

PASKAIDROJUMA RAKSTS

I VISPĀRĒJĀ DAĻA

Individuālo dzīvojamo māju kvartāla detālplānojums Dobeles pagasta īpašumam „Žubītes” kad. Nr. 46600010122 13.60 ar platību 13.60ha un īpašuma „Lejzemnieki” kad. Nr. 46600010023 daļai ar platību 6674m² izstrādāts pamatojoties uz zeme gabalu īpašnieces Svetlanas Ribkinas iesnieguma, zemes īpašumu apliecinošiem dokumentiem, Dobeles pagasta padomes lēmuma Nr.9 „Par zemes gabalu Dobeles pagastā „Lejzemnieki” un „Žubītes” detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un sabiedriskās apspriešanas pirmā posma izsludināšanu.” Atbilstoši Dobeles pagasta izsniegtajam darba uzdevumam apspirinātam ar sēdes protokola lēmumu Nr.9, Dobeles pagasta teritorijas plānojumam no 2007 gada līdz 2019 gadam, 2007. Gada 12. septembrī izsniegta arhitektūras un plānošanas uzdevuma un institūciju izsniegtajiem nosacījumiem. Detālplānojums izstrādāts uz instrumentāli uzmērītām robežām un SIA „RŪĶIS AG” izstrādātā inženiertopogrāfiskā plāna pamata.

Detālplānojuma izstrādes gaitā paralēli tika izstrādāts zemes ierīcības projekts un pārkārtotas īpašumu „Lejzemnieki” un „Žubītes” robežas.

Parcelējamā teritorija sastāv no diviem vienas personas privātīpašumiem. Zemes īpašumā „Žubītes” ar platību 13.60ha plānoti 59 zemes gabali individuālo māju apbūvei no 1504m² līdz 5791m² un paredzēta iela un piebraucamais ceļš, kas noteikti sarkanajās līnijās un nodrošina piekļūšanu visiem īpašumiem. Īpašumā „Lejzemnieki” paredzēta daļa ceļu infrastruktūras un sabiedriskas nozīmes telpa ar platību 3863m², kurā perspektīvā var tikt izbūvēti sabiedriski objekti, tādi kā veikals, bērnudārzs, rotaļu laukums, pasta nodaļa un tml. Perspektīvā pie īpašumā „Lejzemnieki” esoša dīķa plānots izveidot rekreācijas zonu, līdz ar to nākotnē ciemata iedzīvotājiem būs pieejamas labiekārtotas atpūtas vietas. Sakārtotas un labiekārtotas ceļu infrastruktūras izbūvei paredzēts paplašināt esošos ceļus, līdz ar to plānotie ceļu gabarīti īpašuma „Birznieki” teritorijā saskaņoti ar to īpašnieku. Plānotie ceļa gabarīti ar īpašumu „Dzeņi” nav saskaņoti, jo tie ir Svetlanas Ribkinas īpašumā.

Saskaņā ar Dobeles pagasta teritorijas plānojumu no 2007 gada līdz 2019 gadam, detālplānojuma teritorija atrodas dzīvojamo savrupmāju apbūves teritorijā, līdz ar to apskatāmo teritoriju tiek plānots izmantot atbilstoši Dobeles pagasta attīstības tendencēm un tiek nodrošināta jaunu kvalitatīvu savrupmāju apbūves gabalu pieejamība.

II TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Projektētā detālplānojuma teritorija atrodas Dobeles novada Dobeles pagastā aptuveni divi kilometri no ciemata „Aizstrautnieki”. Šobrīd teritorija tiek izmantota kā pļava un robežojas ar privātīpašumā esošiem zemes īpašumiem un pašvaldības īpašumu –

ceļu. Pašreizējā zemes apbūve teritorijā ir mūra saimniecības ēka un mūra dzīvojamā ēka, kā arī mūra ēkas drupas.

Uz Dienvidaustrumiem no detālpārplānojumā apskatāmās teritorijas īpašumā „Lejzemnieki” atrodas neizžūstošs dīķis, kura ūdeņus nepieciešamības gadījumā iespējams izmantot ugunsdzēsības vajadzībām.

Zemes gabala reljefs ir ar kritumu Dienvidaustrumu virzienā. Augstumu starpība teritorijā ir aptuveni divi metri.

Apskatāmajā teritorijā atrodas aizsargjoslas gar elektrisko gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 20kv 0.21ha un 0.04ha platībā, ceļa servitūta teritorija 0.03ha platībā.

III IELU UN CEĻU TĪKLS

Pašreizējais ceļu tīkls zemes gabalā nodrošina piekļūšanu esošajām ēkām, tie ir sliktas kvalitātes ar grants segumu un šauri.

Ceļu un ielas tīkls tiek organizēts saskanīgi ar pagasta veidoto ceļu struktūru. Teritorijai pieguļošo ceļu paredzēts perspektīvā paplašināt izveidojot Dienvidrietumu virzienā 12m platu ielas koridoru, savukārt piekļūšanai no pretējās puses (Aizstrautnieku ciemata), plānotajai sabiedriskas nozīmes telpai, 15m platu ielas koridoru ņemot vērā perspektīvo kustības intensitāti šajā posmā.

Piekļūšanai nodalītajiem zemes gabaliem, kas nepieguļ esošajiem ceļiem, paredzēts izbūvēt jaunu centrālo ielu ar 15m platu koridoru, kura abos galos pieslēdzas esošajam ceļam un izveido loku cauri visam īpašumam. Jaunveidojamās ielas un piebraucamā ceļa novietojumu noteica parcelējamā zemes gabala konfigurāciju un plānoto zemes gabalu platību. Lai nodrošinātu piekļūšanu zemes gabaliem Nr.14, Nr.16, Nr.18, Nr.20, paredzēts 47m garš vienvirziena atzars ar 8m platu koridoru un apgriešanās laukumu. No apgriešanās laukuma tiek plānots ceļa atzars ar 4m platu koridoru, kas paredzēts komunikāciju apkalpošanai un ekspluatācijas drošībai.

Ceļu un ielas teritorija, kas atrodas īpašumos „Žubītes” (28001m²) un „Lejzemnieki” (2811m²) tiek noteikts kā kopīgs ceļu īpašums, lai atvieglotu ceļu, ielas un komunikāciju izbūvi, pieejamību un uzturēšanu. Ceļa daļa īpašumā „Dzeņi” (129m²) un īpašumā „Birznieki” (601m²) tiek noteikta kā plānota ceļa servitūta teritorija. Ceļa gabarīti īpašumā „Birznieki” saskaņoti ar to īpašnieku. (Skat. Satiksmes organizācijas shēma).

IV PARCELĀCIJAS KOMPOZĪCIJA

Parcelācijas kompozīciju noteica pasūtītāja uzdevums projektēt vairumu zemes gabalu Dobeles pagasta teritorijas plānojumā noteiktajā minimālajā platībā – 1500m²,

paredzot arī lielākus īpašumus un sabiedriski nozīmīgu telpu, kā arī parcelējamā zemes gabala konfigurācija .

Īpašumu racionālai izmantošanai un visu prasību izpildei, zemes gabali ar minimālo noteikto platību tiek izvietoti uz abām pusēm no projektētās ielas ar šaurāko malu pret ielu, tādējādi veidojot plašāku un attālinātu no ielas sētas pusi katram īpašumam. Savukārt salīdzinoši lielāki zemes gabali tiek izvietoti īpašuma Ziemeļaustrumos gar esošo pagasta ceļu un pie atzara no jaunveidojamās ielas, līdz ar to tie tiek atdalīti no centrālās transporta kustības un iegūst klusāku un intīmāku privāto zonu. Sabiedriskas nozīmes zonu plānots izvietot daļā no īpašuma „Lejzemnieki” gar esošo ceļu, kas nodrošinātu brīvu piekļūšanu šai teritorijai un nenoslogotu privātmāju teritoriju ar papildus transporta kustību un troksni.

V APBŪVES NOTEIKUMI

Atbilstoši Dobeles pagasta teritorijas plānojumam 2007.-2019. un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, apskatāmā teritorija noteikta kā savrupmāju apbūves teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo ēku apbūve.

Detālplānojumā paredzēti 59 savrupmāju apbūves gabali. Zemes gabaliem ir noteikta ēku būvlaide 7m no sarkanās līnijas, lai nodrošinātu drošu un ērtu transporta kustību starp privāto zonu un koplietošanas ceļiem. Ēkas izvietojamas ne tuvāk kā 4m no kaimiņu zemes robežas, tādējādi respektējot katra īpašuma tiesības uz privātumu. Saskaņīgas un organizētas apbūves struktūras izveidei, ēku izvietojums gar centrālo ielu ir noteikts konkrētās 12x12m robežās un galvenā fasāde orientējama pret piebraucamo ceļu un paralēli ceļa nodalījuma joslas sarkanajām līnijām. Īpašumiem gar esošo pagasta ceļu un pie ielas atzara (īpašumi Nr.14, Nr.16, Nr.18, Nr.20, Nr.56, Nr.57, Nr.58, Nr.59) ēku izvietojums netiek strikti noteikt un to iespējams mainīt, saskaņojot skici projekta stadijā ar novada būvvaldi.

Detālplānojumā paredzētā sabiedriskas nozīmes telpā tiek risināta piekļūšana un komunikāciju pieejamība, bet apbūves izvietojums un veids risināms atsevišķā detalizētā projektā.

VI KOMUNIKĀCIJU TĪKLI

1.Patreizējie komunikāciju tīkli

. Pašreizējais komunikāciju tīkls nodrošina ar elektrību īpašumu „Lejzemnieki” un nodrošina pieslēgumu iespējas tīkla izveidei, lai apgādāto projektēto ciematu - ir pieejams 20/0.4kv transformatora punkts. Blakus esošajā īpašumā „Glūdaiņi” , uz kuru pasūtītājam ir nomas līgums, atrodas artēziskais urbums, kura ūdens netiek tīrīts. Objektā ir arī drenāžas sistēmas, kuras plānots saglabāt un kuru izvietojums redzams plānos. Izstrādājot komunikāciju, dzīvojamo, saimniecības un sabiedrisko ēku tehniskos projektus ir jāievērtē

drenāžas sistēmu novietojums un, ja nepieciešams, drenāžas sistēmas jāpārprojektē, kā arī veicot rakšanas darbus sabojātās drenu sistēmas jāatjauno.

2.Paredzētie komunikāciju tīkli

Objektā paredzēti elektroapgādes, ūdensapgādes, kanalizācijas un gāzes apgādes tīkli. Plānotie komunikāciju tīkli un būves tiek projektētas ceļu un ielas sarkanajās līnijās, ievērojot savstarpējos normatīvos attālumus. Komunikācijas vai to posmus, kurus nav iespējam izvietot ceļu vai ielas sarkanajās līnijās reljefa vai ekspluatācijas prasību dēļ, plānots noteikt atsevišķu aizsargjoslu, kurai zemesgrāmatā tiks noteikts apgrūtinājums. Projektējot apbūvi un apzaļumošanu jāievēro aizsargjoslu likumā noteiktās aizsardzības joslas.

Katram komunikāciju tīklam jāsaņem tehniskie noteikumi attiecīgajās institūcijās un jāizstrādā tehniskie projekti.

Katram īpašumam komunikāciju pievadi no centrālā tīkla risināmi pēc komunikāciju tehnisko projektu izstrādes un pēc individuāla projekta, kad precizēts ēku izvietojums un apjoms.

Elektroapgāde. Projektā paredzēts objekta Dienvidrietumu daļā esošās 20kv gaisvadu līnijas balstus pārbūvēt īpašuma „Glūdaini” virzienā (skat. Inženierkomunikāciju plāns), lai paplašinātu apbūves iespējas zemes gabalam Nr.1, Nr.3 un Nr.5. Objektā starp īpašumu Nr.58 un Nr.59, paplašinot ceļa sarkano līniju, plānots otrs 20/0.4kv transformatora punkts. No esošā uz plāno transformatoru paredzēta augstsprieguma (20kv) kabelis. Elektrības nodrošināšanai katram gabalam, paredzēts zemsprieguma (0.4kv) kabelis ar vienu sadali uz diviem īpašumiem uz to robežas ceļu sarkanajās līnijās no esošā transformatora uz plānoto transformatora punktu. Pie elektroapgādes izbūves, jāparedz elektrokabeļa izbūve uz artēzisko urbumu īpašumā „Glūdaini”.

Apgaismojums. Paredzēts izbūvēt pazemes kabeļu līniju pa ceļu kreiso pusi no esošā transformatora pa centrālo ielu uz plānoto transformatoru. Apgaismes ķermeņi uzstādāmi ielas zaļajā zonā.

Gāzes apgāde. Projektā ir paredzēta perspektīvā vidējā spiediena gāzesvada novietne ceļu nodalījuma joslā zem brauktuves. Piebraucamo ceļu un ielas griezumos ir norādīta iespējamā gāzes vada atrašanās vieta, kas izvietota ievērojot attālumus no citām komunikācijām. Gāzes pievads un mājas gāzes regulatora novietni ir jārisina katram patērētājam atsevišķi gāzes apgādes tehniskā projekta izstrādes gaitā.

Ūdensvads. Ūdensvadu paredzēts izbūvēt no blakus esošā īpašuma „Glūdaini” esošā artēziskā urbuma. Lai nodrošinātu dzeramā ūdens kvalitāti, ko nosaka LR normatīvie akti, pie urbuma izbūvējama atdzelžošanas iekārta ar jaudu, kas atbilst

projektētam patēriņam objektā. Ūdensvads projektēts galvenokārt zem brauktuves un nodrošina ar ūdeni visus plānotos zemes gabalus.

Lietus kanalizācija. Lietus kanalizācijas sistēma paredzēta pa centrālo ielu, lai novadītu attīrītos saimnieciski fekālās kanalizācijas ūdeņus un lietus ūdeņus no ceļa sāngrāvjiem uz novadgrāvi, kas stiepjas gar īpašuma Austrumu pusi. Īpašumos Nr.17 un Nr.49 paredzēti kolektori ūdens novadīšanai uz novadgrāvi.

Saimniecības un fekālā kanalizācija. Objektā viena centrāla kanalizācijas sistēma ir paredzēta īpašumiem Nr.56, Nr.57, Nr. 58, Nr.59 , Nr.46 un Nr.48, no kuriem notekūdeņi nonāk attīrīšanas ietaisē starp īpašumu Nr.46 un Nr.48. Pievadi katram īpašumam atsevišķi risināmi pēc ēku novietnes precizēšanas. Attīrīšanas ietaise ar 5m aizsargjoslu tiek iekļauta ceļa sarkanajās līnijās kā tās elements. Attīrītie notekūdeņi tiek ievadīti lietus kanalizācijas sistēmā no kuras tie nonāk novadgrāvī, kas stiepjas gar objekta Austrumu robežu.

Otra, tieši pēc tāda paša principa izbūvējamā kanalizācijas sistēma, ir paredzēta īpašumiem Nr.12, Nr.14, Nr.16, Nr.18, Nr.20, Nr.22 , Nr.60. un esošās dzīvojamām īpašuma „Lejzemnieki” ēkām. Pievads katram īpašumam risināms pēc ēku novietojuma precizēšanas. Attīrīšanas ietaise ar nepieciešamo aizsargjoslu paredzēta ceļa sarkanajās līnijās kā tās elements pie īpašuma Nr.22.

Īpašumiem gar centrālo ielu paredzēts izbūvēt individuālas attīrīšanas ietaises katram īpašumam atsevišķi vai vienojoties uz diviem īpašumiem vienu, attīrītos ūdeņus ievada lietus kanalizācijas sistēmā. Kreisajā ielas pusē sākot ar īpašumu Nr.9 līdz īpašumam Nr. 55 attīrītos notekūdeņus ievada novadgrāvī.

Siltumapgāde.

Siltumapgādi paredzēts risināt katram īpašumam individuāli pēc īpašnieku ieskatiem.

Projekta autors:



L.Mikolajuka

9.8. Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves teritorijas (DzM)

9.8.1. Definīcija	Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves teritorijas ir zemesgabali, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.
9.8.2. Atļautā izmantošana	Galvenā izmantošana: 1) savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja); 2) dvīņu māja (divu ģimeņu dzīvojamā māja); 3) mazstāvu daudzdzīvokļu nams; 4) saimniecības ēka, palīgbūves; 5) pirmsskolas bērnu iestāde, ārstniecības iestāde; 6) telpas individuālam darbam, tai skaitā privāts mājas bērnudārzs, ārsta privātprakse u.c.; 7) apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; 8) inženiertehniskās apgādes tīkli un būves. Palīgizmantošana: Izstrādājot detālplānojumu, uz atsevišķa zemesgabala var izvietot vietējas nozīmes pārvaldes iestādi, izglītības iestādi, reliģisku iestādi, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu, sporta būvi.
9.8.3. Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība	1500 m ²
9.8.4. Zemesgabala minimālais platums	a) savrupmāju apbūvei - 25 m; b) mazstāvu daudzdzīvokļu namiem - 30 m; c) minimālā ielas vai ceļa fronte - 15 m
9.8.5. Zemesgabala apbūves blīvums	a) savrupmājām un dvīņu mājām - 30 % ; b) mazstāvu daudzdzīvokļu namiem – 35%
9.8.6. Zemes gabala apbūves intensitāte	Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte - 80%
9.8.7. Minimālā brīvā teritorija	Zemesgabala minimālā brīvo (zaļo) teritoriju nosaka: a) savrupmāju un dvīņu māju apbūvei – 60%; b) mazstāvu daudzdzīvokļu namiem – 45% c) pirmsskolas bērnu iestādei – ne mazāka kā 30%.
9.8.8. Būvlaide	6 m. Iedibinātas būvlaides gadījumā, izvietojot galveno ēku ir jāievēro šī iedibinātā būvlaide.
9.8.9. Ēku skaits uz zemes gabala	Viena dzīvojamā māja un divas palīgēkas, nepārsniedzot pieļaujamo apbūves blīvumu.
9.8.10. Stāvu skaits	1) Maksimālais stāvu skaits – a) savrupmājām, dvīņu mājām un rindu mājām - 2 stāvi; b) mazstāvu daudzdzīvokļu namiem - 2 stāvi. 2) Kopējais ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 14 m. Noteiktie ēku un būvju augstumi nav attiecināmi uz atsevišķiem akcentiem, kas ir jāpamato ar detālplānojumu.
9.8.11. Precizējumi un papildinājumi	1) Paredzot jebkura veida būvniecību, rekonstrukciju, vai labiekārtošanu, apbūves teritorijās, kas atrodas kultūras pieminekļu aizsardzības zonā, Būvvaldei plānošanas un arhitektūras uzdevumā ir jānosaka papildus prasības arhitektoniskajam risinājumam, krāsojumam un labiekārtojumam.

	2) Precizējumi un papildinājumi ir nosakāmi un pamatojami detālplānojumos, ģenplānos vai zemes ierīcības projektos.
--	---

9.10. Sabiedriskas nozīmes apbūves teritorijas (S)

9.10.1. Definīcija	Sabiedriskas nozīmes apbūves teritorijas ir teritorijas, kur galvenais zemes, ēkas vai būves izmantošanas veids ir sabiedriskas vai sociālas nozīmes objekti - valsts un pašvaldības pārvaldes, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citas līdzīgas nekomerciālas iestādes, bet papildus izmantošana ir ēkas un būves, kas nepieciešamas pamatfunkcijas nodrošināšanai.
9.10.2. Atļautā izmantošana	Galvenā izmantošana: 1) pārvaldes iestāde, 2) izglītības iestāde, reliģijas iestāde, 3) kultūras iestāde, 4) viesnīca, viesu māja, 5) ārstniecības iestāde, 6) sociālās aprūpes iestāde, 7) sporta būve, 8) inženiertehniskās apgādes tīkli un būves. Papildizmantošana: Pamatojot ar detālplānojumu sabiedrisko iestāžu teritorijās papildus atļauts izbūvēt: 1) tirdzniecības vai pakalpojumu iestādi, 2) dzīvokli, kā palīgizmantošanu, 3) sabiedrisko garāžu, kā palīgizmantošanu.
9.10.3. Minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība	Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, precizējama detālplānojuma darba uzdevumā.
9.10.4. Zemesgabala minimālais platums	1) zemesgabala minimālais platums ne mazāk par 30 m, nodrošinot apgaismojuma prasības un ievērojot attālumus līdz zemes gabala robežām; 2) minimālā ielas vai ceļa fronte - 15 m
9.10.5. Zemesgabala apbūves blīvums	40%.
9.10.6. Apbūves intensitāte	Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte precizējama detālplānojumā
9.10.7. Minimālā brīvā teritorija	Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija tiek noteikta detālplānojumā vai attiecīgā objekta ģenerālplānā, vadoties pēc paredzētās darbības un atbilstošiem būvnormatīviem, taču ne mazāk par 30% no zemes gabala platības.
9.10.8. Būvlaide	Būvlaide nosakāma ne mazāk par 10 m. Iedibinātas būvlaides gadījumā, tiek rekomendēts ievērot šo būvlaidi.
9.10.9. Ēku skaits uz zemesgabala	Netiek noteikts.
9.10.10. Stāvu skaits	1) Sabiedriskām iestādēm - 3 stāvi. 2) Šie ierobežojumi nav attiecināmi uz kulta celtnēm.
9.10.11. Citi noteikumi	1) Pie visām sabiedriskajām ēkām ir jāparedz autostāvvietas, nosakot nepieciešamo stāvvietu skaitu atbilstoši aprēķiniem. 2) Jānodrošina piekļūšanas un pārvietošanās iespējas cilvēkiem ar īpašām

	vajadzībām.
9.10.12. Precizējumi un papildinājumi	1) Paredzot jebkura veida būvniecību, rekonstrukciju, vai labiekārtošanu, Būvvaldei plānošanas un arhitektūras uzdevumā ir jānosaka papildus prasības arhitektoniskajam risinājumam, krāsojumam un labiekārtojumam. 2) Precizējumi un papildinājumi ir nosakāmi un pamatojami detālpplānojumos, ģenplānos vai zemes ierīcības projektos.