

1.Paskaidrojuma raksts

1.1.Ievads

Vispārīga informācija

Detālplānojuma zemes vienībām „Līčupes”, kadastra Nr.8060-012-0629, un “Glūdas”, kadastra Nr.8060-012-0629, izstrādi uzsāka ar Garkalnes pagasta padomes 2005. gada 23.februāra sēdes lēmumu (protokols Nr.4, 14.§, p.3), izvērtējot zemes vienību īpašnieku iesniegumu. Detālplānojumu izstrādāja arhitekte Dace Bērziņa (sertifikāta Nr.10-0925).

Detālplānojums „Līčupes”, “Glūdas” apstiprināts Domes 2006.gada 26.aprīļa sēdē (protokols Nr.4,11.§), ar saistošajiem noteikumiem Nr.14 „Par nekustamo īpašumu “Līčupes”, kadastra apzīmējums 8060-012-0629, un “Glūdas”, kadastra apzīmējums 8060-012-0011, apbūvi”.

Detālplānojuma „Līčupes”, “Glūdas” grozījumu izstrāde uzsākta ar Garkalnes novada domes 2016. gada 28.jūnija sēdes lēmumu “Par detālplānojuma „Līčupes”, “Glūdas” grozījumu izstrādes uzsākšanu” (protokols Nr.6, 2.§). Detālplānojuma „Līčupes”, “Glūdas” grozījumu izstrādes ierosinātāji ir detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību Upesgrīvas ielā 7, kadastra apzīmējums 8060-012-0810, un Upesgrīvas ielā 21, kadastra apzīmējums 8060-012-0011, īpašnieki.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis

Precizēt detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus (jaunveidojamas zemes vienības platību, ielas minimālo fronti, apbūves maksimālo augstumu, apbūves maksimālo blīvumu, būvlaiides, apbūves līnijas, ūdensobjektu aizsargjoslas un tauvas joslas) ievērojot Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam ar 2015.gada grozījumiem prasības un sadalīt zemes vienības Upesgrīvas ielā 7, kadastra apzīmējums 8060-012-0810, un Upesgrīvas ielā 21, kadastra apzīmējums 8060-012-0011, katru divās daļās.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti ievērojot

Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumus Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma grozījumu izstrādei saņemtie nosacījumi

Valsts vides dienests Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (Nr.4.5.-07/7118).

Detālplānojuma grozījumu izstrādei izmantotā informācija

Eksperta atzinums par biotopiem zemes vienībā “Glūdas” (sagatavots 2005.gada 25.oktobrī) (*skatīt Paskaidrojuma raksta sadaļā 1.5.Pielikumi*) ;

Eksperta atzinums par biotopiem zemes vienībā “Līčupes” (sagatavots 2005.gada 25.oktobrī) (*skatīt Paskaidrojuma raksta sadaļā 1.5.Pielikumi*) ;

Īpašuma “Glūdas” dīķa rekonstrukcijas tehniskais projekts (*projekts pieejams pie pasūtītāja*);

Īpašuma “Glūdas” dīķa rekonstrukcijas 2.kārtas tehniskais projekts, akceptēts 28. maijā 2007.gadā (*projekts pieejams Garkalnes novada būvvaldes arhīvā*);

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti uz SIA "GEO:REG" 2016.gada oktobrī sagatavotā inženiertopogrāfiskā materiāla savietota ar kadastra informāciju mērogā 1:500 (izziņa Nr.8060D_643 par virszemes un apakšzemes topogrāfisko informāciju).

Detālplānojuma grozījumu sastāvs

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti kā konsolidēts dokuments, dokumenta sākotnējā versijā iestrādājot veiktos grozījumus.

1.sējums.

Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma grozījumu teritorijas pašreizējās situācijas raksturojumu, detālplānojumā veikto grozījumu pamatojumu. Paskaidrojuma rakstam pievienoti eksperta atzinumi par biotopiem zemes vienībās "Glūdas" un "Līčupes", kuri sagatavoti detālplānojuma izstrādes laikā 2005.gadā.

Grafiskās daļa izstrādāta uz aktuālas LKS 92 TM koordinātu sistēmā sagatavotas topogrāfiskās kartes pamatnes mērogā 1:500. Grafiskās daļas sastāvā ietverti plāni, kuri nosaka teritorijas funkcionālās zonas un apgrūtinātās teritorijas, esošos un plānotos aprobežojumus, transporta organizācijas risinājumus, labiekārtojuma risinājumus, inženierkomunikāciju izvietojumu, projektēto zemes vienību robežas u.c. risinājumus.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ietver detalizētas prasības katras zemes vienības (parceles) izmantošanai, to starp, konkrētus izmantošanas veidus, apbūves parametrus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un citas prasības atbilstoši darba uzdevumam un institūciju nosacījumiem.

Administratīvais līguma projekts par detālplānojuma īstenošanas nosacījumiem, termiņiem, prasības attiecībā uz detālplānojuma teritorijas un publiskās infrastruktūras apsaimniekošanu, izbūves kārtām un to secību.

2.sējums.

Pārskats par detālplānojuma grozījumu izstrādi, kurā apkopota informācija par pieņemtajiem lēmumiem, institūciju nosacījumiem, atzinumiem, publiskās apspriešanas pasākumiem.

Teritorijas plānojumā noteiktais izmantojums

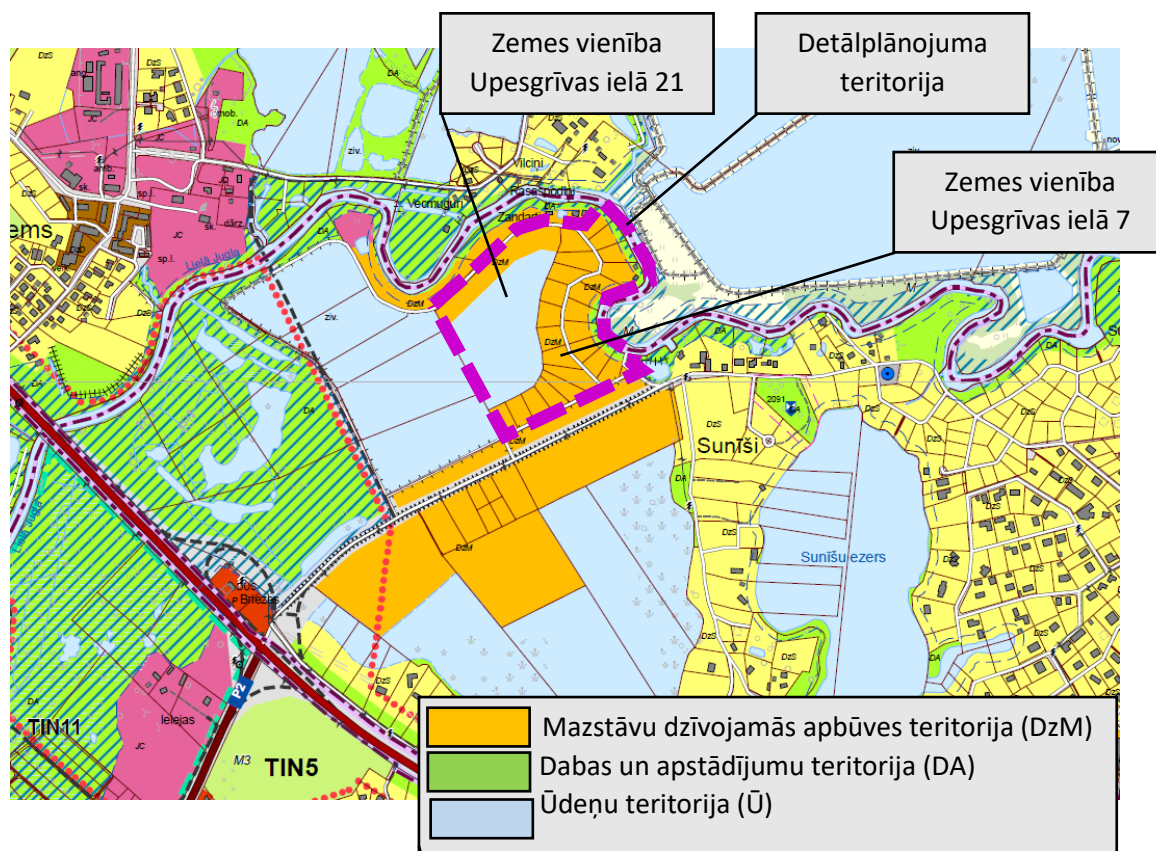
Detālplānojuma „Līčupes”, „Glūdas” ietvertajā teritorijā atļautais izmantojuma veids Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem noteikts daļā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), daļā Dabas un apstādījumu teritorija (DA) un daļā Ūdeņu teritorija (Ū). Zemes vienībai Upesgrīvas ielā 7 - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), zemes vienībai Upesgrīvas ielā 21 - daļā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) un daļā Ūdeņu teritorija (Ū) (*skatīt 1.attēlu*).

1.2. Detālplānojuma risinājumi

Plānotais izmantojums

Ar 2006.gadā apstiprināto detālplānojumu zemes vienības „Līčupes” (platība 1,9ha) un „Glūdas” (platība 12,1ha) ir sadalītas 26 jaunās zemes vienībās, no kurām 25 zemes vienībās atļauta savrupmāju un dvīņu māju apbūve, bet 1 zemes vienība paredzēta kā dabas pamatnes teritorija, kur paredzēts veidot labiekārtotu sabiedrībai pieejamu mākslīgo ūdenstilpni ar ūdenslīmeņa uzturēšanas un regulēšanas iekārtu. Dīķa savienojums ar Lielo Juglu plānots caur parcelēm Nr.8,9,22,23 (*skatīt 2.attēlu*).

Gar Lielās Juglas krastu ir noteikta vietējas nozīmes rekreācijas teritorija, kuras robežas sakrīt ar applūstošo teritoriju. Detālplānojuma materiāliem nav pievienota sīkāka informācija par applūstošās teritorijas noteikšanu, bet grafiskajā daļā, atbilstoši tā brīža likumdošanai, attēlota applūstošā teritorija ar 1% varbūtību. Rekreācijas teritorijā tauvas joslā gar Lielo Juglu ir paredzēta gājēju takas 2m platumā izveide.



1.attēls. Funkcionālās zonas. *Izkopējums no Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem. Grafiskā daļa.*

Transporta infrastruktūra

Ar detālplānojumu ir noteiktas sarkanās līnijas divām ielām - Ličupes ielai un Upesgrīvas ielai. Attālums starp sarkanajām līnijām 12m. Ielas nav izdalītas kā atsevišķas zemes vienības, bet gan noteikts sarkano līniju apgrūtinājums uz zemes vienībām, kurās plānota dzīvojamā apbūve. Detālplānojumā ir arī uzrādītas perspektīvās sarkanās līnijas, kuras turpinot teritorijas attīstību ir jāaskaņo ar attiecīgās zemes vienības īpašniekiem. Sarkanās līnijas ārpus detālplānojuma teritorijas ir saskaņotas ar zemes vienības "Upesgrīvas", kadastra apzīmējums 8060-012-0628 (skaņojums nav dokumentēts).

Ielu sarkanajās līnijās paredzēta 6m plata brauktuve un 1m plata ietve.

Detālplānojuma sastāvā ir izstrādāta transporta shēma, kas detālplānojuma teritorijai paredz piebraukšanu no Mārtiņrožu ielas (*skatīt Paskaidrojuma raksta sadaļā 1.5.Pielikumi*).

Inženiertehniskās apgādes infrastruktūra

Ielu sarkanajās līnijās ir plānota šādu maģistrālo inženiertehniskās apgādes tīklu izbūve:

0,4 KV elektrības kabelis, ielu apgaismojuma kabelis, telefonkabeļu kanalizācija, gāzes vads, ūdensvads un hidrants, kanalizācijas vads un grāvis virsūdeņu savākšanai.

Elektroapgāde. Parcelē Nr.26 plānota jaunas 20/0,42kv TA novietne.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izveidot ūdens ņemšanas vietu no dīķa parcelē Nr. 28.

Ūdensapgādei kā pagaidu risinājums izmantojama lokāla ūdensapgāde katrai zemes vienībai ar iespēju pieslēgties centralizētiem tīkliem pēc to izbūves.

Kanalizācijas notekūdeņu savākšanai kā pagaidu risinājums izmantojami lokāli izsmeļamie slēgti krājrezervuāri vai slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaises ar jaudu līdz 15m³ diennaktī, paredzot pieslēguma iespēju centralizētiem tīkliem pēc to izbūves.

Gāzes apgādes pieslēgums pie esošā vidējā spiediena gāzes vada PE 125 Ērgļu ielā.

Apgrūtinājumi

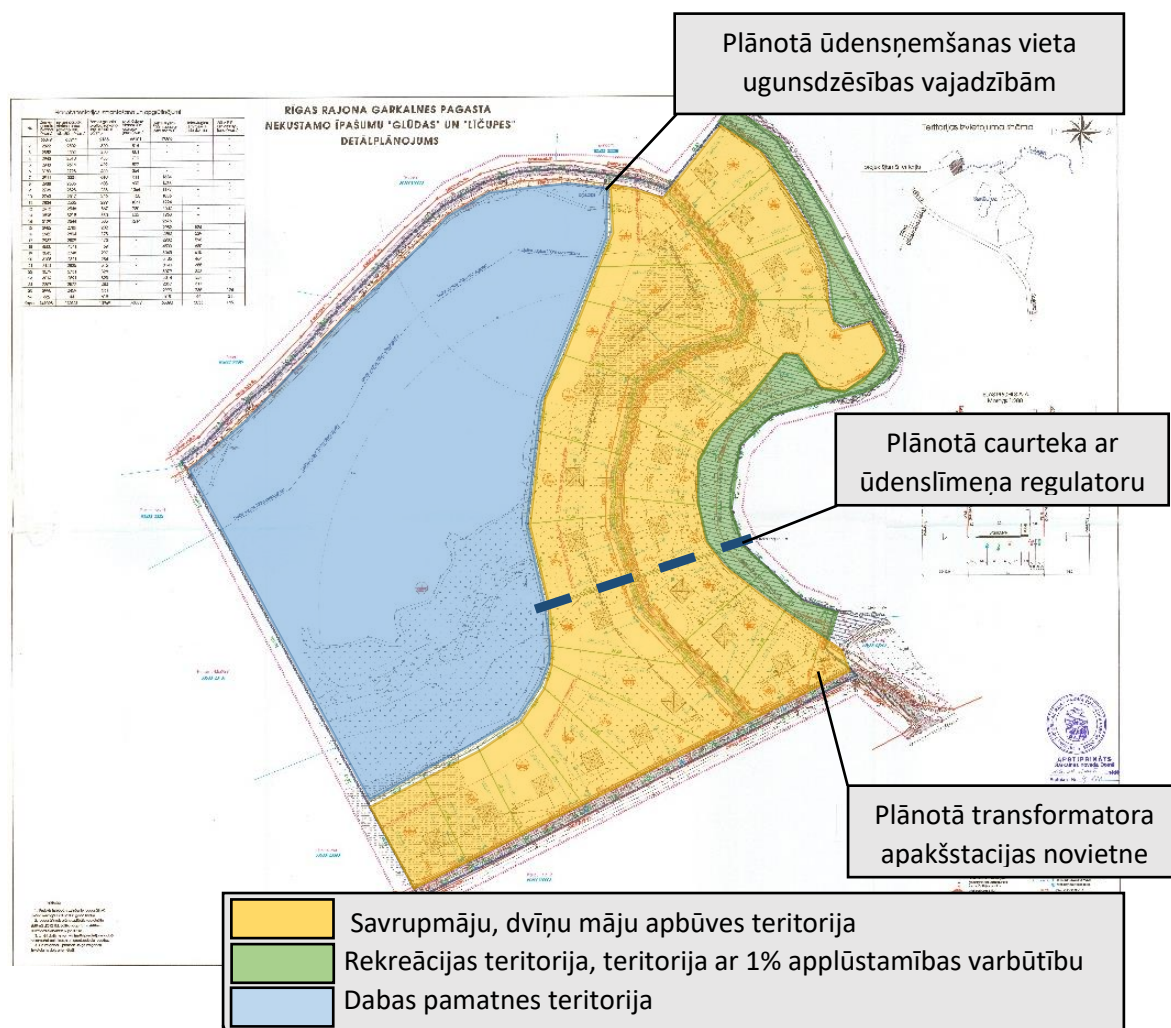
Ar detālplānojumu noteiktas šādas aizsargjoslas:

Ielu sarkanās līnijas,

Lielās Juglas aizsargjosla -100m,

Tauvas josla gar Lielo Juglu – 11m,

Dīķa aizsargjosla – 20m

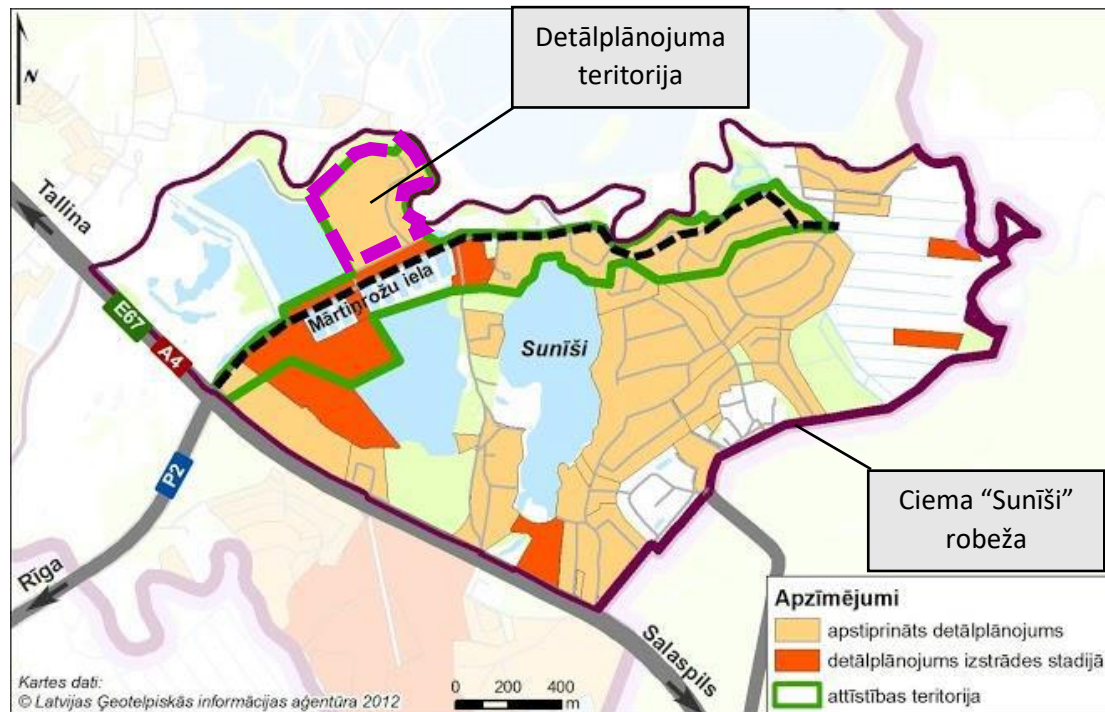


2.attēls. Detālplānojumā noteiktais atļautais izmantojums/ Funkcionālais zonējums.
Izkopējums no detālplānojuma "Līčupes", "Glūdas".

1.3. Pašreizējās situācijas raksturojums

Novietne

Detālplānojuma teritorija atrodas Sunīšu ciema teritorijā starp Mārtiņrožu ielu un Lielo Juglu (skatīt 3.attēlu).



3.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietne Sunīšu ciemā. *Izkopējums no Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem. Paskaidrojuma raksts.*

Pašreizējais izmantojums

Detālplānojuma zemes vienībām „Līčupes”, „Glūdas” īstenošana ir uzsākta: Izbūvētas Upesgrīvas ielas daļā (līdz zemes vienībai Upesgrīvas 19, kadastra apzīmējums 8060-012-0816), Līčupes ielas visā garumā brauktuves līdz šķembu klājumam, izbūvēts gāzes vads un elektroapgādes, ielu apgaismes kabeļi, ir veikta dīķa tīrīšanas un padziļināšanas darbi saskaņā ar īpašuma “Glūdas” dīķa rekonstrukcijas tehnisko projektu un īpašuma “Glūdas” dīķa rekonstrukcijas 2.kārtas tehnisko projektu (akceptēts 28. maijā 2007.gadā). Dīķa izbūves laikā nolēma, ka dīķī ūdens uzkrājas dabīgi un dīķa ūdens līmeņa nodrošināšanai nav nepieciešams būvēt caurteku līdz Lielajai Juglai un regulatoru.

Elektroapgādes tīklu projektēšanas laikā tika nolēmts nebūvēt jaunu transformatoru apakšstaciju detālplānojuma teritorijā, bet gan pastiprināt esošās apakšstacijas, kura atrodas zemes vienībā Mārtiņrožu ielā 67, kadastra apzīmējums 8060-012-0737, jaudu.

Atbilstoši detālplānojumam jaunās zemes vienības ir atdalītas un reģistrētas kā atsevišķi īpašumi. Šobrīd zemes vienības detālplānojuma teritorijā pieder 16 īpašniekiem. 3 zemes vienībās noris būvniecības darbi (skatīt 4.attēlu).



4.attēls. Teritorijas pašreizējais izmantojums. *Izkopējums no interneta vietnes Google Earth.*

1.4. Detālplānojuma grozījumu apraksts un pamatojums

Atbilstoši darba uzdevumā detālplānojuma zemes vienībām „Līčupes”, „Glūdas” grozījumu izstrādei noteiktajam mērķim, ir izvērtētas un precizētas detālplānojumā noteiktās prasības zemes vienību izveidei un to apbūves parametri, ievērojot Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam ar 2015.gada grozījumiem prasības.

Nepieciešamību precizēt detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus veicināja jaunizveidoto zemes vienību īpašnieku vēlme izvietot pirts ēkas tuvāk dīķim par detālplānojumā noteiktajiem 20m. Ņemot vērā to, ka zemes vienību robežas sniedzas līdz privātā dīķa krastam un detālplānojums paredz to veidot publiski pieejamu detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašniekiem, ir saprotama vēlme uzlabot zemes vienību izmantošanas iespējas.

Tā kā detālplānojums neizvirzīja īpašus nosacījumus teritorijas ainavas veidošanai, privātās apbūves, ielu telpas noformējumam un to, ka teritorijas lielākā daļa ir mākslīgi veidota, uzsākot detālplānojuma grozījumu procedūru tika rosināts izvērtēt arī citus apbūves parametrus, arī jaunveidojamo zemes vienību minimālo platību.

Pārskats par detālplānojuma grozījumiem

<i>Prasības apbūvei</i>	<i>Detālplānojuma prasības</i>	<i>Detālplānojuma grozījumu prasības</i>	<i>Teritorijas plānojuma prasības</i>
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) atļauts izvietot:	savrupmāju, dvīņu māju, nepieciešamās palīgēkas un	savrupmāju, dvīņu māju, nepieciešamās palīgēkas un būves.	savrupmāju, dvīņu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu māju,

	būves.		rindu māju, dažādu sociālo grupu kopsdzīvojamo māju, nepieciešamās palīgēkas un būves.
Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība (m ²):	2400 Dvīņu mājām - 1200	1200 Dvīņu mājām - 600	1200 Dvīņu mājām - 600
Maksimālais apbūves blīvums (%)	10	30	40
Zemes vienības minimālā ielas fronte (m)	30	15	15
Maksimālais apbūves augstums (stāvi/m)	3 stāvi	3stāvi 12 m	3stāvi 12 m
Būvlaide (m)	15	6	6
Sānpagalma minimālais platums (m)	6	4	-
Aizmugures pagalma dziļums	Līdz Lielās Juglas 11m tauvas joslai, dīķa 20m aizsargjoslai	Līdz Lielās Juglas 11m tauvas joslai, dīķa 10m aizsargjoslai	-
Tauvas joslas platums (m)	Lielā Jugla – 11	Lielā Jugla – 11 Dīķis - 4	Lielā Jugla – 10
Žoga augstums (m)	1,6	Ievēro novada teritorijas plānojuma prasības	Ielas, ceļa pusē maksimālais augstums 1,8, gar pārējām robežām 2,0
Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas (m)	Lielā Jugla – 100 Dīķis - 20	Lielā Jugla – 20 vai pa applūstošās teritorijas robežu Dīķis - 10	Lielā Jugla – 20 Dīķis - 10

Salīdzinot Detālplānojuma grozījumos iestrādātos apbūves parametrus un atļauto izmantojumu un Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam ar 2015.gada grozījumiem var secināt, ka grozījumos ir saglabāts detālplānojumā

noteiktais apbūves raksturs, atļaujot izvietot tikai savrupmājas, dvīņu mājas un nepieciešamās palīgēkas un būves. Atšķirībā no detālplānojuma tā grozījumos ievērojami palielināts apbūves blīvums - rādītājs, kurš pieļauj samazināt no apbūves brīvo zemes vienības daļu. Apbūves blīvums ir būtisks rādītājs gadījumos, kad svarīgi saglabāt esošo dabas pamatni – kokus, zemsedzi, reljefu. Tā kā detālplānojuma teritorijas lielākā daļa ir mākslīgi veidota, bez vietai raksturīga dabīgā apauguma, apbūves blīvuma būtiska palielināšana ir pieļaujama. Detālplānojuma grozījumos noteiktais apbūves blīvums 30% atbilst funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) prasībām.

Transporta infrastruktūra

Detālplānojuma grozījumi neparedz jaunu ielu izveidi. Jaunveidojamām zemes vienībām piekļuvi nodrošina esošās ielas - Līčupes iela un Upesgrīvas iela.

Detālplānojuma grozījumos ir saņemti skaņojumi sarkano līniju risinājumam, kas detālplānojumā bija noteiktas kā projektējamās sarkanās līnijas, nemainot to novietni. Skaņojumi saņemti no zemes vienību "Sapali", kadastra apzīmējums 8060-012-0359, "Rubeņi", kadastra apzīmējums 8060-012-0053, "Zandarti", kadastra apzīmējums 8060-012-0038, "Upesgrīvas", kadastra apzīmējums 8060-012-0628, Mārtiņrožu ielā 81, kadastra apzīmējums 8060-012-0003. Ielu profilos brauktuves un ietves novietne nav mainīta (*skaņojumu lapu skatīt 2.sējuma Pārskats par detālplānojuma izstrādi*).

Inženiertehniskās apgādes infrastruktūra

Detālplānojuma grozījumos ir veiktas šādas izmaiņas inženiertehniskās apgādes tīklu risinājumos (*skatīt 5.attēlu*):

- Tā kā elektroapgādes tīkli šobrīd jau izbūvēti, pastiprinot transformatoru apakšstaciju ārpus detālplānojuma robežām, jaunas transformatoru apakšstacijas izvietošana detālplānojuma teritorijā nav paredzēta;
- Ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām ir noteikta parcelē Nr. 26. Veicot dīķa tīrīšanu un padziļināšanu, dīķa krasts ir attālināts no ielas, tāpēc radās nepieciešamība pārskatīt plānotās ūdens ņemšanas vietas novietni.
- Nav plānota caurteka ar regulatoru, kas savieno dīķi ar Lielo Juglu.
- Ievērojot faktisko situāciju, ielu šķērsprofilos ir uzrādīti 2 elektroapgādes kabeļi.

Citi inženiertīklu risinājumi atbilst detālplānojuma sākotnējām prasībām.

Apgrūtinājumi

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas šādas aizsargjoslas:

Ielu sarkanās līnijas,

Lielās Juglas aizsargjosla -20m no krants augšējās malas vai pa applūstošās teritorijas robežu (aizsargjoslas platums samazināts ievērojot Teritorijas plānojumā noteikto Lielās Juglas aizsargjoslas platumu ciema teritorijā),

Tauvas josla gar Lielo Juglu – 11m no krants augšējās malas;

Dīķa aizsargjosla – 10m no ūdens līnijas vai krants augšējās malas (aizsargjoslas platums samazināts ievērojot Teritorijas plānojumā noteikto aizsargjoslas platumu pārējām ūdenstilpēm ciema teritorijā),

Tauvas josla gar dīķi – 4m no ūdens līnijas vai krants augšējās malas (aizsargjoslas platums noteikts ievērojot Zvejniecības likuma 9.pantā noteikto par tauvas joslas noteikšanu gar privātiem ūdeņiem).

Ja tiek mainīta dīķa krasta konfigurācija, atbilstoši var mainīt dīķa aizsargjoslu un tauvas joslu, ievērojot Teritorijas plānojumā, Zvejniecības likumā noteiktās prasības par minēto apgrūtinājumu noteikšanu.

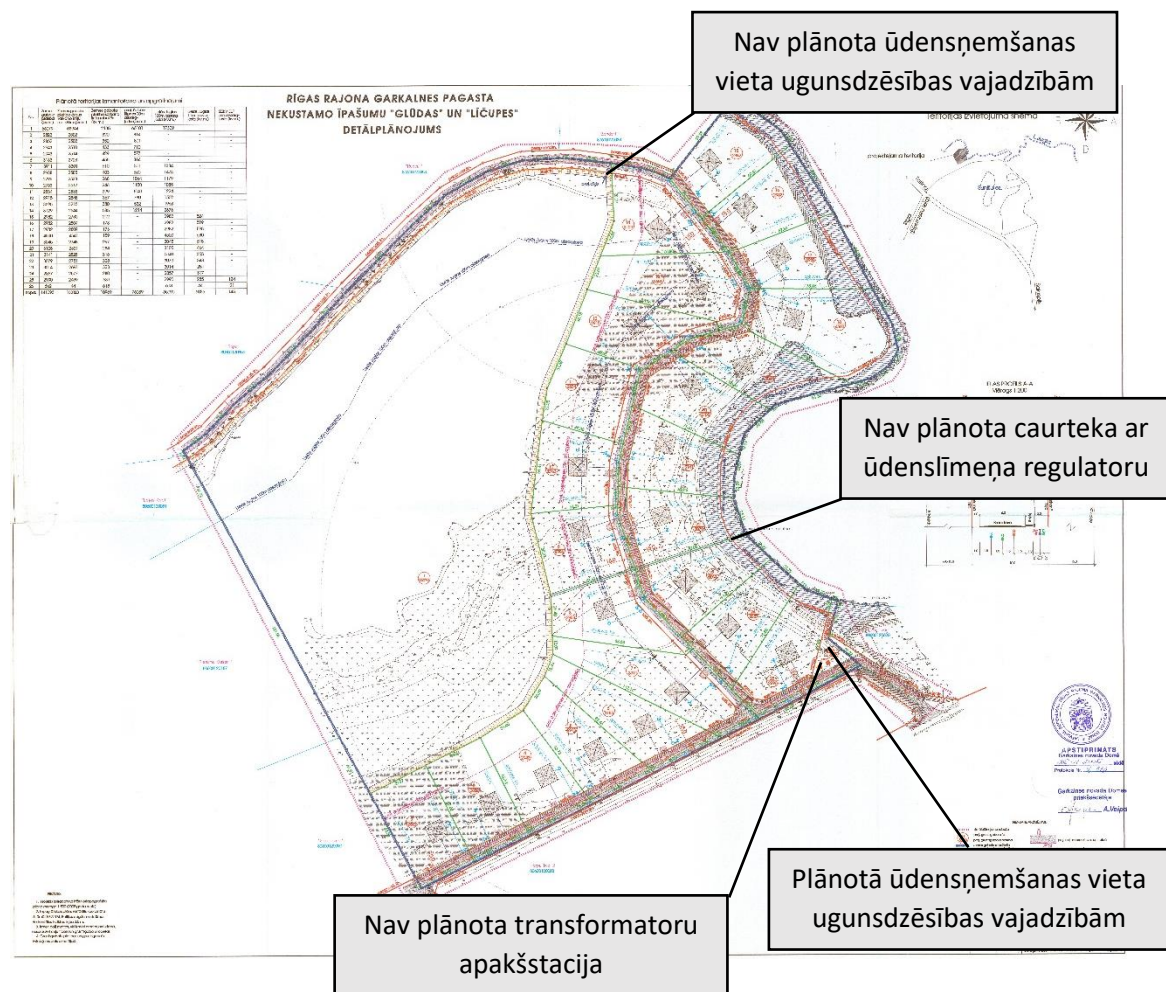
Zemes ierīcība

Zemes ierīcības darbu plāns izstrādāts ievērojot Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumus Nr.505 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi”.

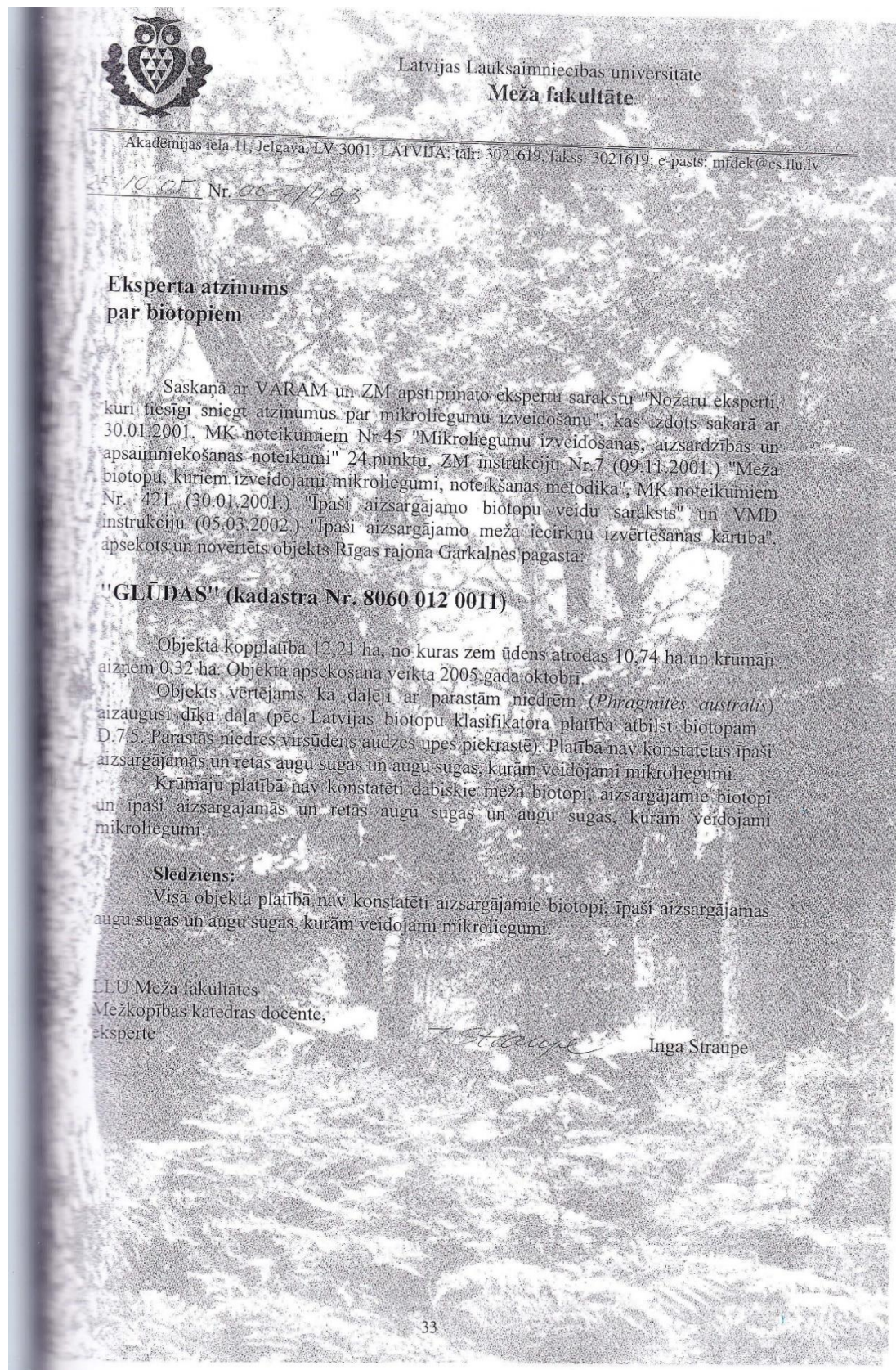
Zemes ierīcības plāns paredz divu zemes vienību Upesgrīvas ielā 7, kadastra apzīmējums 8060-012-0810, un Upesgrīvas ielā 21, kadastra apzīmējums 8060-012-0011, sadali katru divās daļās. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām no Līčupes ielas un plānotās Upesgrīvas ielas daļas.

Detālplānojuma īstenošanas apraksts

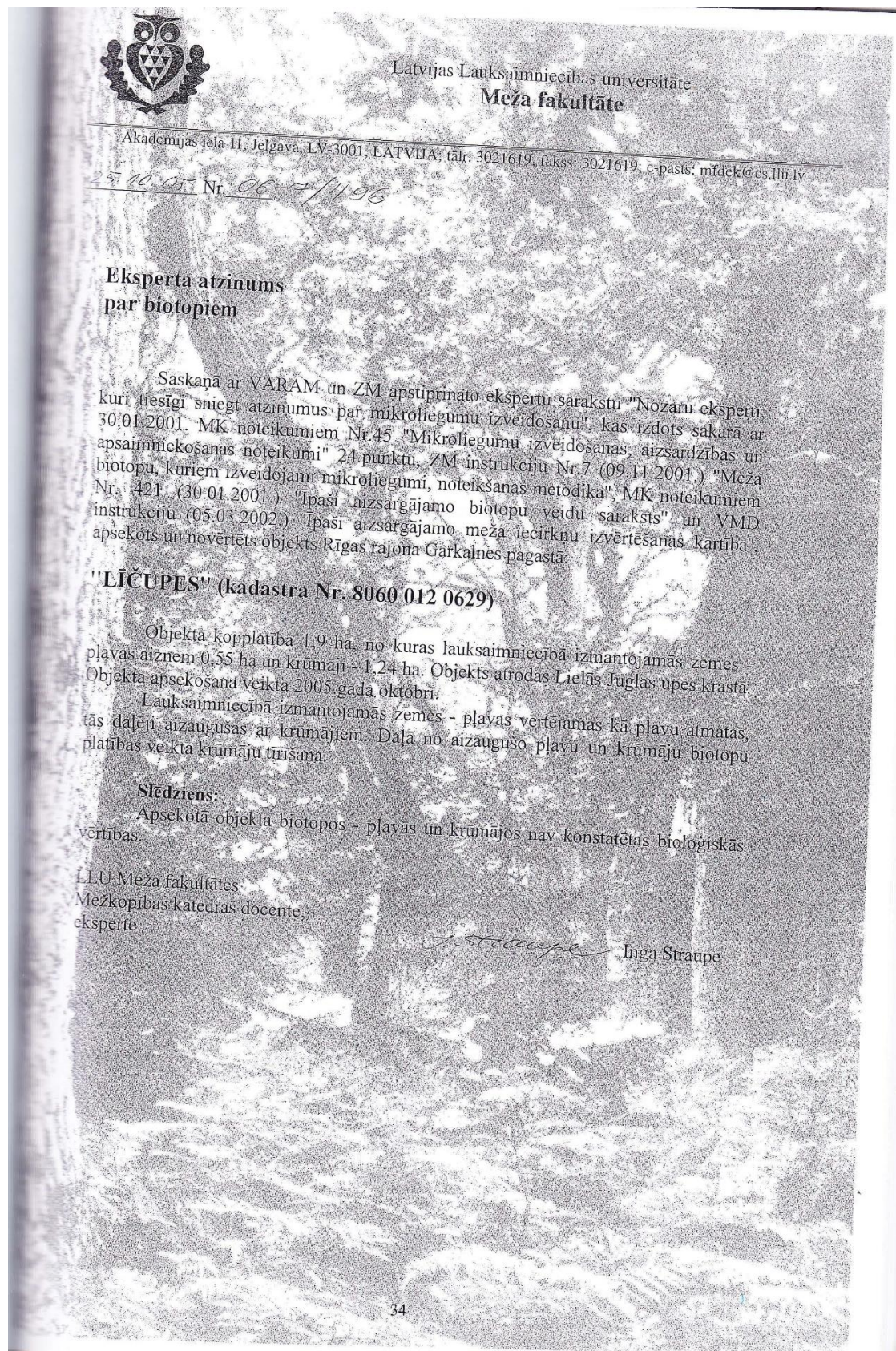
Detālplānojuma grozījumu īstenošanas kārtība ir atrunāta Administratīvajā līgumā par detālplānojuma zemes vienībām „Līčupes” un “Glūdas” īstenošanas kārtību.



5.attēls. Grozījumi inženiertehniskās apgādes risinājumos. *Izkopējums no detālplānojuma "Līčupes", "Glūdas".*

1.5.Pielikumi**Eksperta atzinums par biotopiem zemes vienībā "Glūdas"**

Eksperta atzinums par biotopiem zemes vienībā "Līčupes"



Transporta shēma

