

2014

PASŪTĪTĀJS:**Mudis Bērzkalns -**

Ezerkrasta ielā 13(kad.apz.8060-012-0522),
Ezerkrasta ielā 15(kad.apz.8060-012-0521),
Ezarkrasta ielā 17(kad.apz.8060-012-0520),
Ezerkrasta ielā 19(kad.apz.8060-012-0519)
īpašnieku pilnvarotā persona

IZSTRĀDĀTĀJS:**SIA "PROJEKTS 3i"**

REG. NR.40103373734

Ausekļa iela 3-99, Rīga, LV-1010

DETĀLPLĀNOJUMA „UPMALES” 2.ZEMES GABALS GROZĪJUMI SUNĪŠU CIEMĀ, GARKALNES NOVADĀ

[DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS]

1.SĒJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

GRAFISKĀ DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN

APBŪVES NOSACĪJUMI

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES VADĪTĀJA:

S.ČAKĀNE

IZSTRĀDĀTĀJI

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

J.SKUDRA
KARTOGRĀFS

SATURS

1.	PASKAIDROJUMA RAKSTS	
1.1.	Vispārīga informācija	2
1.2.	Detālplānojuma grozījumu teritorijas raksturojums	3
1.2.1.	Novietojums	3
1.2.1.	Pašreizējā izmantošana	4
1.2.2.	Satiksmes un inženiertehniskais nodrošinājums	6
1.2.3.	Apgrūtinājumi un citi riski	6
1.3.	Teritorijas plānotā izmantošana Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam	7
1.4.	Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums	9
1.4.1.	Plānotā izmantošana un apbūve	9
1.4.2.	Transporta organizācija un ielas	14
1.4.3.	Inženiertehniskie risinājumi	15
1.5.	Zemes ierīcība	18
1.6.	Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi	19
1.7.	Detālplānojuma īstenošanas apraksts	21
2.	GRAFISKĀ DAĻA	
2.1.	Detālplānojuma funkcionālais zonējums, galvenie apgrūtinājumi	
2.2.	Apgrūtinājumi, brauktuves šķērsprofils	
3.	TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	
3.1.	Vispārīgie noteikumi	
3.2.	Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1)	
3.3.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)	
3.4.	Jauktas centra apbūves teritorijas (JC1)	
3.5.	Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1)	
3.6.	Ūdeņu teritorijas (Ū)	
3.7.	Citi noteikumi	
	PIELIKUMS	
	Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Par mežu, zālāju biotopiem un vaskulāro augu sugām Garkalnes novadā, Sunīšos, Upmales, 2.zemes gabala (zemes vienību Ezerkrasta ielā 13, kad. apz. 8060-012-0522; Ezerkrasta ielā 15, kad. apz.8060-012-0521; Ezerkrasta ielā 17, kad. apz. 8060-012-0520; Ezerkrasta ielā 19, kad.apz. 8060-012-0519) teritorijā	

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. Vispārīga informācija

Detālplānojuma „Upmales” 2.zemes gabala grozījumu izstrāde uzsākta, saskaņā ar Garkalnes novada domes 2014.gada 27.maija lēmumu „Par detālplānojuma „Upmales” 2.zemes gabals grozījumu izstrādes uzsākšanu” (sēdes protokols Nr.9, 17.§).

Detālplānojums izstrādāts, ņemot vērā 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumus Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", kā arī citus spēkā esošos normatīvos aktus: Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Aizsargjoslu likumu, 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” u.c.

Detālplānojuma izstrādei saņemti šādu institūciju nosacījumi:

- Lielrīgas reģionālajai vides pārvalde
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”
- Veselības inspekcija
- AS „Sadales tīkls”
- AS „Latvijas Gāze”

Atbilstīgi pašvaldības apstiprinātajam darba uzdevumam, detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir precizēt detālplānojumā „Upmales” 2.zemes gabals zemes vienībām Ezerkrasta ielā 13, kadastra apzīmējums 8060-012-0522, Ezerkrasta ielā 15, kadastra apzīmējums 8060-012-0521, Ezerkrasta ielā 17, kadastra apzīmējums 8060-012-0520, Ezerkrasta ielā 19, kadastra apzīmējums 8060-012-0519, noteiktās izmantošanas iespējas, apgrūtinājumus un plānot risinājumiem atbilstošu infrastruktūru, ņemot vērā un precizējot Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam noteiktās prasības, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojuma grozījumu teritorijas robežās.

Detālplānojuma grozījumu izstrādē izmantoti:

- Detālplānojums „Upmales” 2.zemes gabals (2003.gada oktobris, projekta vadītāja: Dace Bērziņa (sert. Nr.10-0925)
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums „Par mežu, zālāju biotopiem un vaskulāro augu sugām Garkalnes novadā, Sunīšos, Upmales, 2.zemes gabala (zemes vienību Ezerkrasta ielā 13, kad. apz. 8060-012-0522; Ezerkrasta ielā 15, kad. apz.8060-012-0521; Ezerkrasta ielā 17, kad. apz. 8060-012-0520; Ezerkrasta ielā 19, kad.apz.

8060-012-0519) teritorijā” (1.SĒJUMA PIELIKUMS, 2014.gada septembris – oktobris; vaskulāro augu, ķērpju, mežu un virsāju, purvu, zālāju, jūras piekrastes biotopu eksperte Inga Straupe).

Detālplānojums ietver četras daļas:

- 1.daļa. Paskaidrojuma raksts ar teritorijas pašreizējās izmantošanas raksturojumu, turpmākās izmantošanas, detālplānojuma risinājumu un tā pamatojumu aprakstu, kā arī informāciju par transporta un inženiertehniskajiem risinājumiem. (1.SĒJUMS)
- 2.daļa. Grafiskā daļa, kurā attēlota detālplānojuma grozījumu robežas, plānotās zemes vienību robežas un zemes vienību atļautā izmantošana un apbūves rādītāji, t.sk. plānotā apbūve, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēma, ielas sarkanās līnijas, piebrauktuves sarkanās līnijas un tās šķērsprofila shēma, objekti, kuriem noteiktas aizsargjoslas. Detālplānojums izstrādāts LKS92 TM koordinātu sistēmā uz pasūtītāja izsniegta, SIA „Mērniecības Datu Centrā” 2014.gada 20.augustā reģistrēta 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 grozījumu 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 grozījumu teritorijas raksturojums

1.2.1. Novietojums

Detālplānojuma „Upmales” 2.zemes gabals” teritorija atrodas starp Sunīšu ezeru, Ezerkrasta ielu un autoceļu A4 Rīgas apvedceļš (Baltezers— Saulkalne) Sunīšu ciemā. Detālplānojuma grozījumu teritorija ietver iepriekš 2003.gadā izstrādātā detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļu ar četriem, privātā īpašumā esošiem zemes gabaliem: Ezerkrasta ielā 13, kadastra apzīmējums 8060-012-0522, Ezerkrasta ielā 15, kadastra apzīmējums 8060-012-0521, Ezerkrasta ielā 17,

kadastra apzīmējums 8060-012-0520, Ezerkrasta ielā 19, kadastra apzīmējums 8060-012-0519.(sk. teritorijas novietojumu detālplānojuma Grafiskajā daļā). Šo četru zemes vienību kopējā platība ir 1,71 ha.

Dienvidos un ziemeļos detālplānojuma grozījumu teritorija robežojas ar esošu savrupmāju un mazstāvu dzīvojamo apbūvi, rietumos – ar Sunišu ezeru, bet austrumos ar Ezerkrasta ielu. Teritorijai pieklūšana ir iespējama no Ezerkrasta ielas.

1.2.2. Pašreizējā izmantošana

Nekustamajam īpašumam „Upmales” 2.zemes gabals 6.48 ha platībā, kas ietver arī konkrētā detālplānojuma grozījumu teritoriju, 2003.gadā izstrādāts detālplānojums. Tas apstiprināts Garkalnes pagasta padomes 2003.gada 24.septembra sēdē (protokols Nr.10,2.§), saistošie noteikumi Nr.26-dp „Par detālplānojuma „Upmales” 2.zemes gabals, apstiprināšanu ar Garkalnes novada Domes saistošajiem noteikumiem” pieņemti Garkalnes novada Domes 2011.gada 20.decembra sēdē (protokols Nr.14,10.§) un stājušies spēkā 8.februārī 2012.gadā. Detālplānojumā paredzēja nekustamo īpašumu sadalīt 24 zemes gabalos ar platību no 1400 m² līdz 6400 m².

Iepriekš minētajā detālplānojumā pašreizējā tā grozījumu teritorijā esošajai zemes vienībai Ezerkrasta ielā 19 (2003.gada detālplānojumā – zemes gabals Nr.1) kā atļautais izmantošanas veids noteikts – *pakārtotais izmantošanas veids – darījuma iestāžu apbūves teritorija*, zemes vienībai Ezerkrasta 17 (2003.gada detālplānojumā – zemes gabals Nr.2) kā atļautais izmantošanas veids noteikts – *pakārtotais izmantošanas veids – jauktas dzīvojamās un darījuma iestāžu apbūves teritorija*. Savukārt zemes vienībām Ezerkrasta 13 un Ezerkrasta 15 2003.gadā izstrādātajā detālplānojumā kā galvenais atļautais izmantošanas veids noteikts – *savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija*.

2003.gada detālplānojuma Apbūves noteikumos noteikts, ka *Savrupmāju dzīvojamās apbūves zonā* atļautas šādas būves: *savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), saimniecības ēka, individuālajam darbam izmantojamās būves, dzīvoklis (kā palīgizmantošana), sporta būve (kā palīgizmantošana)*. Šajā zonā zemes gabalu (parcelu) minimālā, atļautā platība ir 1200 m², maksimālais stāvu skaits – 2, ieskaitot bēniņus un zemes gabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 20% no zemes gabala platības. Norādīts arī ka, zemes gabalus drīkst ierobežot ar žogiem, - *gar ezera krastu – pa tauvas līniju*.

Jauktas dzīvojamās un darījuma iestāžu apbūves zonā iepriekš minētajos 2003.gada detālplānojuma Apbūves noteikumos norādīts, ka šajā zonā atļautas šādas būves: *savrupmāja*

(vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), saimniecības ēka, pansija, viesu māja, pārvaldes iestāde, ārstniecības iestāde, darījumu iestāde u.tml. Zemes gabala (parceles) minimālā platība savrupmājai vai apkalpes iestādei atļauta 3700 m², maksimālais stāvu skaits – 3, ieskaitot bēniņus, un apbūves augstums nedrīkst pārsniegt 12 metrus.

Savukārt Darījuma iestāžu apbūves zonā 2003.gada detālplānojumā atļauta pansiju, viesu māju, pārvaldes iestāžu, darījumu iestāžu, sporta un atpūtas objektu, dzīvokļa (kā palīgizmantošanas) u.c. būvju izvietošana. Šajā zonā zemes gabala (parceles) minimālā platība noteikta 6400 m², maksimālais stāvu skaits – 3, ieskaitot bēniņus, un apbūves augstums nedrīkst pārsniegt 12 metrus.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā zemes vienība Ezerkrasta 13 ielā pašreiz ir neapbūvēta. Savukārt zemes vienībā Ezerkrasta ielā 15 ir divas palīgēkas, zemes vienībā Ezerkrasta ielā 17 atrodas viesu nams, bet zemes vienībā Ezerkrasta 19 – trīs ēkas: divas VIP mājas un pirts.

Detālplānojuma teritorijā ir diezgan līdzens reljefs ar kritumu Sunīšu ezera virzienā.

2014.gada 23.jūlijā Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes izsniegtajos nosacījumos detālplānojuma grozījumu izstrādei (Nr.4.5.-07/4715) ir prasība veikt biotopu izpēti detālplānojuma projekta izstrādei paredzētajā teritorijā. 2003.gadā izstrādātajā detālplānojumā, kas ietver arī pašreizējo grozījumu teritoriju, ir 2002.gada 20.septembra „Eksperta slēdziens par Rīgas rajona Garkalnes pagasta saimniecības Upmales 2.zemesgabala bioloģisko izpēti” (izstrādājis I.Kabucis – Dipl.biologs, biotopu un augu sugu eksperts), kas adresēts Lielrīgas reģionālajai vides pārvaldei un, kurā norādīts, ka:

„1. Pētītā teritorija Garkalnes pagasta saimniecības Upmales 2.zemesgabalā Sunīšu ezera krastā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas objektos.

2. Šai teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas.

3.Šai teritorijā nav konstatēti ne latvijā īpaši aizsargājami biotopi, ne arī starptautiski apdraudēti un nozīmīgi biotopi.”

Ņemot vērā izsniegtos nosacījumus detālplānojuma grozījumu izstrādei, 2014.gada 27.septembrī – oktobrī tika veikta atkārtota bioloģiskā izpēte. Izpētes mērķis bija izpētīt detālplānojuma grozījumu teritoriju un atzīmēt īpaši aizsargājamo augu atradnes. Īpaša uzmanību pievērsta retu un aizsargājamo biotopu un augu sugu konstatēšanai, ja tādi teritorijā būtu. Saskaņā Ministru kabineta noteikumiem Nr. 940 (18.12.2012.) „Noteikumi par mikroliegumu izveidošanas un apsaimniekošanas kārtību, to aizsardzību, kā arī mikroliegumu un to buferzonu noteikšanu”, Ministru kabineta noteikumiem Nr. 396 (14.11.2000.) ”Par īpaši

aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu”, Ministru kabineta noteikumiem Nr. 421 (30.01.2001.) “Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” un Ministru kabineta noteikumiem Nr.153 (21.02.2006.) ”Par Latvijā sastopamo Eiropas Savienības prioritāro sugu un biotopu sarakstu” nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas, vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.

1.2.3. Satiksmes un inženiertehniskais nodrošinājums

Pie detālplānojuma grozījumu teritorijā esošajām zemes vienībām Ezerkrasta ielā 13, Ezerkrasta ielā 15, Ezerkrasta ielā 17 un Ezerkrasta ielā 19 piekļuve ir no Ezerkrasta ielas, kuras platums sarkanajās līnijās ir 12 metri.

Apbūvētajās zemes vienībās Ezerkrasta ielā 17 un Ezerkrasta ielā 19 ir izbūvētas inženierkomunikācijas: notekūdeņu kanalizācija un lietus ūdens kanalizācija, ūdensvads, gāzesvadi, elektroapgādes un elektronisko sakaru kabeli. Zemes vienībā Ezerkrasta ielā 19 atrodas notekūdeņu attīrīšanas ierīces ar sadzīves notekūdeņu krājvertņēm, kurām pieslēgtas viesu māja Ezerkrasta ielā 17, divas VIP mājas un pirts Ezerkrasta ielā 19. Zemes vienībā Ezerkrasta ielā 15 ir izbūvēta teritorijas apgaismojuma līnija un divas palīgēkas.

1.2.4. Apgrūtinājumi un citi riski

2003.gadā izstrādātajā detālplānojumā Sunīšu ezeram noteikta virszemes ūdensobjektu aizsargjosla 50 metru platumā un tauvas josla 10 metru platumā, kas precizējamas detālplānojuma grozījumos atbilstīgi spēkā esošā Garkalnes novada teritorijās plānojumā 2013. – 2024.gadam attēlotajām joslām Sunīšu ezeram: minimālā aizsargjosla 20 m patumā, ņemot vērā arī applūstošo teritoriju, ja tāda ir, un tauvas josla 4 m platumā.

Zemes vienībās, īpaši apbūvētajās, ierobežojumi ir arī ekspluatācijas aizsargjoslās gar esošām inženierkomunikācijām.

apbūves augstums DzS1 teritorijā nedrīkst pārsniegt 10 metrus un tās maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un mansards.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM) galvenais izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve. Tur atļauts izvietot: savrupmāju, dvīņu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, rindu māju, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju, nepieciešamās palīgēkas un būves. Kā papildizmantošanu var paredzēt: pašvaldības iestādi, sakaru iestādi, biroju, sporta zāli, tenisa kortus, segtu sporta laukumu, viesnīcu, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi u.tml. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība atļauta, ņemot vērā plānotā objekta specifiku, bet ne mazāka par 1200 m², dvīņu mājām – 600m², rindu mājām – 300 m². Maksimālais apbūves blīvums noteikts 40%, bet minimālā brīvā zaļā teritorija – 50% līdz 60%, ar nosacījumu, ka to precīzē detālplānojumā vai būvprojektā. Apbūvei atļautais maksimālais stāvu skaits ir 3 stāvi un maksimālais apbūves augstums – 12 metri.

Jauktās centra apbūves teritorijā (JC1) paredzēta daudzveidīga izmantošana, kas ietver savstarpēji saderīgas funkcijas – dzīvojamo apbūvi, publiskās iestādes, dažādus pakalpojumus un objektus, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un inženiertehniskajam nodrošinājumam. Tajā atļauts izvietot savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, daudzstāvu daudzdzīvokļu māju, biroju ēku apbūvi, tūrisma un atpūtas iestādes: viesnīcu, moteli, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi, viesu namu, pansiju, kultūras, sporta būvju apbūvi u.c. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība noteikta 1200 m², maksimālais apbūves blīvums – 40%, minimālā brīvā zaļā teritorija – 50% . Maksimālais stāvu skaits JC1 teritorijā ir 3 stāvi un maksimālais apbūves augstums – 15 metri.

Dabas un apstādījumu teritorijā (DA1) atļauts izvietot un ierīkot: brīvdabas estrādi, paviljonu, skatu torni, mežaparku, parku, skvēru, apstādījumus, labiekārtotu pludmali, tūrisma un dabas takas, velotrasi, slēpošanas trasi. Saskaņā ar novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam TIAN 216.punktu *„Dabas un apstādījumu teritorijās zemes vienības minimālo platību, pieļaujamo apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju, ēku vai būvju augstumu nosaka pašvaldība katrā konkrētā gadījumā, vadoties pēc plānotā objekta un teritorijas specifikas.”*

Savukārt Ūdeņu teritorijā (Ū) atļauta ūdens ikdienišķa lietošana (Civillikuma izpratnē), ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus un ūdensobjektu ekspluatācijas noteikumus. Tās galvenais izmantošanas veids ir zivsaimniecība, zvejniecība, ūdenstransports, sports, tūrisms, rekreācija un ar tiem saistīto objektu iekārtošana. Ūdeņu teritorijās un to piekrastē (tauvas

joslā) atļautas darbības, kas nepieciešamas attiecīgā ūdensobjekta apsaimniekošanai, izmantošanai un aizsardzībai. Tur ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietojumam:

- hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana,
- transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemtekas,
- peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām,
- peldētavas, peldvietas.

Šo minēto objektu ierīkošanu saskaņo Būvvaldē atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Peldbūvju projektēšanā, atkarībā no paredzētās funkcijas, ievēro prasības, kas būtu piemērojamas attiecīgai sauszemes būvei ar tādu pašu funkciju tiktāl, ciktāl tas ir tehniski iespējams attiecībā uz peldošu būvi, obligāti nodrošinot vides aizsardzības normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas, kas izslēdz piesārņojuma nokļūšanas iespēju ūdeņos. TIAN 294.punktā arī noteikts, ka „būves, kas saistītas ar Sunīšu ezera izmantošanu (laivu novietnes, pirtis u.tml.), izvieta ievērojot tauvas joslu. Peldbūvju izvietojums saskaņojams būvvaldē.”

1.4. Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums

1.4.1. Plānotā izmantošana un apbūve

Atbilstīgi Garkalnes novada teritorijas plānojumam 2013. – 2024.gadam, kā arī tā sastāvā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma grozījumu teritorijā esošās zemes vienības Ezerkrasta ielā 13 un Ezerkrasta ielā 15 atrodas plānotajā Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1), Ezerkrasta ielā 19 – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) un Ezerkrasta ielā 17 apbūvētā daļa – Jaukta centra apbūves teritorijā (JC1), bet tās neapbūvētā daļa – Dabas un apstādījumu teritorijā (DA1). Visās zemes vienībās ir Sunīši ezera teritorijas nelielas platības, - Ūdeņu teritorijas (Ū).

Detālplānojuma grozījumos ir precizētas šo iepriekš nosaukto funkcionālo zonu robežas, ievērojot dabā izšķiramus elementus – ielas, ceļus, utml., vai zemes vienību robežas.

Šie detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz precizēt arī atļauto izmantošanu zemes vienībās, ievērojot Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam noteikto iepriekš minētajās funkcionālajās zonās. Plānoto zemes vienību Ezerkrasta ielā 13, Ezerkrasta ielā 15, Ezerkrasta ielā 17, Ezerkrasta ielā 19, Ezerkrasta ielā 19A un Ezerkrasta ielā 19B 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 grozījumu risinājums (precizēti grafiskajā un nosacījumu daļā)
Savrupmāju apbūves teritorijas DzS1		Zemes vienības Ezerkrastu ielā 13 un Ezerkrastu ielā 15
Savrupmāju apbūves teritorijās (DzS1) atļauts izvietot:	<ul style="list-style-type: none"> savrupmāju; dvīņu māju; nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves; ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml. Kā papildizmantošanu var paredzēt: <ul style="list-style-type: none"> pašvaldības iestādi; sporta zāli, tenisa kortus; aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi; veikalu, kafejnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m². 	<ul style="list-style-type: none"> savrupmāju; dvīņu māju; nepieciešamās saimniecības ēkas un palīgbūves; ierīkot labiekārtotu publisko ārtelpu – sporta, rotaļu laukumus, apstādījumus, skvērus u.tml. Kā papildizmantošanu var paredzēt: <ul style="list-style-type: none"> sporta zāli, tenisa kortus; aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi; veikalu, kafejnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m².
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība	1200 m ²	Tiek izpildīts
Maksimālais apbūves blīvums	30%	30%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60%	60%
Maksimālais stāvu skaits	DzS1 teritorijā 2 stāvi un mansards	2 stāvi un mansards
Maksimālais apbūves augstums	DzS1 teritorijā 10 m	10 m
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas - DzM		Zemes vienība Ezerkrasta ielā 19, kas sadalīta 3 atsevišķās zemes vienībās – Ezerkrasta iela 19, Ezerkrasta iela 19A, Ezerkrasta iela 19B
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās atļauts izvietot:	<ul style="list-style-type: none"> savrupmāju, dvīņu māju; mazstāvu daudzdzīvokļu māju; rindu māju; dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju; nepieciešamās palīgēkas un būves. Kā papildizmantošanu var paredzēt: <ul style="list-style-type: none"> pašvaldības iestādi; sakaru iestādi, biroju; sporta zāli, tenisa kortus, segtu sporta laukumu; 	<ul style="list-style-type: none"> savrupmāju; nepieciešamās palīgēkas un būves. Kā papildizmantošana: <ul style="list-style-type: none"> sporta zāli, tenisa kortus, segtu sporta laukumu.

Teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam prasības		Detālplānojuma grozījumu risinājums (precizēti grafiskajā un nosacījumu daļā)
	<ul style="list-style-type: none"> viesnīcu, dienesta viesnīcu, jauniešu kopmītņi; aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi; tirdzniecības kioskus un segtos tirdzniecības standus; sadzīves pakalpojumu objektu; veikalu, kafejnīcu ar tirdzniecības platību līdz 150 m². 	
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība	atkarībā no plānota objekta specifikas, bet ne mazāk par 1200 m ²	levērots, ņemot vērā arī 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkta prasības
Maksimālais apbūves blīvums	40%	40%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	50% līdz 60%, to precizē detālplānojumā vai būvprojektā	50%
Maksimālā apbūves intensitāte	120%	80%
Maksimālais stāvu skaits	3 stāvi	2 stāvi un mansards
Maksimālais apbūves augstums	12 metri	10 metri
Jauktas centra apbūves teritorija – JC1		Zemes vienības Ezerkrasta ielā 17 apbūvētā daļa
Jauktās centra apbūves teritorijās atļauts izvietot:	<ul style="list-style-type: none"> savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju; mazstāvu daudzdzīvokļu māju; daudzstāvu daudzdzīvokļu māju; biroju ēku apbūvi; tūrisma un atpūtas iestādes; kultūras iestādes; sporta būvju apbūvi; policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, ugunsdzēsēju depo; izglītības un zinātnes iestādes; relīģisko organizāciju ēku apbūvi; sociālās aprūpes iestādes; veterinārmedicīniskās prakses iestādi dzīvnieku aprūpei (tikai JC1 teritorijā); ārstu praksi, veselības centru; tirdzniecības un pakalpojumu objektus; nelielus vieglās ražošanas uzņēmumus vai darbnīcas, kas nerada piesārņojumu (tikai JC1 teritorijā). 	<ul style="list-style-type: none"> mazstāvu daudzdzīvokļu māju; sporta būvju apbūvi; tūrisma un atpūtas iestādes; sociālās aprūpes iestādes; tirdzniecības un pakalpojumu objektus;
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība	1200 m ²	Zemes vienība netiek dalīta
Maksimālais apbūves blīvums	40%	40%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	50%	50 %
Maksimālais stāvu skaits JC1 teritorijā	3 stāvi	2 stāvi un mansards

Teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam prasības		Detālplānojuma grozījumu risinājums (precizēti grafiskajā un nosacījumu daļā)
Maksimālais apbūves augstums JC1 teritorijā	15 m	10 m
Dabas un apstādījumu teritorijas - DA1		Zemes vienības Ezerkrasta ielā 17 neapbūvētā daļa
Dabas un apstādījumu teritorijā DA1 atļauts izvietot un ierīkot:	<ul style="list-style-type: none"> • brīvdabas estrādi; • paviljonu; • skatu torni; • mežparku, parku, skvēru, apstādījumus; • labiekārtotu pludmali; • tūrisma un dabas takas; • velotrasī, slēpošanas trasī. 	<ul style="list-style-type: none"> • brīvdabas estrādi; • paviljonu; • skatu torni; • parku, skvēru, apstādījumus; • labiekārtotu pludmali
Dabas un apstādījumu teritorijās zemes vienības minimālo platību, pieļaujamo apbūves blīvumu, brīvo zaļo teritoriju, ēku vai būvju augstumu nosaka pašvaldība katrā konkrētā gadījumā, vadoties pēc plānotā objekta un teritorijas specifikas.		Ņemot vērā TIAN 216.punktu
Dabas un apstādījumu teritorijās var izvietot publiskās funkcijas nodrošināšanai nepieciešamos infrastruktūras objektus un būves, kā arī ierīkot tūrisma un rekreācijas objektiem nepieciešamās transporta līdzekļu stāvvietas un teritorijas labiekārtojumu, veikt meliorācijas sistēmu izbūvi.		Ņemot vērā TIAN 215.punktu
Ūdeņu teritorijas (Ū)		Zemes vienības Ezerkrasta ielā 19B, Ezerkrasta iela 17, Ezerkrasta iela 15 un Ezerkrasta iela 13
Ūdeņu teritorijā ir pieļaujamas šādas būves un izmantošanas, ja šīm izmantošanām tiek nodrošināta atbilstoša sauszemes teritorija nepieciešamās infrastruktūras izvietošanai:	<ul style="list-style-type: none"> • hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana; • transporta infrastruktūras objekti (t.sk. tilti, gājēju tiltiņi), inženiertīklu pārvadi un zemtekas; • peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām; • peldētavas, peldvietas. 	<ul style="list-style-type: none"> • hidrotehniskās būves (piestātnes, steķi, muliņi, slipi, navigācijas tehniskie līdzekļi, laipas, ūdensobjektu krasta stiprinājumi u.tml), ciktāl to izbūvei nepieciešama akvatorijas izmantošana; • peldbūves, ciktāl tas nav pretrunā ar šiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām; • peldētavas, peldvietas.

Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2014.gada TIAN 296.punktā kā viena no Sunišu ciema telpiskajām vērtībām norādīts Sunišu ezers, nosakot, ka „plānojot jaunu apbūvi gar Sunišu ezeru, veido skata koridorus uz ezeru no ielām un piebrauktuvēm.” (TIAN – 292.punkts) Tas attiecināms arī uz detālplānojuma grozījumu teritoriju, kurā detālplānojuma grozījumos precizē apbūves izvietojuma zonas (īpaši no jauna veidojamās – Ezerkrasta ielā 13 un Ezerkrasta ielā 15) un nosaka tās izvietojuma nosacījumus.

Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējot to pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādāt pie būvprojomu projektēšanas, nodrošinot būvju 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.

TIAN 294.punktā norādīts: „*Būves, kas saistītas ar Sunīšu ezera izmantošanu (laivu novietnes, pirtis u.tml.), izvieta ievērojot tauvas joslu. Peldbūvju izvietojums saskaņojams būvvaldē.*”

Zemes vienībās, kas robežojas ar Sunīšu ezeru „*var tikt noteiktas papildus prasības būvniecības ieceru realizēšanai: ieceres telpiskā analīzes izstrāde, ieceres publiskā apspriešana, objekta gabarītizmēru ierobežošana, papildus prasības vertikālai plānošanai un apstādījumu veidošanai.*” (TIAN – 297.punkts)

Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam ielām noteiktas būvlandes līnijas, t.i. līnija zemesgabala iekšpusē, kas parasti noteikta paralēli ielas sarkanajai līnijai un kas nosaka minimālo vai obligāto attālumu starp ielas sarkano līniju un jebkuru virszemes būvi, ko drīkst ierīkot. Konkrētajā situācijā Ezerkrasta ielai būvlandes līnija ir 6 metru attālumā no ielas sarkanajām līnijām. Detālplānojuma grozījumos noteiktajai piebrauktuvei – strupceļam būvlandes minimālais attālums ir 3 metri, izņemot esošo apbūvi. Ņemot vērā spēkā esošo normatīvo regulējumu, detālplānojuma grafiskajā daļā kā apbūves līnijas parādīti minimālie attālumi jeb 4 metri no virszemes būvēm līdz blakus esošo zemes vienību robežām neapbūvētajās zemes vienībās: Ezerkrasta ielā 13 un Ezerkrasta ielā 15, kā arī zemes vienību Ezerkrasta ielā 17, Ezerkrasta ielā 19, Ezerkrasta ielā 19A un Ezerkrasta ielā 19B neapbūvētajās daļās. Neapbūvētajās zemes vienībās vai zemes vienību neapbūvētajās daļās noteikta 10 metru apbūves līnija no Sunīšu ezera krasta. Vietās, kur ir jau esoša apbūve, apbūves līnijas noteiktas pa šo ēku kontūrām.

Arī Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam TIAN ir citas prasības virszemes būvju novietojumam zemes gabalā, kas jāievēro, projektējot konkrētus, jaunus būvprojomus.

Labiekārtojums un vide.

Atbilstīgi Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2014.gadam detālplānojuma grozījumu teritorijā ir precizēta Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1) funkcionālā zona, kas Sunīšu ciemu telpiskajā struktūrā papildus atpūtas funkcijai pilda izolējošas, vizuāli estētiskas un ekoloģiskas funkcijas.

2014.gada 27.septembrī teritorija tika apsekota dabā un sniegts atzinums par detālplānojuma grozījumu teritorijā sastopamajiem biotopiem augu sugām. Kā jau minēts iepriekš, šajā izpētē

netika konstatētas Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas, vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.

Ņemot vērā teritorijas būvniecības laikā paredzamos darbus, teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementus un mazo arhitektūras formas – to plastiku risinājumi saskaņojami ar ēku apjomu plastiku.

Tāpat arī, *„veicot zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 0,5m, kā būvprojekta vai teritorijas labiekārtošanas projekta daļu, izstrādā teritorijas vertikālo plānojumu. Nogāzes slīpuma sākums nevar atrasties tuvāk par 1m no blakus zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja ir saņemts attiecīgās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.”* (30.04.2013. MK noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 195.punkts).

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 teritorijā piekļūšana zemes vienībām Ezerkrasta ielā 13, Ezerkrasta ielā 15, Ezerkrasta ielā 17 un Ezerkrasta ielā 19 ir nodrošināta no Ezerkrasta ielas, kas pēc teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam noteiktās kategorijas ir ciema nozīmes iela (C) ar sarkano līniju platumu 12 metri un būvlaidi 6 metri.

Paredzot zemes vienības Ezerkrasta ielā 19 ar esošu apbūvi sadalīšanu trīs reālās daļās ar adresēm Ezerkrasta iela 19, Ezerkrasta iela A un Ezerkrasta iela 19B, detālplānojuma grozījumos plānota piebrauktuve – strupceļš pa esošu piebraucamo ceļu 5 metru platumā no Ezerkrasta ielas, kas ir maksimāli iespējamais platums, ņemot vērā esošo ēku novietojumu. Tā detālplānojuma grozījumos izdalīta kā atsevišķa zemes vienība ar sarkanajām līnijām. Šī piebrauktuve nodrošinās piekļuvi arī īpašumam Ezerkrasta ielā 17.

Piebrauktuves – strupceļa galā paredzēta vieta apgriešanās laukumam. Tā teritorijā atrodas arī esošās inženierkomunikācijas un to būves (viesu nama Ezerkrasta ielā 17 notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, gāzes spiediena regulēšanas un elektroapgādes sadales iekārtas).

Veicot jaunu piebrauktuvju projektēšanu un izbūvi pie neapbūvētajām zemes vienībām Ezerkrasta ielā 15 un Ezerkrasta ielā 13, jāievēro Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013. –

2024.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, spēkā esošie normatīvie akti, t.sk. Latvijas būvnormatīvi un Latvijas Valsts Standarti, nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

1.4.3. Inženiertehniskie risinājumi

Detālplānojuma grozījumu teritorijā pie esošām ēkām ir izbūvētas šādas inženierkomunikācijas:

- Ūdensvads,
- Saimniecības notekūdeņu kanalizācija,
- Lietus ūdens kanalizācija,
- Elektrības kabeļi,
- Teritorijas apgaismojuma kabeļi,
- Elektroniskie sakaru kabeļi,
- Gāzes apgāde.

Detālplānojuma grozījumu līmenī parādīts visu iepriekš uzskaitīto inženierkomunikāciju novietojums. Tā kā konkrētā detālplānojuma izstrāde neietver būvprojekta izstrādi, visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi, - jauni inženierkomunikāciju pieslēgumi konkrētajiem zemes gabaliem detālplānojuma grozījumu teritorijā jāprecizē turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus.

TIAN 97.punktā noteikts, ka „*no jauna būvējamu un rekonstruējamu inženiertehniskās apgādes objektu, t.sk. inženierkomunikāciju jauda nevar būt mazāka par tādu raksturlielumu, kas nodrošina teritorijas plānojumā, lokālplānojumā vai detālplānojumos ielānotās izmantošanas funkcionēšanu.*”

Savstarpējie attālumi starp inženierkomunikācijām, kā arī inženierkomunikācijām un citām būvēm jāpieņem saskaņā ar 30.09.2014. Ministru kabineta noteikumi Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu normatīvo aktu prasībām. Elektroapgāde. Saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 10.07.2014. sniegtajiem nosacījumiem Nr.30KI20-02.02/1419, lai nodrošinātu elektrisko tīklu drošu ekspluatāciju, kā arī piekļūšanu elektroietaisēm, parādītas elektrisko tīklu izvietojums un, plānojot apbūvētas zemes vienības Ezerkrasta ielā 19 sadalīšanu reālās daļās, esošās elektroapgādes tīkli un būves paredzētas piebrauktuves daļā, kas izdalīta kā atsevišķa zemes vienība ar sarkanajām līnijām.

Esošo elektrisko tīklu kabeļu līniju gar Ezerkrasta ielu zemes vienībās Ezerkrasta ielā 13, Ezerkrasta ielā 15 un Ezerkrasta ielā 17 neparedzēt zemes vienības iežogotajā daļā un nodrošināt brīvu piekļuvi tai.

Jauni ārējie elektroapgādes tīkli un citas būves izbūvējamas, izstrādājot būvprojektus atbilstīgi izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā.

Pieņemts, ka detālplānojuma teritorijā neapbūvēto zemes vienību Ezerkrasta ielā 15 un Ezerkrasta ielā 13 prognozējamā patērētāju slodze būs ~16kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un tas jāprecizē, izstrādājot konkrēto ēku būvprojektus.

Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielas sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrouzskaiti 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” 15.07.2014. sniegtajiem nosacījumiem Nr.27.4-2/2876 detālplānojuma grozījumu teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4MPa un skapjveida gāzes spiediena regulēšanas punktu (SGRP), kas detālplānojuma grozījumos plānots piebrauktuves – strupceļa sarkano līniju teritorijā.

Perspektīvā gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4MPa izbūvi paredzēt katram patērētājam atsevišķi un gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietot tā, lai tām būtu nodrošināta piekļuve no Ezerkrasta ielas vai plānotās piebrauktuves – strupceļa sarkanajām līnijām.

Pielēgumu izbūvi konkrētajā zemes gabalā veic pēc būvprojekta izstrādes atbilstīgi AS „Latvijas gāze” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Elektronisko sakaru komunikācijas. Jauns pieslēgums konkrētajai zemes vienībai izbūvējams saskaņā ar būvprojektu, atbilstīgi 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 „Lattelecom” tehniskos standartus un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Līdz brīdim, kad Sunīšu ciemam kompleksi tiks izbūvēta centralizēta ūdensapgādes sistēma, detālplānojuma grozījumu teritorijā zemes vienībās Ezerkrasta ielā 19, Ezerkrasta ielā 19A, Ezerkrasta ielā 19B, kur atļauta savrupmāju apbūve, un

Ezerkrasta ielā 17, kur atrodas esoša viesu māja, ir nodrošināta ūdens apgāde ar dzeramo ūdeni no lokālām ūdensapgādes vietām – artēziskiem urbumiem katrā no zemes vienībām.

Arī zemes vienībā Ezerkrasta ielā 13 un Ezerkrasta ielā 15, kur plānota savrupmāju apbūves teritorija, ievērojot normatīvo aktu prasības, paredzēts ierīkot individuālo ūdensapgādi.

Līdz centralizētas kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūves, detālplānojuma grozījumu risinājums paredz kanalizācijas notekūdeņu savākšanu hermētiski noslēgtās krājvertnēs katrā zemes vienībā.

Zemes vienībā esošās viesu mājas Ezerkrasta ielā 17 kanalizācijas notekūdeņi tiek savākti esošajās notekūdeņu attīrīšanas ietaisēs ar slēgtu notekūdeņu uzglabāšanu, kas atrodas plānotās piebrauktuves – strupceļa teritorijā un kurām bija pieslēgtas arī trīs izbūvētās ēkas Ezerkrasta ielā 19. Līdz ar šīs zemes vienības sagdali trīs atsevišķās zemes vienībās: Ezerkrasta ielā 19, Ezerkrasta ielā 19A un Ezerkrasta ielā 19B ar savrupmāju apbūvi no jauna iecerēts izbūvēt lokālas notekūdeņu savākšanas krājvertnes katrā no minētajām zemes vienībām, likvidējot esošos kanalizācijas pieslēgumus viesu mājas notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm. Mainot viesu mājas izmantošanas veidu, jāveic šo esošo notekūdeņu attīrīšanas ietaišu rekonstrukcija, lai nodrošinātu iepļānotās izmantošanas funkcionēšanai atbilstošu notekūdeņu savākšanu.

Arī neapbūvētajā zemes vienībā: Ezerkrasta ielā 13 un Ezerkrasta ielā 15, plānota lokālu notekūdeņu savākšanas krājvertņu izbūve, tālāk šos ūdeņus izvedot uz notekūdeņu attīrīšanas ierīcēm.

Ierīkojot hermētiskas izsūknējamās tvertnes vai individuālas attīrīšanas ietaises, jāievēro spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības. Nedrīkst pieļaut neattīrītu sadzīves notekūdeņu noplūdi gruntī.

Ūdensvada un kanalizācijas tīklu ierīkošanā ņem vērā LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” un LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Lietus ūdeņu savākšana. Zemes vienībās Ezerkrasta ielā 17 un Ezerkrasta ielā 19 ir izbūvēta lietus ūdens kanalizācija.

Uzsākot neapbūvētas teritorijas apbūvi vai labiekārtošanu, kā arī apbūvēto teritoriju labiekārtojuma renovāciju vai rekonstrukciju, jāparedz virszemes ūdeņu noteces organizēšana. Būvobjektos un labiekārtojamās teritorijās jānodrošina lietus notekūdeņu pilnīga vai daļēja uzkrāšana pašā objekta teritorijā.

Paaugstinot teritorijas zemes līmeni tikai vienā īpašumā, jāierīko meliorācijas sistēmas, kas nodrošina piegulošajās teritorijās pastāvošā gruntsūdens līmeņa saglabāšanu.

Virszemes ūdeņu noteces organizēšana jārisina konkrētā objekta būvprojektā.

Ugunsdrošība. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, 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 detālplānojuma grozījumos 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.

Detālplānojuma grozījumi paredz zemes vienības Ezerkrasta ielā 19 ar esošu apbūvi sadali trīs reālās daļās: Ezerkrasta iela 19, Ezerkrasta iela 19A, Ezerkrasta iela 19B, un piebrauktuves – strupceļa kā atsevišķas zemes vienības izveidošanu īpašumos Ezerkrasta iela 19 un Ezerkrasta iela 17.

Jaunās zemes vienību robežas ir projektētas ar kompaktu konfigurāciju, ņemot vērā pašreizējās zemes vienības Ezerkrasta iela 19 (kadastra apzīmējums 8060 012 0519) un Ezerkrasta iela 17 (kadastra apzīmējums 8060-012-0520) īpašumu robežas un situāciju dabā. Zemes vienību robežu posmi ir projektēti pa izteiktiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisna iedomāta līnija bez lauzumiem, ievērojot robežu posmu pagriezienu leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem. Zemes vienību projektēšanā ir ievērots vietējās pašvaldības teritorijas plānojums, kas nosaka, ka Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) minimālās zemes vienības platība nav mazāka par 1200 m², kā arī 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” prasības.

Piekļūšana jaunizveidotajām zemes vienībām ir nodrošināta no plānotās piebrauktuves (turpinājums esošai piebrauktuvei). Piebrauktuves – strupceļa teritorija ir veidota kā atsevišķa zemes vienība sarkanajās līnijās.

Divas no zemes vienībām neatbilst minimālās platības kritērijiem: piebrauktuve – strupceļš 765 m² platībā un zemes vienība Ezerkrasta 19 1023 m² platībā.

Prasības par „zemes vienības minimālo platību netiek piemērotas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai” (TIAN 11.punkts), vai arī „prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas uz gadījumiem, kad zemes vienības nepieciešamas inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai”(2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 11.punkts)

Savukārt, 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkts paredz: „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, ar nosacījumu, ka tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības. Saskaņā ar šo punktu izveidotās zemes vienības tālākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajam.”

1.6. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2024.gadam un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas, izstrādājot inženierapgādes tīklu un būvju tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla:

Sunīšu ezeram ciema teritorijā virszemes ūdensobjekta aizsargjoslas minimālais platums Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013. – 2014.gadam ir noteikts 20 metri. Ņemot vērā pašvaldības rīcībā esošo Valsts SIA „Meliorprojekts” 17.07.2008. izziņu Nr.01-0.3/150 par maksimālajiem ūdens līmeņiem Sunīšu ezeram, kurā norādīts, ka Sunīšu ezera raksturīgi ūdens līmeņi saskaņā ar Valsts ūdeņu kadastru ir: maksimālais Ū.L. – 0,6 m B.S., normālais Ū.L. – 0,4 m, minimālais Ū.L. – 0,2 m, detālplānojuma grozījumu teritorijā Sunīšu ezera aizsargjosla noteikta 20 metri, jo minētais maksimālais ūdens līmenis 0,6 m B.S. detālplānojuma grozījumu teritoriju neietekmē. Topogrāfiskajā uzmērījumā, kas izmantots detālplānojumu grozījumu izstrādei, Sunīšu ezera krasta augstuma atzīmes pie detālplānojuma grozījumu teritorijas ir no 0.92 m līdz 3,44 m.

Kā norādīts iepriekš minētajā izziņā, Sunīšu ezeru ar lielo Juglu savieno segtais vads ar regulatoru, kas darbojas kā vienvirziena slūžas virzienā uz Lielo Juglu. Pie ezera esošos zemes

gabalus uzplūdu līmeņi no Lielās Juglas var ietekmēt vienīgi regulatora vai aizsprosta avārijas gadījumā.

Tauvas josla

Detālplānojumā precizēta Sunīšu ezera tauvas josla, - tās platums no ezera krasta līnijas ir 4 metri.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- gar ielām:
 - Ezerkrasta ielas sarkanās līnijas(ciema ielai nozīmes (C kategorijas) – 12 metri;
- gar elektronisko sakaru tīkliem:
 - gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals 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 - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;
 - ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo

iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

- gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem – 1 m attālumā.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

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

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

1.7. Detālpilānojuma īstenošanas apraksts

Detālpilānojums realizējams šādā secībā:

- Jaunizveidoto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšanu zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 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, detālpilānojuma 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.