PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS UN APRAKSTS

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8015 002 1103 zemes vienības Pēteralas iela 2, (kadastra apzīmējums 8015 002 0171) un zemes vienības Pēteralas iela 2, (kadastra apzīmējums 8015 002 0173) sadale un turpmākā izmantošana ir plānota ņemot vērā galvenos uzdevumus un mērķus šīs teritorijas ilgtermiņa attīstībai. Viens no galvenajiem teritorijas racionālas plānošanas uzdevumiem ir precizēt esošo zaļumvietu teritoriju un publiskās apbūves teritoriju savstarpējās robežas un, atbilstoši atļautajai izmantošanai, plānot dzīvojamās apbūves iekļaušanu labiekārtotā, Siguldas pilsētai raksturīgā, pilsētvidē.

Izvērtējot šīs teritorijas apbūves un labiekārtojuma ieceres, par kritērijiem tika pieņemti ainaviskie un arhitektoniskie principi, kā arī ekonomiskie apsvērumi, ar mērķi atrast optimālāko teritorijas izmantošanas veidu katrā jaunizveidotajā zemes gabalā.

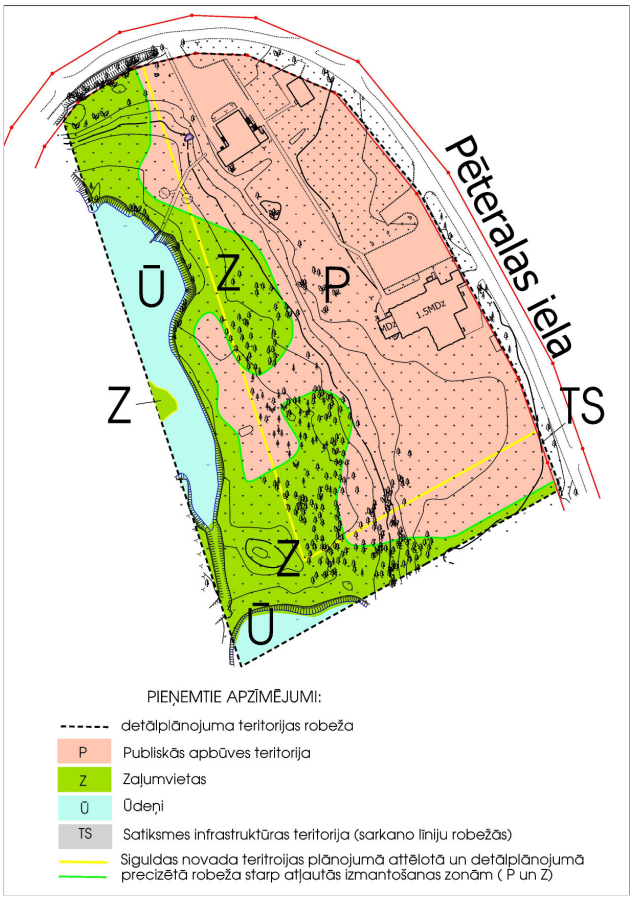
Izstrādājot detālplānojumu ir ņemta vērā plānojamās teritorijas novietne pie Gaujas Nacionālā parka teritorijas. Teritorijas tuvumā atrodas tūristu iecienītas skatu vietas, Satezeles pilskalns, Pēterala u.c. Netālu esošo, īpaši aizsargājamo kultūras pieminekļu aizsargjoslas neskar plānojamo teritoriju.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves iecerēm, ir paredzēts izmainīt Siguldas novada teritorijas plānojumā (skatīt 1.pielikumu) attēloto Zaļumvietu (Z) un Ūdeņu (Ū), platība detālplānojuma teritorijā - 11170 m² un Publiskās apbūves teritorijas (P), platība 16664 m², funkcionālo zonējumu savstarpējo konfigurāciju. Ar detālplānojuma risinājumu (skatīt 1.attēlu) ir precizēta Publiskās apbūves teritorijas (P) un Zaļumvietu (Z) konfigurācija 2650 m² platībā, t.i. 9,5% apjomā.

Plānojamās teritorijas robežās tiek veidots vienots teritorijas labiekārtojuma ansamblis, kurā iekļaujas plānotā esošā publiskā apbūve un ar to saistītā dzīvojamā apbūve. No esošām 2 zemes vienībām - nekustamā īpašuma, kadastra Nr.8015 002 1103, zemes vienības Pēteralas iela 2, (kadastra apzīmējums 8015 002 0171) un zemes vienības Pēteralas iela 6, (kadastra apzīmējums 8015 002 0173) ir paredzēts izveidot 3 zemes vienības.



Skats uz plānojamo teritoriju no Pēteralas ielas



1.attēls

1.1. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Teritorijas satiksmes infrastruktūras veidošana šī detālplānojuma risinājumā ir plānota atbilstoši 2016.gada 15.septembrī VAS „Latvijas Valsts ceļi" Rīgas nodaļas izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 4.3.1.- 974.

Piekļūšana pie teritorijā izveidotajām zemes vienībām ir nodrošināta no Pēteralas ielas.

Autostāvietas pie publiskās apbūves ir izbūvētas un uzrādītas grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili".

1.2. UGUNSDZĒSĪBAS PRASĪBAS

Plānojamajai teritorijai un apbūvei, tai piekļautajās teritorijās, nav nodrošinātas ugunsdzēsības prasībām atbilstošas ūdens ņemšanas vietas no pilsētas centralizētā ūdensapgādes tīkla (hidrantiem), kā arī teritorijā nav ierīkotas ūdens ņemšanas vietas no atklātas ūdenstilpes. Lai nodrošinātu ugunsdzēsības prasību ievērošanu, tiek paredzēts izbūvēt vismaz 3,5 m platu piebraucamo ceļu ugunsdzēsības transportam no Pēteralas ielas pa plānotās zemes vienības Nr.1 teritoriju un apgriešanās laukumu 12 X 12 m pie esošās ūdenstilpes, kā arī, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, izbūvēt ūdens ņemšanas vietu, (skat. grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili"). Detālplānojumā tiek paredzēta ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehnikas brīva piekļuve pie plānotajām zemes vienībām.

Izstrādājot būvju tehniskos projektus un izbūvējot piebrauktuvi ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, ir jāņem vērā Latvijas valsts standarts 446 „Ugunsdrošībai un civilai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrāsojums", kā arī Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumi Nr.326 „Noteikumi par būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugundrošība"", Ministru kabineta 2015.gada 30. jūnija noteikumu Nr.38 „Noteikumi par būvnormatīvu LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" un citu, spēkā esošu normatīvo aktu prasības.

1.3. 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.

1.3.1. ELEKTROAPGĀDE

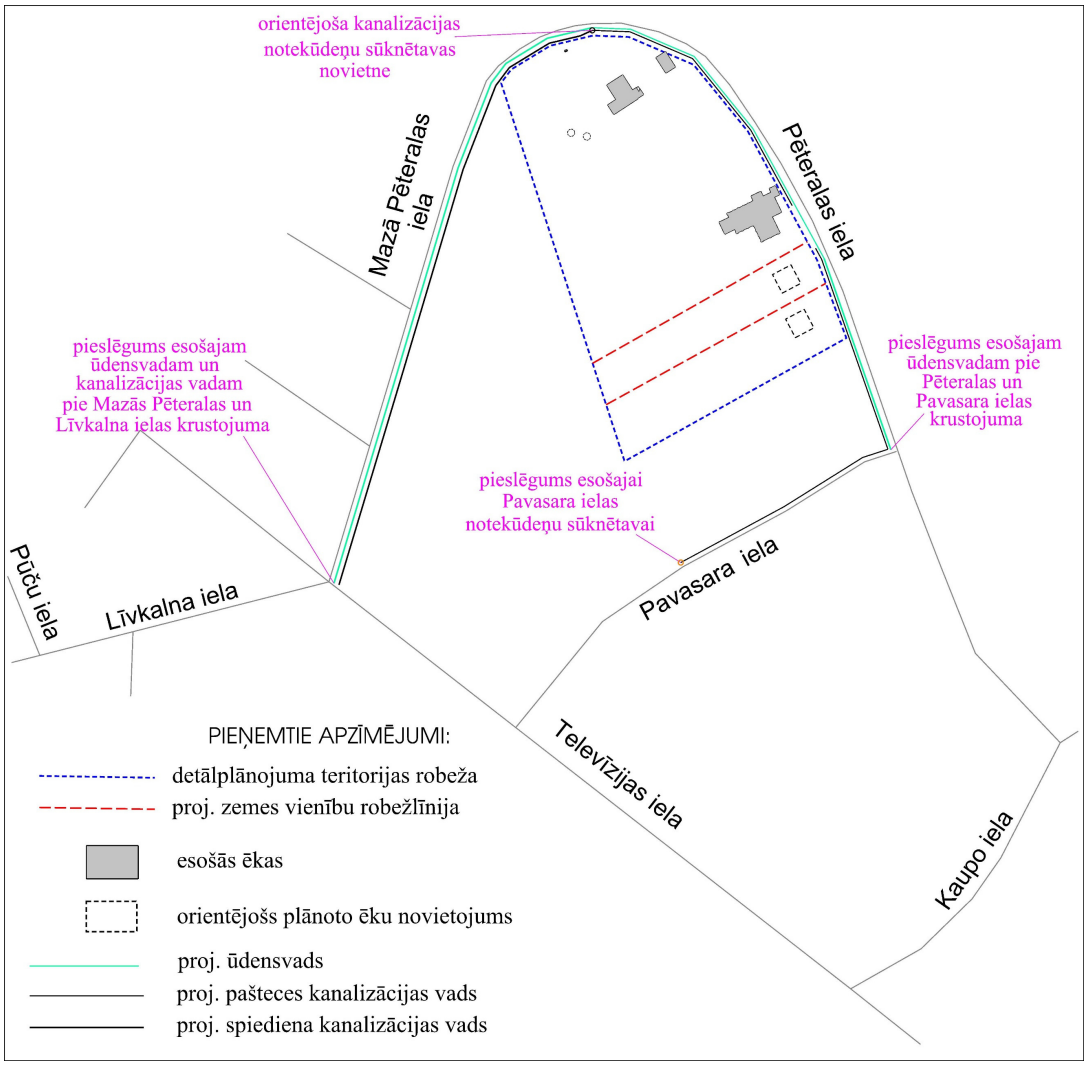
Teritorijas elektroapgāde ir plānota saskaņā ar AS „Sadales tīkls" 2016.gada 19. septembrī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30K120-03.02/2114.

Plānotajās zemes vienībās Nr.2 un Nr.3 apbūves elektroapgāde ar orientējošu slodzi 25 KW katrai zemes vienībai, ir paredzēta no Pēteralas un Pavasara ielu krustojumā esošās kabeļu līnijas, savukārt zemes vienībā Nr.1 elektroapgāde, kuras slodzi nav paredzēts palielināt, ir nodrošināta no teritorijā esošās 0,4 kV gaisvadu elektrolīnijas, (skatīt 2.pielikumu).

1.3.2. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Ūdensapgāde esošajai apbūvei plānotajā zemes vienībā Nr.1 ir nodrošināta no pieslēguma vietas Siguldas pilsētas centralizētā ūdensapgādes tīklam Pēteralas ielas ziemeļu daļā, savukārt detālplānojuma risinājumā izveidotajām zemes vienībām Nr.2 un Nr.3 pieslēgumus centralizētās pilsētas ūdensapgādes sistēmai, pēc tās izbūves, ir paredzēts nodrošināt Pēteralas ielas austrumu daļā, (skat. grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili"). Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei - ūdensapgāde katrā zemes vienībā - no vietējās ūdens ņemšanas akas.

Kanalizācijas notekūdeņu savākšana ir paredzēta atbilstoši Siguldas novada teritorijas plānojuma nosacījumiem t.i. pieslēgums pašvaldības centralizētās notekūdeņu savākšanas sistēmai. Detālplānojumā ietvertajā teritorijā esošajai un plānotajai apbūvei pieslēgumus pie centralizētiem kanalizācijas notekūdeņu tīkliem ir paredzēts nodrošināti pēc to ierīkošanas Pēteralas ielā, (skat. grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili"). Līdz centralizēto tīklu ierīkošanai notekūdeņu attīrīšana no esošās apbūves un projektētajās zemes vienībās Nr.2 un Nr.3 plānotās apbūves ir plānota vietējās attīrīšanas iekārtās ar attīrīto notekūdeņu iesūcināšanu gruntī, (skat. Paskaidrojuma raksta 2. attēlā un grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili").



2.attēls. Plānoto centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu shēma ar pieslēgumu vietām pie esošajiem pilsētas centralizētajiem tīkliem.

1.3.3. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA

Virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšana no teritorijas ir paredzēta pa reljefu (skat. grafiskās daļas lapā 2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, plānotās zemes vienību robežas, inženierkomunikācijas, ielu profili").

1.3.4. SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei nepieciešami lokāli risinājumi (elektroapgāde, siltumsūkņi vai citi risinājumi).

1.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAI UN VIDES PIEEJAMĪBA CILVĒKIEM AR ĪPAŠĀM VAJADZĪBĀM

Publiskās apbūves un zaļumvietu funkcionālajai zonai plānotajā zemes vienībā Nr.1 ir jāizstrādā jaunu teritorijas labiekārtošanas projektu. Saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteikto, zaļumvietu teritorijā nav paredzēta jauna apbūve, izņemot gājēju celiņu ierīkošanu un labiekārtošanas elementu izvietošanu un sporta laukumu kā teritorijas palīgizmantošanu, kā arī ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām, ierīkošanu.

Mazo un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu, mākslinieciskо noformējumu ar pārējo apkārtējā vidē plānoto labiekārtojuma elementu stilu ir jānosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, veidojot visā teritorijā saskaņotu arhitektūras formu vizuālo izskatu un mākslinieciskо noformējumu.

Teritorijas labiekārtošanas projekta pamatā ir jāsaglabā detālplānojuma risinājumā piedāvātais princips, kur zaļumvietu teritorija nav izvietota lineāri gar īpašuma rietumu un dienvidu robežām, bet ir veidota galvenokārt, ievērojot reljefa un teritorijā esošās kokaudzes novietnes, kā arī saglabājot zaļumvietu platību un daļēji izmainot to novietnes gar īpašuma rietumu un dienvidu robežām, kur jāveido vienots teritorijas labiekārtojuma ansamblis, kurā iekļaujas esošā publiskā apbūve un plānotā dzīvojamā apbūve, kā publiskās apbūves palīgizmantošana.

1.5. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMI

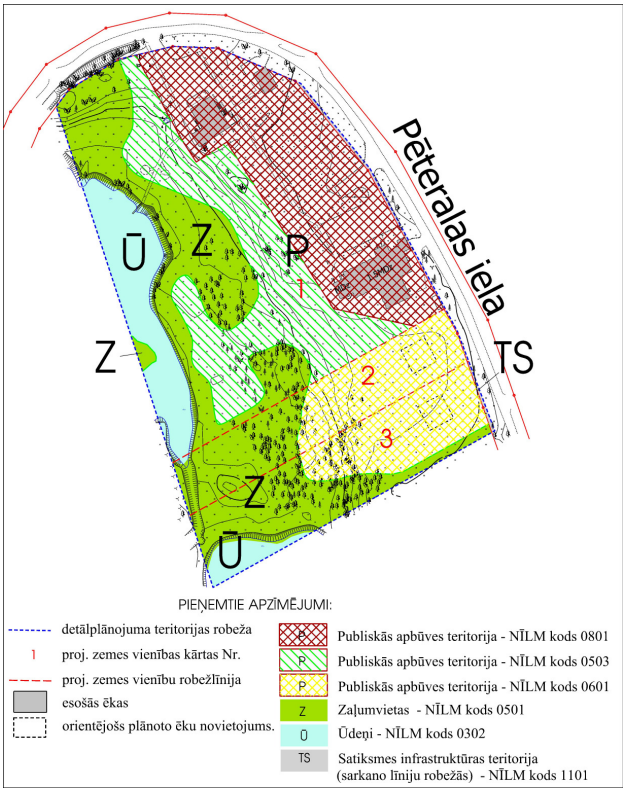
1.5.1. projektētajai zemes vienībai Nr.1 saglabāt esošo adresi Pēteralas iela 2, Sigulda, Siguldas novads, (uz šīs zemes vienības esošajam atpūta nama ēkai un saimniecības ēkai arī saglabāt adresi Pēteralas iela 2, Sigulda, Siguldas novads, un konferenču un semināru ēkai saglabāt adresi Pēteralas iela 2A, Sigulda, Siguldas novads);

1.5.2. projektētajai zemes vienībai Nr.2 piešķirt adresi Pēteralas iela 4, Sigulda, Siguldas novads;

1.5.3. projektētajai zemes vienībai Nr.3 saglabāt esošo adresi Pēteralas iela 6, Sigulda, Siguldas novads.

1.6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶU PRIEKŠLIKUMI

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikums - atbilstoši detālplānojumā precizētajai atļautajai (plānotajai) izmantošanai un izmantošanas veidiem, (skatīt 3.attēlu):



3.attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikums detālplānojuma teritorijā

Projektētajai zemes vienībai Nr.1 ar platību 19590 m^2:

1) Komercdarbības objektu apbūve (NĪLM kods 0801) 6928 m^2 platībā;
2) Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas (NĪLM kods 0503) 5510 m^2 platībā;
3) Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa 4751 m^2 platībā;
4) Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas 2272 m^2 platībā;
5) Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 129 m^2 platībā.

Projektētajai zemes vienībai Nr.2 ar platību 3610 m^2:

1) Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601) 2055 m^2 platībā, (līdz elektrības pieslēguma izbūvei - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0600));
2) Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa 1540 m^2 platībā;
3) Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 15 m^2 platībā.

Projektētajai zemes vienībai Nr.3 ar platību 4818 m^2:

1) Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601) 2173 m^2 platībā, (līdz elektrības pieslēguma izbūvei - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0600));
2) Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa 2195 m^2 platībā;
3) Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas 412 m^2 platībā;
4) Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 38 m^2 platībā.

1.7. CITAS PRASĪBAS

ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

Atkritumu apsaimniekošana ir jāveic saskaņā ar Siguldas novada 2013. gada 29.maija saistošajiem noteikumiem Nr.13 „Par atkritumu apsaimniekošanu Siguldas novadā“. Uzsākot būvniecību vai teritorijas labiekārtošanas darbus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā katram īpašniekam ir jāslēdz līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju, kuram ir līgums ar pašvaldību par sadzīves atkritumu savākšanu.

BIOTOPI

Sugu un biotopu eksperte E.Grolle ir sniegusi atzinumu par mežu un virsāju, zālāju, ruderāliem biotopiem. Jāņem vērā atzinumā konstatētais, ka teritorijā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi un augu sugas. Plānojamās teritorijas ziemeļu un rietumu robežas tuvumā atrodas Gaujas nacionālā parka dabas lieguma zona, kurā ietilpst īpaši aizsargājams biotops ”Nogāžu un gravu meži”. Netālu atrodas dabas piemineklis – Pēterala, ar ko ir saistītas arī tuvākās aizsargājamo augu sugu atradnes.

2. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Siguldas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (skat. grafiskās daļas lapā 2 „Aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profīli"):

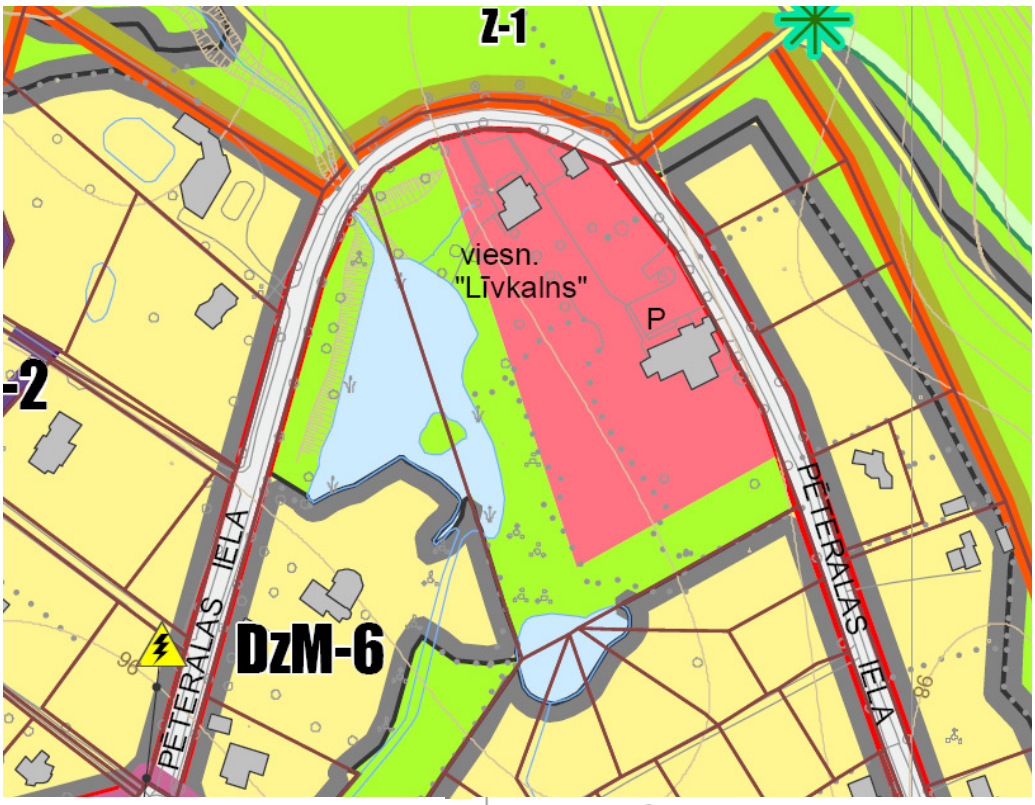
- zemspiediena gāzesvada 1 m aizsargjosla;
- pašteces kanalizācijas vada 3 m aizsargjosla;
- pazemes siltumvada 2 m aizsargjosla;
- ūdensvada 3 m aizsargjosla;
- pazemes elektronisko kabeļu kanalizācijas 1m aizsargjosla;
- elektrisko tīklu kabeļa līnijas 1 m aizsargjosla;
- gaisvadu elektrolīnijas 5 m aizsargjosla;
- esošās ielas sarkanās līnijas;
- dīķa 10 m aizsargjosla;
- dīķa 4 m tauvas josla;
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija (visa detālplānojuma teritorija, atbilstoši Siguldas novada teritorijas plānojumā attēlotajai valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Siguldas, Turaidas un Krimuldas vēsturisko centru komplekss", (valsts aizsardzības Nr.7445) robežai).

Arhitekte D.Bērziņa

1.pielikums

SIGULDAS NOVADA SIGLDAS PILSĒTAS
ZEMES VIENĪBU PĒTERALAS IELA 2 un PĒTERALAS IELA 6

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana



TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS TO IZMANTOŠANAS VEIDS

ŪDEŅU UN ZAĻUMU TERITORIJAS
- ŪDEŅU TERITORIJA /Ū/
- MEŽU TERITORIJA /M/
- ZAĻUMI UPES IELEJAS TERASĒS /ZU/
- ZAĻUMVIETAS /Z/
- LAUKU ZEMES /L/

APBŪVES TERITORIJAS

PILSĒTAS TIPA DZĪVOJAMĀ APBŪVE
- DĀRZA MĀJU UN VASARNĪCU APBŪVES TERITORIJA /DZV/
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA /DZM/
- DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA /DZD/

PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA /P/
- ATPŪTAS VIETA DABAS UN KULTŪRVĒSTURISKAJĀ VIDĒ /PA/

RAŽOŠANAS APBŪVES TERITORIJA
- RAŽOŠANAS OBJEKTI UN NOLIKTAVAS /RR/
- DERĪGO IZRAKTEŅU IEGUVES TERITORIJA /RD/

TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA
- SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA /TS/
- INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES OBJEKTI /TI/

TERITORIJAS ROBEŽAS
- ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
- PLĀNOTĀ PILSĒTAS ROBEŽA
- PLĀNOTĀ CIEMA ROBEŽA
- PAGASTU UN PILSĒTAS ROBEŽA

AIZSARGĀJAMIE DABAS UN KULTŪRVĒSTURISKIE OBJEKTI
- GAUJAS NACIONĀLĀ PARKA ROBEŽA

GAUJAS NACIONĀLĀ PARKA ZONAS
- DABAS REZERVĀTA (STINGRA REŽĪMA) ZONA
- DABAS LIEGUMA ZONA
- AINAVU AIZSARDZĪBAS ZONA
- KULTŪRVĒSTURISKĀ ZONA
- DABAS PIEMINEKĻA TERITORIJA

ģeoloģiskā un ģeomorfoloģiskā dabas pieminekļa "Gaiteņkalns" un aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma "Niumižu parks" robežas koriģētas pēc normatīvajos aktos noteikto robežu aprakstiem

RISKA TERITORIJAS UN OBJEKTI
- PIESĀRŅOTA VIETA
- POTENCIĀLI PIESĀRŅOTA VIETA

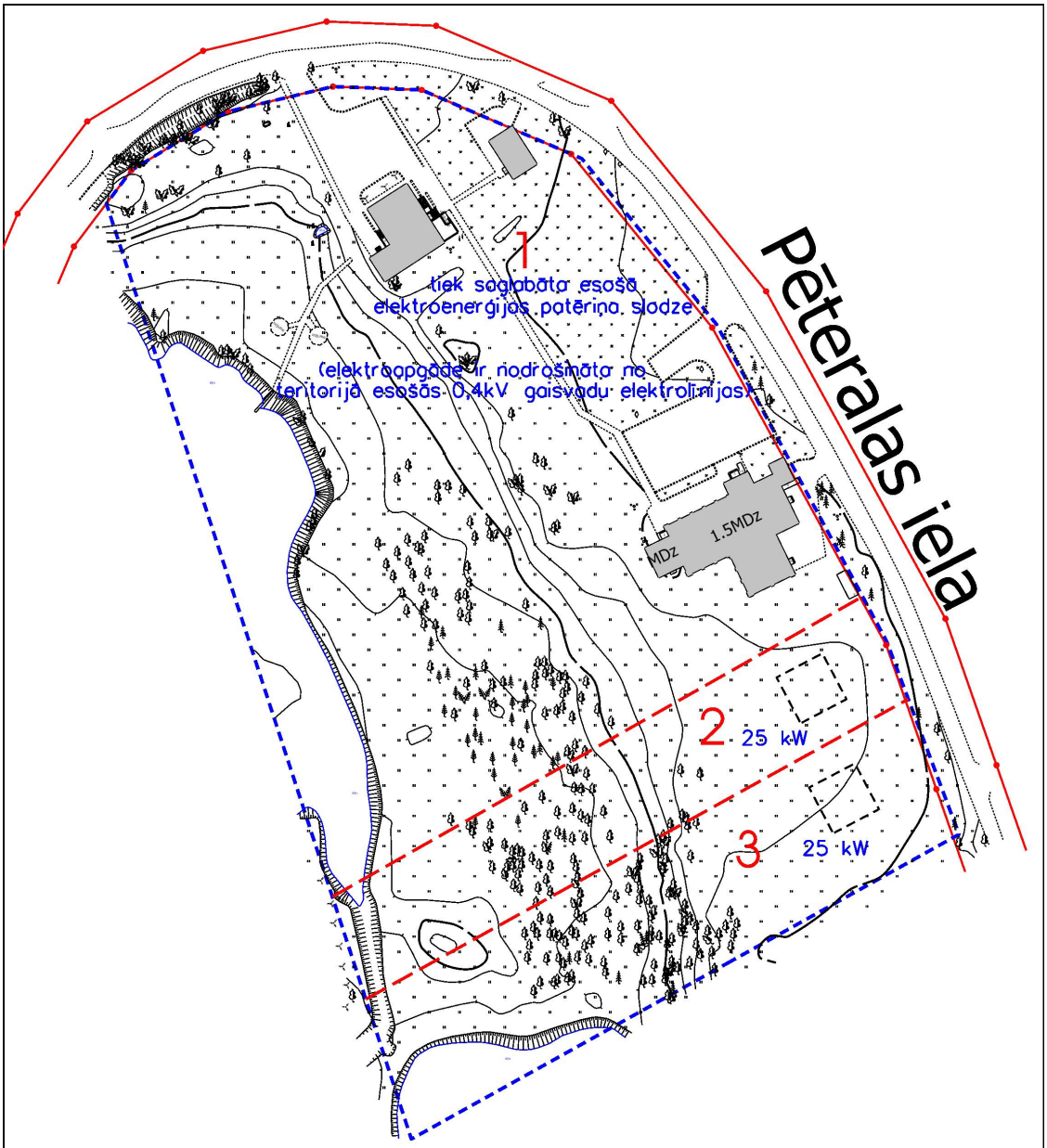
ĢEODĒZISKIE ATBALSTA PUNKTI
- ĢEODĒZISKAIS ATBALSTA PUNKTS

PĀRĒJIE PASKAIDROJOŠIE APZĪMĒJUMI
- SKATU VIETA
- SKATU LĪNIJA
- ĒKA
- HORIZONTĀLE
- APTUVENA MĀJVIETA, KAS BIJUSI LĪDZ 20. GS. 60-TAJIEM GADIEM

(informācija iegūta par Siguldas un Mores pagasta teritoriju)

2.pielikums

PLĀNOTĀ ELEKTROENERĢIJAS PATĒRIŅA SLODZE



PIEŅEMTIE APZĪMĒJUMI:

------	detālplānojuma teritorijas robeža
1	proj. zemes vienības kārtas Nr.
— — —	proj. zemes vienību robežlīnija
	esošās ēkas
	orientējošs plānoto ēku novietojums.
25 kW	plānotā mājsaimniecības elektroenerģijas patēriņa slodze