

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“JAUNVENČI”
DETĀLPLĀNOJUMS
GALA REDAKCIJA
PASKAIDROJUMA RAKSTS

OBJEKTA ADRESE:
NEKSUSTAMĀIS ĪPAŠUMS “JAUNVENČI”
(KAD. NR. 80600041208)
GARKALNES NOVADS

IZSTRĀDES VADĪTĀJA:
SANDRA ČAKĀNE

PROJEKTA IZSTRĀDĀTĀJS:
SIA “DELTA KOMPĀNIJA”

1.1 Detālplānojuma teritorijas pašreizējās izmantošana

Teritorijas detālplānojums Garkalnes novads nekustamajam īpašumam “Jaunvenči” (kadastra numurs 8060 004 1208) izstrādāts pamatojoties uz:

1. Garkalnes novada domes 2015. gada 31. marta lēmumu (sēdes protokols Nr.3) Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai “Jaunvenči” un apstiprināto darba uzdevumu; pagarināts ar 2017.gada 30. maija lēmumu (sēdes protokols Nr.6) Par darba uzdevuma detālplānojuma zemes vienībai „Jaunvenči” izstrādei derīguma termiņa pagarināšanu.
2. Garkalnes novada teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem;
3. Teritorijas attīstības plānošanas dokuments izstrādāts atbilstoši 2014. gada 14. oktobra LR Ministru kabineta noteikumos Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteiktajām prasībām attiecībā uz detālplānojuma izstrādes procedūru un sastāvu, kā arī izvērtējot kompetento institūciju prasības un sabiedrības viedokli.
4. Aizsargjoslu likumu;



1. att. Teritorijas atrašanās vieta Garkalnes novadā

Zemes gabals atrodas Garkalnes novadā, starp A2 Rīga-Sigulda-Igaunijas robeža un dzelzceļu. Zemes gabalu šķērso valsts vietējais autoceļš V46. Saskaņā ar 2017. gadā panākto vienošanos starp Garkalnes pašvaldību un VAS „Latvijas valsts ceļi”, autoceļu V46 pārņem pašvaldība un tiek plānots kā pašvaldības iela. Detālplānojuma teritorijas platība ir 2.3 ha. Saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu zemes gabala atļautā izmantošana noteikta, Jauktas centra apbūves teritorija (JC). Zemes gabals ir daļēji apbūvēts, neapbūvētajā platībā ir mežs un pļava. Esošā izmantošana zemesgabala detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar zemes robežu plānos sniegto informāciju, ir meža zemes, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, zemes zem ēkām un pagalmiem, kā arī zeme zem ceļiem.



2. att. Detālpilānojuma teritorija Garkalnes novada teritorijas plānojumā

Zemes gabals “Jaunvenči” robežojas ar šādiem īpašumiem:

- ✓ nekustamo īpašumu Dzelzeļa iela 1 (kad. apz. 80600040970);
- ✓ nekustamo īpašumu Vecvenči (kad. apz. 80600040171);
- ✓ nekustamo īpašumu Autoceļš A2 (kadastra apz. 80600040713);
- ✓ nekustamo īpašumu Rīgas pilsētas meža fonds (kad. apz. 80600090208);
- ✓ nekustamo īpašumu Rīgas pilsētas meža fonds (kad. apz. 80600030272);

1.2 Detālpilānojuma risinājuma apraksts un pamatojums

Detālpilānojums ir izstrādāts saskaņā ar Garkalnes novada domes 2015. gada 31. marta lēmumu (sēdes protokols Nr.3) “Par detālpilānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai “Jaunvenči””, pagarināts ar 2017.gada 30. maija lēmumu (sēdes protokols Nr.6), apstiprināto darba uzdevumu u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

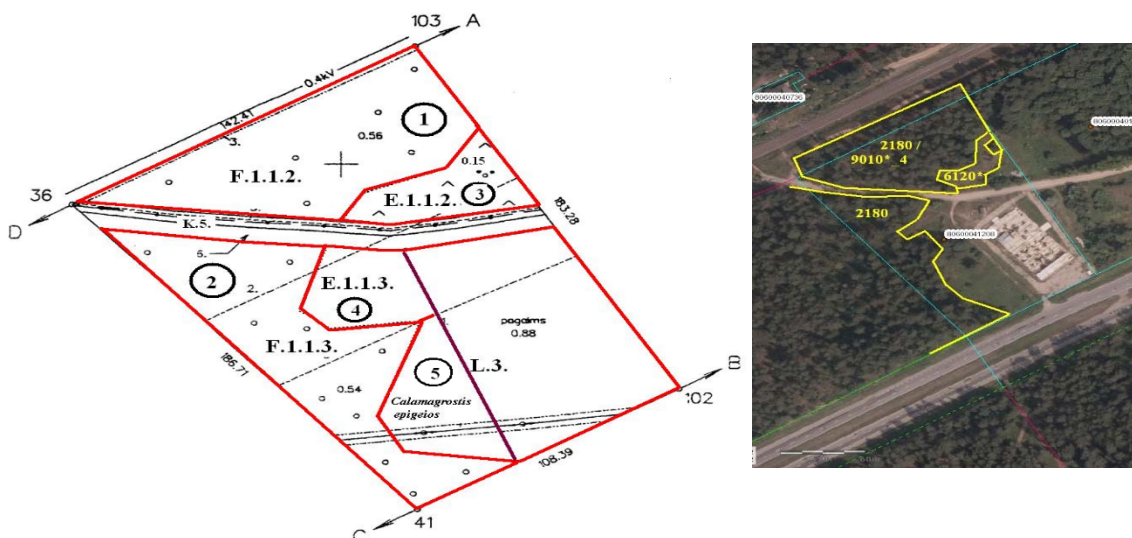
Ir ņemti vērā nosacījumi, ko izsniegušas sekojošas institūcijas:

- ✓ Lielrīgas reģionālās vides pārvalde;
- ✓ VAS Latvijas Valsts ceļi;
- ✓ Veselības inspekcija;
- ✓ AS “Sadales tīkls”;
- ✓ AS “Latvijas gāze”;
- ✓ VAS „Latvenergo”;
- ✓ SIA „Lattelecom”;
- ✓ VAS “Latvijas Dzelzceļš”.

Detālpilānojuma grafiskās daļas izstrādāšanai izmantots topogrāfiskais plāns mērogā 1:500. Topogrāfisko plānu ir izstrādājis SIA „Delta kompānija” un tā ir saskaņota ar visām attiecīgām valsts un pašvaldību institūcijām.

1. Detālpilānojumā tiek ievērota Garkalnes novada teritorijas plānojumā noteiktā teritorijas izmantošana – Jaukta centra apbūves teritorija un atbilstošie apbūves noteikumi.

2. Katram izveidotajam zemesgabalam paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas – elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija, gāzesvads, telekomunikācijas.
3. Līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, paredzēta vietējā ūdens ņemšanas avotu (spici) katrā zemes vienībā, lai nodrošinātu apgādi ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un vietējai kanalizācijas sistēmai paredzētas hermētiski izsmēļamā kanalizācija katram zemes gabalam atsevišķi.
4. Pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido virszemes ūdeņu novadīšanas sistēma piebraucamajam ceļam saskaņā ar pašvaldības nosacījumiem.
5. Katram jaunizveidotajam zemes gabalam tiek paredzēts veidot atsevišķas iebrauktuves no vietējā autoceļa V46 (skat. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana) – Turpmāk - Venču iela .
6. Piekļūšana jaunveidojamajiem zemes gabaliem no Venču ielas, caur īpašumiem ar kadastra apzīmējumu 8060 004 1222 un 8060 004 0171. Autoceļš V46 (plānotā Venču iela) tiks nodots pašvaldības īpašumā.
7. Detālplānojums nosaka, ka perspektīvās apbūves izvietojumu tehniskajos projektos paredzēt un izvietot dabā tā, lai pēc iespējas mazāk tiktu izcirsti koki un saglabāta kāpa, Esošo koku izciršanas apjomu varēs precizēt pēc ēkas tehniskā projekta izstrādes, kad būs zināma ēkas arhitektūra un tās forma.
8. Detālplānojuma izstrādes teritorijā veikta LR MK 14.11.2000. Noteikumos nr.396 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu” iekļauto īpaši aizsargājamo sugu un LR MK 05.12.2000. noteikumos nr.421 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” iekļauto īpaši aizsargājamo biotopu izpēte, izvērtējot paredzētās darbības ietekmi uz īpaši aizsargājamām sugām un biotopiem, saskaņā ar LR Vides Ministrijas, VVD, Lielrīgas Reģionālās Vides pārvaldes nosacījumiem



3. att. Biotopu kartējums

9. Ieteicams veidojot apbūvi maksimāli saglabāt esošo mikroreljefu un zemsedzi.
10. Plānotā apbūve: 1-2 pārceļē plānotas nedzīvojamās ēkas (ražotnes), 3-10 pārceļē plānota savrupmāju apbūve, 11 pārceļē plānots ceļš (12 m nodalījuma josla).
11. Detālplānojuma teritorijas grafiskā materiālā uzrādītas visas teritorijas apgrūtinājumu aizsargjoslas, ar atbilstošajiem aizsargjoslu kodiem, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ūdensvadu, gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, gar stratēģiskās (valsts)

nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, gar elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju, gar gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem; ceļa servitūta teritorija; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (Rīgas pilsētas ūdensgūtnes, ķīmiskā režīma aizsargjosla).

1.2.1. Elektroapgāde

- a) Elektroapgādes projekts izstrādājams saskaņā ar A/S „Sadales tīkls” centrālais reģions 16.01.2013. izdotajiem nosacījumiem Nr. 30R2A0-02.02/166
- b) Zemes gabalā ir transformatora punkts (TP-1304), no kura plānots nodrošināt elektrības padevi plānotajiem zemes gabaliem. Plānots ierīkot katram zemes gabalam savu elektrības sadalni.
- c) Detālplānojuma risinājumi paredz vietu visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu un elektrosadales skapju izbūvei, ņemot vērā Latvijas būvnormatīvus, tehnisko noteikumu prasības, Aizsargjoslu likumu, spēkā esošo normu prasības.
- d) Elektroenerģijas patērētāju slodze uz vienu māju ~ 20 kilovati (kW).
- e) Ar detālplānojumu paredzēta elektrisko tīklu droša ekspluatācija, piekļūšana elektroietaisēm, uzrādot visas esošās un perspektīvās elektrisko tīklu izvietojuma zonas, ievērojot „Aizsargjoslu likumā” noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas, kā arī detālplānojuma izstrādes procesā iekļauta informācija attiecīgajiem īpašniekiem par īpašumu lietošanas tiesību ierobežojumiem noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslās.
- f) Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un apstiprināmi ar visām ieinteresētajām institūcijām un Garkalnes novada domi.

1.2.2 Telefonizācija

- a) Telefonizācijas projekts izstrādājams saskaņā ar SIA „Lattelecom” 16.04.2015. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 36-18/2214/0872.
- b) Tāpat projektā paredzētas vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) plānojuma izstrādes projektējamo sarkano līniju robežās, ekspluatācijai ērti pieejamās vietās.
- c) Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.
- d) Kabeļu šķērsojumu vietas aizsargāt ar cauruli.
- e) Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Garkalnes novada domi.

1.2.3 Ūdens apgāde un kanalizācija

- a) Paredzēts pieslēgums katrai ēkai perspektīvajam maģistrālajam kanalizācijas vadam un ūdensvadam pēc tā izbūves.
- b) Līdz tam sadzīves - fekālos notekūdeņus paredzēts savākt uzstādot hermētiskās izsmeļakas katram zemes gabalam atsevišķi.
- c) Līdz maģistrālā ūdensvada izbūvei ūdensapgādi paredzēts nodrošināt izbūvējot ūdens

- ņemšanas avotu (spici) katrā zemes vienībā
- d) Inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Garkalnes novada domi.

1.2.4 Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā paredzēta vietējās apkures sistēma katram zemes gabalam atsevišķi pēc brīvas izvēles. Iespējamie risinājumi ir:

- Elektrības apkure
- Malkas
- u.c.

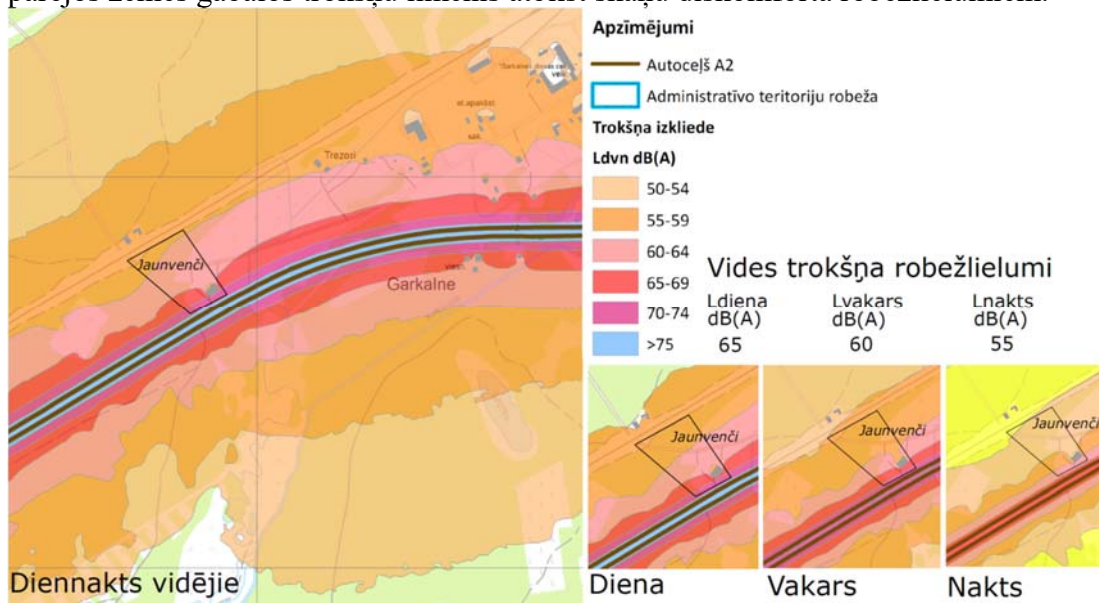
1.2.5 Gāzes apgāde

Detālplānojums paredz perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0.4MPa izbūvi projektējamās Venču ielas sarkanajās līnijās atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Pieslēgumi individuāliem patērētājiem ar spiedienu līdz 0.4MPa pieslēdzami no sadales gāzes vada katram patērētājam atsevišķi.

Katram patērētājam atsevišķi tiek paredzēta gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

1.2.6 Prettrokšņu aizsardzība

Detālplānojuma teritorija daļēji atrodas A2 autoceļa paaugstināta trokšņa zonā. Otrs trokšņu avots – dzelzceļš Rīga - Sigulda. Trokšņus slāpē pie šosejas esošās ražošanas ēkas, mežs un reljefa formas (kāpas – gar dzelzceļu). Visa teritorija ietilpst 60db diennakts vidējā diskomforta zonā, bet gar autoceļu A2 arī vairāk kā 65 db. Teritorijā ir pārsniegti vides trokšņu robežlielumi dienā, vakarā un naktī – gar A2 autoceļu 1., 2. plānotajos zemes gabalos, pārējos zemes gabalos trokšņu līmenis atbilst skaņu diskomforta robežlielumiem.



4. att. Vidzemes šosejas trokšņu līmeņa kartējums¹

¹ Avots: Trokšņa stratēģisko karšu izstrāde valsts galvenā autoceļa A2 Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža (Veclaircēne) posmam no Rīgas robežas līdz Līgatnei. ELLE (2017.g.) Vides trokšņu robežlielumi ir norādīti

Plānotā dzīvojamā apbūve ir detālplānojuma Z daļā ar diennakts vid. 60-64 db. Detālplānojums paredz veidot prettrokšņu pasākumus – skaņu samazinošas sienas, papildus stādījumus utml. izstrādājot konkrētus apbūves projektus. Ņemot vērā trokšņu paaugstināto līmeni, nepieciešamības gadījumā paredzami individuāli risinājumi ēkās trokšņu samazinājumam.

1.2.7 Jaunveidojamo zemes vienību adresācija un Nekustamo īpašumu lietošanas mērķi

Pašreiz spēkā esošajā Garkalnes novada plānojumā teritorijai nav plānota iela. Piekļuve ir izmantojot ceļu, kas savieno Vidzemes šosejas ielu ar slēgto dzelzceļa pārbrauktuvi. Saskaņā ar panākto vienošanos starp VAS „Latvijas Valsts ceļi” un Garkalnes novada Domi, valsts vietējo autoceļu V46 pārņem savā īpašumā Garkalnes novada pašvaldība (2017.gada 30. maija Garkalnes novada Domes lēmums „Par valsts vietējā autoceļa V46 posma no 7,9 km līdz 8,5 km pārņemšanu pašvaldības īpašumā” (prot Nr.6, 8.§)). Šajā teritorijā, kas Garkalnes novada plānojumā ir transporta infrastruktūras teritorija (TR), paredzēta Venču iela. Ņemot vērā 3 blakus esošo īpašumu teritorijas, adresācija tiek sākota ar 11. Nr.

Nekustamo īpašumu lietošanas mērķi balstīti uz attīstītāja vēlmi veidot 2 teritorijas, kur pamatizmantot ir saimnieciska rakstura apbūve, tai pat laikā pieļaujot citas atļautās izmantošanas iespējas un 8 parces veidojot kā privātmāju apbūvi.

1. tabula. Plānotā zemes parcelācija – funkcionālais zonējums, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un adresācijas priekšlikumi

Parces Nr. plānā /funkcionālā zona	Kadastra apzīmējums	Platība (m2)	Plānotais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (kods)	Adresācijas priekšlikums
1 / JC	80600041371	5478	1001	Venču iela 11
2 / JC	80600041372	4701	1001	Venču iela 13
3 / JC	80600041373	1300	0601	Venču iela 15
4 / JC	80600041374	1276	0601	Venču iela 17
5 / JC	80600041375	1384	0601	Venču iela 19
6 / JC	80600041376	1365	0601	Venču iela 12
7 / JC	80600041377	1250	0601	Venču iela 14
8 / JC	80600041378	1264	0601	Venču iela 16
9 / JC	80600041379	1281	0601	Venču iela 18
10 / JC	80600041380	1690	0601	Venču iela 20
11 / TR	80600041371	1993	1101	Venču iela

1.2.8 Ugunsdrošība

Parcelē Nr.1. ir izvietoti 4 ūdens urbumi, 9m3 muca, ar ūdens padevi 17 l/min., kas nodrošina objektu ugunsdzēsību līdz 200m attālumā. Tas atbilst plānojuma paredzētai zemes parcelācijai. Veidojot saimniecisko apbūvi parcelē Nr.2, tai paredzama ūdens apgāde un ugunsdzēsības prasības būvprojektēšanas stadijā saskaņā ar izsniegtajiem nosacījumiem. Ūdens ņemšanas vietas attēlotas grafiskajā daļā.

jauktas apbūves teritorijām saskaņā ar 2014.gada 7.janvāra MK noteikumiem Nr 16. „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”.

Lai nodrošinātu brīvu piekļuvi no citiem zemes gabaliem, tiek plānots hidrants no ūdens ņemšanas vietas parcelē Nr.1., kas novietosies Venču ielas nodalījuma joslā.