

1.DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.nodaļa ESOŠĀS SITUĀCIJAS ANALĪZE

IEVADS

Detālplānojuma grozījumi nekustamajiem īpašumiem Airu ielā 1, kadastra.apz.8060 003 0176, Airu ielā 1A, kadastra apz.8060 003 0410, Airu ielā 3, kadastra apz.8060 003 0412 un Airu ielā 3A, kadastra apz.8060 003 0411, Baltezerā, Garkalnes novadā izstrādāti pamatojoties uz Garkalnes novada domes 2016.gada 27.decembra lēmumu (protokols Nr.15, 11.§) „Par detālplānojuma nekustamajam īpašumam Airu ielā 1 grozījumu izstrādes uzsākšanu” un izdoto darba uzdevumu. Šie detālplānojuma grozījumi ir izstrādāti kā konsolidētā versija detālplānojumam nekustamajam īpašumam Airu ielā 1, kas apstiprināts ar Garkalnes novada domes 2006.gada 31.maija sēdē (protokols Nr.5,37§), ar saistošajiem noteikumiem Nr.17 “Par nekustamā īpašuma Airu ielā 1, kadastra apzīmējums 8060 003 0176, apbūvi” un detālplānojuma Airu ielā 1 izmaiņu projektu, kas apstiprināts Garkalnes novada domes 2015.gada 21.aprīļa sēdē (protokols Nr.10, 19§).

Detālplānojuma robežas: nekustamie īpašumi Airu ielā 1, kadastra.apz.8060 003 0176, platība 0,1486 ha, Airu ielā 1A, kadastra apz.8060 003 0410, platība 0,1419 ha, Airu ielā 3, kadastra apz.8060 003 0412, platība 0,1449 un Airu ielā 3A, kadastra apz.8060 003 0411, platība 0,1665 ha. Kopējā detālplānojuma teritorija 0,6019ha.

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Airu ielā 1, Airu ielā 1A, Airu ielā 3, un Airu ielā 3A, Baltezerā, Garkalnes novadā izstrādāts, saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu, un detalizē šo teritorijas plānojumu minētās teritorijas robežās.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma pamatā ir topogrāfiskais plāns (izstrādātājs SIA “ABC Construction”, kas izstrādāts LKS92TM koordinātu sistēmā $m=0,9996$, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS 2000, 5), mērogā 1:500. Uzmērīšana veikta 2016.gada 6.decembrī. Topogrāfija ir saskaņota ar valsts un pašvaldības institūcijām.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālplānojuma teritorijā ietilpst zemes gabals:

DETĀLPLĀNOJUMS

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Platība (ha)	NĪLM kods
1.	Airu ielā 1	8060 003 0176	0,1486	0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0,1230 ha; 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 0,0256 ha
2.	Airu iela 1A	8060 003 0410	0,1419	0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0,1275 ha; 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 0,0144 ha
3.	Airu iela 3	8060 003 0412	0,1449	0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0,1202 ha 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 0,0247 ha
4.	Airu iela 3A	8060 003 0411	0,1665	0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve 0,1521 ha 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā 0,0144 ha

Detālplānojuma teritorija robežojas ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:

N.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks
1.	Airu iela 5	80600030295	Fiziska persona
2.	Veckauču iela 6	80600030405	Jaukta statusa kopīpašums
3.	Veckauču iela 4	80600030404	Jaukta statusa kopīpašums
4.	Veckauču iela 2A	80600030119	Jaukta statusa kopīpašums
5.	Mētru iela	80600030418	Pašvaldība
6.	Airu iela	80600030226	Pašvaldība

1.3. ZEMES GABALA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamie īpašumi atrodas Garkalnes novada Baltezera ciema centra daļā, starp Airu ielu, Mētru ielu un Veckauču ielu. Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu zemes gabaliem noteikts funkcionālais zonējums - Savrupmāju apbūves teritorija (DZS1). Zemes gabali robežojas ar citām savrupmāju apbūves teritorijām. Daļai detālplānojuma teritorijas piekļuvi nodrošina esošā Airu iela. Uz zemes gabaliem Airu ielā 1 un Airu ielā 3 ir uzsākta būvniecība.



Izkopējums no Garkalnes novada teritorijas plānojuma

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienības Airu ielā 1 pēc lietošanas veida visā platībā aizņem meža platība, zemes vienības Airu iela 1A pēc lietošanas veida visā platībā aizņem meža platība, zemes vienības Airu ielā 3 pēc lietošanas veida aizņem zeme zem ēkām un zemes vienība Airu ielā 3A pēc lietošanas veida visā platībā aizņem meža platība

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem, zemes vienībai Airu ielā 1 ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, apgrūtinājuma kods 7311020206, platība 0,1486ha;

DETĀLPLĀNOJUMS

- ✓ bakterioloģiskā aizsargjoslas teritorija ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 061001, platība 0,1486 ha;
- ✓ vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090600, platība 0,1486ha;
- ✓ aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide, apgrūtinājuma kods 120302, platība 0,0834ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, apgrūtinājuma kods 7312030100, platība 0,0247 ha;
- ✓ aizsargājama koka (dižkoka) teritorija, apgrūtinājuma kods 7313080300, platība, 0,0009ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos, apgrūtinājuma kods 7312030301, platība 0,1486ha.

Zemes vienībai Airu ielā 1A ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, apgrūtinājuma kods 7311020206, platība 0,1419ha;
- ✓ vides un dabas resursu bakterioloģiskā aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090500, platība 0,1419ha;
- ✓ vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090600, platība 0,1419ha;
- ✓ aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide, apgrūtinājuma kods 120302, platība 0,0326 ha;
- ✓ aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide, apgrūtinājuma kods 120302, platība 0,0186 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, apgrūtinājuma kods 7312030100, platība 0,0144ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos, apgrūtinājuma kods 7312030301, platība 0,1419ha.

Zemes vienībai Airu ielā 3 ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, apgrūtinājuma kods 7311020206, platība 0,1449ha;
- ✓ vides un dabas resursu bakterioloģiskā aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090500, platība 0,1449ha;
- ✓ vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090600, platība 0,1449ha;

DETĀLPLĀNOJUMS

- ✓ aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide, apgrūtinājuma kods 120302, platība 0,0619 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, apgrūtinājuma kods 7312030100, platība 0,0247ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos, apgrūtinājuma kods 7312030301, platība 0,0336ha.

Zemes vienībai Airu ielā 3A ir noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- ✓ dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, apgrūtinājuma kods 7311020206, platība 0,1665ha;
- ✓ vides un dabas resursu bakterioloģiskā aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods 7311090500, platība 0,1665ha;
- ✓ vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstilpē ap ūdens ņemšanas vietu, apgrūtinājuma kods, 7311090600, platība 0,1665ha;
- ✓ aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide, apgrūtinājuma kods 120302, platība 0,0320 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, apgrūtinājuma kods 7312030100, platība 0,0144 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos, apgrūtinājuma kods 7312030301, platība 0,0234ha.

Visi noteiktie lietošanas tiesību apgrūtinājumi ir pārskatāmi un precizējami.

2.nodaļa MĒRĶIS un UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt iespēju samazināt apgriešanās laukumu un sašaurināt piebraucamo ceļu, kas nodrošinātu piekļuvi pie nekustamajiem īpašumiem Airu ielā 1A un Airu ielā 3A. Atbilstoši plānotajam samazinājumam, precizēt sarkanās līnijas un teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- ✓ detalizētu teritorijas plānoto izmantošanu;
- ✓ noteikt apbūvei pieļaujamo teritorijas platību;
- ✓ precizēt ielu sarkanās līnijas;
- ✓ precizēt nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- ✓ noteikt nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietojumu un to aizsargjoslas.

DETĀLPLĀNOJUMS

Detālplānojuma pamatuzdevums ir līdzsvarot attīstības iespējas, kā arī panākt un nodrošināt optimālu šīs teritorijas apsaimniekošanu, nepasliktinot apkārtējās vides stāvokli.

3.nodaļa DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1.VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem Airu ielā 1, Airu ielā 1A, Airu ielā 3 un Airu ielā 3A, Baltezerā, Garkalnes novadā paredz veidot kvalitatīvu dzīvojamo vidi, ievērojot pamatprasības par savrupmāju apbūves teritoriju izmantošanu un piekļuves nodrošināšanu.

Zemesgabalus Airu ielā 1, Airu ielā 1A, Airu ielā 3 un Airu ielā 3A nav plānots sadalīt sīkākās zemes vienībās. Lai nodrošinātu piekļuvi pie zemesgabaliem Airu ielā 1A un Airu ielā 3A, plānots veidot piebraucamo ceļu pie šiem īpašumiem, ceļa galā veidojot apgriešanās laukumu. Nav pieļaujama apbūves izvietošana ārpus būvlandes un zemes gabala robežas.

Detālplānojums paredz nodrošināt zemesgabalu ar normatīviem atbilstošām inženierkomunikācijām.

Detālplānojums nosaka un precizē aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.