

DETĀLPLĀNOJUMA „LEJNIEKI” GROZĪJUMI

Adreses: Lejnieku iela 1,2,3,4,5,6,7,8,10
Kluso Kalnu iela 1,2,3,4,5

Detālplānojuma ierosinātājs:
Z/S „AUSTRUMI”

Izstrādātājs: SIA „Baltic mind”

Teritorijas plānotājs: Zintis Varts

SATURS

<i>I Paskaidrojuma raksts</i>	
1. Ievads	
2. Detālplānojuma izstrāde un izstrādes mērķi	
3. Teritorijas atļautā izmantošana	
4. Esošās situācijas analīze un risinājumi	
5. Detālplānojuma risinājumi	
<i>II Teritorijas izmantošanas, apbūves un detālplānojumā ietvertās teritorijas realizācijas kārtības noteikumi</i>	
Teritorijas izmantošanas, apbūves un detālplānojumā ietvertās teritorijas realizācijas kārtības noteikumi	
<i>III Grafiskie materiāli</i>	
Situācijas plāns	
DP – 1 Plānotā zonējuma, aizsargjoslu plāns un inženierkomunikāciju plāns	
Topogrāfiskais plāns	
<i>VI Pārskats par detālplānojuma izstrādi</i>	
* Pārskats par detālplānojuma grozījumu sabiedriskās apspriešanas rezultātiem.	
* Sabiedriskās apspriešanas sanāksmes dalībnieku saraksts.	
* Nekustamo īpašumu Zemesgrāmatu apliecības.	
* Nekustamo īpašumu zemes robežu plāni.	
* Garkalnes novada domes 27.11.2012. sēdes lēmums (prot Nr.17. 16.§.).	
* Garkalnes novada domes apstiprinātais Darba uzdevums detālplānojuma grozījumu izstrādei.	
* Garkalnes novada domes 30.06.2015. sēdes lēmums (prot Nr.6. 21.§.).	
* Paziņojums par detālplānojuma grozījumu izstrādāšanas un sabiedriskās apspriešanas 1.posma uzsākšanu: publikācijas apliecinājums (izkopējums no www.garkalne.lv).	
* Paziņojums par detālplānojuma grozījumu izstrādāšanas un sabiedriskās apspriešanas 2.posma uzsākšanu: publikācijas apliecinājums (izkopējums no www.garkalne.lv).	
*VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas tehniskie noteikumi	
*VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas atzinums	
* Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumi	
* Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes atzinums	
* Ādažu novada būvvaldes nosacījumi.	
* Ādažu novada būvvaldes atzinums.	
* Iesnieguma kopija SIA „Ādažu ūdens” tehnisko noteikumu saņemšanai	
* SIA „Ādažu ūdens” atzinums.	
* AS „Sadales tīkls” nosacījumi.	
* AS „Latvijas gāze” nosacījumi detālplānojuma izstrādei.	
* AS „Latvijas Gāzes” atzinums.	
* SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi.	
* SIA „Lattelecom” un AS „Sadales tīkls” skaņojumu lapa.	
* Slēdziens par biotopu novērtējumu.	
* Slēdziens par biotopu novērtējumu 2015.gads.	
* E.Martinsona iesniegums priekšlikums detālplānojuma grozījumu izstrādei.	
* Paziņojums pierobežniekiem par 2.posma sabiedrisko apspriešanu.	
* VAS „Latvijas Pasts” kvīts	

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. Ievads

Ar 27.11.2012. lēmumu (protokols Nr.17, 16.§,) ir uzsākta detālplānojuma „Lejnieki” grozījumu izstrāde. Detālplānojuma grozījumu ierosinātājs ir zemesgabalu Lejnieku iela 1,3,5,6,7,8,10 un Kluso kalnu iela 1,2,3,5 īpašnieks ZS „Austrumi”.

Detālplānojums sākotnēji tika izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un izstrāde pabeigta pēc Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” Detālplānojuma grozījumu projektā galvenokārt izmainīts zemesgabalu sadalījuma plāns.

Stājoties spēkā detālplānojuma grozījumu saistošajiem noteikumiem spēku zaudē 31.05.2006. gada lēmums (Prot Nr.5 38.§).

2. Detālplānojuma ierosinājuma un izstrādes mērķi:

- ✓ veikt spēkā esošā detālplānojuma projektā izveidoto zemes vienību robežu pārkārtošanu;
- ✓ nodrošināt attiecīgās teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību un saglabātu vidi, atbilstoši valsts un pašvaldības attīstības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības mērķiem;
- ✓ radīt plānojamai attīstībai formulētus un sabiedrībā akceptētus attīstības juridiskos priekšnoteikumus;
- ✓ nodrošināt kvalitatīvu dzīvesvidi un pakalpojumus cilvēkiem un sabiedrībai;
- ✓ garantēt zemes īpašnieku tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānojuma izstrādāšanas procesā.

3. Teritorijas atļautā izmantošana

Pēc Garkalnes novada teritorijas plānojuma izmantošanas mērķis ir savrupmāju apbūves teritorija.

4. Esošās situācijas analīze un risinājumi

4.1. Detālplānojamā teritorijas vieta spēkā teritorijas plānojumā

Teritorijas atļautā izmantošana ir savrupmāju apbūves teritorijas atbilstoši Garkalnes novada teritorijas plānojumam.

Blakus esošā Ādažu novada teritorijas plānojuma perspektīvā izmantošana tiek paredzēta kā savrupmāju apbūves teritorija.

4.2. Teritorijas zemju piederība

Detālplānojuma teritorijā iekļautie nekustamie īpašumi galvenokārt pieder ZS „Austrumi”, izņemot 3 zemes vienības.

Detālplānojuma teritorija ir daļēji apbūvēta zemes platība, kura piekļaujas apbūves teritorijām Garkalnes novadā, kā arī Ādažu novadā. Teritorijā pēc 2006.gada apstiprinātā detālplānojuma projekta ir izbūvētas ielas un inženiertīkli (elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācijas tīkli).

Transporta organizācija

Detālpilānojuma teritorijai paredzētas piebraukšana un/vai izbroukšana paredzēta pa esošo izbūvēto Lejnietku un Kluso kalnu ielu, kura pievienojas Venču ceļam. Jaunveidojamās ielas tiek paredzēts pieslēgt jau esošajiem ceļiem, kuri atrodas gan Garkalnes novada teritorijā, gan arī Ādažu novada teritorijā.

Teritorijā ir paredzēt izbūvēt ielas ar cieto segumu.

Sabiedriskā transporta pieturas atrodas Ādažu novada teritorijā, netālu no tilta pār Gaujas-Daugavas kanāla.

Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Detālpilānojuma teritorijā ir noteiktas šādas ekspluatācijas aizsargjoslas, ja inženierkomunikācija atrodas ārpus ielu sarkanajām līnijām:

- **Ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem** noteikta aizsargjosla – **5m** katrā pusē no cauruļvada malas, ja tie atrodas ārpus ielu sarkanajām līnijām;
- **Valsts autoceļu aizsargjosla** – **30m** no ceļa ass līnijas;
- **Vidējā spiediena gāzesvadiem** noteikta aizsargjosla – **5m** uz katru pusi, ja tie atrodas ārpus ielu sarkanajām līnijām;
- **Gar telekomunikāciju līnijām – sakaru kabeli gruntī** – **2,0 m** no pazemes kabeļu līnijas ass, ja tās atrodas ārpus ielas sarkanajām līnijām;
- **Gar elektriskajiem kabeļiem** – **1,0 m** no kabeļa līnijas ass;

2005.gadā spēkā esošajā detālpilānojuma teritorijā mežu biotopu eksperts G.Vidiņš sniedza atzinumu par iespējamiem biotopiem un netika konstatēti dabiskie meža biotopi, kuriem veidojami mikroliegumi. (atzinums pievienots pielikumā).

Inženierkomunikācijas

Teritorijā ir paredzēta inženierkomunikāciju izbūve, saskaņā ar inženierkomunikāciju apkalpojošo iestāžu izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Inženierkomunikācijas ir paredzēts galvenokārt izvietot ielu sarkano līniju robežās.

Detālpilānojuma teritorijai ir iespējams perspektīvi pieslēgties pie šādām esošajām komunikācijām:

- Ūdensvads un kanalizācija;
- Gāze;
- Elektrība;

Perspektīvi var pieslēgties arī pie telekomunikācijām.

Detalizētāk perspektīvo inženierkomunikāciju plāns tiks izstrādāts tehniskā projekta ietvaros.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālpilānojuma ietvertajā teritorijā ir izbūvēti centralizētie ūdens apgādes un kanalizācijas tīkli, tikai pagaidām nav pieslēgti pie koplietošanas tīkla. Kanalizācijas tīklu iespējams pieslēgt divos virzienos: pievienoties pie kanalizācijas spiedvada, kurš atrodas Ādažu novada teritorijā pie Gaujas – Daugavas kanāla, otrs risinājums ir pievienošanās pie „Mārsilu” ciemata izbūvētajiem tīkliem. Ūdensapgādi ir iespējams arī nodrošināt no spices līdz pievienošanās pie kopējā ūdensapgādes tīkla. Kanalizāciju kā pagaidu risinājumu ir iespējams nodrošināt ar rūpnieciski izgatavotiem hermētiski noslēgtiem krājrezervuāriem ar izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm.

Elektroapgāde

Detālplānojuma ietvertā teritorijā ir izbūvēti elektroapgādes tīkli un uzstādītas elektrības kastes, pie kurām ir iespējams pieslēgties.

Jaunbūvējamo kabeļu līniju atrašanās vietas ir parādītas ielu šķērsprofilā.

Gāzes apgāde

Ielu sarkanajās līnijās iespējams izbūvēt gāzes apgādes tīklus. Izstrādājot gāzes apgādes tehnisko projektu jāņem vērā šādi nosacījumi:

- Ielu šķērsprofilos gāzesvada novietni paredzēt atbilstoši MK 30.09.2014. noteikumiem Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN-008-14 „Inženiertīklu izvietojums”,
- Paredzēt iespēju gāzes pievada izbūvei katram patērētājam atsevišķi,
- Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Sakaru tīklu kanalizācija

Teritorijā ir paredzētas vietas sakaru kanalizāciju, lai nodrošinātu perspektīvā pieslēgumus sakaru pakalpojumu sniedzējiem (*Lattelecom*, u.c.) Uz šo brīdi SIA Lattelecom ir izbūvējis optisko sakaru maģistrālo kabeli gar detālplānojuma ietverto teritoriju.

Detālplānojuma projekta risinājumos (ielas šķērsprofilos) ir paredzēta arī lietus ūdens savākšana grāvītī, ar tālāku iesūcināšanu gruntī. Teritorijas ģeoloģiskie apstākļi – grunts sastāvs ļauj viegli iesūcināt gruntī.

5. Detālplānojuma risinājumi**Apbūves veidošana**

Savrupmāju apbūves teritorijās apbūve maksimāli tiek pietuvināta laikmetīgās arhitektūras pamantnostādņēm ēku apdarē tiek izmantoti tādi materiāli kā akmens flīzes, stikls ķieģelis un koks (apdares dēļi), kā arī citi materiāli. Apbūve tiek izvietota, lai maksimāli aizsargātu apkārtējo vidi un organiski iekļautos tajā.

Savrupmāju apbūves teritorijā jebkurā jaunveidojamā parcelē ir iespējams izvietot pakalpojuma objektus (veikalu, kafejnīcas, uc.), ja rodas pieprasījums.

Ēkas var tikt būvētas paralēli inženierkomunikāciju izbūvei, bet ēkas ekspluatācija nododamas tikai pēc inženierkomunikāciju nodošanu ekspluatācijā.

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā piedāvāts šāds adresācijas princips: jaunveidojamām ielām tiek piešķirti nosaukumi, nekustamie īpašumi tiek numurēti. Nekustamo īpašumu numerācija piedāvāta šāda: ielas kreisajā pusē – nepāra numuri, labajā pusē – pāra numuri (*skatīt Adresācijas priekšlikumu tabulu*). Adreses piešķir un apstiprina Garkalnes novada dome.

Paredzēts izveidot 2 jaunas ielas (Pauguru un Uzkalnu ielas), t.sk. esošās ielas (Lejnieku un Kluso Kalnu).

Līdz meža zemes transformācijai visām jaunveidojamām zemes vienībām saskaņā ar Garkalnes novada pašreizējo zemes izmantošanas plānu, kur zemesgabaliem esošā izmantošana noteikta kā mežsaimniecībā izmantojamā zeme un saskaņā ar Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” piešķirams lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība, kods 0201.

Adresācijas priekšlikumu tabula

Parceles Nr.	Platība m² *	Iela	Novads	NĪML kods
1.	1456	Lejnieku iela 1 *S	Garkalnes novads	0201
2.	1400	Uzkalnu iela 1 *J	Garkalnes novads	0201
3.	1200	Uzkalnu iela 2 *J	Garkalnes novads	0201
4.	1200	Lejnieku iela 3 *S	Garkalnes novads	0201
5.	1200	Lejnieku iela 5 *S	Garkalnes novads	0201
6.	1406	Lejnieku iela 7 *S	Garkalnes novads	0201
7.	1414	Lejnieku iela 9 *J	Garkalnes novads	0201
8.	1558	Lejnieku iela 14 *J	Garkalnes novads	0201
9.	1897	Lejnieku iela 10 *S	Garkalnes novads	0201
10.	1396	Lejnieku iela 12 *J	Garkalnes novads	0201
11.	2415	Lejnieku iela 4 *S	Garkalnes novads	0201
12.	2406	Kluso Kalnu iela 4 *S	Garkalnes novads	0201
13.	1835	Lejnieku iela 8 *S	Garkalnes novads	0201
14.	2285	Lejnieku iela 6 *S	Garkalnes novads	0201
15.	1407	Kluso Kalnu iela 2 *S	Garkalnes novads	0201
16.	1353	Kluso Kalnu iela 1 *S	Garkalnes novads	0201
17.	1240	Kluso Kalnu iela 1A *J	Garkalnes novads	0201
18.	1240	Pauguru iela 1 *J	Garkalnes novads	0201
19.	1292	Kluso Kalnu iela 3 *S	Garkalnes novads	0201
20.	1200	Kluso Kalnu iela 5 *S	Garkalnes novads	0201
21.	1200	Pauguru iela 2 *J	Garkalnes novads	0201
22.	1330	Lejnieku iela 2A *J	Garkalnes novads	0201
23.	1323	Lejnieku iela 2 *S	Garkalnes novads	0201
24.	446	Pauguru iela *J	Garkalnes novads	1101
25.	515	Uzkalnu iela *J	Garkalnes novads	1101
26.	4630	Lejnieku iela *J	Garkalnes novads	1101
27.	411	„Lejnieki” *S	Garkalnes novads	1201

**vairāk vai mazāk cik izrādīsies instrumentāli uzmērot dabā*

**J – no jauna piešķirama adrese vai nosaukums*

**S – saglabājamā adrese vai nosaukums*

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA „LEJNIEKI” GROZĪJUMU IZSTRĀDI GARKALNES NOVADĀ SABIEDRISKĀS APSPIEŠANAS REZULTĀTIEM

Detālplānojuma grozījumu projekta sabiedriskās apspriešanas 1.posms veikts saskaņā ar Ministru kabineta 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un saskaņā ar Darba uzdevumu, kas apstiprināts ar Garkalnes novada domes 27.11.2012. sēdes lēmumu (protokols Nr.17 16.§).

Sabiedriskās apspriešanas 1.posms veikts atbilstoši 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”. Pēc lēmuma par detālplānojuma izstrādāšanas uzsākšanu attiecīgs paziņojums tika publicēts Garkalnes novada interneta mājas lapā. Sabiedriskās apspriešanas 1.posms ilga līdz 2013.gada 30.janvārim.

Darba uzdevumā ietvertajām institūcijām, kuras, ja nepieciešams, izsniedz nosacījumus detālplānojuma izstrādāšanai un sniedz atzinumus par izstrādāto detālplānojumu, saskaņā ar 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” tika nosūtīti attiecīgi paziņojumi. Saņemti nosacījumi vai tehniskie noteikumi no šādām institūcijām:

Nr.	Institūcija
1.	VAS „Latvijas valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļa
2.	Lielrīgas reģionālā vides pārvalde
3.	AS “Sadales tīkls” Centra reģions
4.	VAS “Latvijas Gāze”
5.	Ādažu novada būvvalde
6.	SIA „Lattelecom”
7.	SIA „Rīgas Ūdens”
8.	SIA „Ādažu ūdens” *

* 07.12.2011. tika SIA „Ādažu ūdens” tika iesniegts pieprasījums tehnisko noteikumu saņemšanai detālplānojuma izstrādei un atzvanīja SIA „Ādažu ūdens” tehniskais direktors, norādot, ka detālplānojuma izstrādei netiek izsniegti tehniskie noteikumi, bet tie jāpieprasa, kad tiek uzsākta ūdensvada projektēšana.

Sabiedriskās apspriešanas 1.posms notika līdz 2013.gada 30.janvārim.

Sabiedrības aktivitāte sabiedriskās apspriešanas 1.posmā nebija liela. Tika saņemts viens priekšlikums no E.Martinsona par ceļa saglabāšanu, kas savieno saimniecību „Alpi” ar Venču ceļu. Detālplānojuma risinājumā šis ceļš ir saglabāts, noteikts kā ceļa servitūts.

Sabiedriskās apspriešanas 2.posms notika no 2015.gada 13.augusta līdz 3.septembrim. Sabiedriskās apspriešanas laikā tika pieprasīti un saņemti atzinumi no darba uzdevumā minētajām institūcijām, kā arī 2015.gada 24.augustā tika rīkota sabiedriskās apspriešanas sapulce, uz kuras neieradās neviens interesents.