

2016

**PASŪTĪTĀJS:**

**SIA „INVILGA”**

REG. NR. 40003494181

Čiekurkalna 5.šķērslīnija 3, Rīga

**IZSTRĀDĀTĀJS:**

**SIA “PROJEKTS 3i”**

REG. NR.40103373734

Ausekļa iela 3-99, Rīga, LV-1010

**DETĀLPLĀNOJUMA “LILITAS” GROZĪJUMI,  
GARKALNES NOVADĀ**

**ZEMES VIENĪBAI BRIEŽU IELĀ 7, KADASTRA Nr.8060-006-0368**

**[DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS]**

**1.SĒJUMS**

**PASKAIDROJUMA RAKSTS**

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES VADĪTĀJA:

S.ČAKĀNE

IZSTRĀDĀTĀJI

I.JEKALE  
PROJEKTA VAD./ ARHITEKTE [SERT.NR.10– 0525]

J.SKUDRA  
KARTOGRĀFS

**SATURS**

<b>1.</b>	<b>PASKAIDROJUMA RAKSTS</b>	
1.1.	Vispārīga informācija	2
1.2.	Detālpilānojuma teritorijas raksturojums	3
1.2.1.	Novietojums	3
1.2.2.	Pašreizējā izmantošana	3
1.2.3.	Transporta infrastruktūra un inženiertehniskais nodrošinājums	4
1.2.4.	Apgrūtinājumi un citi riski	4
1.3.	Teritorijas plānotā izmantošana Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam	4
1.4.	Detālpilānojumu risinājumu apraksts un pamatojums	6
1.4.1	Plānotā izmantošana un apbūve	6
1.4.2.	Transporta organizācija un ielas	7
1.4.3.	Inženiertehniskie risinājumi	8
1.5.	Zemes ierīcība	10
1.6.	Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi	11
1.7.	Detālpilānojuma īstenošanas apraksts	12

## 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

### 1.1. Vispārīga informācija

Detālplānojuma „Lilitas” grozījumu izstrāde Garkalnes novadā Zaķu ielas sarkano līniju izmaiņām un zemes vienībai Briežu ielā 7 ar kadastra apzīmējumu 8060–006–0368 uzsākta, ņemot vērā Garkalnes novada domes 25.08.2015. lēmumu „Par detālplānojuma „Lilitas” grozījumu izstrādes uzsākšanu”(sēdes protokols Nr.9, 4.§). Detālplānojuma grozījumi izstrādāti saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti šādu institūciju nosacījumi:

- VAS „Latvijas Valsts ceļi”
- AS „Sadales tīkls”
- AS „Latvijas Gāze”
- SIA „Lattelecom”

Atbilstīgi pašvaldības darba uzdevumam, detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir precizēt detālplānojumā „Lilitas” (apstiprināts 2000.gada 18.jūlijā; saistošie noteikumi Nr.14 – dp „Par detālplānojuma „Lilitas” apstiprināšanu ar Garkalnes novada domes saistošajiem noteikumiem”, kas pieņemti Garkalnes novada domes 2011.gada 20.decembra sēdē (protokols Nr.14, 10.§) un stājušies spēkā 2012.gada 8.februārī) noteiktās izmantošanas iespējas, apbūves nosacījumus un apgrūtinājumus: Zaķu ielas sarkano līniju izmaiņas, zemes vienības Briežu ielā 7, kadastra apzīmējums 8060–006–0368 sadales nosacījumus, ievērojot Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam noteiktās prasības un plānojot risinājumam atbilstošu infrastruktūru.

Detālplānojums ietver četras daļas:

- 1.daļa. Paskaidrojuma raksts ar teritorijas pašreizējās izmantošanas raksturojumu, kā arī turpmākās izmantošanas, detālplānojuma risinājumu un tā pamatojumu aprakstu, arī informāciju par transporta un inženiertehniskajiem risinājumiem.(1.SĒJUMS)
- 2.daļa. Grafiskā daļa, kurā attēlota detālplānojuma zemes vienības robežas, plānotās zemes vienību robežas un šo zemes vienību atļautā izmantošana un apbūves parametri, t.sk. plānotā apbūve, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma

shēma, ielu sarkanās līnijas un to šķērsprofilu shēma, objekti, kuriem noteiktas aizsargjoslas. Detālplānojums izstrādāts LKS92 TM koordinātu sistēmā uz pasūtītāja izsniegta, aktualizēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500 ar savietotu nekustamā īpašuma valsts kadastra karti. (1.SĒJUMS)

- 3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības konkrētās teritorijas izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.(1.SĒJUMS)
- 4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi ietver pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus/saskaņojumus, ziņojumu par institūciju atzinumiem/saskaņojumiem, informāciju par publiskās apspriešanas procesu, t.sk. publikācijas presē, publiskās apspriedes sanāksmes protokolu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, u.c. dokumentus.(2.SĒJUMS).

## **1.2. Detālplānojuma teritorijas raksturojums**

### **1.2.1. Novietojums**

Privātā īpašumā esošā zemes vienība Briežu ielā 7 ar kadastra apzīmējumu 8060–006–0368 un zemes vienība „Briežu ielas daļa” ar kadastra apzīmējumu 8060-006-0099 ir detālplānojuma „Lilitas” grozījumu teritorija, kura atrodas Garkalnes novada Bergū ciemā. Piekļūšana tai ir iespējama no Briežu un Zaķu ielām. (sk. 1.attēls, sk. teritorijas novietojumu Grafiskajā daļā).

### **1.2.2. Pašreizējā izmantošana**

2000.gadā izstrādātajā detālplānojumā „Lilitas” paredzēja 10 jaunu apbūves gabalu izveidošanu savrupmāju būvniecībai.

Pašreiz zemes vienība Briežu ielā 7 ar kadastra apzīmējumu 8060–006–0368 atrodas savrupmāju apbūves kvartālā, kuru norobežo Stirnu, Zaķu un Briežu ielas. Šis nekustamais īpašums ir minētā apbūves kvartāla stūra zemesgabals, kuru no austrumu puses iekļauj un šķērso Zaķu iela, bet no dienvidrietumiem tam piekļaujas Briežu iela.

Šinī apbūves kvartālā zemes vienībā Briežu ielā 7 un kaimiņu zemes gabalos ir uzbūvētas savrupmājas.

### 1.2.3. Transporta infrastruktūra un inženiertehniskais nodrošinājums

Kā jau minēts iepriekš, detālplānojuma grozījumu teritorijai piekļuve iespējama pa Briežu un Zaķu ielām. Zemes vienību Brieža ielā 7, tostarp tajā esošo dzīvojamo māju šķērso iepriekš noteikta Zaķu ielas sarkanā līnija, lai gan pašreizējā Zaķu ielas teritorija, tostarp brauktuve, esošās inženierkomunikācijas – elektrolīnijas, elektronisko sakaru kabeļu tīkli un gāzesvads, atrodas ārpus zemes vienības Briežu ielā 7 nožogotās daļas. Detālplānojuma grozījumu projektā paredzēts šinī vietā koriģēt kļūdaini noteiktās Zaķu ielas sarkanās līnijas.

Zaķu un Briežu ielā atrodas šādas inženierkomunikācijas: elektrisko tīklu kabeļu līnijas elektronisko sakaru kanalizācija un vidēja spiediena gāzes vads ar spiedienu līdz 0,4MPa, kurām ir pieslēgumi Briežu ielā 7 esošajai dzīvojamai ēkai.

Esošai savrupmāju apbūvei katrā zemes vienībā ir izveidotas lokālas ūdens ņemšanas vietas un kanalizācijas notekūdeņu krājrezervuāri, jo šim apbūves kvartālam un Berģu ciemā kopumā nav izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Zemes vienības Briežu ielā 7 teritorijā – gar žogu izbūvēti ārējās apgaismes tīkli.

### 1.2.4. Apgrūtinājumi un citi riski

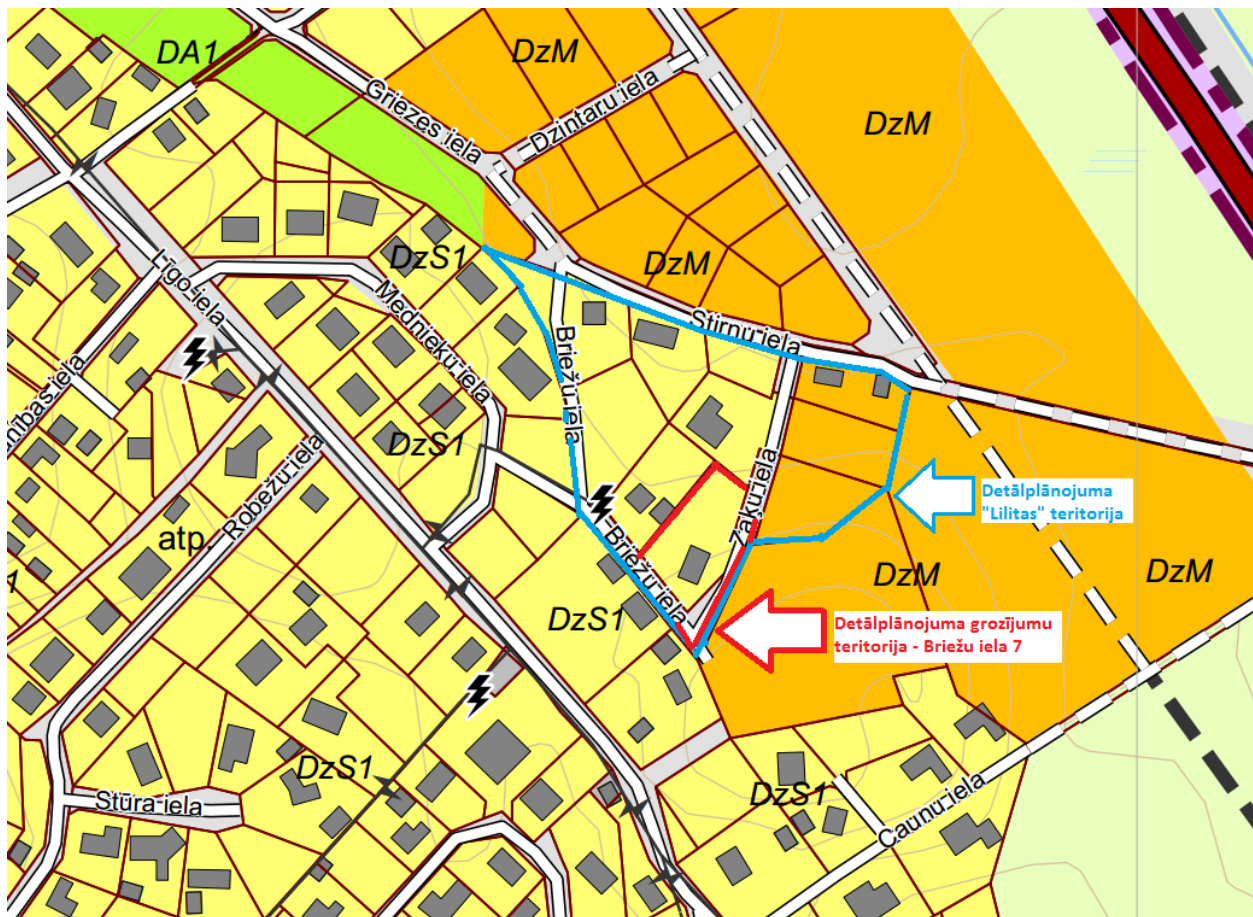
Zemes vienībā Briežu ielā 7 vai tai blakus atrodas objekti, kuriem saskaņā ar spēkā esošo Aizsargjoslu likumu un Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024.gadam jānosaka aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi.

Detālplānojuma grozījumu teritorija pašreiz apgrūtināta ar ekspluatācijas aizsargjoslām gar Zaķu un Briežu ielā iebūvētām inženierkomunikācijām un to pieslēgumiem Briežu ielas 7 esošajai dzīvojamai ēkai.

## 1.3. Teritorijas plānotā izmantošana Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti, ņemot vērā spēkā esošo Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024.gadam.

Saskaņā ar pašreiz spēkā esošo Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024.gadam detālplānojuma „Lilītas” teritorijā noteiktas funkcionālās zonas: Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) un Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM). Zemes vienībā Briežu ielā 7 paredzēta Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) (sk.1. attēlu).



1.attēls. Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013. – 2024.gadam: Berģu ciema funkcionālā zonējuma kartes fragments.

Teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – TIAN) Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve. Šeit atļauts arī izvietot nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves, ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml. Kā papildizmantošanu var paredzēt: pašvaldības iestādi, sporta zāli, tenisa kortus, aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi, veikalu, kafejnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>. Dzīvojamā mājā vai palīgēkā atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam.

TIAN norādīts, ka minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība nedrīkst būt mazāka par 1200 m<sup>2</sup>, bet dvīņu mājām – 600 m<sup>2</sup>. Savukārt maksimālais apbūves augstums nedrīkst pārsniegt 10 metrus un tās maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi un mansards.

TIAN Berģu ciemā Zaķu un Briežu ielām noteikta D kategorija (vietējās nozīmes iela) ar šādu sarkano līniju platumu: “12,0 vai pa zemes vienības robežām”, norādot arī būvlaides: 6 m, ko var samazināt līdz 3 m vai iedibinātā būvlaide (Sk. TIAN tabula.7.2.).

## 1.4. Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums

### 1.4.1. Plānotā izmantošana un apbūve

Ņemot vērā, ka kopš 2000.gada, kad tika izstrādāts detālplānojums „Lilītas”, ir mainījusies faktiskā situācija, - 2013.gadā izstrādāts pašreizējais, spēkā esošais Garkalnes novada teritorijas plānojums, kvartālā starp Stirnu, Zaķu un Briežu ielām īstenota plānotā savrupmāju, zemes īpašniekam ir vēlme apbūvēto zemes gabalu Briežu ielā 7 sadalīt divās zemes vienībās un precizēt Zaķu ielas sarkanās līnijas tikai tajādaļā, kas skar konkrētā īpašuma teritoriju, un zemes vienībā „Briežu ielas daļa” ar kadastra apzīmējumu 8060-006-0099, kas robežojas ar īpašumu Briežu ielā 7.

Atbilstīgi Garkalnes novada teritorijas plānojumam 2013. – 2024.gadam, kā arī tā sastāvā esošajiem TIAN, šie detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz Savrupmāju apbūves (DzS1) funkcionālās zonas noteikšanu, kurā atļautas savrupmājas, nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves, dzīvojamā mājā vai palīgēkās iekārtotas telpas individuālajam darbam, bet kā papildizmantošana: sporta zāli, tenisa kortus. Pašreizējo, apbūvēto zemes vienību Briežu ielā 7 paredzēts sadalīt trīs zemesgabalos un precizēt Zaķu ielas sarkano līniju atbilstoši faktiskajai situācijai. Plānoto zemes vienību atļauto izmantošanu skatīt šī detālplānojuma grafiskajā daļā un teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Detālplānojuma grozījumu risinājumu atbilstība teritorijas plānojuma prasībām:

Teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam prasības		Detālplānojuma risinājums (precizēti grafiskajā un nosacījumu daļā)
Savrupmāju apbūves teritorijās (DzS1) atļauts izvietot:	<ul style="list-style-type: none"> <li>savrupmāju;</li> <li>dvīņu māju;</li> <li>nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves;</li> <li>ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml.</li> <li>dzīvojamā mājā vai palīgēkās atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam</li> <li>Kā papildizmantošanu var paredzēt: pašvaldības iestādi; sporta zāli, tenisa kortus; aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi; veikalu, kafējnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>savrupmāju;</li> <li>nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves;</li> <li>dzīvojamā mājā vai palīgēkās atļauts iekārtot telpas individuālajam darbam</li> <li>Kā papildizmantošanu var paredzēt: sporta zāli, tenisa kortus;</li> </ul>
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība	1200 m <sup>2</sup>	1340 m <sup>2</sup> un 1191 m <sup>2</sup> , ņemot vērā 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkta nosacījumu 859 m <sup>2</sup> – Zaķu ielas daļa, ņemot vērā

		arī TIAN 11.punkta un 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 11.punkta prasības
Maksimālais apbūves blīvums	30 %	30 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60%	60 %
Maksimālais stāvu skaits	2 stāvi un mansards	2 stāvi un mansards
Maksimālais apbūves augstums	10 m	10 m
Atļautais ēku skaits	Uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām	Uz vienas zemes vienības var izvietot vienu dzīvojamo māju ar palīgēkām

Detālplānojuma grozījumos precizētas apbūves izvietojuma zonas zemes vienībās, ņemot vērā esošās ēkas un Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam TIAN noteiktās prasības virszemes būvju novietojumam zemes gabalā, kas jāievēro, projektējot jaunus būvapjomus. Plānotās jaunās apbūves izvietojumu, apjomu proporcijas un risinājumus izstrādāt būvapjomu projektēšanas procesā, nodrošinot būves mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret troksni. Apjomu plastika un masu kārtojums risināms būvprojektā.

#### Labiekārtojums un vide.

Uzsākot detālplānojuma grozījumu izstrādi, 2015.gada nogalē teritorija tika apsekota dabā. Ņemot vērā plānoto jauno apbūvi, teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementus un mazo arhitektūras formas –to plastiku risinājumi saskaņojami ar ēku apjomu plastiku.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

#### **1.4.2. Transporta organizācija un ielas**

Detālplānojuma grozījumu teritorijai piekļūšana tiek nodrošināta no Zaķu un Briežu ielām. Ņemot vērā, ka Zaķu ielas pašreiz noteiktā sarkanā līnija šķērso zemes vienībā Briežu ielā 7 esošo apbūvi, lai gan pašreizējā, funkcionējošā Zaķu iela atrodas ārpus zemes vienības Briežu iela 7 nožogotās daļas, Zaķu ielas sarkanā līnija zemes vienībās Briežu ielā 7 ar kadastra



apzīmējumu 8060–006–0368 un „Briežu ielas daļa” ar kadastra apzīmējumu 8060-006-0099 tiek koriģēta atbilstoši faktiskajai situācijai, sarkanajās līnijās paredzot Zaķu ielā izbūvētās inženierkomunikācijas, un ņemot vērā Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam teritorijas TIAN noteikto Zaķu ielas kategoriju. Koriģētās Zaķu ielas sarkanās līnijas un šķērsprofilu skatīt grafiskajā daļā.

Piekļuve no jauna izveidotajai zemes vienībai Zaķu iela 3 plānota no esošās Zaķu ielas.

Veicot ielu rekonstrukciju, jāievēro šī detālplānojuma grozījumu risinājumi, Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam TIAN, spēkā esošie normatīvie akti, t.sk. Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli),– nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

### 1.4.3. Inženiertehniskie risinājumi

Detālplānojuma līmenī Zaķu ielas daļā koriģēto sarkano līniju robežās parādīts esošo inženierkomunikāciju novietojums. Tā kā konkrētā detālplānojuma izstrāde neietver būvprojekta izstrādi, visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi un inženierkomunikāciju pieslēgumi no jauna izveidotajai zemes vienībai Zaķu ielā 3, kurā paredzēta jaunas savrupmājas būvniecība, jāprecizē turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus.

Savstarpējie attālumi starp inženierkomunikācijām, kā arī inženierkomunikācijām un citām būvēm jāpieņem saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasībām.

Elektroapgāde. Detālplānojuma grozījumi neparedz izmaiņas esošajās elektroietaisēs. Pašreiz esošās 0,4 kV elektrolīnijas Zaķu ielas daļā, kas atrodas īpašumā Briežu iela 7, tiek ietvertas Zaķu ielas sarkanajās līnijās, koriģējot šīnī vietā pašreiz noteiktās Zaķu ielas sarkanās līnijas. Tas atbilst arī AS „Sadales tīkls” 26.11.2015. sniegtajiem nosacījumiem Nr.30K120-02.02/2377, ka koriģētajā Zaķu ielas ielu sarkano līniju koridorā paredzēta vieta pazemes 0.4 kV elektrolīnijām starp ielas sarkano līniju un brauktuvi un 0,6 – 1,0 m attālumā no ielas sarkanās līnijas. (skatīt grafiskajā daļā)

Detālplānojuma grozījumos, sadalot zemes vienību Briežu ielā 7 un perspektīvā paredzot vienas savrupmājas būvniecību, pieņemts, prognozējamā jauda būs ~16kW.Slodžu aprēķins ir orientējošs un tas jāprecizē, izstrādājot konkrētās ēkas būvprojektu.

Jauns pieslēgums no esošajiem elektrotīkliem Zaķu ielā izbūvējams, iesniedzot pieteikumu projektējamo slodžu pieslēgšanai pie sadales sistēmas operatora tīkliem un izstrādājot būvprojektus atbilstīgi AS “Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījuma daļas izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielu sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Vietas elektroapgādes līniju pievadiem pie ēkām projektēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Gāzes apgāde. Saskaņā ar AS „Latvijas gāze” 20.11.2015. sniegtajiem nosacījumiem Nr.27.4-2/4156 detālplānojuma grozījumu teritorija ir nodrošināta ar gāzes pieslēgumu. Zaķu ielas koriģētajās sarkanajās līnijās ir iekļauti esošais gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 MPa un gāzes spiediena regulējošā iekārta. Jauna pieslēguma izbūvi no zemes vienības Briežu iela 7 atdalītajā zemesgabalā veic pēc būvprojekta izstrādes atbilstīgi AS „Latvijas gāze” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Elektronisko sakaru komunikācijas. Zaķu ielas koriģētajās sarkanajās līnijās iekļauts elektronisko sakaru kabeļa izvietojums.

Jauns pieslēgums no jauna izveidotajai zemes vienībai Briežu ielā 7 izbūvējams izstrādājot būvprojektu atbilstoši SIA LATTELECOM izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Veicot ēku projektēšanu, paredzēt tehniski un ekonomiski izdevīgākās vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no plānotā elektronisko sakaru kabeļa sarkano līniju robežās līdz ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt, ņemot vērā SIA „Lattelekom” tehniskos standartus un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1\_2002” tehniskās prasības.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Tā kā detālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēti kanalizācijas notekūdeņu tīkli un tas ir saistīts ar lieliem finansiāliem ieguldījumiem, līdz brīdim, kad Berģu ciemam kompleksi tiks izbūvēta centralizēta kanalizācijas sistēma, detālplānojumā tiek piedāvāti lokāli inženiertehniskie risinājumi.

Ūdensapgāde īpašuma teritorijā paredzēta no esošā lokāla ūdens ieguves avota. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, urbumiem, akām un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskās personas), aizsargjoslas nenosaka, ja ir veikta labiekārtošana un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana.

Līdz centralizētas kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūves, detālplānojuma risinājums paredz kanalizācijas notekūdeņu savākšanai izbūvēt hermētiski noslēgtu krājvertni katrā zemes vienībā, tālāk šos ūdeņus izvedot uz notekūdeņu attīrīšanas ierīcēm. Nedrīkst pieļaut neattīrītu sadzīves notekūdeņu noplūdi gruntī.

Teritorijā nav paredzēts izbūvēt lietus ūdens kanalizācijas sistēmu.

#### Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas plānotajās ielās, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūves. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

Detālplānojumā paredzēta piebrauktuve brīvai piekļūšanai ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai zemes vienībām.

### **1.5. Zemes ierīcība**

Zemes ierīcības darbi detālplānojumā ir veikti atbilstoši Ministru kabineta 12.04.2011. noteikumu Nr.288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk MK noteikumi Nr.288) un Zemes ierīcības likuma prasībām. Jaunās zemes vienību robežas ir projektētas ar kompaktu konfigurāciju, ņemot vērā pašreizējās zemes vienības Briežu iela 7 (kadastra apzīmējums 8060–006–0368) īpašuma robežas un situāciju dabā. Apbūvētas zemes vienības Briežu iela 7 sadalīšanas rezultātā tiek izveidotas trīs jaunas zemes vienības: 1340 m<sup>2</sup> platībā, kurā atrodas esošā dzīvojamā ēka, 1191 m<sup>2</sup> platībā, kurā atrodas esoša palīgēka un perspektīvā plānota savrupmājas apbūve un zemes vienības daļa, kas atrodas Zaķu ielas noteiktajās sarkanajās līnijās.

Zemes vienību projektēšanā ir ievērots vietējās pašvaldības teritorijas plānojums, kas nosaka, ka minimālās zemes vienības platība nav mazāka par 1200 m<sup>2</sup> un TIAN 11.punkta „Prasības par zemes vienības minimālo platību netiek piemērotas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai”, kā arī 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 11.punkta: „Prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas uz gadījumiem, kad zemes vienības nepieciešamas inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras

nodrošināšanai,...” un 12.punkta: “Ja nepieciešams sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujama atkāpe no teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, apbūves blīvuma un apbūves intensitātes, kā arī citām prasībām, ja tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības”.

Piekļūšana jaunizveidotajām zemes vienībām ir nodrošināta no Zaķu ielas.

## 1.6. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024.gadam un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas, izstrādājot būvprojektus).

Detālplānojumu grozījumu Grafiskajā daļā tiek noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500šādas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas (sk. Grafisko daļu):

- **gar ielām:**

Briežu un Zaķu ielas sarkanās līnijas (esošas vai projektētas ielas robežas) – līdz 12 metru platumā saskaņā ar Grafisko daļu;

- **gar elektronisko sakaru tīkliem:**

gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;

ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzdevām gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas;

ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

- **gar elektriskajiem tīkliem:**

gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, ja kabelis atrodas tuvāk par 1metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem.

ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām – zemesgabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

- **ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm:**

zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1m attālumā;

ap skapjveida gāzes regulēšanas punktiem un mājas regulatoriem ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem— zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas ārpus šo objektu būvju ārsienām, iežogojuma vai norobežojošām konstrukcijām.

#### Aprobežojumi aizsargjoslās:

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un Ministru kabineta noteikumi, bet papildus aprobežojumi noteikti ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir tās aizsargjoslas prasības, kuras ir stingrākās.

Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ar ieinteresētajām institūcijām.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

## **1.7. Detālpilānojuma īstenošanas apraksts**

Zemes vienības Briežu ielā 7Īpašnieks par saviem līdzekļiem apņemas veikt detālpilānojuma grozījumu īstenošanu, t.sk. teritorijā paredzēto inženierkomunikāciju tīklu un piebrauktuves izbūvi saskaņā ar normatīvajiem aktiem un atbilstoši izstrādātajiem un apstiprinātajiem būvprojektiem, kā arī ielu sarkano līniju un citu apgrūtinājumu uzmērīšanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā.

Detālpilānojuma grozījumi realizējami šādā secībā:

- Zemes vienības Briežu ielā 7 sadalīšana.
- Ēku un būvju tehniskā projekta/u izstrāde, akceptēšana un būvatļaujas saņemšana  
Būvprojektu izstrāde un īstenošana iespējama kārtās, kā pirmo paredzot piebrauktuves un inženierkomunikāciju pieslēgumu izbūvi.
- Ēku un būvju būvniecība un nodošana ekspluatācijā.
- Ēku un būvju inventarizācija un reģistrācija zemesgrāmatā.

Ja būvniecības procesā tiek bojātas esošās ielas un inženierkomunikācijas, detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir pienākums šos bojājumus novērst. Inženierkomunikāciju būvniecības darbos ietilpst arī teritorijas sakārtošana un ceļu, ielu, ietvju seguma un zaļo stādījumu atjaunošana. Pēc inženierkomunikāciju pārbūves vai rekonstrukcijas neizmantojamās inženierkomunikāciju sistēmas daļas (izņemot kabeļus) tiek demontēta, ko veic būvniecības ierosinātājs.

Gadījumā, ja mainās zemes vienības Briežu ielā 7 vai tā domājamās daļas īpašnieks, uzskaitītās saistības tiek nodotas jaunajam īpašniekam.