

# PASKAIDROJUMA RAKSTS.

## IEVADS.

Detālais plānojums nekustamajā īpašumā „Bērziņkalns”, Garkalnes novadā, kadastra numurs 8060-011-0247, kadastra apzīmējums 8060-011-0328, izstrādāts pēc īpašnieka Jura Bardjukova 2012. Gadā veiktā pasūtījuma, saskaņā ar:

1. Garkalnes novada domes lēmumu, protokols Nr.13
2. Garkalnes novada domes 2012.gada 31.janvāra Domes sēdes apstiprināto Darba uzdevumu, protokols Nr.2,4§

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst nekustamā īpašuma „Bērziņkalns”, zemes gabala robežām ar kadastra numurs 8060-011-0247 un kadastra apzīmējumu 8060-011-0328.

Detālplānojuma izstrāde sāka atbilstoši LR Ministru kabineta Nr.1148 2009.gada 6.oktobra noteikumiem „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu kā arī citiem Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, bet tā kā detālplānojumu nav bijis iespējams pabeigt 2012. gadā, pieņemts lēmums detālplānojuma izstrādi turpināt un nobeigt saskaņā ar LR Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām un pazemes komunikācijām M 1:500 izstrādāts SIA “BaltSurvey” 2012.gada martā.

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā zemes gabalu īpašniekiem jāveic lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformācija atbilstoši LR MK 20.07.2004.g. noteikumiem Nr. 619 “Kārtība kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz transformācijas atļaujas.”

## 1. ESOŠĀ SITUĀCIJA.

Projektējamā teritorija atrodas Garkalnes novadā uz austrumiem no Upesciema pa Vilciņu ielu. Tā robežojas no rietumiem un ziemeļiem ar dīķi, kas atrodas uz zemes īpašuma ar kadastra Nr.80600110166, no dienvidiem un austrumiem – ar Vilciņu ielu.

Zemes kopējā platība ir 1,33 ha. Šobrīd zemes gabalam zemes lietošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar zemes lietošanas identifikatoru 011. Patreiz zemesgabālā ir pļava ar kokiem un krūmiem gar ziemeļu malu, daļēji ar kokiem apaudzis ir arī paugurs gruntsgabala dienvidos. Daļu gruntsgabala ziemeļu –dienvidu virzienā šķērso nogāze, kur augstumu starpība ir no 0,6-2m.

Projektējamā teritorijā atrodas vairāki zemes gabala apgrūtinājumi:

- 1) aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0,13 ha,
- 2) Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisa vadu līniju 0,01 ha,
- 3) Tauvas joslas teritorija gar hidrotehnisku būvi 0,12ha.

Apskatāmajā teritorijā neatrodas vides riska teritorijas un objekti, nav konstatēti derīgi izraktni, nav aizsargājamu dabas teritoriju un objektu.

## 2. MĒRKIS UN UZDEVUMS.

Detālā plānojuma mērķis ir radīt nepieciešamos priekšnosacījumus pasūtītāja nodomātās zemes gabala attīstības īstenošanai. Pasūtītāja nodoms ir zemes gabalus izmantot savrupmāju apbūvei, kas nav pretrunā ar zemes apbūves izmantošanas tendencēm un Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2009.-2021. gadam

Atbilstoši uzstādītajam mērķim, projekta uzdevums ir detalizēt Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2009.-2021. Gadam noteiktās plānotās (atļautās) izmantošanas prasības, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus detālplānojuma robežās un plānotajam risinājumam atbilstošu infrastruktūru.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMS.

Gruntsgabalam saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2009.-2021. Gadam, zemesgabala „Bērziņkalns” atļautais (plānotais) izmantošanas veids noteikts savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija.

Zemes gabala īpašnieks atbilstoši Garkalnes novada teritorijas plānojumam 2009.-2021. gadam kā primāro izmantošanu ir iecerējis savrupmāju apbūvi. ( Skat. Izkopējumu no teritorijas plānojuma kartes.)

Detālplānojums paredz zemes gabalu sadalīt 10 gruntsgabalos, kur 6 gruntsgabali (parceles Nr.1;2;3;4;5;6) paredzēti savrupmāju būvniecībai, 1 gruntsgabalu (parcele Nr.7) paredzēts pievienot īpašumam „Vecmuguri” ar kadastra numuru 8060-011-0165, šo gruntsgabalu nav paredzēts apbūvēt, 1 gruntsgabals, kas paredzēts rekreācijas izveidei pie dīķa (parceles Nr.10), šis gruntsgabals paredzēts koplietošanas vajadzībām kā rekreācijas zona un 2 gruntsgabali, kas paredzēti satiksmes infrastruktūras objektiem: no kuriem viens ir domāts jaunveidojamai ielai (parceles Nr.8), bet otrs (parceles Nr.9) -, lai nodrošinātu Vilciņu ielai nepieciešamo attālumu starp ielu sarkanajām līnijām (12m)

Ņemot vērā to, ka detālplānojumam atvēlētā teritorija atrodas uz pussalas, piekļuve jaunveidotajiem gruntsgabaliem tiek paredzēta no projektētas ielas, kas šķērso gruntsgabalu ziemeļu-dienvidu virzienā un pieslēdzas Vilciņu ielai. Projektētā iela gruntsgabala dziļumā noslēdzas ar apgriezšanās laukumu, kura diametrs ir 16m.

Jauno apbūvi paredzēts veidot kā lineāru struktūru, izvietojot ēkas gar projektēto ielu.

Projektējot ēkas gruntsgabalos Nr.2 un Nr.3 ir atļauta grunts līmeņa paaugstināšana Bērziņkalna ielai pieguļošā teritorijā tā, lai grunts līmenis pie ieejas ēkā būtu par 30 cm augstāka par plānoto gājēju celiņa atzīmi. Verikālais plānojums jāveido tā, lai nepieļautu lietus ūdens izplūšanu uz Bērziņkalna ielas.

Minimālais grunts atzīmes augstums Baltijas augstumu sistēmā uz kāda atļauts būvēt šajos gruntsgabalos tiek noteikts 2,00 m.

Katram jaunveidotajam apbūves gabalam paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas.

### 4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME UN SAISTĪBA AR BLAKUS TERITORIJĀM .

Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2009.-2021. Gadam projektējamā teritorija atrodas vietā, kur plānota urbānās ainavas vide, kas atbilst detālplānojumā paredzētajam zemes atļautās izmantošanas veidam. Esošie dīķi veidotu patīkamu ainavu kontekstā ar savrupmāju dzīvojamo apbūvi, jo tiktu sakopti to patreiz ar niedrēm aizaugušie krasti .

Plānotās teritorijas atrašanās Vilciņu ielas malā nodrošina tai nepieciešamo transporta infrastruktūru. Tuvākā sbiedriskā transporta pieturas vieta atrodas Upesciemā apmēram 1km attālumā no projektētās teritorijas.

Ņemot vērā to, ka plānotajā teritorijā ir paredzēti tikai 6 jauni apbūves gabali, nav paredzams jūtamas izmaiņas esošās ielas transporta noslodzē un sabiedriskā transporta noslodzē.

Detālā plānojuma risinājumā, izvietojot perspektīvo apbūvi, maksimāli tiek saglabāti esošie koki.

Detālais plānojums paredz arī publiski pieejamu rekreācijas teritoriju dīķa malā.

### 5.INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI.

Gruntsgabala inženierapgādes tīkli tiks nodrošināti atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām.

Apbūves gabalu **elektroapgādi** saskaņā ar projektu paredzēts nodrošināt balstoties uz A/S” Sadales tīkls” CENTRĀLĀ REĢIONA izsniegtajiem elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādei Nr.30R-2A0-03.02./1068. Detālplānojums paredz arī esošās 20kV gaisavadu līnijas pārcelšanu, kas jārealizē saskaņā ar tehnisko projektu. Pirms ārējo elektroapgādes tīklu tehniskā projekta un 20kV gaisavadu līnijas pārcelšanas tehniskā projekta izstrādes gruntsgabala īpašniekam ir jāiesniedz pieteikums Lietotāja elektroapgādei un jāpieprasa tehniskie noteikumi esošās 20kV elektro gaisavadu līnijas pārcelšanai jebkurā A/S ”Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S” Sadales tīkls” CENTRĀLĀ REĢIONA projektēšanas uzdevuma saņemšanas, kad detālplānojums stāties spēkā. Plānotajā teritorijā perspektīvā elektroenerģijas patēriņa slodze ir 50 kW. Elektroapgādes nodrošinājuma shēmu skat. lapā TS-3.

Projekta **ūdensapgādes un kanalizācijas** tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz VESELĪBAS INSPEKCIJAS nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr.5.5-3/7042/99, Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes izsniegtajiem nosacījumiem detālā plānojuma izstrādei Nr.14-1/1154. Apbūves gabaliem ir paredzēta iespēja ierīkot centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar pievienojumu Upesciema kanalizācijas un ūdens apgādes tīkliem. Līdz šo tīklu izbūvei katrā apbūves gabalā ir paredzēta lokāla pagaidu ūdensapgāde no urbama un pagaidu vietējā kanalizācijas sistēma ar hermētiskām izsmeļamām bedrēm, vai lokālajām bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm. Kanalizācijas ūdeņu nosēdaku novietne un vietējo dzeramā ūdens

urbumu izvietojums orientējoši norādīti lapā TS-3 to izbūvi veikt pēc izstrādātiem tehniskajiem projektiem, saskaņojot ar Garkalnes novada būvvaldi.

**Lietus ūdens novadīšana.** Projektējamajā teritorijā ir paredzēts veidot cieto segumu teritorijas ar atbilstošiem slīpumiem, lai lietus ūdeni novadītu zālājā, kur tas iesūksies gruntī un tad nonāks drenāžā pa kuru tiks aizvadīts uz dīķi.( skat TS-3). No ēku jumtiem lietus ūdens var tikt iesūcināms gruntī vai gruntsgabaliem, kam ir tieša pieeja dīķim ievadīts dīķī. Lietus notekūdeņu novadīšana paredzēta pa reljefu ar tālāku iesūcināšanu gruntī.

Detālplānojums paredz iespēju izbūvēt vidēja spiediena **gāzes pievadu** katram patērētājam atsevišķi saskaņā ar A/S LATVIJAS GĀZE izsniegtajiem nosacījumiem detālā plānojuma izstrādei Nr.27.4-2/1174. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzes apgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā pēc detālplānojuma stāšanās spēkā.

Siltumapgāde risināma lokāli

**Telekomunikāciju** trase paredzēta saskaņā ar SIA „Lattelekom” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.37.6-2/2209/1182 detālplānojuma izstrādei. Telekomunikāciju trases izbūvei jāizstrādā tehniskai projekts atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem, tehniskais projekts skaņojams ar SIA „Lattelekom” RBAD TILAN Sarkandaugavas ielā 31., Rīgā.

Izstrādājot inženierkomunikāciju projektus uzrādīt komunikāciju aizsargjoslas.

Pirms apbūves projektu izstrādes uzsākšanas Garkalnes novada būvvaldē ir jāsaņem plānošanas un arhitektūras uzdevums.

## 6.UGUNSDROŠĪBAS PRASĪBAS

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem atbilstoši LBN 201-96 „ugunsdzēsības, glābšanas un civilās aizsardzības nodrošinājums” saskaņā ar LBN 201-96 un Civilās aizsardzības likuma prasībām.

Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādei jāizbūvē ūdens ņemšanas vieta no esošā dīķa tam paredzētajā vietā. Pirms būvdarbu uzsākšanas likumā noteiktā kārtībā jāizstrādā un jāsaņemo būvprojekts.

Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vieta jāuztur kārtībā, tās apsaimniekošanu jāveic gruntsgabala īpašniekam.

## 8.APSAIMNIEKOŠANA

Par sadzīves atkritumu savākšanu katram jaunizveidotā gruntsgabala īpašniekam jānoslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekošanas firmu par sadzīves atkritumu izvešanu ne retāk kā vienu reizi mēnesī. Konteineri savākšanas dienā tiks novietoti pie vārtiem ielas pusē, bet ikdienā ir jāparedz atkritumu konteineru atrašanās vieta savā gruntsgabalā.

Satiksmes infrastruktūras teritoriju (parceles Nr.8;9) ir paredzēts nodot pašvaldības īpašumā savstarpēji vienojoties īpašniekam un pašvaldībai, to apsaimniekos pašvaldība, līdz tam tā jāapsaimnieko gruntsgabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

Sastādīja arhitekts:

Elita Pirktiņa