

**Detālplānojums Mālpils pagasta zemes gabalā „Kešāni”
(kadastra nr. 8074-001-0094)**

1. redakcija

Mālpils, 2006

Saturs

I PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
Ievads.....	3
1.1. Teritorijas pašreizējā izmantošana.....	3
1.2. Teritorijas attīstības nosacījumi	4
1.3. Detālpārplānojuma risinājumu aprasts un pamatojums	4
II GRAFISKĀ DAĻA	6
2.1. Grafiskās daļas sastāvs.....	6
III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.....	7
3.1. Vispārīgie noteikumi	7
3.2. Noteikumi visai teritorijai	7
3.3. Aizsargjoslas.....	8

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ievads

Detālplānojums zemes gabala „Ķešāni” (kadastra Nr. 8074 001 0094) teritorijai izstrādāts saskaņā ar LR „Teritorijas plānošanas likumu”, LR „Aizsargjoslu likumu”, 19.10.2004. LR MK noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumiem”, 06.07.2005. Rīgas rajona Mālpils pagasta padomes lēmumu (prot. Nr. 16., p. 22.) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu”.

Saskaņā ar 19.10.2004. LR MK noteikumiem Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” darba uzdevumā iekļautas 10 institūcijas, kurām tika nosūtīti un no kurām tika saņemti nosacījumi Detālplānojuma izstrādei un ievērtēti ieceres realizācijā. Šie nosacījumi lielā mērā noteikuši konkrēto risinājumu.

1.1. Teritorijas pašreizējā izmantošana

1.1.1. Plānošanas situācija

Detālplānojums izstrādāts, atbilstoši Rīgas rajona Mālpils pagasta teritorijas plānojumam (apstiprināts ar Mālpils pagasta padomes 08.11.2006. gada lēmumu nr. 17/1), detalizēti nosakot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, ar mērķi izbūvēt ģipša izstrādes ražotni. Plānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz aktuāla SIA „PARNAS pro” inženiertopogrāfiskā uzmērījuma ar mēroga noteiktību M 1:1000, LKS -92 TM un Baltijas augstumu atzīmē.

Detālplānojuma izstrādes teritorijai pieguļošajā zemes vienībā veikta ģeoloģiskā izpēte un konstatētas ģipša iegulas, tādēļ perspektīvē paredzēta ģipša iegulu izstrāde - karjers.

1.1.2. Zemes īpašumi

Zemesgabala (kadastra nr. 8074-001-0094) īpašnieks ir SIA „Liepmeži” (Reģ. Nr. LV40003414203). Saskaņā ar Rīgas rajona Mālpils teritorijas plānojumu, zemes lietošanas mērķis zemes gabalam ir *Ieguves rūpniecība un karjeru izstrādes teritorija* (NACE kods 04).

Plānojamās teritorijas kopējā platība ir 14.0 ha un tā ietver robežjošā autoceļa teritoriju. Detalizēti skat. grafiskās daļas lapā DP – 1; M 1 : 1000.

1.2. Teritorijas attīstības nosacījumi

1.2.1. Mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķi ir:

- detalizēt nekustamā īpašuma „Ķešāni” zemes izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot zemes gabala lietošanas mērķi - ieguves rūpniecība un karjeru izstrādes teritorija;
- izplānot zemes gabala „Ķešāni” daļu ražotnes būvniecībai, nodrošinot teritorijas racionālu izmantošanu;
- nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas detālplānojuma izstrādāšanas procesā.

Detālplānojuma izstrādāšanas uzdevumi ir detalizēti noteikt ēku un būvju izvietojumu zemesgabalā, piebraucamos ceļus, apgrūtinājumus un ierobežojumus.

Detālplānojuma pamatuzdevums ir līdzsvarot zemes īpašnieku, sabiedrības un vides aizsardzības intereses, radot investīcijām labvēlīgu vidi.

1.3. Detālplānojuma risinājumu aprasts un pamatojums

1.3.1. Apbūve

Detālplānojuma priekšlikumi paredz projekta I kārtā uzbūvēt rūpnīcu - ģipša izstrādājumu ražotni. Detālplānojuma grafiskajā daļā parādīts tipveida rūpnīcas apjoms, kura konfigurācija tiks konkretizēta tehniskā projekta stadijā.

1.3.2. Satiksmes infrastruktūra

Galvenā apjoma lineāro izvietojumu gar I šķiras autoceļu P8 Inciems - Sigulda - Ķegums nosaka zemes gabala forma un 23.08.2005. gadā izsniegtie VAS „Latvijas valsts ceļi” tehniskie noteikumi Nr. 4.3.1. – 859/547, kuri bāzējas uz LBN – 100 u.c. normatīviem.

Kompozīcijas centrs ar iebrauktuvi no galvenā ceļa veidots zemes gabala A daļā. Šeit paredzēta arī perspektīvā apbūve un ražošanai nepieciešamā transporta stāvlaukumi. No asfaltētā ražotnes priekšlaukuma paredzēts grants – šķembu seguma ceļš uz karjeru.

Saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem piebrauktuve veidota no ZR esošā autoceļa. Šāda apjoma ražotnes apkalpošanai būtu vēlamas divas piebrauktuves. Gar visu ražotni paredzēta brauktuve ar automašīnu stāvvietām un gājēju celiņiem un laukumiem.

1.3.3. Vides aizsardzības risinājumi

Detālpilānojuma grafiskajā daļā shematiski parādīti arī koku grupu un rindveida norobežojoši stādījumi. Esošās ģimenes mājas interešu pārstāvēšanai, gar ēku paredzēts uzstādīt gaismas caurlaidīgu aizsargbarjeru. Barjeras risinājums izstrādājams tehniskā projekta stadijā.

1.3.4. Inženierkomunikācijas

Detālpilānojumā ir attēlots kanalizācijas un ražošanas - lietuss ūdens kanalizācijas shematisks risinājums. Parādīts dziļurbums ar aizsargjoslu, transformatoru apakšstacija, izvietota slodžu centrā.. Pārējo komunikāciju izvietojuma detalizācija notiks tehniskā projekta stadijā.

II GRAFISKĀ DAĻA

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir ietverts detālplānojuma Mālpils pagasta zemes gabalā „Ķešāni” (kadastra nr. 8074-001-0094) izstrādes teritorijas kartogrāfiskais materiāls ar mēroga noteiktību M 1:1000, kurā atspoguļota teritorijas pašreizējā izmantošana un teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi.

2.1. Grafiskās daļas sastāvs

Topogrāfiskais plāns: M 1 : 1000 (2 lapas).

Detālplānojums zemes gabala „Ķešāni” (kadastra Nr. 8074 001 0094) teritorijai. Teritorijas pašreizējā izmantošana: DP – 1; M 1 : 1000.

Detālplānojums zemes gabala „Ķešāni” (kadastra Nr. 8074 001 0094) teritorijai. Plānotā situācija: DP – 2; M 1 : 1000.

Detālplānojums zemes gabala „Ķešāni” (kadastra Nr. 8074 001 0094) teritorijai. Aizsargjoslu plāns: DP – 3; M 1 : 1000.

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

3.1. Vispārīgie noteikumi

Šie Teritorijas izmantošanas noteikumi darbojas detālplānojuma ietvertā teritorijā saskaņā ar Zemes robežplānu (pievienots pielikumā).

Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi detalizē un papildina Rīgas rajona Mālpils pagasta saistošos noteikumus Nr. 13 „Mālpils pagasta teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi stājas spēkā

ar to apstiprināšanu Mālpils pagasta padomē un paziņojuma publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Rīgas rajona Mālpils pagasta Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi tiktāl, cik tie nav pretrunā ar šajā plānojumā noteiktajām detalizētajām un precizējošām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Būvlaides attālumu no autoceļa ass līnijas noteikuši vairāki faktori:

- 1) zemes gabala ierobežotā konfigurācija;
- 2) ražošanas korpusa gabarīti;
- 3) VAS „Latvijas valsts ceļi” noteiktais, apbūves līnijas attālums no esošā autoceļa ass / 60 m /.

Ievērtējot šos kritērijus, būvlaide ir 60 m no esošā autoceļa ass līnijas.

Teritorijas robežas ir zemesgabala robežas.

3.2. Noteikumi visai teritorijai

Zemes gabala „Ķešāni” daļa paredzēta ģipša izstrādājumu ražotnes būvniecībai, nodrošinot teritorijas racionālu izmantošanu.

Piekļūšanai paredzēti divi varianti vai abi varianti kopā. VAS „Latvijas valsts ceļi” izdotajos tehniskajos noteikumos Nr. 4.3.1. – 859/547 atļauts pievadceļš no ZR esošā autoceļa, to rekonstruējot. Autoceļu rādusi, šķērsprofīls un segums parādīti grafiskajā daļā DP - 2.

Būvniecības projekta I kārtā paredzēts izmantot tikai daļu no zemes gabala. II kārtas apbūve attēlota grafiskajā daļā un apzīmējumos.

Ražošanas ēkas augstums saskaņā ar tipveida risinājumu tiks precizēts tehniskā projekta izstrādes gaitā.

Galvenais pagalmis (ražošanai nepieciešamā transporta stāvvietas) izvietots apbūves gabala DA daļā.

Redzamības nodrošināšanai galvenais korpus izvietots prasītos 60 m no esošā autoceļa ass. Šajā teritorijā nav paredzēta citu būvju izvietošana, atskaitot transformatoru apakšstaciju, ko pieļauj normatīvi. Gar autoceļu nav paredzēti koku stādījumi.

Būvju izvietojums no zemes vienības robežām atbilst normatīviem.

Perspektīvo inženierkomunikāciju izvietojums tiks precizēts tehniskā projekta izstrādes stadijā.

Gāzes rezervuāru novietni tehniskā projekta ietvaros izvietot, ievērtējot jaudas un konkretizējot nepieciešamo aizsargjoslu.

Detālpļānojumā paredzētas stāvvietas gan personīgajam autotransportam, paplašinot apvadceļu, gan ražošanai nepieciešamajam autotransportam pagalma un II kārtas apbūves daļā.

Tehniskā projekta izstrādes gaitā konkretizēt labiekārtošanas un apzaļumošanas risinājumu, papildinot to ar mazo arhitektūras formu / velosipēdu novietošanas statņi, atkritumu urnas, soliņi u.c. / zīmējumiem.

3.3. Aizsargjoslas

Teritorijas izmantošanas un apbūves ierobežojošais faktors ir Aizsargjoslu likums,

kura prasību ievērošana, daļēji nosaka visu būvju izvietojumu.

Aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes.

Detālpļānojumā iekļauti vairāki aizsargjoslu veidi:

- *vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla* noteikta dziļurbumam – 30 m; mākslīgi veidotai ūdenskrātuvei aizsargjosla noteikta – 10 m (tās parādītas grafiskajā daļā);
- *ekspluatācijas aizsargjoslas* paredzētas komunikācijām - gāzes rezervuāru noliktavai – 10 m; ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem – 3 m; siltumtīkliem un elektrotīkliem – 1 m;
- *sanitārās aizsargjoslas* paredzētas ražošanas un lietus ūdens attīrīšanas iekārtām un kanalizācijas bioloģiskām attīrīšanas iekārtām. Aizsargjoslas platums ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm un gāzes rezervuāru noliktavu nosakāms tehniskā projekta stadijā, kad būs konkretizētas izmantojamās tehnoloģijas un ietaises;
- *aizsargjosla gar autoceļu* 60 m noteikta tehniskajos noteikumos un parādīta grafiskajā daļā.

Aizsargjoslu robežas iezīmē zemes īpašuma vai lietojuma robežu plānos un, likumā noteiktajā kārtībā, ieraksta Zemesgrāmatā. Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās aprakstīti Aizsargjoslu likumā.