PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojums, adrese Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, kad.Nr. 8015 002 1818., kad.apz. 8015 002 1901, ir izstrādāts, pamatojoties uz:

- likuma "Teritorijas attīstības plānošanas likums" 28.panta pirmo, trešo un ceturto daļu un 31.panta pirmo, otro, un trešo daļu;
- 14.10.2014. MK noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 3.5. un 5.3.daļu;
- 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240. "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
- 2012.gada 29.augusta Siguldas novada saistošajiem noteikumiem Nr.21 „Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.- 2024. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (prot.Nr.20, 2.§);
- Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei nekustamajā īpašumā ar adresi Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, 2.zemes gabalā ar kad.apz.8015 002 1901;
- institūciju izdotajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir iegūt detalizētu teritorijas izmantošanas plānu, kur galvenā izmantošana ir labiekārtota publiska ārtelpa, zaļumvietu teritorijā kā galveno izmantošanu nosakot labiekārtotu publisko ārtelpu - golfa laukuma zonas starp gājēju un apkalpes ceļiem, takām, laukumiem un dekoratīvām ūdenstilpnēm, un publiskās apbūves zonā kā galveno izmantošanu paredzēt tūrisma, atpūtas, sporta un apkalpes objektu apbūvi, pamatojot to ar Siguldas kultūrvēsturiskajam centram izstrādāto Attīstības koncepciju un paredzēto izmantošanu zaļumvietu zonā.

Apbūves noteikumos tiek detalizēti izstrādātas prasības teritorijas labiekārtojuma elementiem un to atbilstībai kultūrvēsturiskajai videi. Plānojumā lielākā teritorijas daļa paredzēta kā zaļumvieta, kas saskaņa ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240. "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"4.daļas 17. punkta 17.9.apakšpunktu tiek saukta par Dabas un apstādījumu teritoriju un apzīmēta ar burtiem DA, un grafiski attēlota ar spilgti zaļu krāsu. Detalizējot atļauto izmantošanu, teritoriju paredzēts padarīt pieejamāku novada iedzīvotājiem un viesiem, izveidojot gājēju celiņus gar Gaujas senielejas gravas malu, kā arī celiņu tīklojumu pa visu teritoriju. Lai teritoriju padarītu saistošāku novada iedzīvotājiem un viesiem, dabas un apstādījumu teritorijā būs iespēja izvietot golfa laukumu ar deviņām bedrītēm, kurā bedrīšu izvietojums respektētu gan teritorijā augošos vērtīgos kokus un koku grupas, gan pastaigu takas un Gaujas senielejas apmeklētāju brīvu pārvietošanos pa šobrīd daudzviet nepieejamo teritoriju gar Pūču gravas malu, no kuras pavērtos lieliski dabas skati ar plašām skatu perspektīvām pat līdz Gaujas labā krasta augšējai kantei.

Grafiskās daļas lapā Nr.1. attēlots funkcionālais zonējums, lapā Nr.2. attēlota plānotā izmantošana, apbūves līnijas un inženierkomunikāciju plāns, lapā Nr.4. attēlota labiekārtojuma koncepcija ar celiņu tīklojumu, skatu laukumiem, golfa bedrīšu zonām un vērtīgiem kokaugiem, lapā Nr.4. attēlots teritorijas inženierkomunikāciju apgrūtinājumu plāns, lapā Nr.5. redzama teritorijas pašreizējā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.

1. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Saskaņā ar Rīgas rajona Tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Siguldas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. 100000135102 datiem, nekustamais īpašums ar adresi Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, kad.Nr.8015 002 1818, pieder Siguldas novada pašvaldībai. Nekustamais īpašums sastāv no divām zemes vienībām, pirmā - ar kad.apz. 8015 002 1818, platību 3.1201 ha, un otrā zemes vienība ar kad.apz.8015 002 1901, platība 22.7464 ha. Detālplānojums izstrādāts otrajai zemes vienībai ar platību 22,7464 ha.

Saskaņā 2012.gada 29.augusta Siguldas novada saistošo noteikumu Nr.21 „Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.- 2024. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (prot.Nr.20, 2.§), turpmāk tekstā - TIAN, grafisko daļu detālplānojuma teritorijā ietilpstošā zemes gabala plānotā atļautā izmantošana ir Publiskā apbūve (P), Zaļumvietas (Z-1) un ūdeņi (Ū). Zemes gabals robežojas ar Pils ielu, Līvkalnu ielu un Pūču gravu, pa kuras gravas kantes malu Siguldas pilsētas robežās iet Gaujas nacionālā parka robeža.

Teritorijā ir veikta biotopu un dendroloģiskā izpēte, izstrādātajā golfa laukumu bedrīšu izvietojumu plānā, tas ir ņemts vērā, apejot visus ieteiktos saglabājamos kokus, kokaudzes uc.

Teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederoša 20 – 0.4 kV elektrolīnija un 20/0.4 kV transformatoru apakšstacija, AS "Latvijas Gāze" sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0.4 MPa, SIA "Lattelecom" piederoša sakaru kabeļu kanalizācija, SIA "Saltavots" sadzīves kanalizācijas spiedvads, tai skaitā inženierkomunikācijas, kas nodrošina dzelzceļa stacijas inženiertehnisko apgādi.

Grafiskās daļas lapā Nr.1. attēlots funkcionālais zonējums, lapā Nr.2. attēlota plānotā izmantošana, apbūves līnijas un inženierkomunikāciju plāns, lapā Nr.4. attēlota labiekārtojuma koncepcija ar celiņu tīklojumu, skatu laukumiem, golfa bedrīšu zonām un vērtīgiem kokaugiem, lapā Nr.4. attēlots teritorijas inženierkomunikāciju apgrūtinājumu plāns, lapā Nr.5. redzama teritorijas pašreizējā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS UN APRAKSTS

Apbūve detālplānojuma teritorijā būs paredzēta tikai tādā jau teritorijas plānojumā paredzētajā apjomā, lai nodrošinātu teritorijas pamatizmantošanu – piemēram, neliela kafejnīca vai inventāra nomas ēka. Apbūves zonas paredzētas tikai jau esošās apbūves ("dzīvojamā māja pils dīķa dienvidu galā un tās palīgēkas") piegulošajās teritorijās. Sezonāla rakstura publiskas 1.stāvu ēkas iespējams izvietot arī dabas un apstādījumu teritorijā, tāpat arī gājējiem un velobraucējiem, kā arī objekta apsaimniekošanai domātus auto novietošanas laukumus un infrastruktūras objektus atļauts izvietot visās funkcionālajās zonās, ievērojot katrā funkcionālajā zonā noteiktos apbūves rādītājus.

Detālplānojumā precizēts funkcionālo zonu robežu novietojums ne vairāk kā 10% apjomā no Publiskās apbūves teritorijas kopējās platības, bet netiek mainītas zonu kopplatības. Publiskās apbūves teritorija ir izveidota kompaktāka ap pils dīķi, samazinot tās frontes garumu gar Pils ielu.

Detālplānojumā nav paredzēta zemes gabala dalīšana, jaunu ielu teritorijas netiek paredzētas, inženierkomunikāciju jaudu palielināšana tiks veikta, ja jaunas būvniecības gadījumā objektam būs nepieciešams jaudas palielinājums.

2.1. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Jauni pieslēgumi teritorijai piegulošajām ielām detālplānojumā netiek plānoti, bet, veicot būvprojektu izstrādi, ja būs nepieciešami jauni pieslēgumi, tie tiks izstrādāti saskaņā ar projektēšanas gaitā saņemtiem tehniskajiem noteikumiem.

Detālplānojuma risinājumā piekļūšana ar autotransportu plānotajai teritorijai tiek nodrošināta no Pils ielas – ar iebrauktuvi un izbrauktuvi no esošā auto stāvlaukuma, kā arī esošā pieslēgumu uz Pils kompleksa dzīvojamo māju. Izstrādājot apbūves tehniskos projektus, pēc atbildīgo institūciju tehnisko noteikumu saņemšanas, iespējams projektos paredzēt pieslēgumu pārbūvi. Stāvvietu skaitu paredzētajām autostāvvietām ir jāprecizē tehniskajā projektā, atbilstoši funkcionālajai nepieciešmībai.

2.2. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Detālplānojuma risinājumā ir ievēroti institūciju izsniegtie nosacījumi teritorijas inženiertehniskās apgādes nodrošināšanai.

Pirms inženierkomunikāciju tīklu un būvju būvniecības uzsākšanas, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir jāizstrādā to tehniskie projekti.

2.2.1. ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgāde ir plānota saskaņā ar AS „Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 2015.gada 28.augustā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30KI20-03.02./1878.

Plānotās teritorijas elektroapgādes nodrošinājums ir paredzēts no teritorijā esošās 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas. Šobrīd nav nosakāms nepieciešamais jaudas palielinājums, kuru būs iespējams aprēķināt pēc konkrētu būvprojektēšanas darbu uzsākšanas. Savukārt uzsākot šos būvprojektēšanas darbus, jāsaņem tehniskie noteikumi elektriskās slodzes jaudas palielinājumam un transformatoru apakšstacijas optimālam izvietojumam.

2.2.2. GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS „Latvijas Gāze" 2015. gada 11.septembra nosacījumiem 27.4-2/3266, detālplānojuma risinājumā tiek saglabāta esošā gāzesvada novietne.

Tehniskie noteikumi konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa AS „Latvijas Gāze" Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

2.2.3. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijā atrodas SIA "Saltavots" sadzīves kanalizācijas spiedvads, kas jāņem vērā, veicot būvdarbus. Tehniskie noteikumi konkrētā objekta ūdens apgādei un kanalizācijai jāpieprasa SIA "Saltavots" pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā, kā arī jāievēro Veselības inspekcijas prasības, kas tiks izdotas konkrētu objektu būvniecībai.

2.2.4. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA

Virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšanai detālplānojuma teritorijā nepieciešams izstrādāt meliorācijas sistēmas pārbūves projektu, jo šobrīd tur atrodas gadiem nekopti virszemes meliorācijas grāvji. Teritorijā virszemes ūdeņu novadīšanai pieļaujams izmantot gan grāvjus, gan lielākas ūdenstilpes – dīķus vai dīķu kaskādes. Meliorācijas sistēmas projekts izstrādājams paralēli ar teritorijas labiekārtojuma projektu, piemēram golfa laukuma projektu, kā arī atsevišķo ēku / būvju būvprojektu izstrādāšanai jāsaņem tehniskie noteikumi ZMNĪ Meliorācijas pārvaldē.

Gadījumā, ja pēc meliorācijas sistēmas pārbūves, tiek izstrādāti būvprojekti, un pēc grunts inženierģeoloģiskās izpētes slēdziena rodas nepieciešamība veikt pasākumus meliorācijas sistēmas plānošanai, ir jāizstrādā atsevišķs tehniskais projekts virszemes ūdeņu novadīšanai.

2.2.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Teritorijas telekomunikāciju nodrošinājums tiks risināts katram objektam atsevišķi, saņemot konkrēta operatora tehniskos noteikumus ēkas / būves projektēšanas gaitā.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas īpašumā projektēšanas un būvniecības darbi veicami normatīvos aktos noteiktā kārtībā darbi.