

Izstrādātājs:	BRK PROJEKTI SIA, Būvkomersanta reģ.Nr.14439, reģ.Nr. 45403050593 Kastaņu iela 4, Jēkabpils, t.29455679
Pasūtītājs:	FB ESTATE LATVIA Reģistrācijas Nr.55403017891 Juridiskā adrese: Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, LV-5202
Detālplānojuma stadija:	1.redakcija
Deālplānojuma nosaukums:	Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202
Adrese:	Jāņa Raiņa 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads, Kazarmu iela 11, Jēkabpils, Jēkabpils novads, Kazarmu iela 11A, Jēkabpils, Jēkabpils novads
Sējuma Nr.	I
Sastāvs:	Paskaidrojuma raksts
Pasūtījuma Nr.	3/2021/BRK, arh Nr. 36/2021/BRK

Izstrādes vadītājs: Jēkabpils novada pašvaldības Teritorijas plānošanas nodaļas vadītāja
Kristīne Garde

Projekta vadītāja un izstrādātāja: arhitekte Ineta Buka (arh.sert.Nr.1-00676)

SIA „BRK projekti” valdes loceklis: Ineta Buka

Jēkabpilī, 2021.g.

SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.p.k. Lapas Nosaukums

Lpp. Nr.

1.	SATURA RĀDĪTĀJS	2
2.	PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
3.	TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.....	7
4.	DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS	12
5.	DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS	13
	TERITORIJAS APBŪVES STRUKTŪRA UN PARCELĀCIJA	13
	TRANSPORTA RISINĀJUMI	13
	TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI	14
6.	RISINĀJUMU SAISTĪBA AR PIEGUĻOŠAJĀM TERITORIJĀM.....	14
7.	ZIŅOJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBU PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.	15

1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpīlī, Jēkabpils novadā

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ievads

Detālplānojuma teritorijā ietilpst vairāki nekustamie īpašumi –

- Juridiskai personai piederošs nekustamais īpašums – Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads, kadastra numurs 5601 001 3045, kura sastāvā ietilpst 3 (trīs) zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem – 5601 001 0067 (1,2725 ha), 5601 001 3045 (1,8587 ha), 5601 001 3066 (1,0989 ha);
- Jēkabpils novada pašvaldībai piederošs nekustamais īpašums – Kazarmu iela 11, Jēkabpils, Jēkabpils novads, kadastra numurs 5601 001 0073, kura sastāvā ietilpst 1 (viena) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu – 5601 001 0068 (0,6275 ha);
- Jēkabpils novada pašvaldībai piederoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5601 001 7135 (0,8114 ha).

Plānojamās teritorijas robežas atbilst darba uzdevumā noteiktajām, kopējā detālplānojuma teritorija – 5,6690ha.

Detālplānojuma pamatojums – detālplānojuma izstrāde ir nepieciešama, lai veiktu zemes gabalu sadalīšanu, realizētu tālāku jaunu būvniecību.

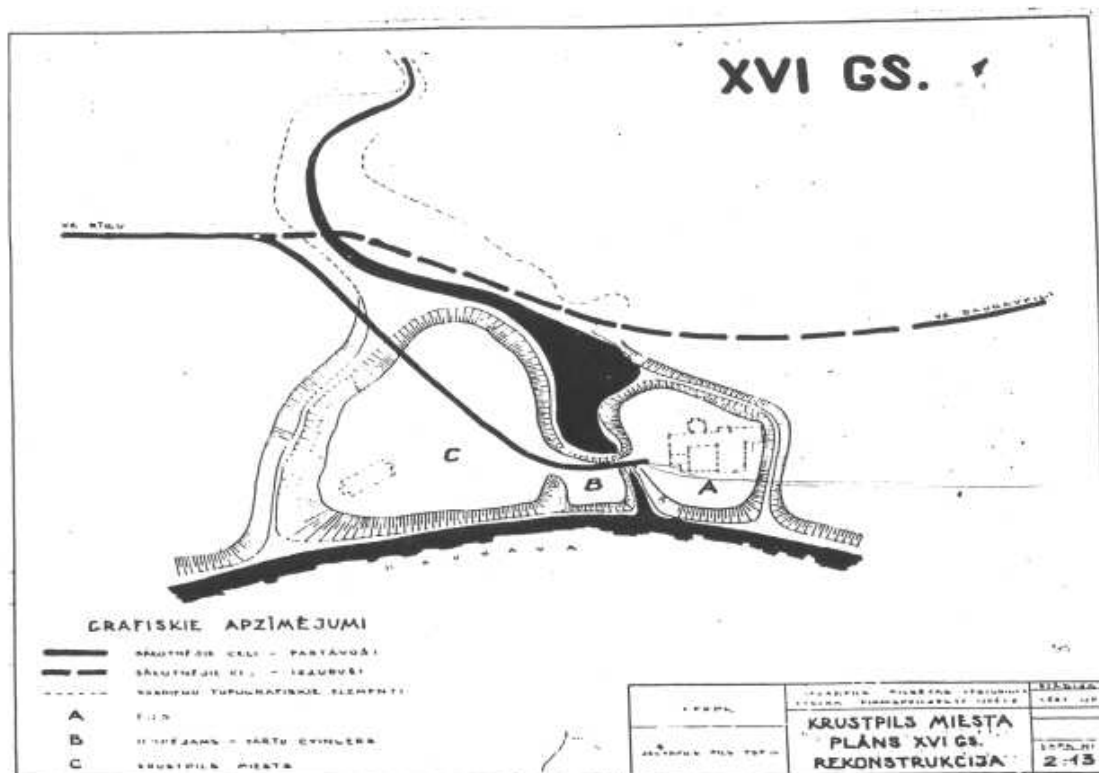
Detālplānojums izstrādāts, pamatojoties uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības 25.03.2021. (prot.Nr.7,7.§) Domes sēdes lēmumu Nr. 84, “Par detālplānojuma izstrādes nosacījumiem”, Jēkabpils novada pašvaldības 19.08.2021. (prot.Nr. 6, 15.§) Domes sēdes lēmumu Nr. 88 “Par lēmuma grozījumiem” un savastarpēju līgumu starp Jēkabpils pilsētas pašvaldību (šobrīd Jēkabpils novada pašvaldību) un SIA ‘FB Estate Latvija’.

Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Jēkabpils pilsētas domes 2019.gada 20.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.10 “Jēkabpils pilsētas Teritorijas plānojuma 2019.-2030. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Teritorijas plānojums), darba uzdevumā minēto institūciju izsniegtajiem projektēšanas nosacījumiem, kā arī saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas noteikumiem”.

Detālplānojuma grafiskie materiāli ir izstrādāti uz SIA „LL Projekti” izstrādātajiem topogrāfiskajiem plāniem (ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000.5), reģistrēts MDC datu bāzē 2021.gada 30.martā ar Nr. 5601 TP 213076.

Kvartāla vēsturiskā izpēte

Detālplānojumā iekļautā teritorija no Krustpils miesta un viduslaiku apmetnes pirmssākumiem bija Krustpils pils tiešā tuvumā. Vairākos avotos minēts, ka Krustpils pils celšanas laiks ir 13.gadsimta pirmā vai otrā puse. Detālplānojuma tiešā tuvumā atradās hipotētiskais ceļš no Rīgas uz Daugavpili, kas ir gājis pa Daugavas augšējo kranti. (“Jēkabpils vēsturiskā centra pirmsprojekta izpēte”.1.sējums, 3.attēls. Izstrādātājs – Latvijas PSR Kultūras ministrijas Kultūras pieminekļu restaurēšanas projektēšanas kantoris)



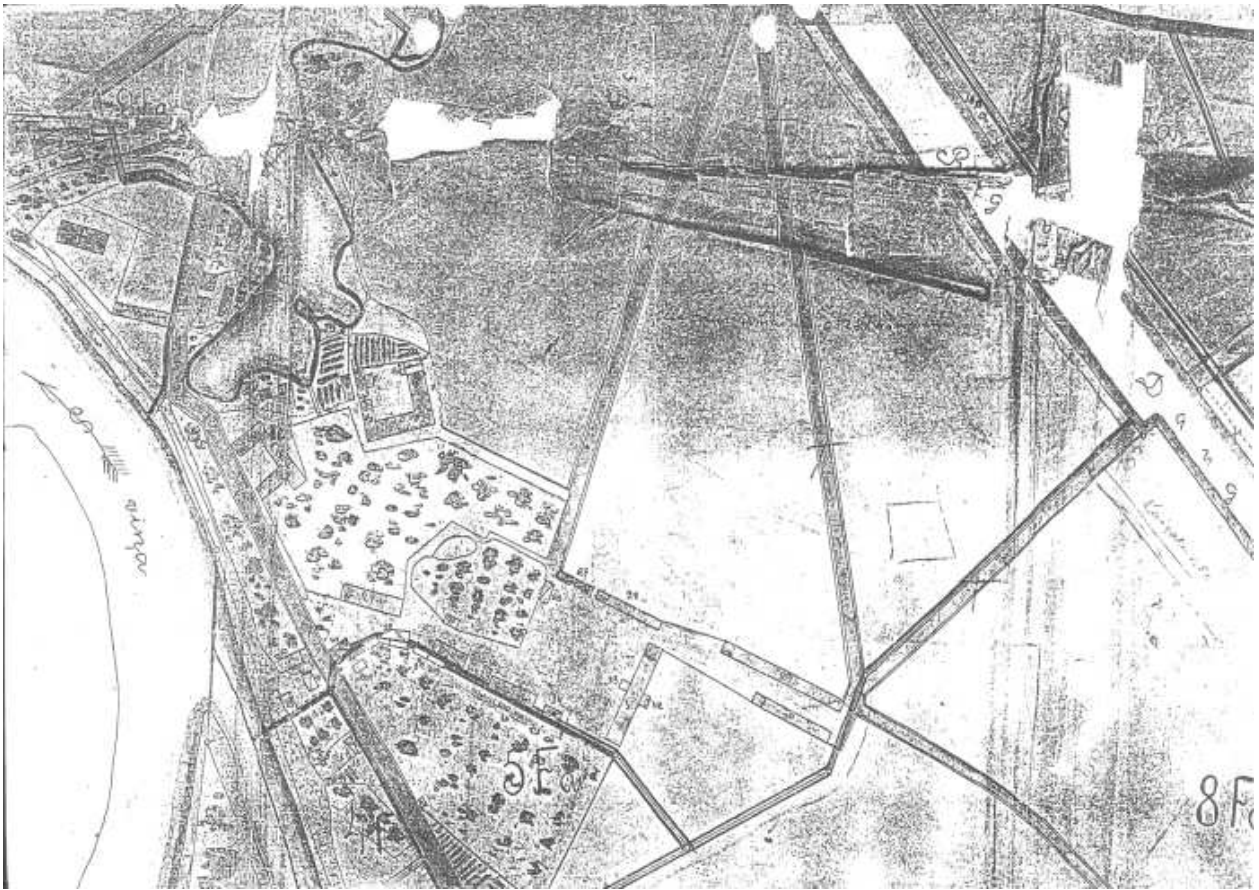
4.attēls. Krustpils miesta plāns XVI gs.
Rekonstrukcija.

“Jēkabpils vēsturiskā centra pirmsprojekta izpēte”.1.sējums, 3.attēls. Izstrādātājs – Latvijas PSR Kultūras ministrijas Kultūras pieminekļu restaurēšanas projektēšanas kantoris. Detālplānojuma teritorija atrodas DA no Krustpils pils (A).

No 1585.gada 1.marta Krustpils pils no Polijas karaļa Stefana Batorija nonāk Korfu īpašumā un pieder šai dzimtai līdz pat 1.Pasaules karam. Detālplānojumā iekļautais kvartāls šajā laika posmā ir piederējis pie Krustpils pils zemēm un, iespējams, tajā atradās saimnieciskie dārzi. Pēc Jēkabpils Muzeja informācijas 1864. gadā Krustpils muižas centrā bija tikai saimnieciskie dārzi un detālplānojuma teritorija ietilpa tajos.



Krustpils muižas vēsturiskais plāns. 19.gadsimta beigas. Detālpārplānojuma teritorija atrodas labajā pusē pie lielā dīķa.
 ("Krustpils muižas parks. Pirmsprojekta izpēte. 1.sējums. Vēsturiskā ģenplāna savietojums ar situācijas plānu. Lapa 4, 1923.gads.)



*Vēsturiskā ģenplāna savietojums ar situācijas plānu. Lapa 4, 1923.gads. Autore I.M.Janelis
Detālplānojuma teritorija labajā pusē no muižas parka.*

No 1921. gada novembra teritorija atradās Latvijas republikas Aizsardzības ministrijas rīcībā, tajā atradās Latgales artilērijas pulks. Zemes gabals nebija apbūvēts.



Foto no Krustpils muzeja krājumiem. Detālplānojuma teritorija atrodas labajā pusē.

No 1944.gada-1993.gada novembrim Krustpils muižas teritorijā atradās PSRS tāllidojumu izlūkošanas aviācijas pulks un 15. gaisa armijas noliktavas. Detālplānojuma teritorijā atradās ceļi (asfaltēti vai betona plākšņu seguma) un daudzas koka ēkas, iespējams noliktavas. Teritorijā atradās arī dīķis.

1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā



Pēc 2000.gada teritorija nonāca Jēkabpils pilsētas pašvaldības īpašumā, tika veikta zemes gabalu parcelācija, ielu un perspektīvo ielu izveide un zemes gabalu nodošana privatizācijai. Zemesgabalu izmantošana laika posmā no 1993. gada līdz 2021.gadam ir vairāk rūpnieciska, tieši blakus atrodas ražošanas uzņēmumi, zāgētavas, malkas noliktava, utt. Šobrīd zemes gabali ir neapbūvēti.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Patlaban detālpāņojumā ietvertā teritorija tiek izmantota daļēji kā bijusī ražošanai piederoša teritorija vai ražošanai blakus esoša teritorija, kurā atrodas piebraucamie ceļi, plāksnēm segti laukumi, iespējams, armijas laika ēku un būvju atliekas. Teritorija ir kokiem stihiski aizaugusi, arī piesārņota ar sadzīves atkritumiem, jo ir atklāti pieejama un nenorobežota. Teritoriju šķērso iemīti gājēju celiņi no un uz Pils ielas kvartālu.

Kvartāla ZA daļā atrodas 20.gadsimta 50. gados stādīts ābeļdārzs.

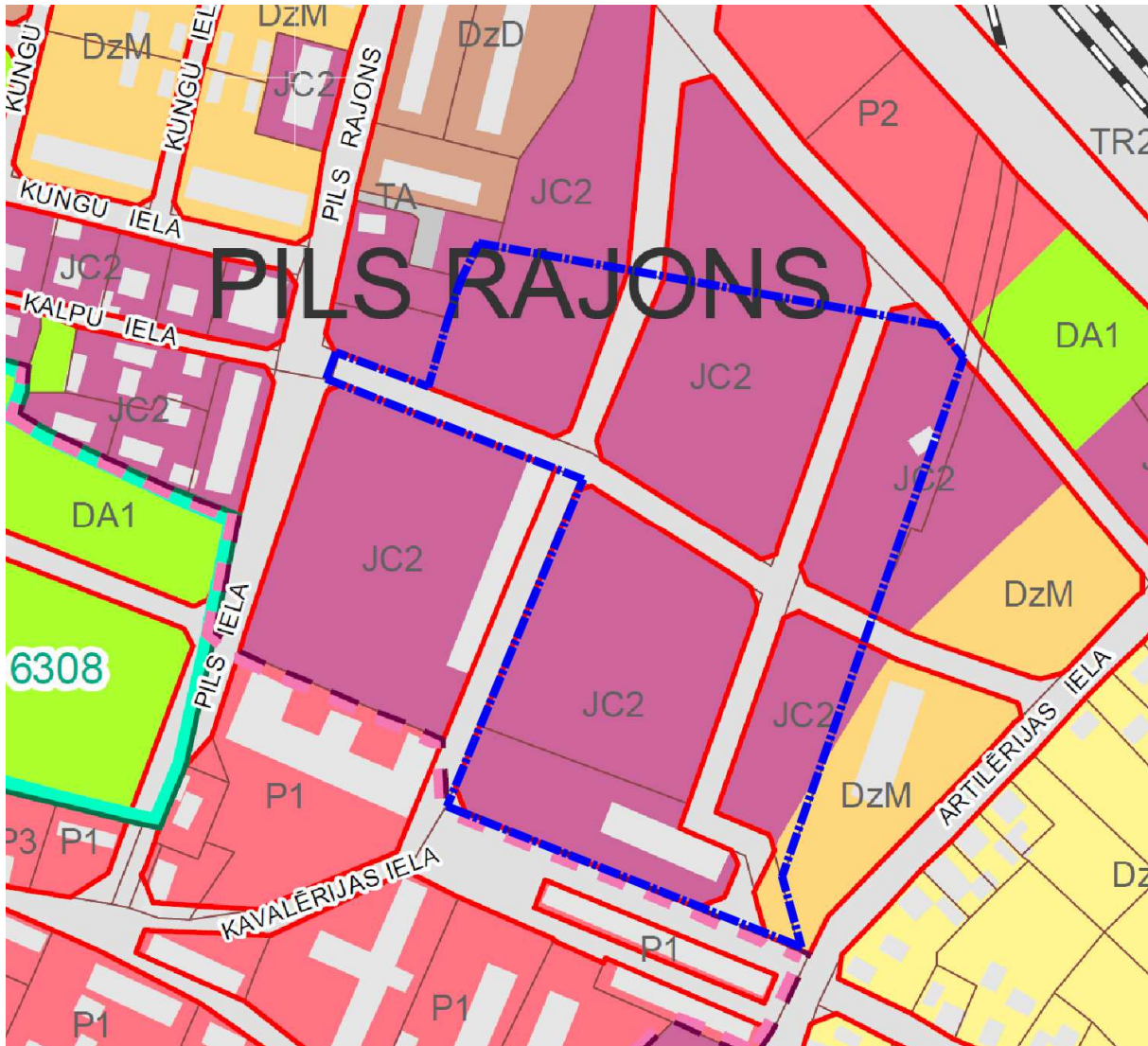
Vēsturiski teritorija ir atradusies cieši blakus Krustpils pils kompleksam un zemēm.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, detālpāņojuma teritorija robežojas ar Valsts nozīmes Pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zonas robežu, bet vēsturiski vērtīgu ēku vai būvju šajā teritorijā nav.

1. REDAKCIJA

Detālpāņojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpils, Jēkabpils novads

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti “Funkcionālais zonējums”, lielākā daļa no detālplānojuma teritorijas atrodas - Jaukta centra apbūves teritorijā (JC2). Šī zona pieļauj visplašāko jauktas izmantošanas teritoriju, kas ir atbilstoši darba uzdevumam. Iecere izveidotos zemes gabalus izmantot dzīvojamās un biroju ēkas būvniecībai ir atbilstoša Teritorijas plānojuma nosacījumiem. Teritorijā atrodas ielas (zemes gabali ielu izbūvei), kas sakrīt ar zemes gabalu robežām. Mazāk par 5% no teritorijas atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).



Izkopējums no Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes “Funkcionālais zonējums”

Detālplānojuma teritorijā esošajam nekustamajam īpašumam Kazarmu iela 11, Jēkabpils, Jēkabpils novads, kadastra numurs 5601 001 0073 zemesgrāmatā nostiprināts reālservitūts par labu nekustamam īpašumam Kazarmu iela 12, Jēkabpils, Jēkabpils novads, ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000585590, 5 metru platumā. Citi nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi detālplānojuma teritorijā esošajiem īpašumiem nav reģistrēti.

Detālplānojuma teritorijā nav noteiktas aizsargjoslu teritorijas.

1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā



Kvartāla ainava – iebraukti vai senāk izmantoti ceļi, grāvji un koki.



Perspektīvās ielas teritorija.

1. REDAKCIJA

Detālpārplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpīlī, Jēkabpils novadā



Perspektīvās ielas teritorija



Nereģistrētas būves kvartāla teritorijā.

1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpili, Jēkabpils novadā



Asfaltbetona laukums



Bijušie ceļi un asfaltbetona laukumi.

1. REDAKCIJA

Detālpārplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpīlī, Jēkabpils novadā



Šobrīd teritorija aizaugusi, piegrūžota, ar lokālām atkritumu izgāšanas vietām, nekopta. Nosacīti var nojaust bijušās ēku vai laukumu vietas, pamatus, atsevišķas konstrukcijas. Teritorijas tiešā tuvumā atrodas grausti, ainavu degradējošas ražošanas ēkas vai nepilnīgi apsaimniekotas ēkas.

Koku dendroloģiskā izpēte netika veikta, bet vispārīgi konstatēts, ka koki ir stādīti sākot no 20.gadsimta 60.gadiem, liela daļa ir pašizsējas koki un krūmi.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Detālplānojuma izstrādes pamatojums ir nepieciešamība veikt kvartāla apbūvi, paredzot tajā izbūvēt savrupmājas. Atsevišķā zemes gabalā ir paredzēta biroju ēku apbūve. Detālplānojums kompleksi risina plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus detālplānojuma teritorijā, paredzot savrupmāju un biroja ēkas apbūvi jaunveidojamajās zemes vienībās un transporta infrastruktūras objektu apbūvi. Ņemot vērā faktu, ka kvartāls nav bijis izmantots dzīvojamajai apbūvei, ar detālplānojumu tiek noteikts:

- zemesgabalu robežas, izveidojot zemes gabalus dzīvojamo māju būvniecībai. Projektējamā zemes gabalu platība – 1200-1600 kvm.
- zemes gabala robežas, izveidojot zemes gabalu biroja ēkas būvniecībai. Projektējamā zemes gabala platība – 4000 kvm.
- zemesgabalu apbūves blīvuma vai apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītāji;
- nepieciešamo pagalmu izmēri jeb minimālos attālumus no zemesgabala robežām līdz būvēm;
- ēku stāvu skaits un būvju augstuma noteikumi;
- inženiertehniskās apgādes (ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietusūdens kanalizācija, gāzes vadi, elektroapgāde, apgaismojums) principiālie risinājumi;
- prasības automašīnu novietošanai publiskajā apbūvē;
- visu veidu aizsargjoslas atbilstoši detālplānojuma mēroga noteiktībai.
- transporta risinājumus un ielu sarkanās līnijas.

1. REDAKCIJA

Detālplānojums. Jāņa Raiņa iela 80, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

TERITORIJAS APBŪVES STRUKTŪRA UN PARCELĀCIJA

Apbūves plānojuma struktūras risinājums detālplānojuma teritorijai tika meklēts vadoties no šādiem principiem:

- racionāla zemes vienību projektēšana, apbūves racionālai izvietojšanai un izmantošanai, projektējot zemes vienības, kuru platība nav mazāka kā apbūves noteikumos atļautā minimālā platība – 1200m²;
- piekļuves nodrošināšana jaunveidojamajām zemes vienībām no esošām ielu teritorijām.

Detālplānojuma risinājumi paredz:

- 23 (divdesmit trīs) jaunu savrupmāju apbūves gabalu izveidi,
- 1 (viena) apbūves gabala izveidi, kas piemērots biroju ēkas būvniecībai,
- pašvaldībai piederošās ielas teritorijas (Kavalērijas iela) sadalīšanu atsevišķās zemes vienībās, nodalot zemes vienību Nr.28 Kalpu iela un divas zemes vienības (Nr.27., 29.) Kavalērijas iela,
- 2 (divu) jaunu zemes vienību ielas teritorijai izveidi.

Detālplānojuma sastāvā izstrādāts Zemes vienību sadalīšanas plāns (skat. Grafiskās daļas DP-3).

Detālplānojumā tiek precizētas vispārīgās prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei, apbūves parametri detālplānojuma teritorijā ietilpstošajām funkcionālajām zonām un precizēta transporta infrastruktūras teritorija (precizēts ielas trasējums un pieslēgums Artilērijas ielai).

Privātajai apbūvei paredzētā platība tiks sadalīta 1200 – 1600 m² lielos zemes īpašumos. Dabā lielākā daļa zemes platības ir klāta ar melnzemi. Tā ir jānoplānē un pēc vajadzības jāpapildina ar zālāju. Ainavas veidošanas nolūkā ir svarīgi saglabāt atsevišķus lielos kokus un koku grupas. Jāizveido ielu tīkls piekļuvei pie zemes gabaliem. Jāparedz komunikāciju pieslēgšanas vietas.

Biroja ēkai tiks paredzēta apmēram 4000 m² liela zemes gabala platība. Uz tās tiks izvietota biroja ēka ar 1600 m² kopējo platību divos stāvos. Pie biroja ēkas būs asfaltēts stāvlaukums, kas dabā jau ir izbūvēts. Biroja ēkai jāparedz komunikāciju pieslēgšanas vieta.

TRANSPORTA RISINĀJUMI

Piekļūšana jaunveidojamajām zemes vienībām Nr.1, 8. – 25. tiek plānota pašvaldībai piederošu, šobrīd neizbūvētu ielas teritoriju, piekļuve jaunveidojamām zemes vienībām Nr.4 – 7 plānota pa jaunveidotu ielas teritoriju. Iebrauktuvi vietās apbūves gabalos konkrēti nosakāmas, izstrādājot būvprojektu.

Detālplānojuma teritorijā ir saglabātas Teritorijas plānojumā noteiktās ielu sarkanās līnijas, kas nodrošina nepieciešamos redzamības brīvlaukus un inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojumu. Ir precizēts redzamības trijstūris vienā no Kavalērijas ielas pagriezieniem.

Ielu profilā ir paredzēta ietve brauktuves vienā malā. Lietusūdeņu novadīšana no ielas paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un grāvi ielas malā, kas jāprecizē ielas būvprojektā.

Detālplānojumā netiek paredzēta VS ceļa zīmju izvietojšana, jo tā ir ielu būvprojekta detalizācijas pakāpe. Ielu atbilstība ielu kategorijām tiek noteikta, pēc ielu izbūves secības.

TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma sastāvā atbilstoši projektēšanas uzdevumam ir izstrādāts inženierkomunikāciju izbūves plāns. Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās.

Ūdensapgāde. Sadržīves kanalizācija. Kvartālam paredzēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, atbilstoši Valsts vides dienesta Latgales Reģionālās vides pārvaldes nosacījumiem.

Paredzēts pieslēgums ūdensvada centralizētajiem tīkliem, tos savienojot ar esošo pilsētas ūdensapgādes tīklu, pieslēguma vietas – Artilērijas iela un Pils iela.

Paredzēts pieslēgums sadzīves kanalizācijas centralizētajam pilsētas tīklam, ar pieslēgumu Pils ielas un Kalpu ielas krustojumā.

Lietusūdens kanalizācija. Kvartālā paredzēta atklāta veida lietus ūdens savākšanas un novadīšanas sistēma, izveidojot grāvju sistēmu (precizējams būvprojekta izstrādes laikā). Detālplānojuma grafiskajā daļā risinājums ir attēlots tikai šķērsprofilā. Lietusūdens novadīšanas un savākšanas risinājumus no ēkām jāparedz māju būvprojektos.

Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā ielu sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta elektroapgādes un apgaismojuma tīklu izbūvei.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 „Enerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Elektroapgādes būvprojektu, paredzot jaunu 0,4kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi, izstrādāt pēc AS „Sadales tīkls” izsniegtā projektēšanas uzdevuma.

Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru tīkla pieslēgumam paredzēta teritorija starp ielas sarkano līniju un brauktuvi. Pirms sakaru tīklu izbūves nepieciešams izstrādāt būvprojektu.

Gāzes apgāde. Kvartālam iespējams pievilkt gāzes apgādes tīklus. Starp sarkano līniju un brauktuvi ir paredzēta vieta perspektīvā sadales gāzes vada ar spiedienu 0,4Mpa izbūvei, saskaņā ar AS „GASO” izsniegtajiem detālplānojuma izstrādes nosacījumiem.

Konkrēto objektu gāzes apgādes tīklu izbūvei patērētājam pieprasīt tehniskos noteikumus AS „GASO” Perspektīvās attīstības daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

Inženiertīklu pieslēguma vietas apbūves zemes gabaliem detālplānojumā netiek norādītas, pieslēgumi ir jāprecizē būvprojekta stadijā, atbilstoši būvprojektā noteiktam ēku precīzam novietojumam zemes gabalā.

RISINĀJUMU SAISTĪBA AR PIEGUĻOŠAJĀM TERITORIJĀM.

Detālplānojuma risinājumi ir cieši saistīti ar pieguļošo teritoriju infrastruktūru un ielu tīklu, paredzot tos savienot.

Nemot vērā projektētā dzīvojamo māju kvartāla unikālo novietojumu un ciešo saistību ar Valsts kultūras pieminekļa zonu, detālplānojums un kvartāla perspektīvā apbūve kardināli mainīs teritorijas izmantošanu, salīdzinājumā ar patreizējo, rūpniecisko izmantošanu. Šāda kvartāla attīstība pavērs iespējas tam attīstīties citā virzienā, kļūstot par pilsētas daļu, kas ir integrēta esošajā pilsētas struktūrā, nevis degradēta teritorijā, kāda tā ir šobrīd.

ZIŅOJUMS PAR DETĀPLĀNOJUMA ATBILSTĪBU PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.

Atbilstoši Jēkabpils pilsētas teritorijas plānojuma apbūves noteikumiem detāplānojumā ir realizētas šādas teritorijas plānojuma prasības:

1. Izstrādājot detāplānojumu pilsētas teritorijas daļai, ir ievērotas normatīvo aktu prasības un šādas papildu prasības:
 - 1.1.1. Ir precizētas un noteiktas zemesgabalu robežas, proporcijas un izmēri un to veidošanas principi;
 - 1.1.2. Ir precizēti un noteikti zemesgabalu apbūves blīvuma vai apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītāji;
 - 1.1.3. Ir noteikti un precizēti nepieciešamo pagalmu izmēri jeb minimālie attālumi no zemesgabala robežām līdz būvēm;
 - 1.1.4. Ir precizēti un noteikti ēku stāvu skaita un būvju augstuma noteikumi;
 - 1.1.5. Ir precizēti un noteikti inženiertehniskās apgādes principiālie risinājumi;
 - 1.1.6. Ir precizētas prasības automašīnu novietošanai;
 - 1.1.7. Ir precizētas ielu un piebraucamo ceļu sarkanās līnijas, koplietošanas gājēju un velosipēdistu ceļi;
 - 1.1.8. Ir precizētas un noteiktas visu veidu aizsargjoslas atbilstoši detāplānojuma mēroga noteiktībai;
 - 1.1.9. Ir detalizētas un precizētas citas prasības saskaņā ar pilsētas domes apstiprināto detāplānojuma darba uzdevumu.