atsevišķi.

### **3.2.3.Elektroapgāde**

Detālplānojuma teritorijas elektroapgāde konceptuālā shēma ir izstrādāta pamatojoties uz VAS „Latvenergo” 13.09.2007 nosacījumiem nr.30R7A0-02.07/203. detālplānojuma izstrādei zemes īpašumam “Lauteru iela 2,2a”.

Projektā shematiski parādītās jaunās elektrokabeļu trašu zonas. Katram gruntsgabalam paredzēta vieta elektrosadales izvietojumam.

Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

### **3.2.4. Gāzes apgāde**

Detālā plānojumā apskatīto zemes gabalus iespējams pieslēgt esošajam augsta spiediena ( $P \leq 6$  bar) sadales gāzes vadam, ar nosacījumiem, ka tiek projektēts un izbūvēts augsta spiediena sadales gāzes vads esošo ielu sarkanajās līnijās un valsts autoceļu, pašvaldību autoceļu un servitūtu nodalījumu joslā līdz projektējamai teritorijai.

Detālajā plānojumā jaunajās ielās paredzēta vidēja spiediena gāzes vada izvietojuma un vidēja spiediena gāzes regulēšanas punkta novietne esošā ceļā un projektējamās ielas krustojuma rajonā ar tai atbilstošu aizsargjoslu. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

### **3.2.5. Sakaru komunikācijas**

Saskaņā ar SIA „Lattelekom” 10.08.2007 izdotajiem tehniskajiem noteikumiem nr. 16378-1 detālplānojuma teritorija ir nodrošināma ar telekomunikāciju sakariem.

Detālajā plānojumā ielas šķērsprofils paredz sakaru kabeļu izvietojumu. Detalizēta telefonizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

### **3.2.6. Ugunsdrošības nodrošinājums**

Zemes gabala dalījums un apbūves izvietojums plānots tā, lai ugunsgrēka gadījumā ir nodrošināta piekļūšana pie ēkām ar ugunsdzēsības transportu. Ugunsdzēsības, glābšanas un civilās aizsardzības pasākumi katram objektam lokāli jāparedz būvprojektā saskaņā ar LBN 201-96 un Civilās aizsardzības likuma prasībām.

Lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts ierīkot ugunsdzēsības rezervuārus esošā ceļa un jaunprojektējamās ielas krustojuma tuvumā. Ūdens padeve rezervuāriem no vietējā artēziskā urbuma.

### **3.3 Transporta organizācija**

Plānojot ceļu un ielu tīklu, tika ievēroti VA „Latvijas Valsts Ceļi” Vidzemes reģiona Limbažu nodaļas izsniegtie nosacījumi nr.4.5.2-76 (17.08.2007.) detālplānojuma izstrādei.

Piekļūšana zemes gabaliem paredzēta no servitūtu ceļa, kā arī no jaunprojektējamām ielām. Jaunprojektējamā ielu brauktuves paredzētas 6,0m platas, piebraucamā ceļa platums – 5,0m ar grāvi lietus ūdeņu savākšanai vienā pusē.

Projekta grafiskajā daļā ir dots ielas šķēršprofila risinājums ar sarkanajām līnijām, būvlaidēm un inženierkomunikāciju izvietojumiem.

Projekta vadītājs

V.Briedis