

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA EDGARA KAULIŅA ALEJĀ 5, LIELVĀRDĒ, OGRES NOVADĀ, ZEMES VIENĪBĀ AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 74330020576



PASKAIDROJUMA RAKSTS

REDAKCIJA 1.0

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES
IEROSINĀTĀJS:

Ogres novada pašvaldība

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS
EKSPERTI**

Maija 16-3, Rīga, LV-1006
birojs@planosana.lv
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Benita Šteina
Ogres novada Attīstības un
plānošanas nodaļas telpiskā
plānotāja



2022

Saturs

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS UN MĒRĶIS	3
DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI.....	3
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS	3
Zemes vienība un tās atrašanās vieta.....	3
Teritorijas labiekārtojums un zaļā struktūra.....	5
Teritorijas plānojums.....	8
Tematiskais plānojums	9
Inženiertīklu nodrošinājums	10
DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	11
Jaunveidojamās zemes vienības	11
Zemes vienību plānotā izmantošana	12
Aprobežojumi teritorijas izmantošanai	12
Priekšlikumi teritorijas attīstīšanai	13



DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS UN MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta ar Lielvārdes novada domes 2021.gada 22.jūnija sēdes lēmumu Nr.205 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Edgara Kauliņa aleja 5, Lielvārdē" ar mērķi realizēt pašvaldības ieceri - sadalīt nekustamo īpašumu Edgara Kauliņa alejā 5, Lielvārdē vairākās zemes vienībās, izdalot transporta infrastruktūrai paredzētās teritorijas, esošo apbūvi, zaļās un publiskās teritorijas.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI

Saskaņā ar detālplānojuma darba uzdevumu tika noteikti 7 uzdevumi:

1. Sadalīt zemes vienību Edgara Kauliņa alejā 5, Lielvārdē zemes vienībās, kuru platību konfigurācija un citi kritēriji atbilst Lielvārdes novada teritorijas plānojumam 2016.-2027.gadam, kā arī darba uzdevumā noteiktajām prasībām;
2. Esošajām ēkām funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaut zemi, uz kuras atrodas ēkas, kā arī to uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamos infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementus;
3. Nosakot dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņemt vērā apbūves blīvumu, brīvās zaļās teritorijas rādītāju un attiecīgās dzīvojamās mājas stāvu un tajā esošo dzīvokļu skaitu;
4. Nodrošināt piekļūšanu projektētajām zemes vienībām, ielu paredzēt kā atsevišķu zemes vienību;
5. Paskaidrojuma rakstā iekļaut informāciju par detālplānojuma teritorijā esošajiem kokiem, grafiskajā daļā attēlot dižkoku, tā aizsardzības zonas;
6. Veikt sabiedrības līdzdalības nodrošināšanas pasākumus, tai skaitā izskatīt iesniegumus, protokolēt sabiedriskās apspriedes un citas darba gaitā nepieciešamās sanāksmes, apkopojot to rezultātus un atbilstoši precizēt detālplānojumu;
7. Detālplānojuma izstrādes gaitā ņemt vērā sabiedrības izteiktos viedokļus un iespēju robežās tos atspoguļot detālplānojumā.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Zemes vienība un tās atrašanās vieta

Detālplānojuma teritoriju veido pašvaldībai piederošs nekustamais īpašums Edgara Kauliņa alejā 5, Lielvārdē ar kadastra numuru 7433 002 0576, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7433 002 0576, platībā 5.6455ha. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra datiem uz zemes vienības atrodas 11 būves. Ēkas un to izmantošana uzskaitīta 1.tabulā.

Detālplānojuma teritorija atrodas vairāk kā 1 kilometra attālumā no Lielvārdes centra. Teritorija ērti sasniedzama ar automašīnu un velosipēdu, 200m attālumā atrodas Laimdotas iela (valsts galvenais autoceļš A6) uz kuras ir izbūvēts veloceliņš. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas nepilnu 400m attālumā, dzelzceļa stacija atrodas nepilnu 2km attālumā, skatīt 1.attēlu.

Detālplānojuma teritorijā atrodas sešas daudzdzīvokļu mājas, kurās ir 154 dzīvokļi, aptuvenais iedzīvotāju skaits ir līdz 400 iedzīvotājiem. Precīzu iedzīvotāju skaitu ir grūti noteikt, jo daļa iedzīvotāju nav deklarējušies pašvaldībā.



1. attēls. Detālpilānojuma teritorijas atrašanās vieta Lielvārdē.¹

1. tabula. Detālpilānojuma teritorijas ēkas.

Būves kadastra apzīmējums	Adrese	Īpašuma tiesības	Ēkas pašreizējā izmantošana / pielietojums
7433 002 0576 001	Edgara Kauliņa aleja 5, Lielvārde, Ogres nov.	Jaukta statusa kopīpašums	Ēkā atrodas pārtikas veikals, ziedu veikals, kā arī darbojas Lielvārdes evaņģēliskās ticības kristiešu draudze "Gars un patiesība".
7433 002 0576 002	Edgara Kauliņa aleja 7, Lielvārde, Ogres nov.	Fizisku personu īpašums	Ēka pašlaik netiek izmantota, kādreiz tur atradās kafējnīca.
7433 002 0576 006	Edgara Kauliņa aleja 9, Lielvārde, Ogres nov.	Fizisku personu īpašums	Trīs stāvu daudzdzīvokļu nams.
7433 002 0576 009	Edgara Kauliņa aleja 11, Lielvārde, Ogres nov.	Fizisku personu īpašums	Trīs stāvu daudzdzīvokļu nams, ēka pirms pāris gadiem renovēta – nosiltināta.
7433 002 0576 007	Edgara Kauliņa aleja 13, Lielvārde, Ogres nov.	Jaukta statusa kopīpašums	Trīs stāvu daudzdzīvokļu nams.
7433 002 0576 004	Edgara Kauliņa aleja 15, Lielvārde, Ogres nov.	Jaukta statusa kopīpašums	Trīs stāvu daudzdzīvokļu nams. Daļa ēkas nav apdzīvota.
7433 002 0576 005	Edgara Kauliņa aleja 17, Lielvārde, Ogres nov.	Fizisku personu īpašums	Piecu stāvu daudzdzīvokļu nams.
7433 002 0576 008	Edgara Kauliņa aleja 19, Lielvārde, Ogres nov.	Fizisku personu īpašums	Piecu stāvu daudzdzīvokļu nams.
7433 002 0576 012	Nav piešķirta	Būve bez subjekta	Palīgēka
7433 002 0576 013	Nav piešķirta	Būve bez subjekta	Palīgēka
7433 002 0576 010	Nav piešķirta	Būve bez subjekta	Rumbiņas skatu platforma
7433 002 0576 011	Nav piešķirta	Būve bez subjekta	Pagrabs

¹ Attēla sagatavošanai izmantota SIA "Jāņa sēta" vektoru karte.



Teritorijas labiekārtojums un zaļā struktūra



2. attēls. Esošā situācija.²

Detālplānojuma teritorijā var iebraukt četrās vietās, ceļa infrastruktūra vēsturiski plānota tā, lai teritorijai varētu izbraukt cauri, tādējādi neveidojot strupceļus. Vienīgā vieta, kur ir neliels strupceļš, ir pie ēkas E. Kauliņa alejā 11, kur var tikai iebraukt un novietot automašīnu autostāvvietā.

² Attēla sagatavošanā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 2019. - 2021.gadam ortofotokarte.



Detālplānojuma teritorijas zaļās zonas varētu iedalīt divās kategorijās – labiekārtotas/daļēji labiekārtotas vai teritorijas bez labiekārtojuma. Kopumā teritorija tiek uzturēta kārtībā, taču labiekārtojums ir novecojis. Teritorijas daļu starp apbūvi un E. Kauliņa aleju var uzskatīt par labiekārtotu, jo tur atrodas Edgaram Kauliņam veltītā piemiņas vieta, dažādās krūmu un puķu apstādījumu grupas, celiņi un esošie koki, kuri izceļas uz plautā zāliena fona. Tāpat labiekārtojumu iezīmē bērnu rotaļu laukums pie ēkām Edgara Kauliņa alejā 11, 13 un 17. Pie teritorijas labiekārtojuma ir pieskaitāms arī basketbola laukums pie ēkas Edgara Kauliņa alejā 19. Pretī ēkai E. Kauliņa alejā 9 iedzīvotāji pašu spēkiem ir izveidojuši un labiekārtojuši atpūtas vietas. Ceļu segums teritorijā ir apmierinošs, vietās tas ir kvalitatīvs, vietām tā kvalitāte būtu uzlabojama. Teritorijas labiekārtojumā ļoti kontrastē atkritumu konteineri un novecojušās veļas žāvēšanas vietas. Braucamie ceļi ir apgaismoti.

Kā unikālas un pievilcīgas var uzskatīt teritorijas bez labiekārtojuma, kas atrodas gar ūdensmalu austrumu daļā, no kurām paveras pievilcīga ūdens ainava uz Rumbiņu, tai skaitā arī Rumbiņas ūdenskritums. Par ļoti baudāmu var uzskatīt Lielvārdes parka daļu, kas mazliet skar detālplānojuma teritorijas dienvidu daļu. Kaut arī lieli koki rada plašu noēnojumu, tie teritoriju padara pievilcīgu.

Kopumā detālplānojuma teritoriju var uzskatīt par pievilcīgu vietu, jo to ieskauj Rumbiņa, Lielvārdes parks un regulārā liepu aleja. Teritorijai būtu izstrādājams vienots labiekārtojuma projekts, kas atrisinātu automašīnu novietošanas iespējas, gājēju celiņu tīklu u.c. Ņemot vērā to, ka teritorijas sakārtošanai būtu nepieciešami lieli finansiālie ieguldījumi, projektu varētu realizēt pa kārtām.



Fotofiksācija Nr.1 | SKATS UZ AUTOSTĀVVIETU UN IEBRAUCAMO CEĻU TERITORIJAS ZIEMEĻU DAĻĀ



Fotofiksācija Nr.2 | SKATS UZ RUMBIŅU



Fotofiksācija Nr.3 | SKATS UZ ĒKU E.KAULIŅA ALEJA 5



Fotofiksācija Nr.4 | SKATS UZ ĒKU E.KAULIŅA ALEJA 7



Fotofiksācija Nr.5 | SKATS UZ ĒKĀM
E.KAULIŅA ALEJA 7 UN 9



Fotofiksācija Nr.6 | ATKRITUMU KONTEINERU NOVIETNE
PRETĪ ĒKAI E.KAULIŅA ALEJA 7



Fotofiksācija Nr.7 | SKATS UZ ĒKĀM
E.KAULIŅA ALEJA 13 UN 17



Fotofiksācija Nr.8 | SKATS UZ ZAĻO TERITORIJU STAR ĒKU
E.KAULIŅA ALEJA 9 UN E.KAULIŅA ALEJU.



Fotofiksācija Nr.9 | SKATS UZ ĒKU
E.KAULIŅA ALEJA 17



Fotofiksācija Nr.10 | SKATS UZ E.KAULIŅA ALEJU



Fotofiksācija Nr.11 | SKATS UZ LIELVĀRDES PARKU PIE ĒKAS
E.KAULIŅA ALEJA 17



Fotofiksācija Nr.12 | BASKETBOLA LAUKUMS



Fotofiksācija Nr.13 | SKATS UZ ĒKU
E.KAULIŅA ALEJA 19

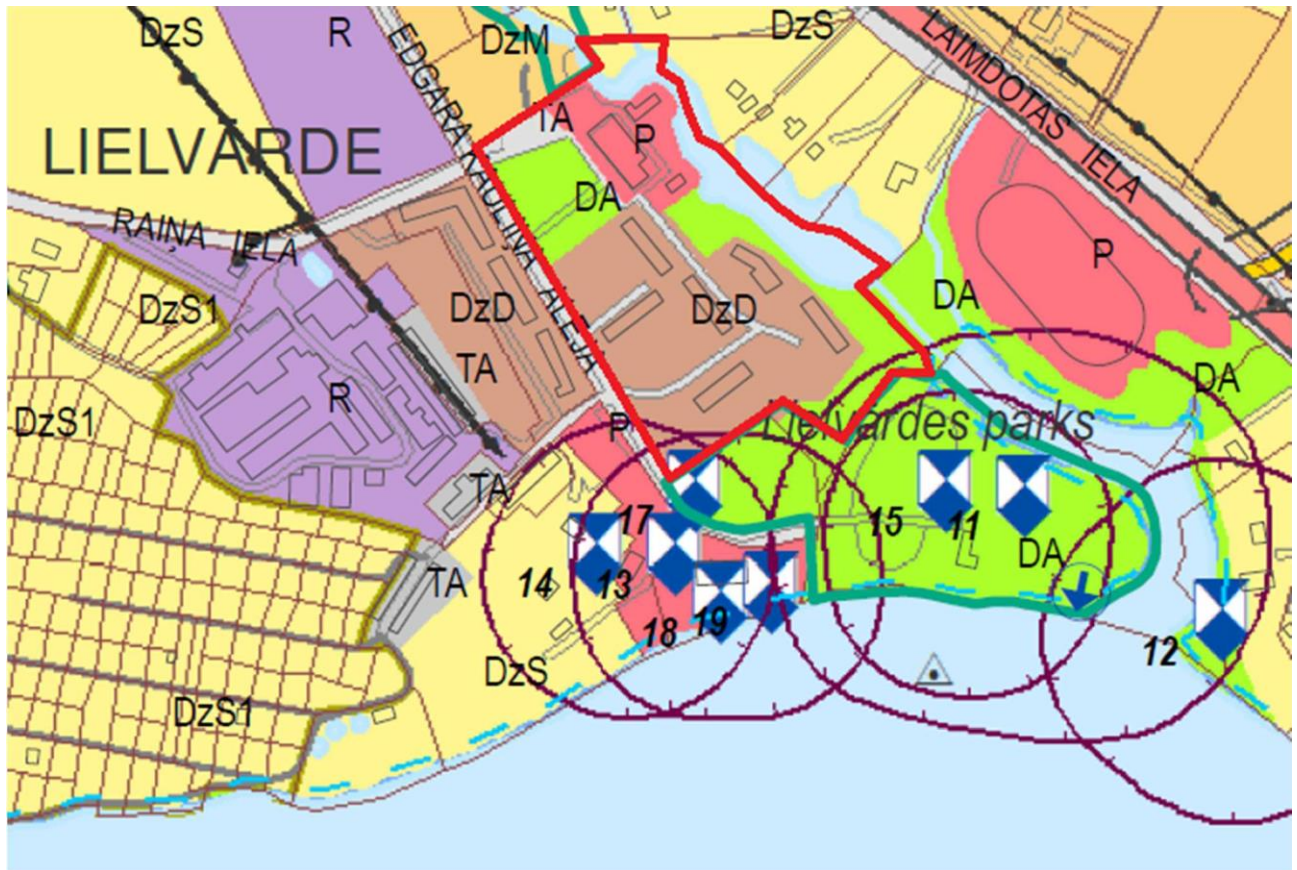


Fotofiksācija Nr.14 | SKATS UZ IEKŠPAGALMU STARP ĒKĀM
E.KAULIŅA ALEJA 13 UN 19

Teritorijas plānojums

Saskaņā ar Lielvārdes novada teritorijas plānojumu 2016.-2027.gadam, detālplānojuma teritorijā ir noteiktas sešas funkcionālās zonās. 3.attēlā ar brūno krāsu attēlotā teritorija ir funkcionālā zona - *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija* ar apzīmējumu DzD, kas ietver esošās daudzdzīvokļu ēkas un tām piegulošās teritorijas ar infrastruktūru un labiekārtojumu. Ar gaiši sarkanu krāsu attēlota funkcionālā zona - *Publiskās apbūves teritorija* ar apzīmējumu P, kas iekļauj ēkas un teritoriju ap tām, kur atrodas dažādu pakalpojumu objekti. Funkcionālā zona spilgti zaļā krāsā ir *Dabas un apstādījumu teritorija* ar apzīmējumu DA, kas ietver daļu no ūdensmalas un Lielvārdes parka daļu, kas turpinās tālāk uz Daugavas pusi. Ar zilo krāsu minētajā attēlā attēlota funkcionālā zona – *Ūdeņu teritorija* (Ū), kas ietver Rumbiņas upi un ūdenskritumu. Nelielu daļu teritorijas ziemeļu daļā aizņem funkcionālā zona – *Savrupmāju apbūves teritorija* (DzS). Pelēkā krāsā attēlā apzīmē funkcionālo zonu – *Transporta infrastruktūras teritorija* (TR), kur atrodas esošā ielas teritorija.

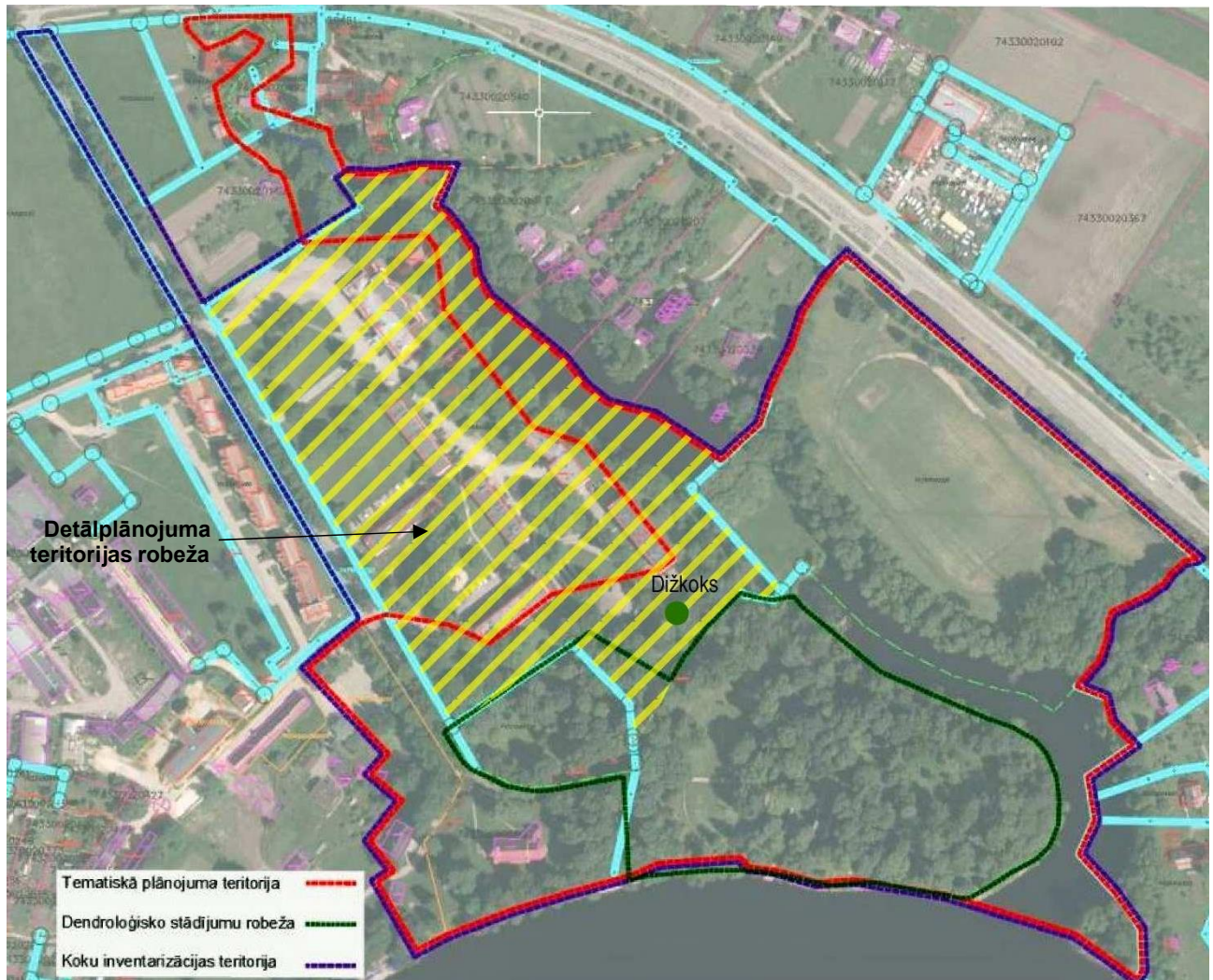
Detālplānojuma teritorija lielākoties robežojas ar dzīvojamās apbūves teritorijām, ziemeļos un ziemeļaustrumos ar savrupmāju dzīvojamo apbūvi, savukārt rietumu daļā ar daudzdzīvokļu ēku apbūvi. Uz dienvidiem no detālplānojuma teritorijas Lielvārdes parkā atrodas septiņi kultūras pieminekļi, tādi kā Lielvārdes luterāņu baznīca, Lielvārdes muižas klēts, Lielvārdes pilsdrupas u.c., kuru aizsardzības zonas skar detālplānojuma teritoriju.



3. attēls. Izkopējums no Lielvārdes novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam
Grafiskās daļas kartes "Lielvārdes novada funkcionālais zonējums".

Tematiskais plānojums

Lielvārdes novada pašvaldība 2018.gadā noslēdza līgumu ar SIA "LABIE KOKI projekti" par Lielvārdes pilsētas Lāčplēša apkaimes attīstības un apsaimniekošanas plāna sagatavošanu. Plānā apskatīta apkaimes vēsturiskā attīstība, esošais labiekārtojums un infrastruktūras objekti, dots dendroloģisko un dabas vērtību raksturojums un novērtējums, kā arī definēti teritorijas ilgtermiņa saglabāšanas un attīstības virzieni un sniegti apsaimniekošanas pasākumi. Zemāk redzamajā attēlā detālplānojuma teritoriju skar tematiskā plānojuma teritorija gar ūdensmalu un Lielvārdes parka daļu. Visā detālplānojuma teritorijā minētā tematiskā plānojuma ietvaros veikta koku inventarizācija. Tematiskajā plānojumā teritorija gar ūdensmalu noteikta kā Rumbiņas dabas taka, savukārt detālplānojuma dienvidu daļa līdz daudzdzīvokļu ēkām noteikta par parka buferzonu Īpaši aizsargājamajai teritorijai (IADT) *Lielvārdes parks*. Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes Dabas datu pārvaldības sistēmu un tematisko plānojumu detālplānojuma teritorijā ir viens dižkoks, skatīt 4.attēlu.



4. attēls. Tematiskā plānojuma teritorija³

Inženiertīklu nodrošinājums

Elektroapgāde. Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" sniegto informāciju detālpilnojuma teritorijā ir izbūvēta 0,4kV kabeļlīnija, kas ar elektroapgādi nodrošina ēkas E. Kauliņa alejā 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 un 19. Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfijas informāciju ēkas E. Kauliņa alejā 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 un 19 ir pieslēgtas pie Lielvārdes centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Šo pakalpojumu nodrošina pašvaldības SIA "Lielvārdes Remte".

³ Attēla sagatavošanā izmantots Lielvārdes pilsētas Lāčplēša apkaimes attīstības un apsaimniekošanas plāna Pirmās daļas 25.attēls. Inventarizēto koku teritorija, tematiskā plānojuma un dendroloģisko stādījumu robežas.



Siltumapgāde. Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti siltumapgādes tīkli, kas ar siltumu nodrošina augstākminētās ēkas. Šo pakalpojumu arī nodrošina pašvaldības SIA "Lielvārdes Remte".

Gāzes apgāde. Saskaņā ar AS "Gasol" sniegto informāciju, detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti gāzesvadi ar spiedienu līdz 0,4 MPa, ar spiedienu līdz 0,01 MPa un gāzes spiediena regulēšanas iekārta (SGRP). Ar gāzes apgādi ir nodrošinātas ēkas E. Kauliņa alejā 5, 9, 11, 13, 15, 17 un 19.

Sakaru tīkli. Līdzīgi kā ar ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, visām ēkām ir pieejami arī SIA "Tet" sakaru tīkli.

Lietusūdens novadīšana. Atbilstoši augstas detalizācijas topogrāfiskajai kartei, detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta lietusūdens kanalizācijas sistēma, kur lielākā daļa savākto lietus ūdeņu tiek novadīti Rumbiņā

Visi minētie inženiertīkli un to aizsargjoslas attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas 2.kartē "Aizsargjoslas". Detālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punktu.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Detālplānojuma risinājumi paredz sadalīt nekustamo īpašumu Edgara Kauliņa alejā 5, Lielvārdē, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74330020576 12 zemes vienībās atbilstoši to funkcijai, ņemot vērā sabiedrības vēlmes, vēsturiski izveidojušos labiekārtojumu, inženiertīklu izvietojumu un tālākās perspektīvas iespējas. Detālplānojuma risinājumos nav iekļauti jaunu inženiertīklu risinājumi, tiek uzrādīti esošie un to aizsargjoslas.

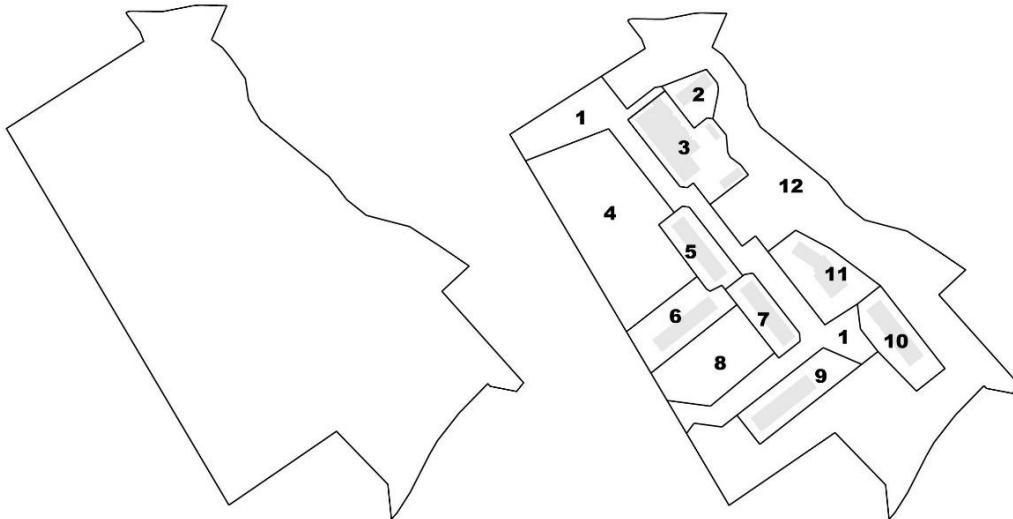
Jaunveidojamās zemes vienības

Zemes vienība nr.1 izveidota, izdalot esošo brauktuvi kā ielu, kas ļauj piekļūt visām zemes vienībām, un tās robežas sakrīt ar ielas sarkano līniju. Sarkanās līnijas dominējošais platums ir 13 m, tas noteikts, lai perspektīvā būtu iespējams izbūvēt līdz 6m platu divvirziena brauktuvi, 1,5m platu ietvi un vietās, kur tas nepieciešams, izbūvēt autostāvvietu. Vietas, kur sarkanā līnija ir platāka par 13m, ir saistītas ar esošo situāciju, kur ņemtas vērā vēsturiski izveidojušās autostāvvietas, krustojumi u.c.

Zemes vienības Nr.2 un 3 tika izveidotas ar mērķi iekļaut esošo apbūvi, kas saistīta ar darījumu un pakalpojumu objektiem un tai nepieciešamo zemi.

Zemes vienības Nr.5 - 7, 9 - 11 ir noteiktas ar mērķi izdalīt ārā katru daudzdzīvokļu māju un tai piegulošo zemes daļu. Zemes vienību noteikšanā tika ņemts vērā māju iedzīvotāju noslēgtais nomas līgums par piemāju zemes izmantošanu un teritorijas plānojumā noteiktie apbūves rādītāji.

Zemes vienības Nr.4, 8 un 12 ir noteiktas kā zaļās teritorijas, kuras nav plānots apbūvēt, izņemot ar būvēm, kas saistītas ar publiskās ārtelpas labiekārtojumu. Zemes vienība Nr.4 ietver E. Kauliņa piemiņas vietu un apkārtesošo zālienu un koku grupas. Zemes vienība Nr.8 ietver bērnu rotaļu laukumu, savukārt zemes vienība Nr.12 ietver Rumbiņas krastu un daļu no Lielvārdes parka teritorijas, kur, saskaņā ar Lielvārdes pilsētas Lāčplēša apkaimes attīstības un apsaimniekošanas plānu, plānota dabas taka.



5. attēls. Esošais un plānotais zemes vienību sadalījums

Zemes vienību plānotā izmantošana

Zemes vienība Nr.1 galvenā izmantošana paredz teritoriju izmantot tikai inženiertehniskai un transporta infrastruktūrai. Ņemot vērā, ka teritorijas plānojumā zemes vienībām Nr. 2 un 3 ir noteikta funkcionālā zonā – *Publiskās apbūves teritorija*, to galvenā izmantošana tiek noteikta gana plaša, ļaujot to izmantot sekojoši:

- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
- Kultūras iestāžu apbūve;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.

Zemes vienībās Nr.5 - 7.,9. - 11, kur atrodas esošā daudzdzīvokļu apbūve, galvenā izmantošana paredz to izmantot tikai daudzdzīvokļu māju apbūvei, savukārt teritorijas papildizmantošanai ir noteikta labiekārtota publiskā ārtelpa.

Zemes vienību Nr.4, 8 un 12 galvenā izmantošana noteikta labiekārtota vai bez labiekārtojuma publiskā ārtelpa. Zemes vienību Nr.12, kas vietām robežojas ar Rumbiņas upi, papildus var izmantot ūdens telpas publiskai izmantošanai, kas paredz, piemēram, izbūvēt laivu piestātņi un laipas. Lai saglabātu šīs zemes vienības publiski pieejamas, grafiskās daļas 3.kartē attēlotas publiskās pieejas tām.

Aprobežojumi teritorijas izmantošanai

Ņemot vērā, ka lielāko daļu detālplānojuma teritorijas veido daudzdzīvokļu māju apbūve un zaļās teritorijas, detālplānojuma risinājumi paredz, ka zemes vienības nav atļauts nožogot. Lai saglabātu esošās ielas plašumu, būvlaide no sarkanām līnijām ir noteikta 6m, izņemot gadījumus, kur ir iedibināta būvlaide. Tāpat apbūves veidošanas gar ūdensmalu ierobežo Rumbiņas aizsargjosla, kas noteikta kā apbūves līnija, esošās ēkas apbūves līnijā atļauts pārbūvēt, nepalielinot apbūves apjomu. Detālplānojuma risinājumi arī



paredz, ka ēku fasādes krāsojumam jābūt saskanīgam ar apkārtējo ēku fasādēm, lai neveidotos disonanse. Savukārt, lai neveicinātu vides kvalitātes pasliktināšanos, jaunveidojamās ēkas ir pieslēdzamas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Priekšlikumi teritorijas attīstīšanai

Funkcionālais zonējums

Detālplānojuma risinājumi grafiskās daļas 3.kartē sniedz priekšlikumu funkcionālā zonējuma precizēšanai, jo pašreiz teritorijas plānojumā funkcionālais zonējums ir noteikts uz topogrāfijas ar mēroga noteiktību 1:10 000, savukārt detālplānojuma grafiskā daļa ir izstrādāta uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500, kas ļauj teritoriju rūpīgāk analizēt, tādejādi nosakot, kur plānot *Ūdeņu teritoriju, Dabas un apstādījumu teritoriju* un pārējās funkcionālās zonas. Spēkā esošajā teritorijas plānojumā teritorijas ziemeļu daļā ir noteikta funkcionāla zona – *Savrupmāju apbūves teritorija*. Ņemot vērā, ka blakus atrodas Rumbiņas ūdenskritums, šai teritorijai perspektīvā vajadzētu noteikt funkcionālo zonējumu *Dabas un apstādījumu teritorija* ar mērķi saglabāt zaļo struktūru, neļaujot dzīvojamajai apbūvei pietuvoties Rumbiņas ūdenskritumam. Šai sakarā zonējuma priekšlikums paredz arī Rumbiņas labo krastu noteikt par *Dabas un apstādījumu teritoriju*, nevis saglabāt to kā Publiskās apbūves teritoriju.

Teritorijas labiekārtojums

Viens no detālplānojuma risinājumiem ir ielas sarkano līniju izdalīšana, kas paredz nepieciešamo platību priekš brauktuves, ietvēm, autostāvvietām un apstādījumiem. Šai sakarā detālplānojumā ir sniegti priekšlikumi ielas profiliem, kas būtu precizējami būvprojektēšanas procesā. Apbūvētajai teritorijai perspektīvā būtu izstrādājams vienots teritorijas labiekārtojuma projekts, kas spētu atrisināt automašīnu stāvvietu izvietojumu, saglabāt esošos gājēju celiņus vai paredzēt jaunus, veidot atpūtas vietas dažādam vecuma grupām u.c. Tāpat apbūvētajā teritorijā būtu jāplāno vienota apstādījumu koncepcija, tās plānošanā jāņem vērā blīvo inženiertīklu un to aizsargjoslu apgrūtinājums, skatīt grafiskās daļas 2.kartē.

Atsevišķi plānojama un analizējama būtu teritorija gar Rumbiņas krastu un Lielvārdes parka daļu. Šīm teritorijām kontekstā ar pārējo Lielvārdes parka daļu būtu izstrādājams labiekārtojuma projekts. Ņemot vērā ūdens tuvumu, labiekārtojumā būtu integrējama ūdeņu un to malu izmantošana atpūtai un rekreācijai. Neskatoties uz to, ka Dabas datu pārvaldības sistēmā nav fiksēti īpaši aizsargājami biotopi, projektēšanas procesā būtu jāpiesaista sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperts.