

SATURS

DETĀLPLĀNOJUMS

GALĪGĀ REDAKCIJA

SALACGRĪVĀ, PĒRNAVAS IELĀ 33B

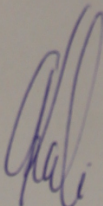
ZEMES GABALAM AR KADASTRA NR. 6615 001 0076

Izstrādāja:

Sia „Balts un melns” projektu birojs

Reģ.Nr.40003659614

Projekta vadītājs:



G. Kārklīšs

Rīga 2006

SATURS

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
1.1 Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi	3
1.2 Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums	4
1.3 Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi	5
2. GRAFISKĀ DAĻA	6
2.1 Topogrāfiskais plāns	7
2.2 Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns	8
2.3 Teritorijas plānotās izmantošanas plāns, projektēto robežpunktu un sarkanās līnijas koordinātes	9
2.4. Plānoto apgrūtinājumu plāns, ielas profils	10
3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI	11
3.1 zemes gabalam kāpu ielā 5	11
3.2 zemes gabaliem kāpu ielā 9 un 7	13
3.3 zemes gabaliem kāpu ielā 8 un 10	15
3.4 zemes gabaliem kāpu ielā 11, 13 un 15	17
4. PĀRSKATS PAR DETĀLPĻĀNOJUMA IZSTRĀDI	19
4.1 vietējās pašvaldības lēmumi par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu ..	19
4.2 zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu kopijas	19
4.3 sabiedriskās apspriešanas materiāli	19
4.4 ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem	20
4.5 institūciju sniegtā informācija, nosacījumi un atzinumi	20
4.6 ziņojums par institūciju nosacījumu ievērošanu	21
4.7 ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām	22
4.8 cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei	22
PIELIKUMI	23-57

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1 TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

(Skatīt 6. lpp. „Teritorijas esošās situācijas plāns”)

Detālpplānojumā tiek risināta zemes gabala ar kadastra nr.6615 001 0076 Salacgrīvā, Pērnāvas ielā 33B parcelācija, piekļūšanas iespējas un precizēta Salacgrīvas pilsētas ar lauku teritoriju teritorijas plānojumā noteiktā izmantošana. Pašvaldības teritorijas plānojums šajā zemes gabalā nosaka trīs izmantošanas veidus:

Savrupmāju apbūvi,

Jauktu darījumu un komercapbūvi,

Meža un mežaparka teritoriju,

Nosaka izveidot jaunu (Kāpu) ielu, lai risinātu piekļūšanu pie zemes gabaliem Pērnāvas ielā 31A un 31B, kā arī 33D.

Nemot vērā, ka plānojamajam zemes gabalam patreiz nav piekļūšanas iespējas detālpplānojumā tiek apskatīta blakus pieguļošā teritorija. Kāpu ielas posms, kas atradīsies uz pašvaldības zemes ir ietverts pašvaldības teritorijas plānojumā, kā arī tā izvietojums un krustojums ar Sporta ielu skiču stadijā ir saskaņots pie pašvaldības galvenā arhitekta.

Plānojamais zemes gabals atrodas uz ziemeļiem no Zvejnieku parka un netālu (100m) no jūras.

Lielākā zemes gabala daļa patreiz netiek izmantota, ne arī uzņemta. Uz zemes gabala atrodas viena guļbūves tipa vasaras māja.

Pašlaik lielāko zemes gabala daļu sedz mežs. Zemes gabala rietumu pusē ir sastopams jūrmalai raksturīgais kāpu mežs ar priežu apaugumu, vidusdaļā austrumu virzienā mežs ir purvainš, pamatā ar jauktām lapu un skuju koku sugām, austrumu malā vērojams mežs, kas radies aizaugot pļavām, un krūmāji. Teritorijā sastopamas vairākas lielas priedes un melnalkšņi. Zemes gabala austrumu puse ir samērā zema un periodos ar lieliem nokrišņiem ir mitra. Zemes gabalu virzienā no ziemeļiem uz dienvidiem šķērso iebraukts ceļš. Hidroloģiskas un ģeoloģiskas vērtības šajā teritorijā nav konstatētas.

Lai panāktu līdzsvarotu šīs teritorijas attīstību izstrādājot detaļplānojumu ņemti vērā sekojoši nosacījumi:

1. Zemes gabala atrašanās vieta- atrašanās pie Zvejnieku parka, kas ir galvenais tūrisma un atpūtas objekts Salacgrīvā, daļa zemes gabala

- atrodas krasta kāpu aizsargjoslā, patreizējā brīdī zemes gabalam nav likumības piešķiršanas iespējas.
2. Ainaiskās vērtības- kāpu mežs, mežaina kāpa, melnalkšņu- priežu mežs.
 3. Īpašnieka intereses- sadalīt īpašumu vairākās zemes vienībās un pārdot, jo vienam cilvēkam tik liels īpašums nav kvalitatīvi apsaimniekojams.
 4. Pašvaldības teritorijas plānojums- kurā galvenajos vilcienos ir noteikti kādiem mērķiem šis zemes gabals ir izmantojams.

1.2 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojumā risināta zemes gabala ar kadastra Nr. 66150010076 sadalīšana, izveidojot septiņas jaunas zemes vienības ar mērķi uz piecām veikt savrupmāju apbūvi, bet uz trijām, kas atrodas tuvāk Zvejnieku parka teritorijai izveidot darījuma rakstura (nelielas viesu mājas vai viesnīcas) apbūvi. Apbūves gabali paredzēti zemes gabala austrumu daļā, kas ir ar vismazāko ainavisko un bioloģisko vērtību un atrodas ārpus krasta kāpu aizsargjoslas. Apbūve veicinās šīs teritorijas sakārtošanu un ainavisko vērtību uzlabošanu.

Pie visām zemes vienībām paredzēts piebraucamais ceļš- tiek izveidota jauna, Kāpu iela. Jaunas ielas, kas sāksies no krustojuma ar Sporta ielu izveide atrisinās piešķiršanu ne tikai pie detālplānojuma rezultātā izveidotajiem zemes gabaliem, bet arī pie citiem īpašumiem (Pērnavas ielā 31A, 31B un 33D), kam pašreiz nav noteiktas piebraukšanas iespējas. Zemes gabalu apbūve atļautā tikai pēc ielas izveides.

Komunikācijas paredzēts izvietot zem brauktuves, lai samazinātu transformējamo zemes platību. Zemes gabalu apbūve atļautā tikai pēc ūdensapgādes un elektroapgādes komunikāciju izbūves.

1.2.1 Ūdensapgāde

Ūdensapgāde jaunajiem zemes gabaliem paredzēta no pilsētas centralizētajiem tīkliem ar pieslēgšanās vietu pie Salacgrīvas vidusskolas. Ūdensvada risinājums no skolas līdz objektam izstrādājam tehniskā projekta līmenī, sadarbojoties zemes īpašniekiem ar pašvaldību, par zemes īpašnieku līdzekļiem.

1.2.2 Elektroapgāde

Elektroapgādes pazemes kabelus paredzēts pieslēgt pie jaunizveidojamā transformatora punkta, kas savukārt atradīsies pie jaunveidojamās 20kV līnijas no LK-24. Šiem abiem objektiem arī izstrādājami tehniskie projekti sadarbībā ar VAS „Latvenergo”.

Zemes īpašniekam pirms būvniecības jānoslēdz elektroenerģijas pieslēguma līgums ar VAS „Latvenergo” filiāli Ziemeļu elektriskie tīkli. Komercuzskaites uzstādāmas ārpus zemes gabala žoga pie brauktuves.

Pirms elektrokabeļu izbūves teritorijai jābūt veiktiem planēšanas darbiem, izbūvētām brauktuvē un izbūvētam ūdensvadam un kanalizācijas vadam.

1.2.3 Kanalizācija

Kanalizācijas ūdeņu uzkrāšanai sākumā jāparedz rūpnieciski ražoti kanalizācijas krājrezervuāri. Pēc pilsētas kanalizācijas tīklu (kanalizācijas spiedvads no Kuivižiem uz jaunajām attīrīšanas iekārtām Lauteros) izbūves gada laikā jāveic kanalizācijas vada izbūve un tā pieslēgšana pilsētas kopējam kanalizācijas tīklam.

1.2.4 Telekomunikācijas

Telekomunikāciju izveidei paredzēta pieslēguma vieta Sporta un Kāpu ielas krustojumā. Jāizstrādā atsevišķs tehniskais projekts telekomunikāciju kabeļa projekts posmā no Vidusskolas līdz pieslēguma vietai.

1.2.5 Lietūdens savākšana un novadīšana

Lietus ūdeņus no ēku jumtiem un ceļiem paredzēts iesūcināt gruntī. Ūdeņus no laukumiem, kur notiks automašīnu stāvēšana jāsavāc, jāattīra un jāiesūcina gruntī.

1.2.6 Ielas apgaismojums

Ielas apgaismojums gar ielu nav plānots atsevišķs apgaismojuma kabelis, taču katram zemes īpašniekam ir ar apbūves noteikumiem ir noteikts tumšajā diennakts laikā apgaismot zemes gabala fronti gar Kāpu ielas rietumu malu.

1.2.7 Apgrūtinājumi un servitūti

Teritorija starp ielas sarkanajām līnijām zemesgrāmatā noformējama kā servitūta objekts veicot zemes gabala dalīšanu.

1.2.8 Koku saglabāšana un teritorijas apzaļumošana un labiekārtošana

Lai saglabātu teritorijas mežaino raksturu un tās ainaviskās vērtības ēkas paredzēts izvietot ar aprēķinu, lai pēc iespējas mazāk būtu jācērt koki, kokus, kas caurmērā pārsniedz 30 cm aizliegts cirst, izņemot gadījumus, kad tie ir bojāti vai rada apdraudējumu cilvēkam vai īpašumam.

Īpaša uzmanība jāpievērš saudzējamiem mežiem un pļavu teritorijām, aizliegts veikt darbības, kas izmainītu esošo biotopu, piemēram, nosusināšana, augu sastāva maiņa pļavās.

Izstrādājot būves projektu tajā jāiekļauj teritorijas apzaļumošanas un labiekārtošanas sadaļa, ko izstrādājis sertificēts speciālists.

1.2.9 Adresācija

Detālpānojums paredz zemes gabalam ar kadastra Nr. 6615001 0067 izveidot septiņas jaunas adreses- Kāpu iela 5,7,9,11,13,15 un 8, kā arī un veikt vienas adreses maiņu no Pērnavas iela 33B uz Kāpu iela 10.

1.3 TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālpānojuma galvenais uzdevums plānojamajā teritorijā ir veidot sakārtotu un jūrmalai raksturīgu ainavisku pilsētvidi gar Kāpu ielu un maksimāli dabisku vidi no apbūves robežas līdz jūrmalai. Ar iespēju potenciāliem zemes īpašniekiem iegūt maksimāli labvēlīgu dzīves vidi.