



LR Ekonomikas ministrijas
Būvkomersanta reģistrācijas apliecība Nr. 0081-R

Pasūtītājs: **G.M. Europe B.V.**

ATZINUMS

par iespējamo piesārņojumu un apbūves iespējām

Garkalnes novada zemes īpašumos

KUNGU iela 17 (kad. Nr. 8060 011 0200) un

KUNGU iela 19 (kad. Nr. 8060 011 0168)

GRUPAS VADĪTĀJS

AUTORS



Z. Zēns

Z. Zēns

2010. gads



LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA

Brīvības ielā 55, Rīgā, LV-1519 ♦ Tālrunis 371-7013101 ♦ Fakss 371-7280882 ♦ E-pasts: pasts@em.gov.lv

R ī g ā

BŪVKOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

izsniegta

valsts sabiedrībai ar ierobežotu atbildību

MELIORPROJEKTS

vienotais reģistrācijas numurs : 50003017621

Komersants reģistrēts Būvkomersantu reģistrā 2005.gada 22.jūlijā
(lēmums Nr. 81) saskaņā ar Ministru kabineta 2005. gada 28.jūnija
noteikumiem Nr.453 "Būvkomersantu reģistrācijas noteikumi"

Būvkomersanta reģistrācijas Nr. 0081-R

Ikgadējais informācijas atjaunošanas datums : 22.jūlijs

Atbildīgā amatpersona -
Būvniecības stratēģijas nodaļas vadītājs

Dz. Grasmanis



PASKAIDROJUMU RAKSTS

Garkalnes novada Upesciema zemes īpašumu Kungu iela 17 (kadastra Nr. 8060 011 0200) un Kungu iela 19 (kadastra Nr. 8060 011 0168) izpēte veikta pamatojoties uz noslēgto līgumu ar zemes īpašnieku G.M.Europe B.V. Darba uzdevums ir izvērtēt teritorijas atbilstību perspektīvā paredzētajai apbūvei un noteikt iespējamo teritorijas piesārņojumu un citus apgrūtinājumus, kas varētu traucēt teritorijas apbūvei. Darba izpildi izmantoti teritorijas topogrāfiskās uzmērīšanas materiāli, zemes īpašumu robežu plāni, Garkalnes novada teritorijas plānojums, Valsts zemes dienesta kadastra informācija, teritorijas 2007.gada aerofotouzņēmumi.

Grunts piesārņojumu noteikšanai teritorija apsekota dabā, kā arī laboratorijas analīzēm ņemti ūdens un grunts paraugi. Paraugu analīze veikta SIA „Baltostgeo” Rīgā, Struktoru ielā 14.

1. Vispārējās ziņas

Zemes īpašumi Kungu iela 17 (kadastra Nr. 8060 011 0200) un Kungu iela 19 (kadastra iela 8060 011 0168) atrodas Garkalnes novada Upesciemā perspektīvajā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Īpašumu kopplatība ir 15,28 ha, tai skaitā Kungu iela 17 – 8,50 ha un Kungu iela 19 – 6,78 ha. Īpašumi atdalīti no Garkalnes novada zemes īpašuma „Lejasspulses” (kadastra Nr. 8060 011 0061). Pēc īpašumu atdalīšanas „Lejasspulses” saglabā dīķa teritoriju un teritoriju dīķa aizsargjoslā, kā arī nelielu platību, kur perspektīvā iespējama ainavu dīķa būvniecība. Īpašumiem Kungu iela 17 un Kungu iela 19 nav tiešas piekļuves dīķiem.

Teritorijas lielāko daļu aizņem bijušās lauksaimniecības zemes, kuras netiek izmantotas, pārpurvojas un pamazām aizaug ar krūmiem un sīkmežu. Teritorijas austrumu daļā un ziemeļrietumu daļā, kā arī nedaudz ziemeļu daļā gar servitūtu ceļu atrodas priežu meža audzes. Šeit arī teritorijas zemes virsmas augstuma atzīmes ir jūtami augstākas, līdz ar to ir zems gruntsūdens līmenis, kas rada priekšnoteikumus šāda veida mežaudzei.

2. Teritorijas izmantošanas iespēja

Atbilstoši Garkalnes novada teritoriālpilnojumam (apstiprināts Garkalnes novada domes 2009.gada sēdē), visa īpašumu Kungu iela 17/19 teritorija atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kur atļautā izmantošana ir dzīvojamo ēku līdz 3 stāvu būvniecība, kā arī ar to saistīto infrastruktūras objektu (bērnudārzu, skolu, veikalu u.c.) būvniecība. Apbūves iespējas nosaka Garkalnes novada teritoriālpilnojuma saistošie noteikumi. Izstrādājot teritorijas detaļpilnojumu, šie noteikumi jāievēro. Būtiskākā norma, kas nosaka teritorijas apbūves intensitāti ir minimālais apbūves gabalu laukums (1200 m²), kā arī tas, ka perspektīvās ielas jāveido kā atsevišķas zemes vienības. Visi noteikumi, kas jāievēro izstrādājot detaļpilnojumu, tiek apkopoti novada būvvaldes izstrādātajā un novada domes apstiprinātajā detaļpilnojuma izstrādes darba uzdevumā.

3. Piebraucamie ceļi

Piebraukšana teritorijai iespējams veidot no valsts autoceļa A4 (Tallinas apvedceļa). Teritorijas dienvidaustrumu daļā piebraukšanai kalpo pašvaldības ceļš, kas Upesciema teritorijā ir asfaltēts, bet tālāk līdz mototrasei (īpašumiem blakus esošajā zemes īpašumā ar kadastra Nr. 8060 011 0228), ar grants segu apmierinošā kvalitātē. Gar teritorijas dienvidaustrumu daļu izveidotā perspektīvā Kungu iela ir bez jebkāda seguma, patreiz neizbraucama un sakarā ar teritorijas neizmantošanu pamazām aizaug.

Servitūtu ceļš gar īpašumu austrumu, ziemeļaustrumu malu ir šaurs (3 m), bez jebkāda seguma un transporta kustībai (īpaši austrumu daļā) neizmantojams. No īpašumu ziemeļu puses iespējams veidot piebrauktuves no detaļpilnojuma realizācijas rezultātā izveidotām Irbenāju un Padebešu ielām, kas patreiz līdz īpašumu Kungu iela 17/19 robežai nav izbūvētas (nostumts augsnes slānis sarkano līniju robežās).

Izstrādājot un realizējot detaļpilnojumu Kungu ielā 17/19, jāreķinās ar nepieciešamību veidot piebraucamos ceļus ar uzlabotu ceļa segu ārpus īpašumu robežām.

4. Teritorijas mitruma apstākļi

Teritorijas lielāko daļu veido bijusī lauksaimniecības zeme, kura, neveicot saimniecisko darbību un neuzturot kārtībā grāvju tīklu, pamazām aizaug ar krūmiem un sīkmežu un pārpurvojas.

Atsevišķās vietās stumbru diametrs pārsniedz 13 cm un to var klasificēt kā mežu.

Teritorijas zemākajā vietā izveidota grāvju nosusināšanas sistēma, kura ir aizaugusi, piesērējusi un neveido noteci. Pie dīķa tās gultne daļēji aizbērta. Nosusināšanas intensitāti teritorijas zemākajā daļā daļēji iespaido arī augstais ūdens līmenis dīķī.

Sakarā ar to, lielā daļā bijušās lauksaimniecības teritorijas (izņemot 2-3 ha austrumu pusē, kur izveidots arī mototrases atzars) ir augsts gruntsūdens līmenis un detālplānojuma realizācijas gaitā būs jāparedz papildus pasākumi gruntsūdens līmeņa pazemināšanai un teritorijas papildus nosusināšanai.

Pamatojoties uz to, ir priekšlikums, izstrādājot detaļplānojumu, teritorijas apbūvi paredzēt divās kārtās. Pirmo kārtu veidot teritorijas austrumu daļā aptuveni 5-6 ha platībā, jo tā neprasa papildus ievērojamus līdzekļus meliorācijas pasākumu veikšanai. Teritorijas sadalījumu pa kārtām skat. pārskata plānā.

5. Inženierkomunikācijas, aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Apsekojot teritoriju un izvērtējot ar komunikāciju uzturētājiem saskaņoto topogrāfisko plānu, komunikāciju esamība īpašuma teritorijā nav konstatēta. Līdz ar to teritorija nav apgrūtināta ar šo komunikāciju aizsargjoslām.

Apgrūtinājumi, kas iespaido teritorijas attīstību un kuri jāievērtē detālplānojuma izstrādes laikā ir sekojoši:

- ierīkotas ūdensnotekas (grāvja) aizsargjoslas;
- ceļa servitūts.


Izstrādājot detaļplānojumu, jāpieprasa tehniskie nosacījumi komunikāciju pieslēgumiem un parametriem.

6. Teritorijas piesārņojums

Platība atrodas bijušā lauksaimniecības un meža zemes teritorijā, kurā jau ilgāku laiku netiek veikta saimnieciskā darbība. Bijušās lauksaimniecības zemes ir pārpurvojušās, izņemot 2-3 ha īpašumu austrumu daļā.

Lai noteiktu potenciālo ūdens un grunts piesārņojumu, laboratorijas analīzēm iesniegti 5 grunts paraugi un viens caurtekošā ūdens paraugs. Grunts paraugu ņemšanas vietas skat. pārskata plānā. Analīzes veiktas SIA „Baltostgeo” sertificētā laboratorijā. Analīžu rezultāti pievienot darbam. Analīžu rezultātā bioloģiskais un ķīmiskais piesārņojums, kas varētu iespaidot būvniecību izpētes teritorijā nav konstatēts. Urbumos Nr. 1, 2 konstatēts augsts gruntsūdens līmenis, urbumā Nr. 5 gruntsūdens nav konstatēts. Urbumu dziļums – 1,0 m.

Valsts SIA „Meliorprojekts”
grupas vadītājs

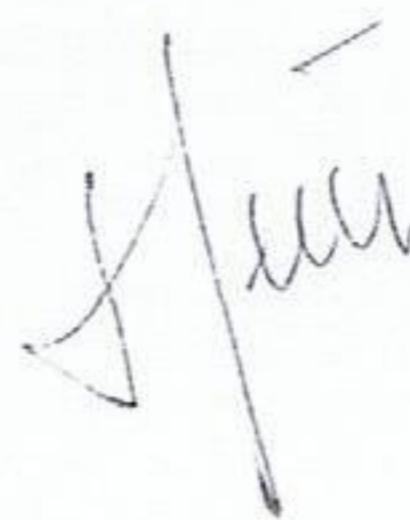


Z. Zēns

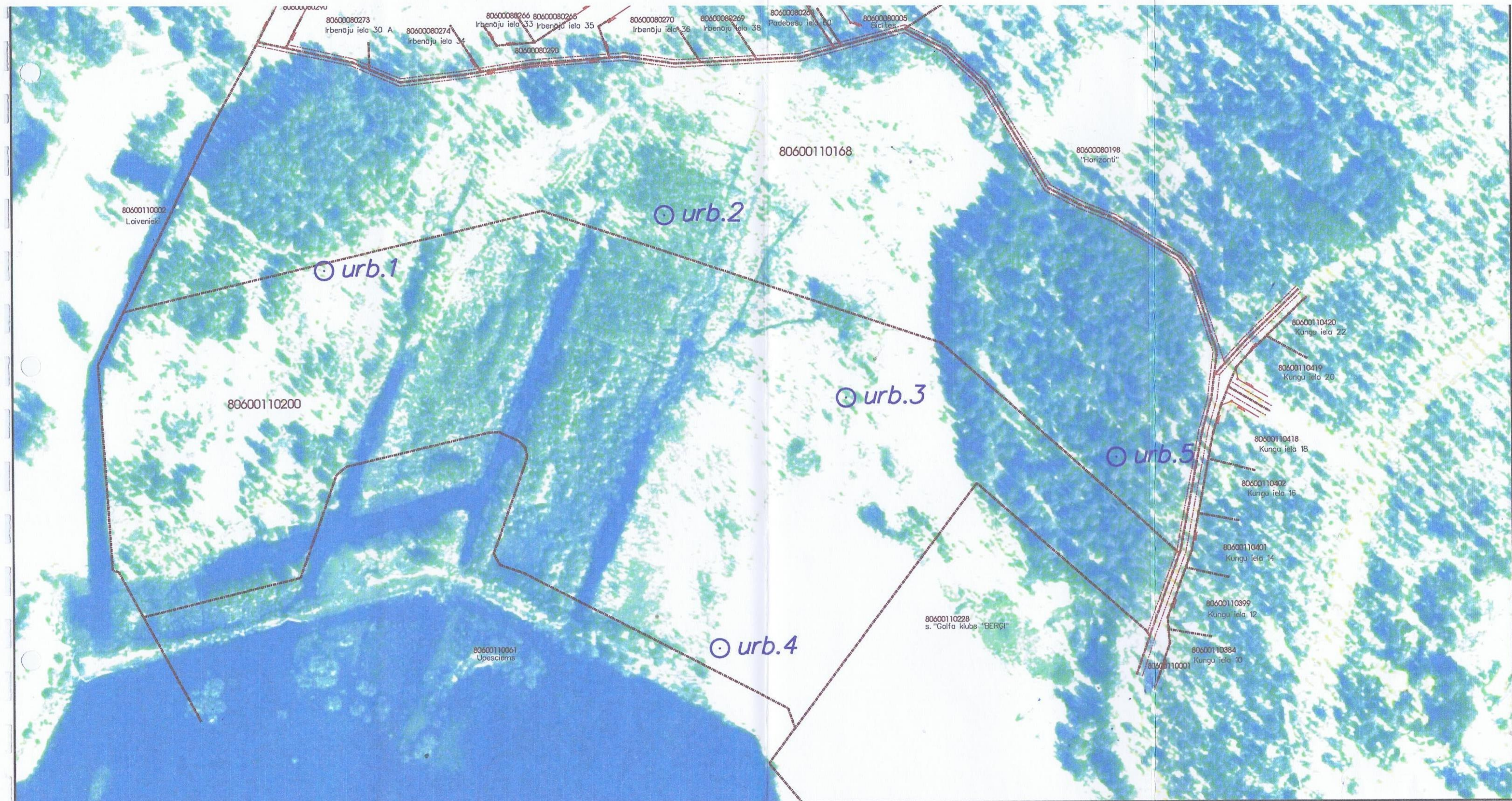
SLĒDZIENS

1. Kungu ielas 17/19 teritorija atrodas Garkalnes novada teritoriālpilānojumā paredzētā mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kuras apbūves nosacījumus reglamentē teritoriālpilānojuma saistošie noteikumi. Šie noteikumi jāievēro, izstrādājot detaļpilānojumu.
2. Teritorijā nav ceļu, kas būtu izmantojami transporta kustībai. Piebraucamo ceļu trases juridiski eksistē no dienvidaustrumu un ziemeļu puses, bet tās nav izbūvētas. Detaļpilānojuma realizācijas gaitā jāreķinās ar ceļu būvi ārpus īpašuma robežām.
3. Liela teritorijas daļa ir pārpurvojusies un ar augstu gruntsūdens līmeni un praktiski nedarbošos meliorācijas sistēmu. Šī sistēma būs jāizbūvē lai pazeminātu gruntsūdens līmeni un novadītu virszemes ūdeņus.
Ieteicams 1.kārtā realizēt detaļpilānojumu teritorijā īpašumu austrumu daļā, kur šī problēma nav tik aktuāla.
4. Teritorijā nav inženierkomunikāciju, kuras būtu izmantojamas teritorijas attīstībai. Izstrādājot detaļpilānojumu, to pieslēgumu vietas un parametri jānoskaidro pieprasot nosacījumus detaļpilānojuma izstrādāšanai.
5. Atbilstoši laboratorijā veiktajām grunts un ūdens analīzēm, teritorijā nav ķīmiskā un bioloģiskā piesārņojuma, kas iespaidotu detaļpilānojuma attīstību.

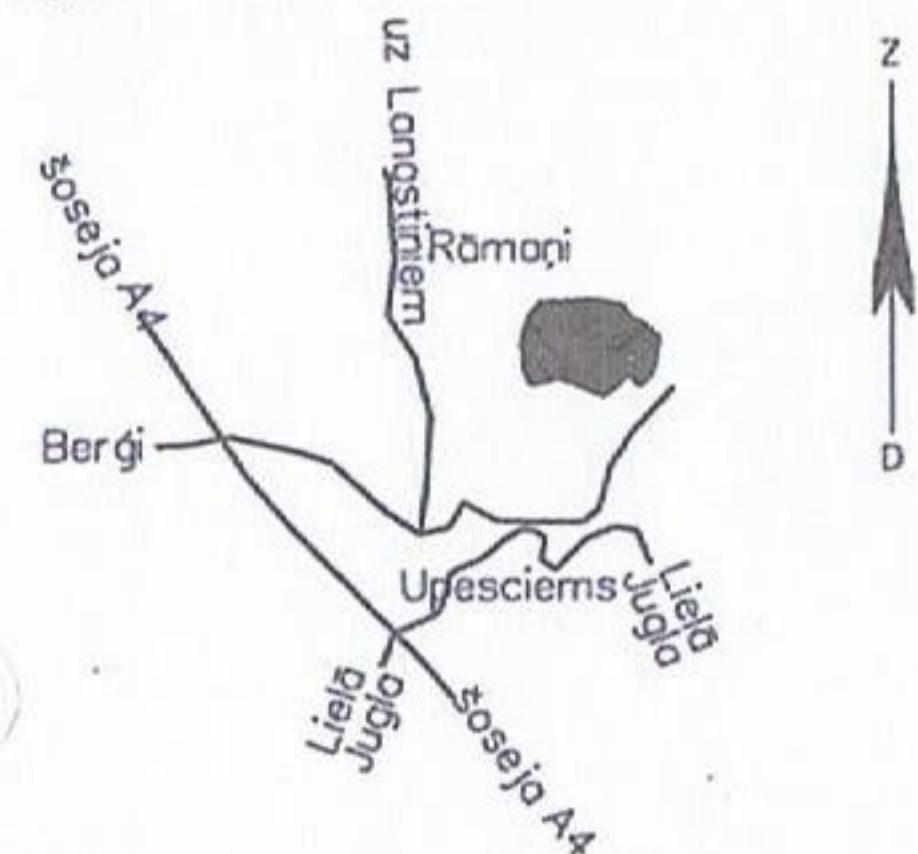
Valsts SIA „Meliorprojekts”
grupas vadītājs




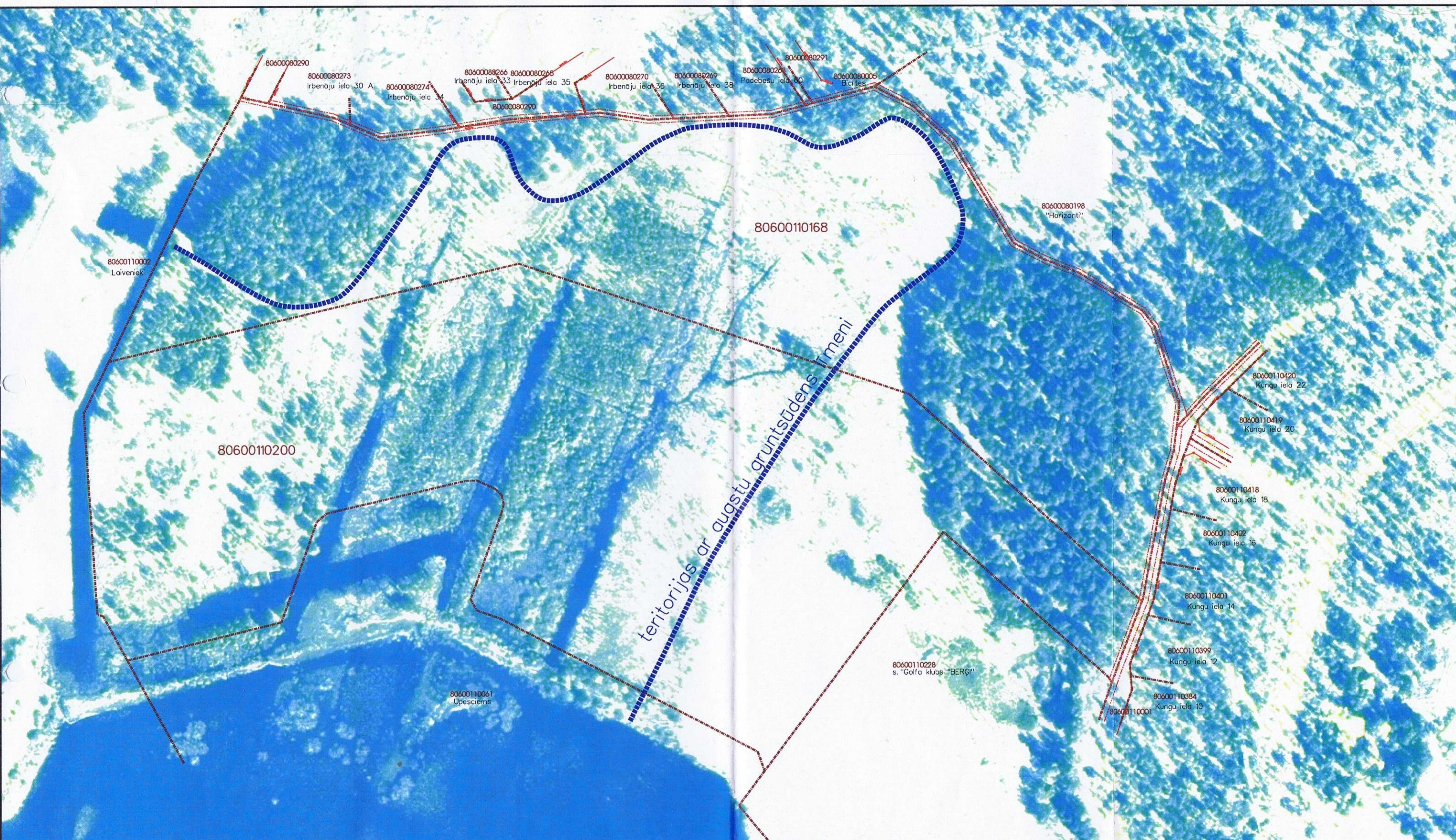
Z. Zēns



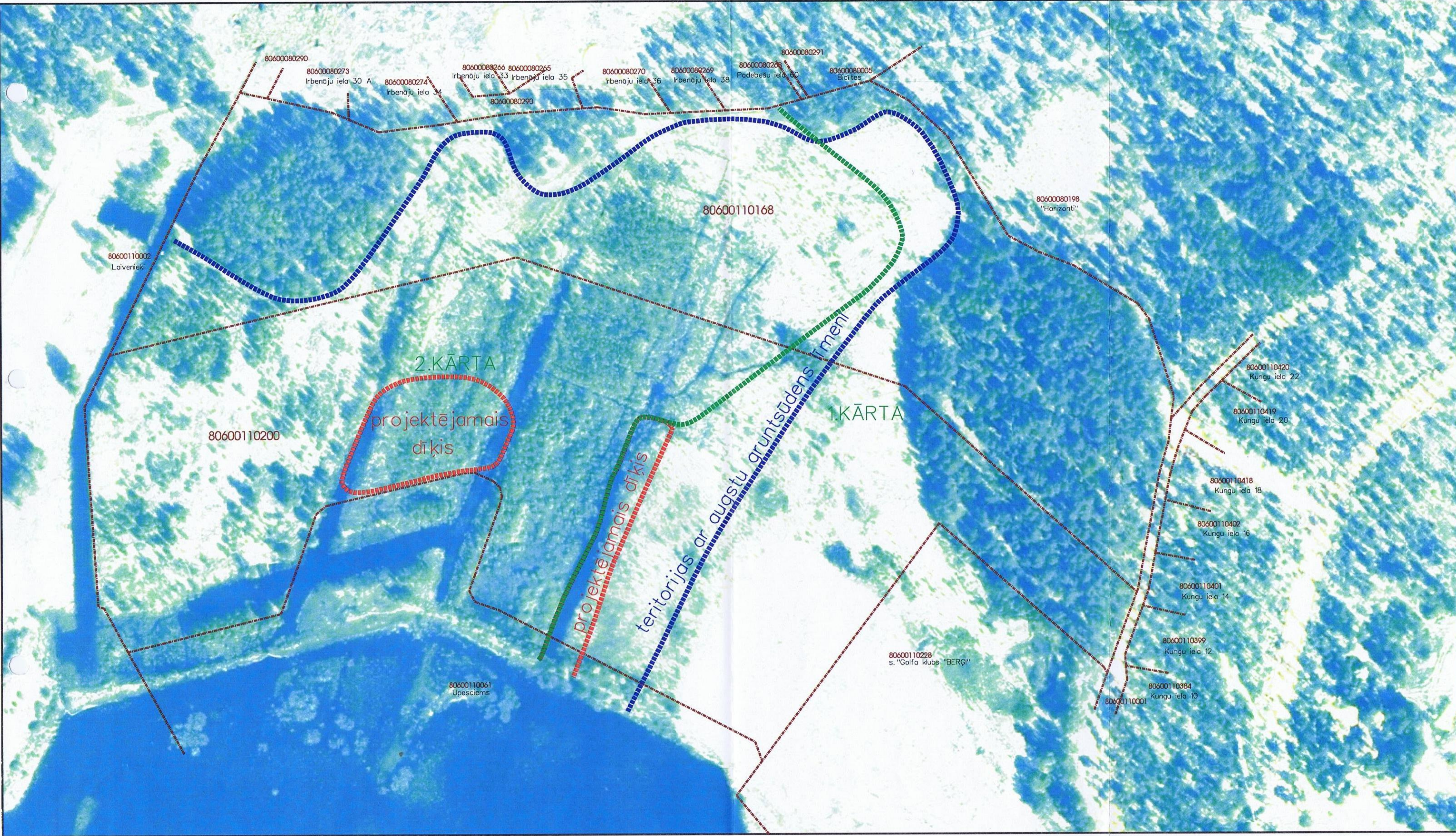
Objekta izvietojuma shēma



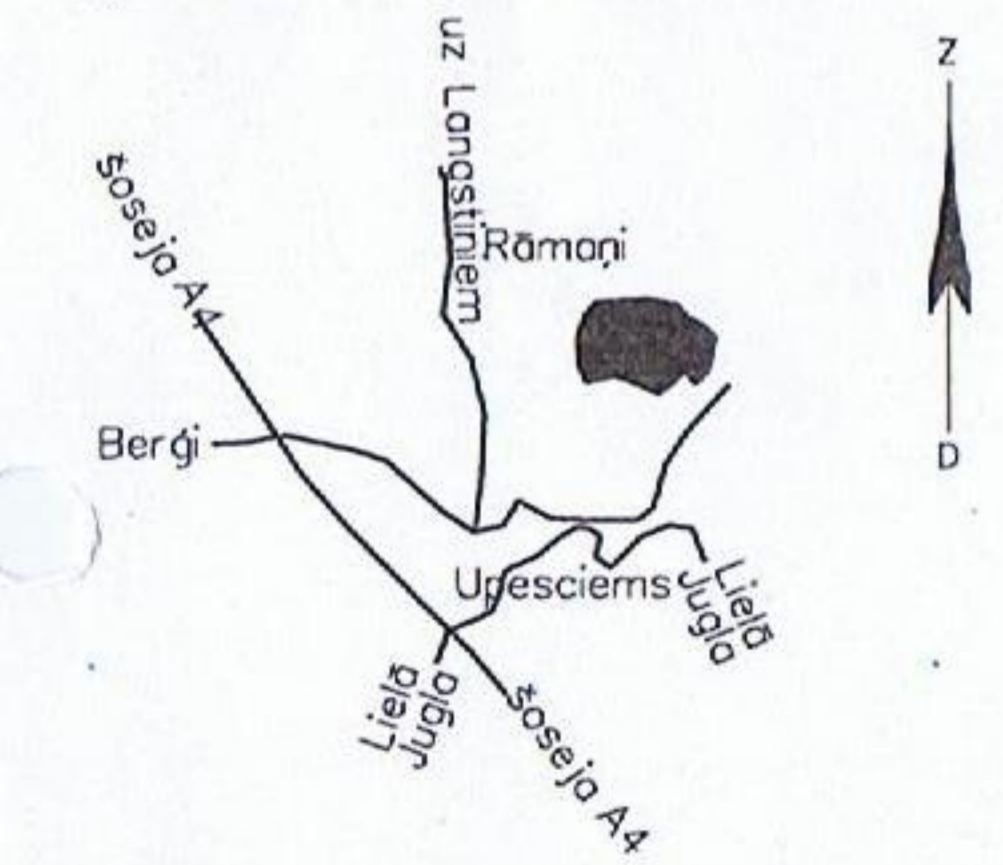
| | | | | | | |
|---|-----------|---|-------|------------------|-----------|----------|
|  Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MELIORPROJEKTS" Strukturu iela 14, Rīga, LV-1039 LR VZD licence Nr.1 | | PASŪTĪTĀJS: | | G.M. EUROPE B.V. | | |
| Valdes pr-lājs | J.KALNIŅŠ | Iespējamā piesārņojuma noteikšana un atzinuma par apbūves iespējam sagatavošana Garkalnes novada zemes īpašumos Kungu iela 17, Kungu iela 19. | | | | |
| Gr. vadītājs | Z.ZENS | grunts paraugu ņemšanas vietas | | Stadija | Lapas Nr. | Lapu sk. |
| Zīmēja | G.VODNEVA | 20.09.10. | plāns | 2010. gads | Šifrs: | M 1:2000 |
| | | | | | 1 | 1 |



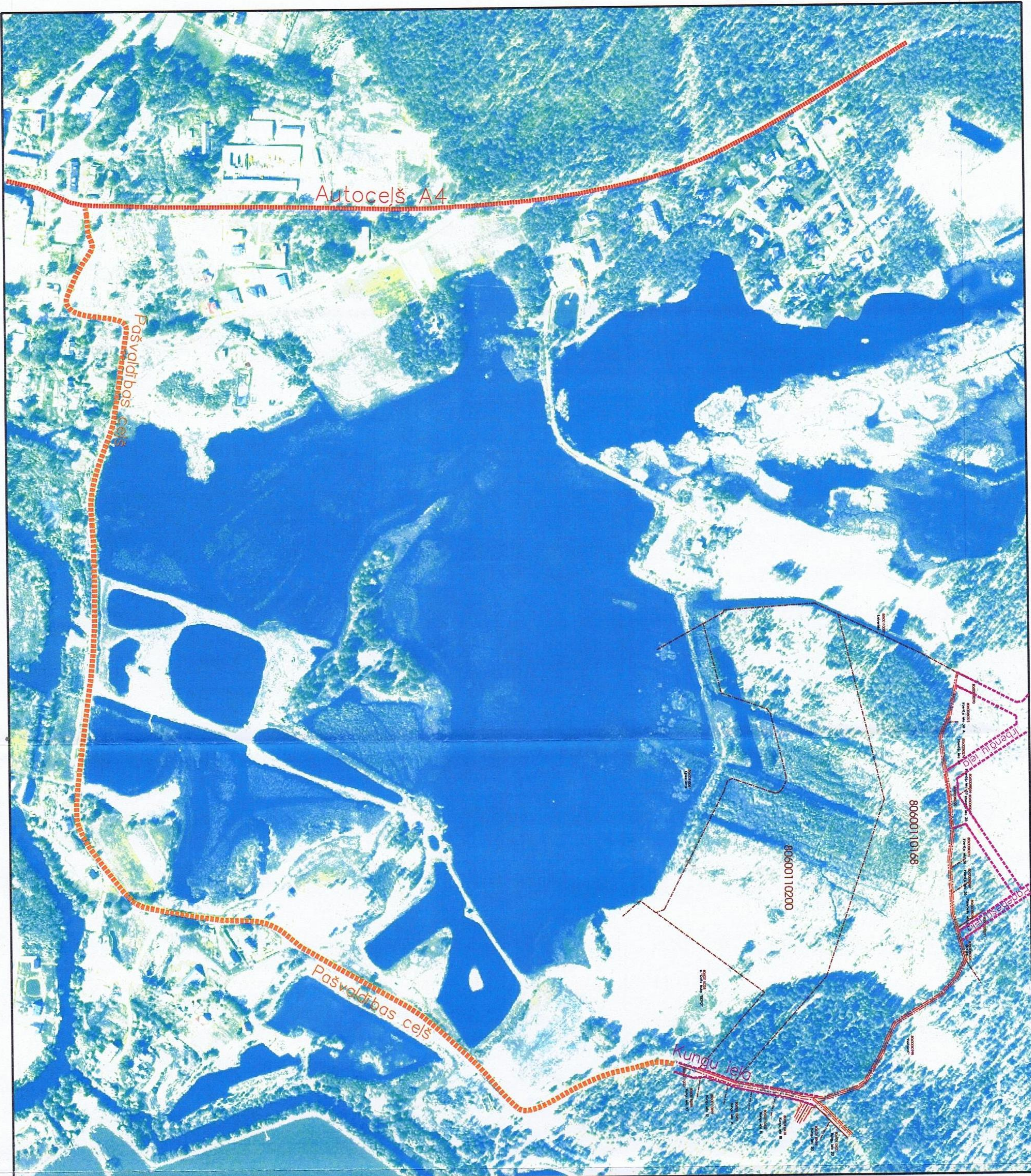
| | | | | | | |
|---|-----------|--|---|------------------|----------|--|
| Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MELIORPROJEKTS" Strukturā iela 14, Rīga, LV-1039 LR VZD licence Nr.1 | | PASŪTĪTAJS: | | G.M. EUROPE B.V. | | |
| Valdes pr-tājs | J.KALNIŅŠ | Iespējamā piesārņojuma noteikšana un atzinuma par apbūves iespējām sagatavošana Garkalnes novada zemes īpašumos Kungu iela 17, Kungu iela 19. | | | | |
| Gr. vadītājs | Z.ZĒNS | | | | | |
| Zīmeja | G.VODŅEVA | 20.09.10. | teritorijas ar augstu gruntsūdens līmeni un papildus nosusināšanas pasākumu nepieciešamību | | | |
| | | | Stadija | Lapas Nr. | Lapu sk. | |
| | | | 2010. gads | 1 | 1 | |
| | | | plāns | Šifrs: | M 1:2000 | |



Objekta izvietojuma shēma




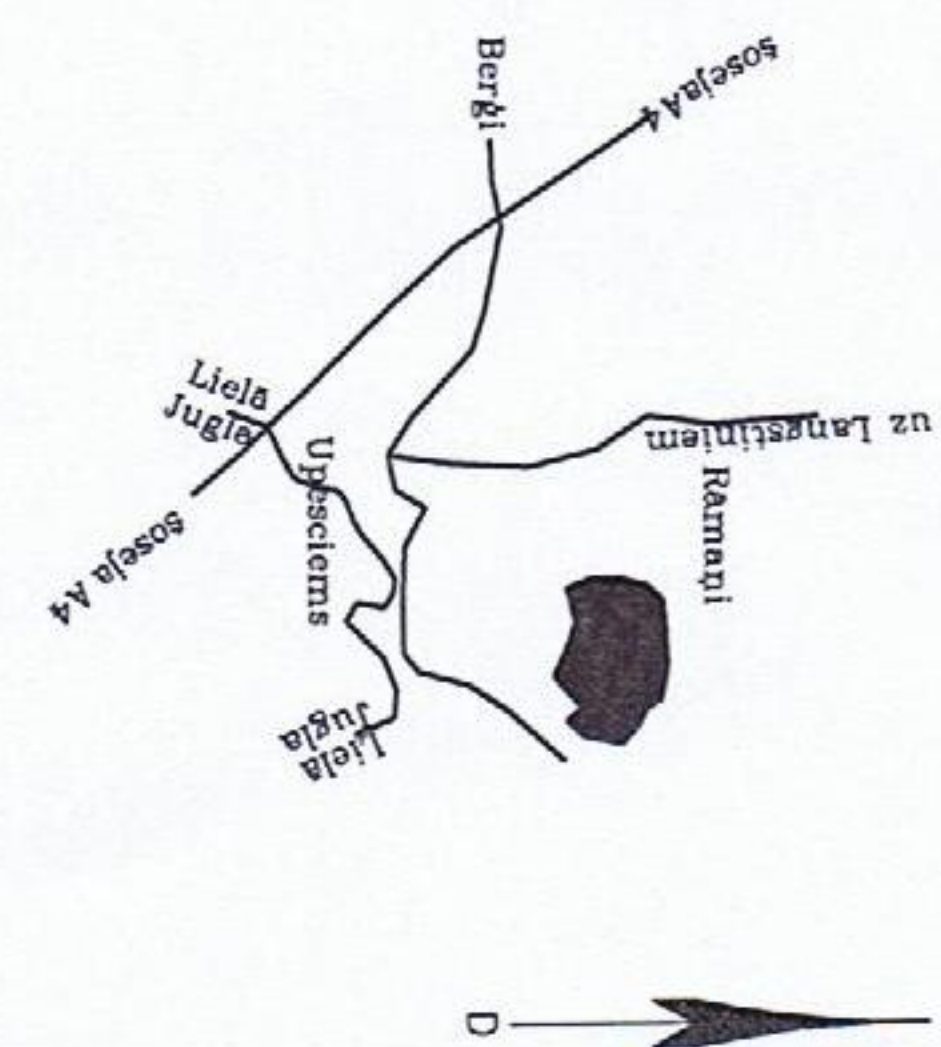
| | | | | |
|---|------------------|--|------------|-------------------|
| Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MELIORPROJEKTS" Strukturā iela 14, Rīga, LV-1039 LR VZD licence Nr.1 | | PASŪTĪTĀJS: G.M.EUROPE B.V. | | |
| Valdes priekšsēdētājs | <i>J.KALNIŅŠ</i> | Iespējamā piesārņojuma noteikšana un atzinuma par apbūves iespējām sagatavošana Garkalnes novada zemes īpašumos Kungu iela 17, Kungu iela 19. | | |
| Grāmatvedis | <i>Z.ZENS</i> | ieteikumi detālplānojuma sadalīšanai pa kārtām | | |
| Zīmēja | <i>G.VODŅEVA</i> | 20.09.10. | Stadija | Lapas Nr. |
| | | | 2010. gads | Šifrs: 1 |
| | | | | Lapu sk. 1 |
| | | | | M 1:2000 |



Piezīme:

Kungu iela, Padebešu iela un Irbenāju iela līdz īpašumu robežām nav izbūvētas.

| | | | | |
|---|--|--|---------------------|------------------------------|
|  Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "MELIORPROEKTS" Strukturu iela 14, Rīga, LV-1039 LR VZD licence Nr.1 | | PASŪTĪTAJS: G.M. EUROPE B.V. | | |
| Valdes pr-tājs Gr. vadītājs Zīmēja | | Iespējamā piesārņojuma noteikšana un atzinuma par apbūves iespējām sagatavošana Garkalnes novada zemes īpašumos Kungu iela 17, Kungu iela 19. piebraucamo ceļu shēma | | |
| J.KALNIŅŠ Z.ZĒNS G.VODŅEVA 20.09.10. | | Stadija 2010. gads | Lapas Nr. Sifrs: | Lapu sk. 1 M 1:5000 |
| | | plāns | | |



Objekta izvietojuma shēma

SIA "Balt - Ost - Geo" LABORATORIJA
Rīgā, Struktoru ielā 14a, tālr. 67552209



TESTĒŠANAS PĀRSKATS Nr. 555 - 09

Pasūtītājs, adrese: Valsts SIA „Meliorprojekts”, Rīgā, Struktoru ielā 14

Objekta šifrs: Garkalnes novads, „Lejasspulles”. Dikis.

Paraugu iesniedza: Z.Zēns

iesniegšanas datums: 15.12.2009.

Testējamais materiāls: ūdens

Lab.Nr. 317 - 1

Paraugu ņem pasūtītājs. Par parauga ņemšanu atbilstoši standartam laboratorija neatbild.

Ziņas par paraugu: tilpums, tara 1,5 l PE pudelē

Pēc pasūtītāja informācijas parauga ņemšanas plāns: datums 15.12.09.

ņēma Z.Zēns

| Testēšanas rādītāji | Rezultāti | Testēšanas metode |
|---|-----------|----------------------|
| pH 25°C | 7,21 | LVS ISO 10523:1994 |
| Elektrovadītspēja 25°C, $\mu\text{S}/\text{cm}$ | 183,9 | ISO 7888 - 1985 (E) |
| Ķīmiskais skābekļa patēriņš KSP , mg/l | 53 | LVS ISO 6060 |
| Kopējais fosfors $P_{\text{kop.}}$, mgP/l | 0,035 | LVS EN ISO 6878 p.7 |
| Amonija slāpeklis N/NH_4^+ , mg/l | < 0,001 | LVS ISO 7150/1:1984 |
| Nitrātu slāpeklis N/NO_3^- , mg/l | 0,253 | LVS ISO 7890-3 |
| Hlorīdi Cl^- , mg/l | < 1 | LVS ISO 9297 : 2000 |
| Sulfāti SO_4^{--} , mg/l | 7 | "GOST 4389 - 72" |
| Anjoniskās virsmas aktīvās vielas (MZAV), mg/l | 0,10 | LVS ISO 7875-1:1996* |

Piezīme: Metodes, kas atzīmētas ar zvaigznīti *, nav iekļautas akreditācijas sfērā

Testēšana veikta: no 16.12.09. līdz 21.12.09.

Testēšanu veica: L.Blūzma, A.Balode

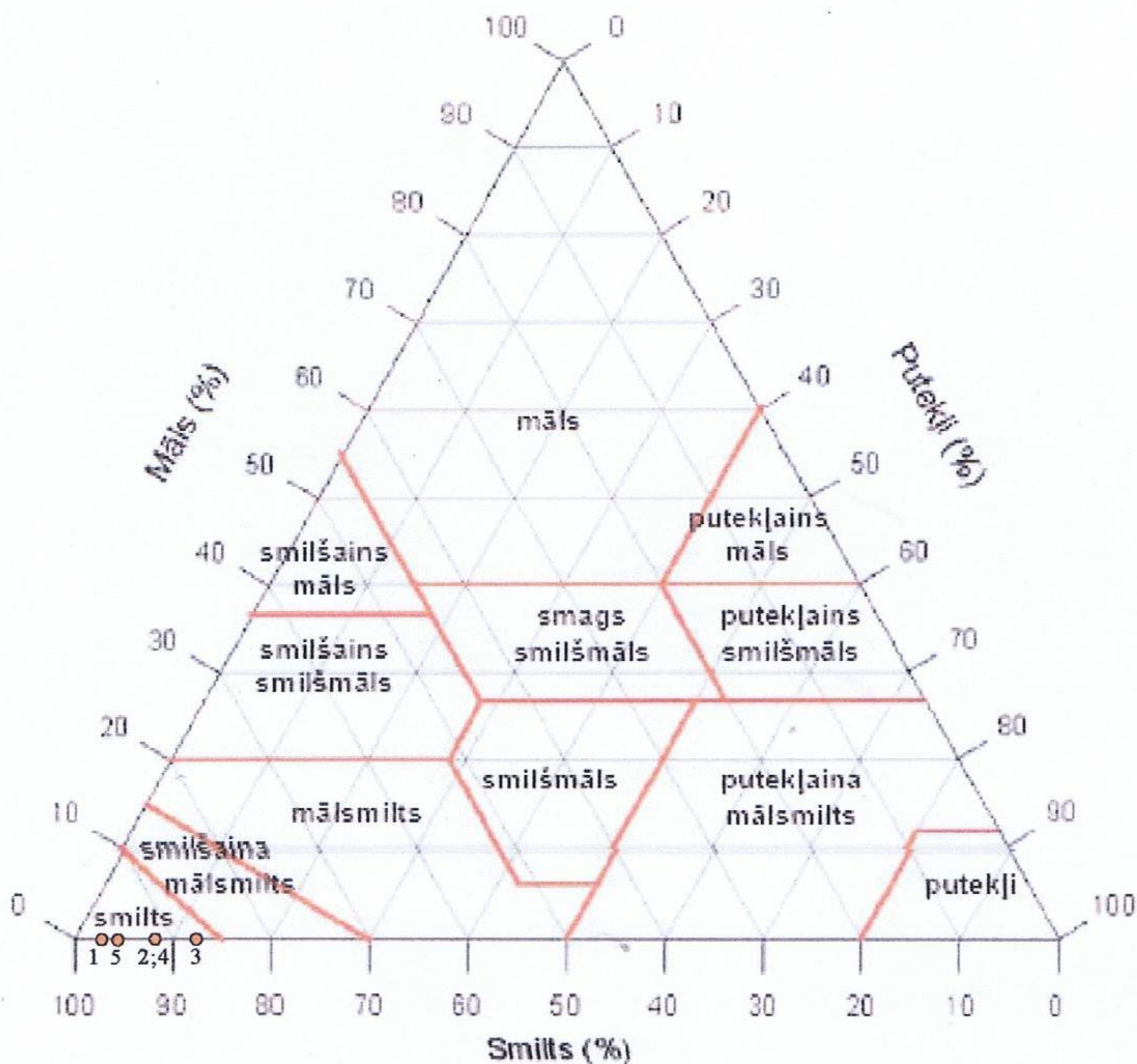
Datums: 22.12.2009.

Laboratorijas vadītāja: [paraksts] A.Balode

Testēšanas rezultāti attiecas uz konkrēto testēšanas paraugu.
Testēšanas pārskata reproducēšana nepilnā apjomā nav atļauta.

SIA "Balt-Ost-Geo" LABORATORIJA
Strukturoru iela 14a, Rīga, tālr./fakss 67552209
PIELIKUMS TESTĒŠANAS PĀRSKATAM Nr. 359-10

Augsnes granulometriskā sastāva nomogramma



Pēc MK 2005.gada 25.oktobra noteikumiem Nr.804.

Testēšana veikta no 16.09.10 līdz 17.09.10.

Testēšanu veica: A.Pedčenko

Datums: 17.09.2010.

Laboratorijas vadītāja: _____ A.Balode

A "Balt-Ost-Geo" LABORATORIJA
Struktoru ielā 14a, Rīgā, tālr./fakss 67552209
TESTĒŠANAS PĀRSKATS Nr. 359-10



Pasūtītājs, adrese: VSIA "Meliorprojekts", Struktoru ielā 14, Rīgā

Objekta šifrs: Garkalnes novads, Upesciems, Kungu iela 17/19

Paraugus iesniedza: Z.Zēns

Testējamais materiāls: grunts

Iesniegšanas datums: 16.09.2010.

Pēc pasūtītāja informācijas paraugu ņemšanas plāns: paraugus ņēma Z.Zēns; ņemšanas datums 16.09.2010.

Paraugus ņem pasūtītājs. Par paraugu ņemšanu atbilstoši standartam laboratorija neatbild.

| Nr. p.k. | Lab. Nr. | Parauga Nr. | Dziļums, m | Grunts nosaukums (LVS 437) | Granulometriskais sastāvs, % | | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------|-------------|------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------|---------|--------------|--------|------------------------|---------------|----------------------|----------|-------------|------|
| | | | | | oļi (šķembas) | grants (zvirgzdi) | | rupja smilts | | vidēji rupja smilts | smalka smilts | putekļaina smilts | putekļi | | māls |
| | | | | | | >10 mm | 10-5 mm | 5-2 mm | 2-1 mm | | | | 1-0,5 mm | 0,5-0,25 mm | |
| 1. | 245-1 | 1 | 0,7 | Smilts | | | | 0,1 | 0,1 | 1,3 | 41,7 | 53,8 | 3,0 | | |
| 2. | 245-2 | 2 | 0,7 | Smilts | | | | | | 2,6 | 52,2 | 36,4 | 6,7 | 2,1 | |
| 3. | 245-3 | 3 | 0,7 | Smilts | | | | 0,1 | 0,1 | 1,0 | 42,9 | 43,3 | 10,6 | 2,0 | |
| 4. | 245-4 | 4 | 0,7 | Smilts | | | | 0,1 | 0,1 | 1,5 | 38,9 | 50,6 | 6,7 | 2,1 | |
| 5. | 245-5 | 5 | 0,7 | Smilts | | | | | 0,1 | 15,6 | 72,7 | 7,8 | 1,7 | 2,1 | |
| Testēšanas metodes: | | | | | "GOST 12536-79" | | | | | | | | | | |

Pielikumā: granulometriskā sastāva monogramma

Testēšana veikta no 16.09.2010. līdz 17.09.2010.

Testēšanu veica: A.Pedčenko, Z.Ščavļeva

Datums: 17.09.2010.

Laboratorijas vadītāja: A. Balode

Testēšanas rezultāti attiecas uz konkrēto testēšanas paraugu. Testēšanas pārskata reproducēšana nepilnā apjomā nav atļauta.