

GARKALNES NOVADA ZEMES VIENĪBU

LIETUS IELA 15 un „TAKAS”

DETĀLPLĀNOJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Pilnveidots saskaņā ar Garkalnes novada domes 2017. gada 25. aprīļa lēmumu (protokols Nr.5, 11. §)
„Par detālplānojumu Lietus ielā 15 un „Takas””.

Pasūtītājs: SIA „Bergu skati”

Izstrādātājs:



2017. gads

Saskaņā ar Garkalnes novada domes 2017.gada 25.aprīļa lēmumu (protokols Nr.5, 11. §) "Par detālplānojumu Lietus ielā 15 un "Takas"" tiek veikta detālplānojuma Lietus ielā 15 un "Takas" pilnveidošana atbilstoši Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 29.marta spriedumā norādītajam.

Saskaņā ar Detālplānojumu, tika noslēgts līgums par detālplānojuma īstenošanu "Administratīvais līgums par detālplānojuma "Zemes vienībām Lietus ielā 15, kadastra apzīmējums 8060 011 0666, un "Takas", kadastra apzīmējums 8060 011 0252, Bergos, Garkalnes novadā".

Saskaņā ar līgumu, detālplānojuma teritorijā veiktas sekojošas darbības:

- veikta reālā īpašuma sadale un uzmērīšana, kā arī piešķirtas adreses:
 - o "EZERMUIŽAS IELA 1", kadastra nr. 80600110793,
 - o "EZERMUIŽAS IELA 3", kadastra nr.80600110789,
 - o "EZERMUIŽAS IELA 5", kadastra nr.80600110788,
 - o "EZERMUIŽAS IELA 4", kadastra nr.80600110790,
 - o "EZERMUIŽAS IELA 2", kadastra nr.80600110792,
 - o SAKTAS IELA, kadastra nr. 80600110252,
 - o EZERMUIŽAS IELA, kadastra nr. 80600110791
 - o EZERSKATU IELA, kadastra nr. 80600110787
- detālplānojuma teritorijā jāveic ielu, kas kalpo piebraukšanai pie plānotām zemes vienībām, projektēšana un izbūve (līguma 3.1.1. punkts), saskaņā ar ko ir veikta ielas trases izbūve, nostumta augsnes virskārta un sagatavots ielas garenprofils.

Saskaņā ar Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 29.marta spriedumā norādīto, Detālplānojuma teritorijā jāveic noteikti dabas aizsardzības pasākumi, t.sk.:

- 1) Jāprecizē izmantošanas aprobežojumi un apbūves noteikumi;
- 2) Jānosaka konkrēti saglabājamie un aizsargājamie koki, biotopi;
- 3) Jānosaka vides aizsardzības pasākumi, kas attiecas uz bioloģisko daudzveidību.

Detālplānojuma projekta pilnveidošana paredz:

- Būvlandes samazināšanu gar ielu sarkanajām līnijām no 6m uz 3m - pietuvinot apbūvi tuvāk ielas sarkanajai līnijai, tiks mazināta apbūves ietekme uz dzīvotnēm, kas konstatētas detālplānojuma teritorijas plānotajās savrupmāju apbūves teritorijās.
- Grafiskās daļas kartē "Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti" attēlota boreālā meža teritorija- vērtīgs meža tips;
- Grafiskās daļas kartē "Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti" attēloti saglabājamie un aizsargājamie koki, kā arī paredzēts nosacījums ēkas izvietot no kokiem brīvās zonās;
- Grafiskās daļas kartē "Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti" attēlotas konkrētas ēku izvietojuma vietas;
- Tā kā teritorijā konstatēti aizsargājamie biotopi, jāveic vides aizsardzības pasākumi, kas attiecas uz bioloģisko daudzveidību. Šādi pasākumi tiek paredzēti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, tos papildinot ar sadaļu - **Īpaši aizsargājamo biotopu aizsardzības pasākumi.**

Detālplānojuma projekta pilnveidošanā ir veikti papildinājumi un precizējumi Grafiskās daļas kartē "Atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti" un "Inženierkomunikāciju plāns". Grafiskā daļa "Zemes ierīcības darbu plāns" netiek pievienota, jo ir īstenota - ir veikta iepriekšējo nekustamo īpašumu "Lietus iela 16" un "Takas" sadalīšana un ir piešķirtas adreses.

Detālplānojuma projekta pilnveidošana veikta saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013.-2024. gadam ar 2015.gada grozījumiem.

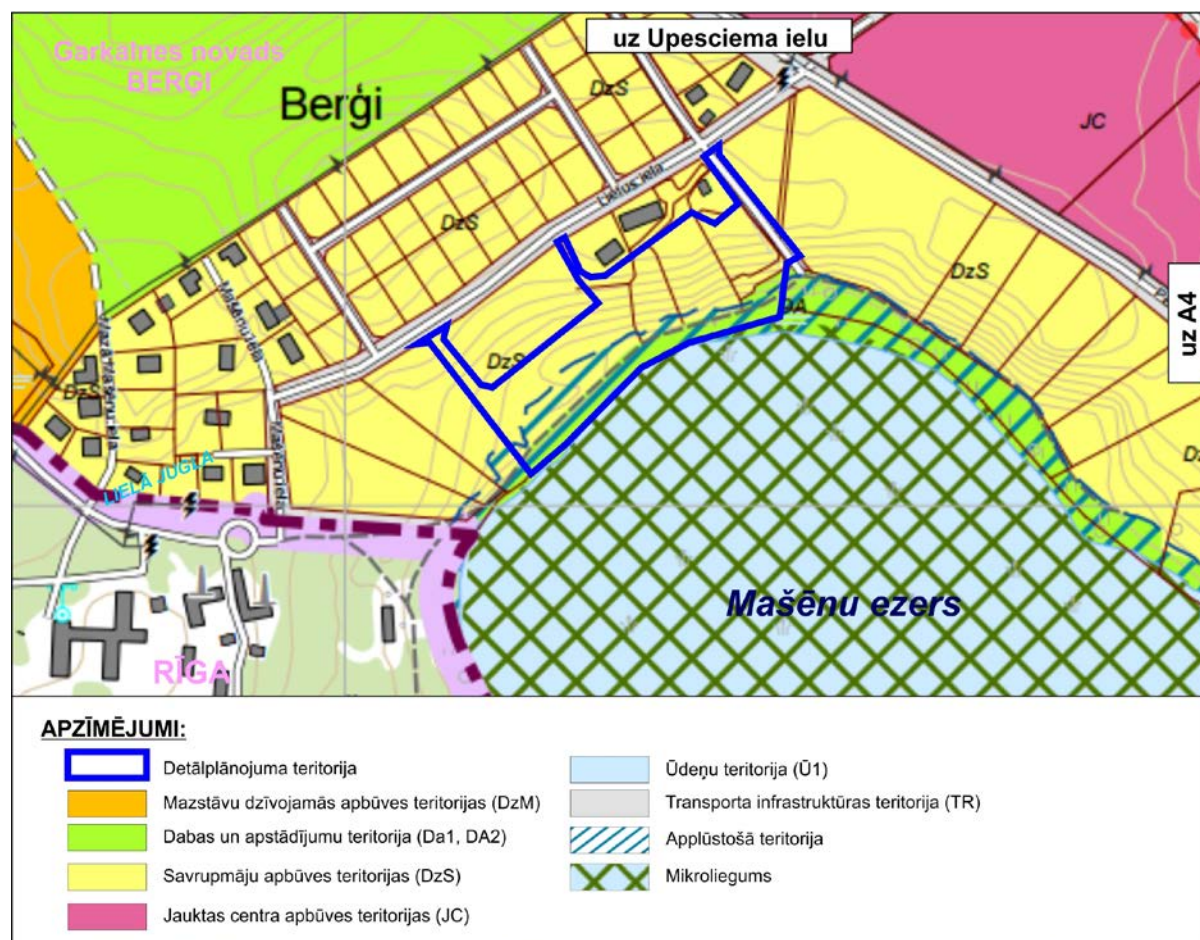
Detālplānojuma risinājumi, kas saistīti ar transporta organizāciju, inženierkomunikācijām u.c., paliek nemainīgi un ir noteikti saskaņā ar Paskaidrojuma rakstā sniegto informāciju (pielikums Nr.1.)

Pamatojoties uz 2015. gada grozījumiem, kuros tika noteikts funkcionālais zonējums - *Savrupmāju apbūves teritorijas DzS* (iepriekš *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM*), nepieciešams izteikt Paskaidrojuma raksta 4.1. punktu sekojošā redakcijā:

4.1. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.–2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem detālplānojuma teritorija iekļauta Bergu ciema teritorijā un funkcionālajās zonās:

- 1) *Savrupmāju apbūves teritorijas DzS*, kur galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve;
- 2) *Dabas un apstādījumu teritorijas DA*, kur galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošu funkciju saistītās ēkas un būves;



4. attēls. *Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.–2024.gadam ar 2015. gada grozījumiem noteiktā detālplānojuma teritorijas izmantošana*

Zonējuma maiņa nemaina detālplānojumā noteiktos teritorijas izmantošanas noteikumus, apbūves blīvumu, brīvo teritoriju u.c. parametrus.

Ņemot vērā īstenoto īpašuma sadali, 4.2.1. punkts tiek izteikts sekojošā redakcijā:

4.2.1. DETĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Detālpilānojuma risinājumi paredzēja izveidot 7 jaunus nekustamos īpašumus esošajā zemes vienībā Lietus iela 15 un saglabāt nemainīgu nekustamo īpašumu Takas, uz kura izveidota Saktas iela.

- 4 zemes vienībās plānota savrupmāju apbūve:
 - 3 zemes vienības, kas robežojas ar Mašēnu ezeru, iekļaujas divās funkcionālajās zonās *Savrupmāju apbūves teritorijas DzS* un *Dabas un apstādījumu teritorijas DA1*. Vidējā zemes vienību platība - 4990 m²;
 - 1 zemes vienība iekļaujas funkcionālajā zonā *Savrupmāju apbūves teritorija DzS*. Jaunveidojamās zemes vienību platība - 4033 m²;
- 3 zemes vienības izveidotas kā ielas (funkcionālā zonas *Transporta infrastruktūras teritorijas TR*).
- 1 zemes vienība iekļaujas funkcionālajā zonā *Savrupmāju apbūves teritorijas DzS*. Zemes vienībā nav paredzēta savrupmāju apbūve, 1004 m² teritorija paredzēta labiekārtota publiskā ārtelpa - apstādījumi, sporta un rotaļu laukumi saskaņā ar Garkalnes novada 2014. gada 24. janvāra apstiprināto detālpilānojumu nekustamajiem īpašumiem "Lietus iela 12" un "Saktas".

Izveidoto zemes vienību platības un funkcionālās zonas apkopotas 1.tabulā.

1.tabula. Zemes vienības un detālpilānojuma teritorijas funkcionālais zonējums

Adrese	Kadastra nr.	Funkcionālo zonu kodi	zemes vienības platība m ²	zemes vienības funkcionālās zonas, m ²		
				DzS	DA1	TR
Ezermuižas iela 5	8060011788	DzS/DA1	5847	2815	3032	-
Ezermuižas iela 3	8060011789	DzS /DA1	4752	2676	2077	-
Ezermuižas iela 1	8060011793	DzS /DA1	4371	3920	888	-
Ezermuižas iela 2	8060011792	DzS	4033	4033	-	-
Ezermuižas iela 2	8060011790	DzS	1004	1004	-	-
Saktas iela	8060011252	TR	1530	-	-	1530
Ezermuižas iela	8060011791	TR	3410	-	-	3410
Ezerskatu iela	8060011787	TR	1920	-	-	1920
		KOPĀ	26867			

APSTIPRINĀTS
ar Garkalnes novada domes 2015.gada 28.jūlija lēmumu
(sēdes protokols Nr.7, 14.§)
„Par detālplānojuma Lietus iela 15 un „Takas” apstiprināšanu”

GARKALNES NOVADA ZEMES VIENĪBU

„LIETUS IELA 15”

(kadastra apzīmējums 8060 011 0666)

„TAKAS”

(kadastra apzīmējums 8060 011 0252)

DETĀLPLĀNOJUMS

III PASKAIDROJUMA RAKSTS

2015.gads

Pasūtītājs: SIA „Bergu skati”

Izstrādātājs:



SATURS

IEVADS	7
1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS	7
2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI.....	7
3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA.....	8
3.1. DETĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAS NOVIETOJUMS	8
3.2. PLATĪBA UN ROBEŽAS.....	8
3.3. PIEKĻŪŠANA.....	9
3.4. RELJEFS, AINAVA UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS	9
3.5. MAŠĒNU EZERS.....	10
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	12
4.1. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	12
4.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATTĪSTĪBA	12
4.3. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA	15
4.4. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.....	16
4.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI	21
4.6. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI	21

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Garkalnes novada domes 27.01.2015. lēmumu (prot.Nr.1,18.§) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībām Lietus ielā 35 un “Takas”.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp SIA „Berģu skati” un SIA „Reģionālie projekti”, detālplānojuma izstrādi veica SIA „Reģionālie projekti”, projekta vadītājs – Ivo Narbutis.

Detālplānojuma izstrādes vadītāja - Garkalnes novada pašvaldības teritorijas plānotāja Sandra Čakāne.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. MK noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas 1992. gada ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1: 500 (2013. gads, SIA „ABC Construction”, mērnīeks Edgars Peilāns.

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Garkalnes novada domes 27.01.2015.apstiprināto Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt Garkalnes novada teritorijas plānojumā noteiktās atļautās izmantošanas prasības, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojuma robežās un plānot risinājumam atbilstošu infrastruktūru.

2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI

Saskaņā ar apstiprināto Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei:

- 1) projekta risinājumos respektēt vietas telpiskās vērtības - Mašēnu ezeru, teritorijā esošā reljefa īpatnības un mežu. Veikt Mašēnu ezera ainavas telpas analīzi un pamatot detālplānojuma risinājumus ar vizuālās ietekmes uz ainavas attīstību izvērtējumu;
- 2) precizēt Mašēnu ezera krasta līniju;
- 3) noteikt applūstošās teritorijas;
- 4) detālplānojuma teritorijā ielas izdalīt kā atsevišķas zemes vienības, sarkano līniju minimālais platums nosakāms atbilstoši plānotās ielas kategorijai;
- 5) piebraukšanu pie detālplānojuma teritorijas plānot no Lietus ielas.
- 6) inženierkomunikāciju galvenos objektus plānot sarkano līniju teritorijā (paredzētājā ceļu infrastruktūras zemes vienībā);
- 7) plānojot ielu tīklu, ievērtēt servitūtu gar Mašēnu ezeru (atzīme Zemesgrāmatās par ceļa servitūtu);
- 8) paredzēt ārējo ugunsdzēsības risinājumu;
- 9) detālplānojuma teritorijā paredzēt centralizētu kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmu ar pagaidu risinājumiem - hermētiskām izsmejamajām tvertnēm. Zemāko kanalizācijas sateces punktu paredzēt Lietus un Saktas ielu krustojumā. Centralizēto ūdensapgādi paredzēt no Mašēnu ielas ūdensvada vai detālplānojuma „Lietus iela 17 Saktas” ūdensapgādes sistēmas. Paredzēt elektroapgādes sistēmas, gāzes apgādes, elektronisko sakaru un lietus ūdens novadīšanas sistēmas. Uzrādīt plānoto elektroenerģijas patērētāju elektrisko slodzi kilovatos (kW);
- 10) noskaidrot zemes vienībā esošā ūdens urbuma piederību un detālplānojumā paredzēt atbilstošus risinājumus par tā saglabāšanu patreizējā vietā vai pārvietošanu.

- 11) līdz 20% no kopējā zemesgabalu platības jāparedz publiskai ārtelpai - ceļiem, bērnu spēļu laukumiem, un citiem teritorijas labiekārtojuma elementiem. Ievērot detālplānojuma "Lietus iela 17, Saktas" (apstiprināts Garkalnes novada domes 2014. gada 24.janvāra sēdē) Apbūves nosacījumu 13.6. punktā noteikto par publiskās ārtelpas izveidi;
- 12) plānotajā zemes vienībā drīkst paredzēt tikai vienu galveno izmantošanu;

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

3.1. DETĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Garkalnes novada dienvidu daļā, Bergu ciema teritorijā, pie Mašēnu ezera (1.attēls). Detālplānojuma teritoriju veido divas zemes vienības:

- 1) nekustamā īpašuma „Lietus iela 15” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8060011666;
- 2) nekustamā īpašuma „Takas” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8060 011 0252.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums (izmantota SIA "Jāņa sēta" karte)

3.2. PLATĪBA UN ROBEŽAS

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība –2,68ha, no kuras zemes vienība „Takas” –0,15 ha, „Lietus iela15” –2,53ha.

Detālplānojuma teritorijā ietilpstošās zemes vienības robežojas ar:

- Mašēnu ezeru (zemes vienības kadastra apzīm. 8060 011 0662);
- Lietus ielu (kadastra apzīm. 80600110471)
- zemes vienību „Zālīšu iela 1” (kadastra apzīm. 80600110507);
- zemes vienību „Saktas iela 3” (kadastra apzīm. 80600110476);
- zemes vienību „Lietus iela 7 (kadastra apzīm. 80600110665);
- Saktas ielu (kadastra apzīm. 80600110252);
- zemes vienību ar kadastra apzīm. 8060 011 0552;
- zemes vienību „Lietus iela 17 (kadastra apzīm. 80600110664);
- zemes vienību „Lietus iela 13 (kadastra apzīm. 80600110663);

Saskaņā zemesgrāmatu apliecībām un zemes robežu plāniem nekustamajiem īpašumiem noteikti apgrūtinājumi:

Apgrūtinājums	„Lietus iela 15”	„Takas”
	apgrūtinājuma garums vai teritorijas platība	
Mašēnu ezera aizsargjosla	0,5356 ha	-
Tauvas josla gar Mašēnu ezeru	0,1032 ha	-
Ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0073 ha	-
Ekspluatācijas aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0146 ha	-
Ekspluatācijas aizsargjosla ap ūdensvadu	0,0227 ha	-
Ceļa servitūta teritorija		0,0416 ha

3.3. PIEKĻŪŠANA

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai iespējama no Lietus ielas, kas atrodas detālplānojuma teritorijas ziemeļos un savienojas ar Pērses ielu. Kas izved uz valsts galveno autoceļu A4 *Rīgas apvedceļš (Baltezers–Saulkalne)*, Lietus iela savienojas arī ar Mašēnu ielu un Bergu ielu (Rīgas pilsētā).

3.4. RELJEFS, AINAVA UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS

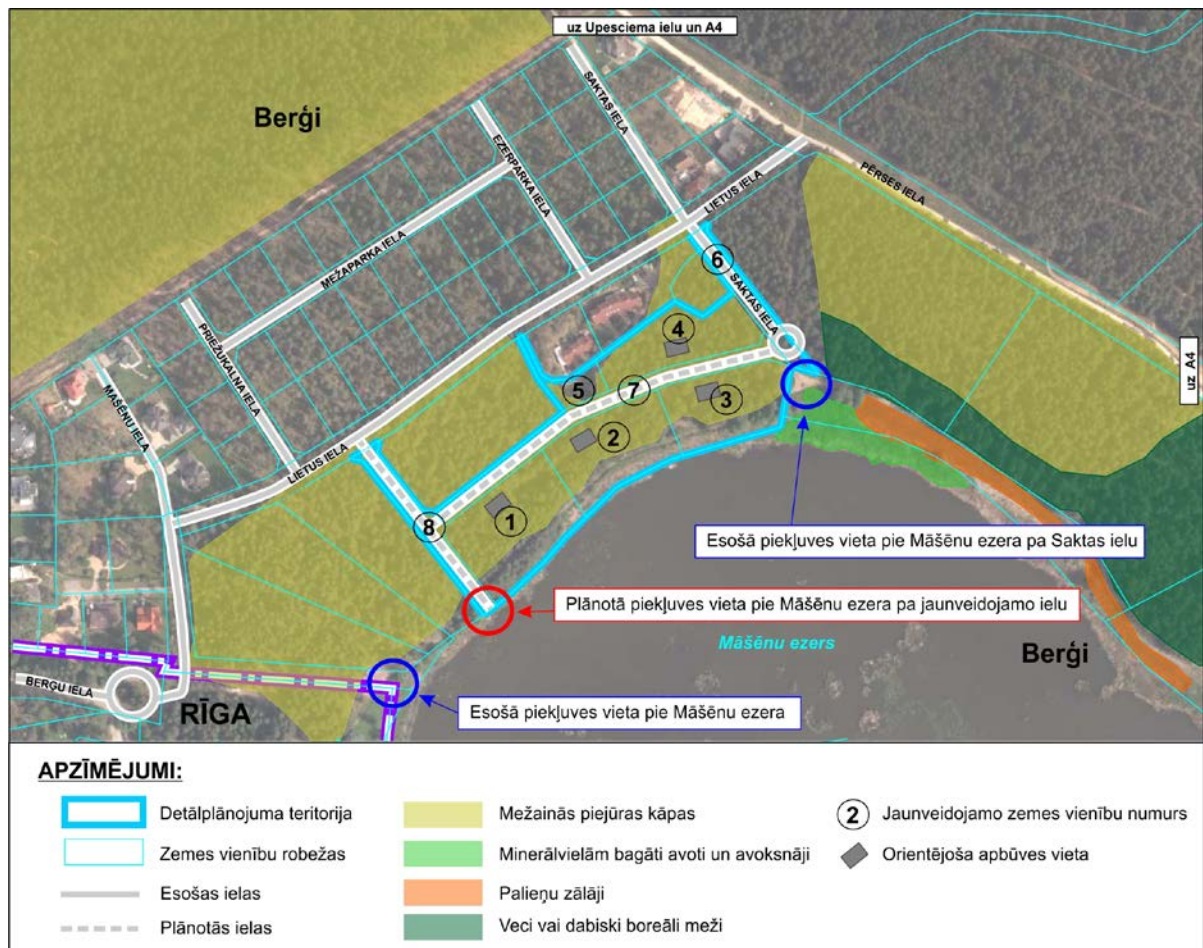
Detālplānojuma teritorija piekļaujas Mašēnu ezera ziemeļu un ziemeļrietumu daļai. Detālplānojuma teritorijā vērojams izteikti viļņains reljefs. Visu teritoriju klāj priežu mežs (sausieņi), vērojama nabadzīga augsne, kurā pārsvarā sastopamas sūnas un ķērpji.

Apkārtējā detālplānojuma teritorija ir antropogēni ietekmēta – izveidota Lietus iela, Priežukalna iela, Saktas iela (izbūvēta Saktas ielas trase līdz Mašēnu ezeram), līdz ar to kopējā esošā mežaudzes ainava ir ietekmēta. Detālplānojuma apkārtējā teritorijā veikti sagatavošanas darbi jaunu savrupmāju un ielu būvniecībai.

Saskaņā ar 5.03.2015. Latvijas Dabas fonda iesniegto informāciju, kā sastāvā iekļauts eksperta Rūtas Sniedzes-Kretalovas biotopu eksperta atzinums (Sertifikāta Nr.007), teritoriju aizņem biotops – 2180 Mežainas piejūras kāpas. Biotopu raksturo priežu sausieņu meži, pārsvarā mētrāji ar salīdzinoši vienvēdīgu koksnes struktūru – liela daļa mežaudzes ir no 90 līdz 130 gadus veca. Biotopu eksperta atzinumu skatīt kopsavilkumā par detālplānojuma izstrādes procesu. Īpaši aizsargājamus biotopus detālplānojuma teritorijā un apkārtnē skatīt 2.attēlā.

Kopumā objekta teritorijā zemsedze ir ietekmēta – redzamas iestaigātas takas un celiņi, atsevišķās vietās redzami sadzīves atkritumi.

Zemes virsmas absolūtās augstuma atzīmes ziemeļu daļā 5,00 – 4,0 m vjl., 2,0 – 2,5 m vjl vidusdaļā un 0,5 m teritorijas dienvidu daļā pie Mašēnu ezera krasta.



2.attēls. Īpaši aizsargājami biotopi detālpilnojuma teritorijā un apkārtnē¹

3.5. MAŠĒNU EZERS

Detālpilnojuma teritorija robežas ar Mašēnu ezeru – nelielu, salīdzinoši seklu ūdenstilpi. Mašēnu ezers ir privātpašums.

Virszemes laukums normālam ūdens līmenim – 37,5 ha, vidējais dziļums – 0,8 m, maksimālais dziļums – 1,2 m. Dabīgais caurplūdums caur Mašēnu ezeru nenotiek, jo tas ir atteku ezers, kas savienojas ar Juglas upi. Normālais ūdens līmenis - 0,08 m (BAS). Eзера hidroloģiskais režīms ir atkarīgs no Juglas upes un Juglas ezera hidroloģiskā režīma. Mašēnu ezera ietekme uz piegulošo platību gruntsūdens līmeni ir nebūtiska, jo tas atrodas reljefa ieplakā.

Ezera ekoloģiskais stāvoklis pēc 2014.gada mērījumiem vērtējams kā vidējs, kopumā raksturojams kā izteikti eitrofs. Mašēnu ezerā tiek novadīti sociālā rehabilitācijas centra „Ezerkrasti” nepietiekami attīrītie sadzīves notekūdeņi. Aprūpes centrs ezerā ievada ap 73 000 m³ sadzīves notekūdeņu gadā, kas veido apmēram pusi no ezera tilpuma. Tā kā Mašēnu ezers caur Lielās Juglas upi savienots ar Juglas ezeru, tas veicina arī šī ezera piesārņošanu un eitrofikāciju. Lai novērstu turpmāko ezeru

¹ attēla izveidē izmantoti Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas „Ozols” dati

sistēmas degradāciju, jāuzlabo „Ezerkrastu” notekūdeņu attīrīšanas sistēmu efektivitāte, visbūtiskāk – fosfora redukcija².

Iespējams, ka ezera dienvidu daļas ekoloģisko stāvokli uzlabo Lielās Juglas ūdeņi, kas caur atteku ieplūst ezerā. 2005.gadā veikto ezera dienvidu daļas tīrīšanas darbu dēļ daļēji samazināts ezera aizaugšanas risks, tomēr mainījies arī ezera applūšanas režīms.



*3.attēls. Mašēnu ezers un detālplānojuma teritorija 2007.gada jūlijā (skats no ziemeļiem),
foto SIA „VSKB Vide”, 01.07.2007., www.ezeri.lv*

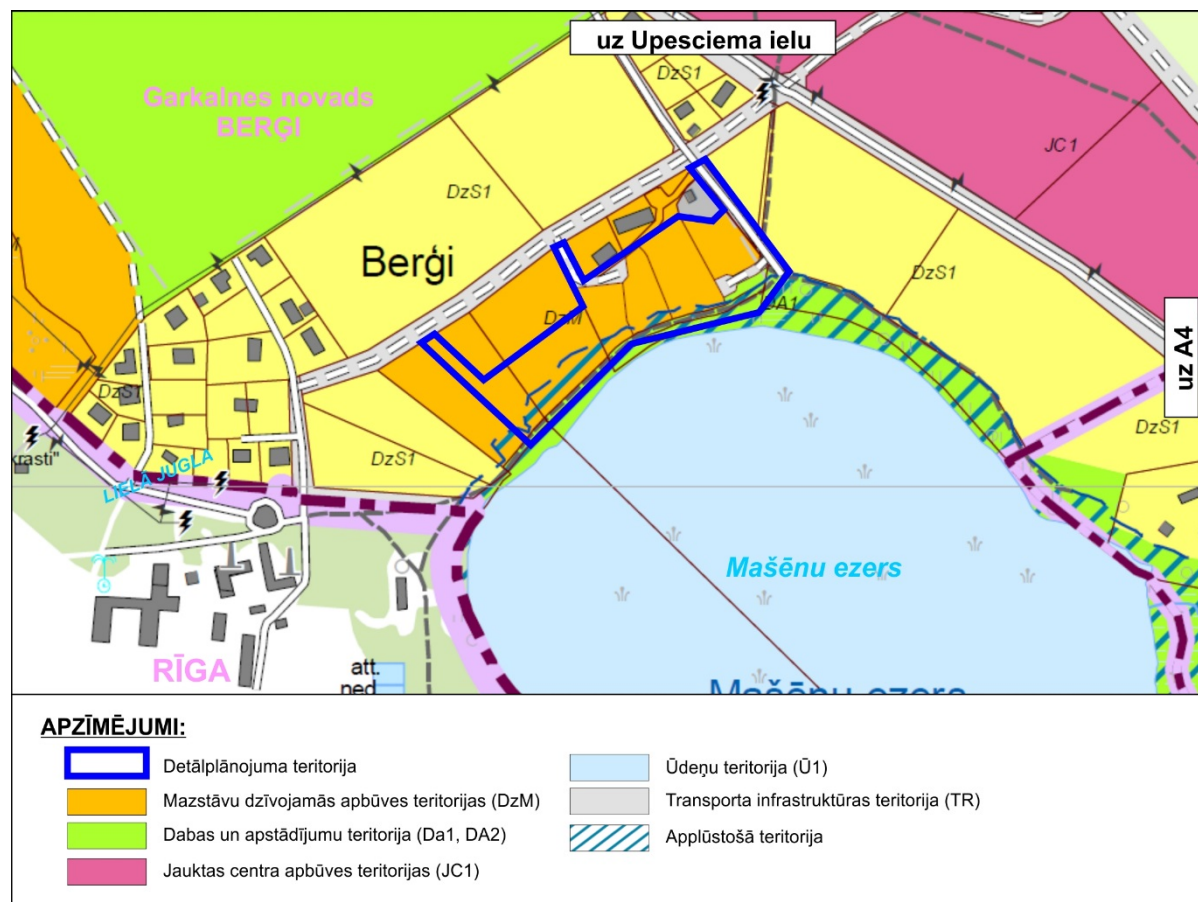
²Mašēnu ezers. Ūdens objekta ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumi”, projekts, VSIA „Meliorprojekts”, 2014.g.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.–2024.gadam detālplānojuma teritorija iekļauta Bergu ciema teritorijā un funkcionālajās zonās:

- 3) *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM, kur galvenais izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve;*
- 4) *Dabas un apstādījumu teritorijas DA1, kur galvenais izmantošanas veids ir rekreācija, sports, tūrisms, brīvā laika vai kvalitatīvas dabas un kultūrvides nodrošināšana, ietverot ar atbilstošu funkciju saistītās ēkas un būves;*



4. attēls. Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.–2024.gadam noteiktā detālplānojuma teritorijas izmantošana

4.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ ATTĪSTĪBA

Mašēnu ezers uzskatāms par Bergu ciema telpisko vērtību ar izcilu ainavas un rekreācijas potenciālu. Detālplānojuma risinājumi paredz Mašēnu ezera ziemeļrietumu krastā veidot kvalitatīvas dzīvojamās apbūves teritorijas un labiekārtot ezera krastu, līdzsvarojot vides un iedzīvotāju intereses.

4.2.1.ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN DETĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Detālplānojuma risinājumi paredz izveidot 7 jaunus nekustamos īpašumus esošajā zemes vienībā Lietus iela 15 un saglabāt nemainīgu nekustamo īpašumu Takas, uz kura tiks izveidota Saktas iela.

- 4 no projektētajām zemes vienībām plānotas savrupmāju apbūves veidošanai:
 - 3 zemes vienības, kas robežojas ar Mašēnu ezeru, iekļaujas divās funkcionālajās zonās *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM* un *Dabas un apstādījumu teritorijas DA1*. Vidējā jaunveidojamās zemes vienību platība - 4990 m²;
 - 1 zemes vienība iekļaujas funkcionālajā zonā *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM*. Jaunveidojamās zemes vienību platība - 4033 m²;
- 3 zemes vienības plānotas vienota ielu tīkla veidošanai (funkcionālā zonas *Transporta infrastruktūras teritorijas TR*).
- 1 zemes vienība (Nr.5) iekļaujas funkcionālajā zonā *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM*. Zemes vienībā nav paredzēta savrupmāju apbūve, 1004 m² teritorija paredzēta labiekārtota publiskā ārtelpa - apstādījumi, sporta un rotaļu laukumi saskaņā ar Garkalnes novada 2014. gada 24. janvāra apstiprināto detālplānojumu nekustamajiem īpašumiem "Lietus iela 12" un "Saktas".

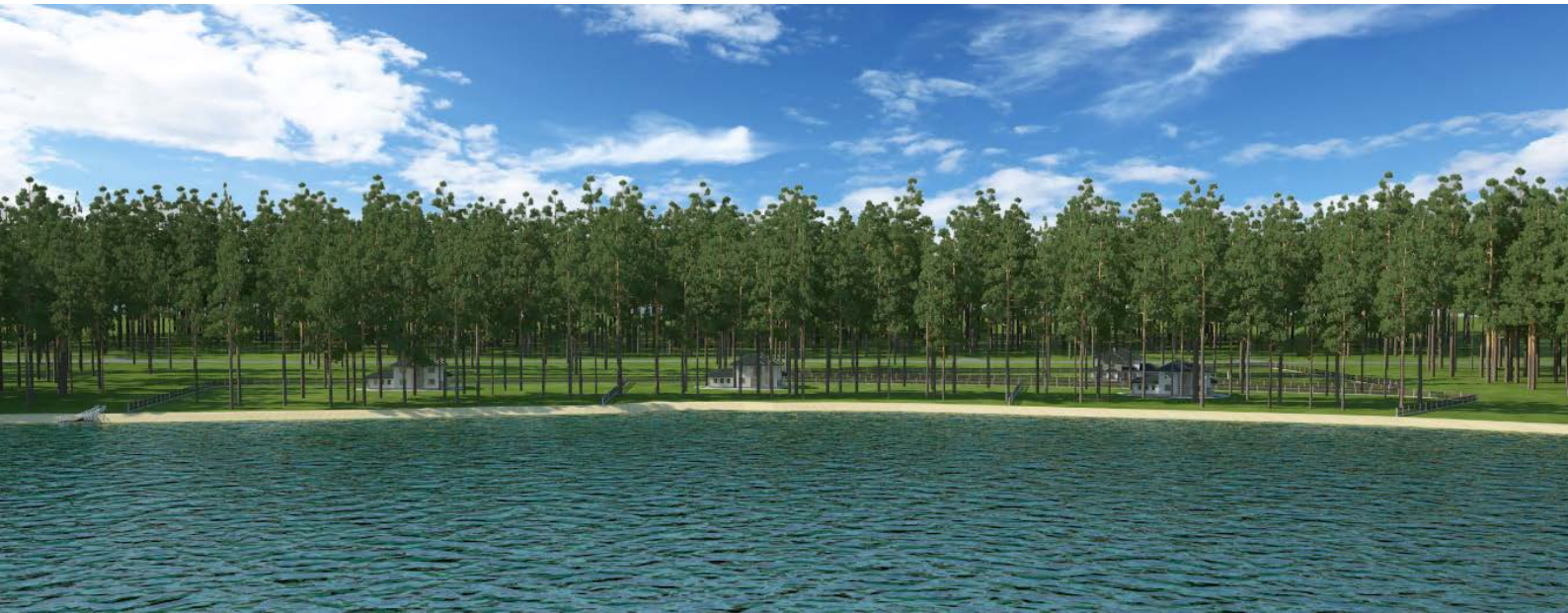
Projektēto zemes vienību platības un funkcionālās zonas apkopotas 1.tabulā.

1.tabula. Projektētās zemes vienības un detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums

Projektētās zemes vienības Nr.	Funkcionālo zonu kodi	Projektētās zemes vienības platība m ²	Projektētās zemes vienības funkcionālās zonas, m ²		
			DzM	DA1	TR
Nr.1	DzM/DA1	5847	2815	3032	-
Nr.2	DzM/DA1	4752	2676	2077	-
Nr.3	DzM/DA1	4371	3920	888	-
Nr.4	DzM	4033	4033	-	-
Nr.5	DzM	1004	1004	-	-
Nr.6	TR	1530	-	-	1530
Nr.7	TR	3410	-	-	3410
Nr.8	TR	1920	-	-	1920
KOPĀ		26867			

4.2.2.PLĀNOTĀ APBŪVE

Detalizējot Garkalnes novada pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas izmantošanu, detālplānojuma izstrādes mērķis ir gar Mašēnu ezera ziemeļrietumu krastu veidot dzīvojamās apbūves teritoriju ar augstvērtīgu vidi, nodrošinot atbilstošas inženierkomunikācijas un labiekārtotu ārtelpu. Plānotā apbūve veidojama gar jaunveidojamo ielu (zemes vienība Nr.7), netuvinot to Mašēnu ezeram, un nav izvietojama Mašēnu ezera applūstošajā teritorijā. Plānotā apbūve iekļaujama esošajā reljefa struktūrā, maksimāli saglabājot vietai raksturīgo mežainumu. Vizuāli ēkām nav vēlams izcelties meža ainavā skatā no ezera piekrastes.



5. attēls. Plānotās apbūves vizualizācija

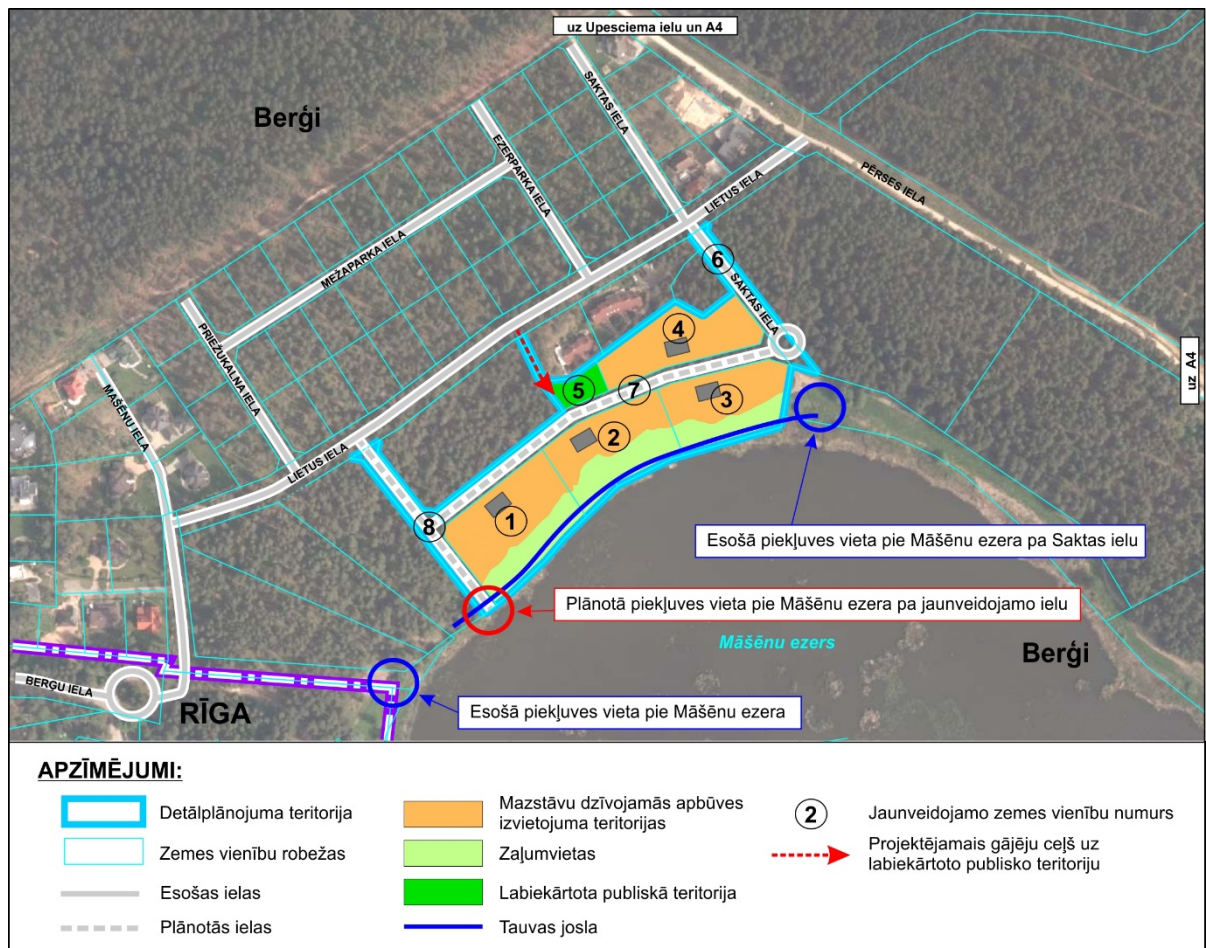
APBŪVES TERITORIJAS

Izvērtējot teritorijas attīstības iespējas, saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu, risinājumi paredz turpināt dzīvojamo ēku apbūves attīstību, plānojot 4 savrupmāju būvniecību (zemes vienībās Nr. 1., 2., 3., 4). Dzīvojamās apbūves teritorijas savienos jaunizveidojamā iela, atpūtas iespējas nodrošinās labiekārtota rekreācija teritorija (zemes vienībā Nr. 5) (skatīt attēlu Nr. 6) un publiski pieejama Mašēnu ezera piekraste

LABIEKĀRTOTA ĀRTELPA

Ezera piekrasti plānots attīstīt kā ierobežotam rekreācijas apjomam pieejamu teritoriju. Plānots saglabāt ūdenskrātuves krasta līniju un dabisko piekrastes reljefu applūstošās teritorijas platumā gar to ar jau izveidojušos veģētāciju. Plānotie pasākumi nodrošinās vizuāli pievilcīgu ar dabisku veģētāciju segtu piekrastes atpūtas zonu, kur tiks izveidots gājējiem paredzēts celiņš vai koka laipa. Pieklūt pie Mašēnu ezera paredzēts no jaunveidojamās ielas (zemesvienībā Nr. 8) un no esošās zemes vienības "Takas"- perspektīvē - Saktas ielas. Ielu izejas pie Mašēnu ezera ierīkojamas ar apgrīšanās iespējām autotransportam, bet ne pastāvīgai automašīnu novietošanai.

Zemes vienībā Nr. 5 veidojama labiekārtota publiska ārtelpa ar bērnu rotaļu laukumu vai vingrošanai paredzētiem elementiem, kas paredzēti apkārnes iedzīvotājiem. Teritorija sasniedzama ar jaunveidojamu gājēju ceļu no Lietus ielas starp esošajiem īpašumiem Zālišu iela 1 un Lietus iela 13 un pa jaunveidojamo ielu (skatīt attēlu Nr. 6). Labiekārtotā teritorija dos iespēju dažādot brīvā laika pavadīšanas iespējas un veidos kvalitatīvu, publiski pieejamu apkārtnes vietu.

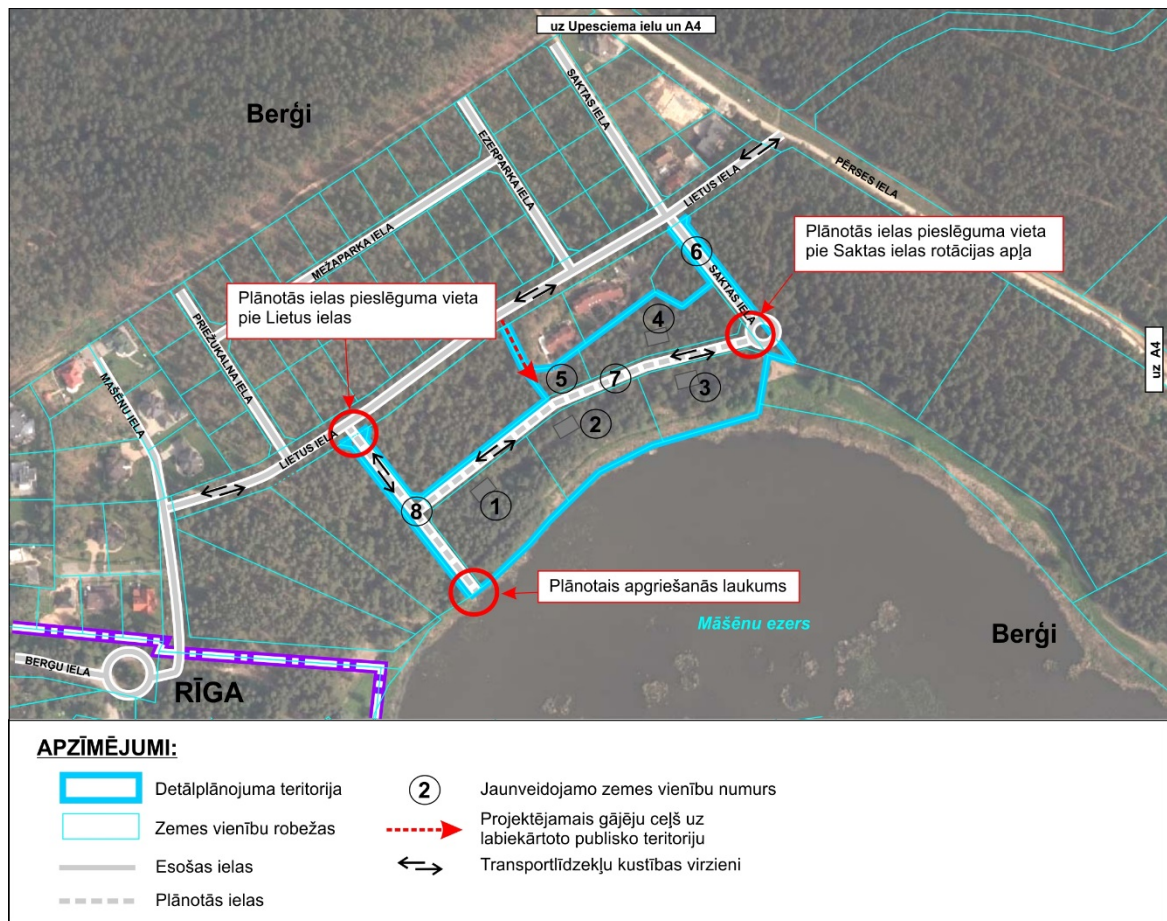


6.attēls. Funkcionālais zonējums

4.3. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Detālpārplānojuma teritorijas transporta organizācija plānota, ievērojot esošo ielu izvietojumu un funkcionālo nozīmi, kā arī perspektīvo transporta un gājēju kustības intensitāti.

Piekļūšana 4 projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām plānota, veidojot divus pieslēgumus esošai Lietus ielai (projektētās zemes vienības Nr. 6 un Nr.8). un veidojot tai paralēlu ielu (projektētā zemes vienība Nr. 7). Plānots veidot piekļuvi pie Mašēnu ezera (projektētās zemes vienības Nr. 6 un 8).



7.attēls. Transporta organizācijas risinājums

Iela plānota, ņemot vērā izveidoto rotācijas apli nekustamā īpašumā „Takas” (attēls Nr. 7). Gar ielām paredzēta ietvju izbūve. Detālpārplānojuma Grafiskajā daļā attēloti jaunveidojamo ielu šķērsprofilu risinājumi ar sarkanajām līnijām, būvlaidi un inženierkomunikāciju izvietojumu.

4.4. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālpārplānojumā ietvto teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ielu apgaismojumu, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanas sistēmām, gāzes apgādi un telekomunikācijām.

Inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālpārplānojuma un tehnisko projektu risinājumiem. Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē un norādīts ielu šķērsprofilos (skatīt Grafiskās daļas karti).

4.4.1. ŪDENSAPGĀDE

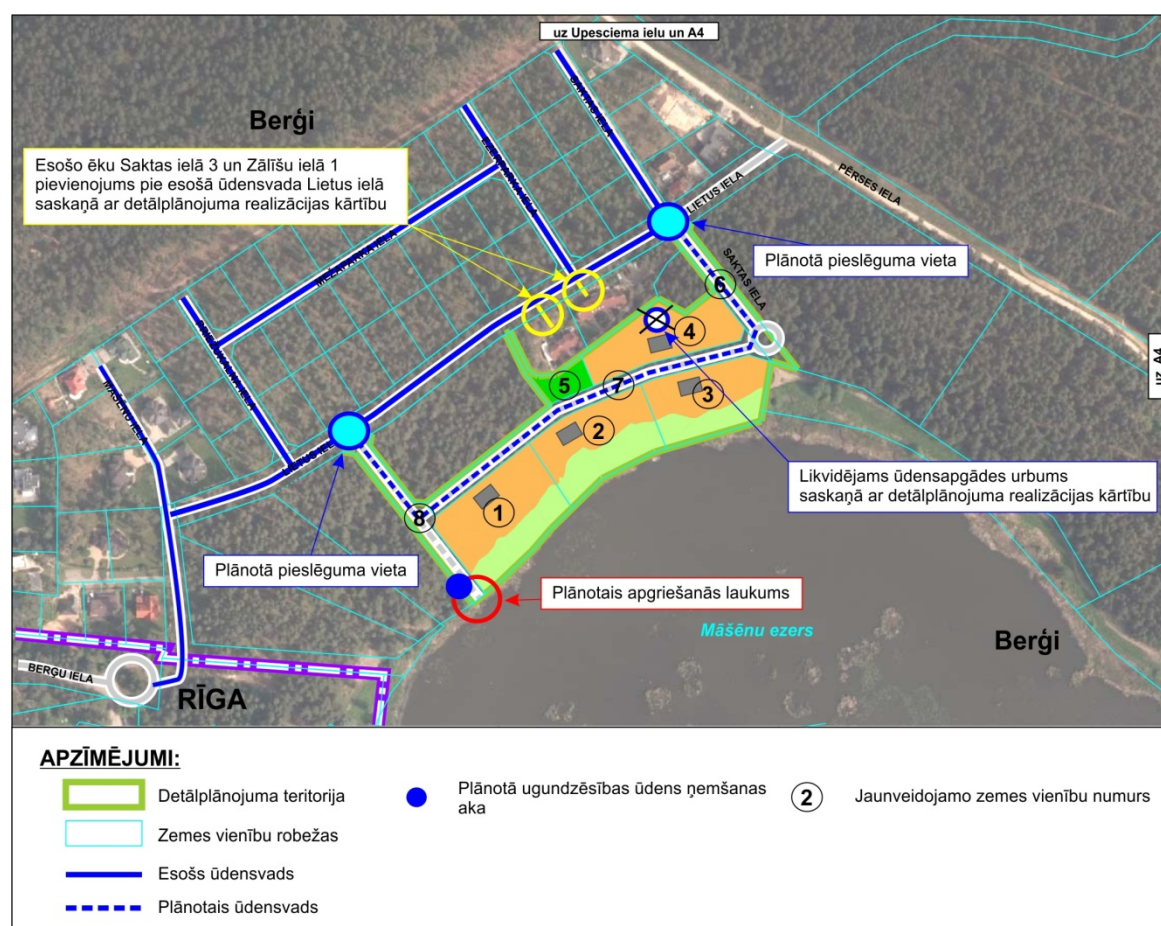
Teritorijas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi izstrādāti saskaņā ar 11.03.2015. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde nosacījumiem Nr.4.5-07/1777, 23.02.2015. Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļas nosacījumiem Nr.10-4/3874/82, 05.03.2015. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta nosacījumiem Nr. DA-15-1149-nd un 27.02.2015. SIA „Rīgas ūdens” nosacījumiem Nr.T1-7.9/272.

Detālpārplānojuma teritorijai blakus esošajā Lietus ielā izbūvēts ūdensvads ar diametru DN100mm, kas 2014. gada 25.augustā nodots ekspluatācijā (skatīt pielikumu). Lietus ielā izbūvētais ūdensvads ir detālpārplānojuma teritorijā ietilpstošo zemes vienību „Lietus iela 15” un „Takas” īpašnieces SIA „Berģu

skati" īpašums. Eksploatācijā nodotais ūdensvads ir pieslēgs SIA „Rīgas ūdens” esošajam ūdensvadam Mašēnu ielā, Rīgas pilsētā (saskaņots ar SIA „Rīgas ūdens” 2014. gada 18. augustā (atzinums NR. T1-7.22/279)).

Detālplānojuma teritorija ar ūdensapgādi tiks nodrošināta no eksploatācijā nodotā ūdensvada ar pieslēguma vietām Lietus ielā un izbūvējot jaunu ūdensvadu pa jaunveidojamo ielu (skatīt 1. pielikumu). Detālplānojuma Paskaidrojuma rakstā ietverta informācija, ka pirms katras dzīvojamās ēkas būvniecības ieceres, zemes vienības īpašniekam jāpieprasa tehniskie noteikumi no SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes pieslēguma veikšanu. Veikt ūdens patēriņa aprēķinu, izstrādāt projektu ūdens patēriņa uzskaites mezglam ūdens patēriņa akai pie Mašēnu ielas un ūdens patēriņa uzskaites mezglu šahtai pie zemes gabala robežas uz ūdensvada ievada, saskaņot to ar SIA „Rīgas ūdeni” atbilstoši tehniskajiem noteikumiem.

Detālplānojuma teritorijā atrodas ūdensapgādes urbums (dziļurbums), kas nodrošina ūdensapgādi blakus esošajām zemes vienībām Saktas iela 3 un Zālišu iela 1, uz kurām atrodas dzīvokļu mājas. Pirms esošā ūdensapgādes urbuma likvidācijas esošie ūdensapgādes lietotāji jāpārslēdz uz izbūvēto ūdensvadu Lietus ielā. Ugunsdzēsības ūdensapgādei plānots izveidot ugunsdzēsības aku pie Mašēnu ezera.



8.attēls. Ūdensapgādes risinājums

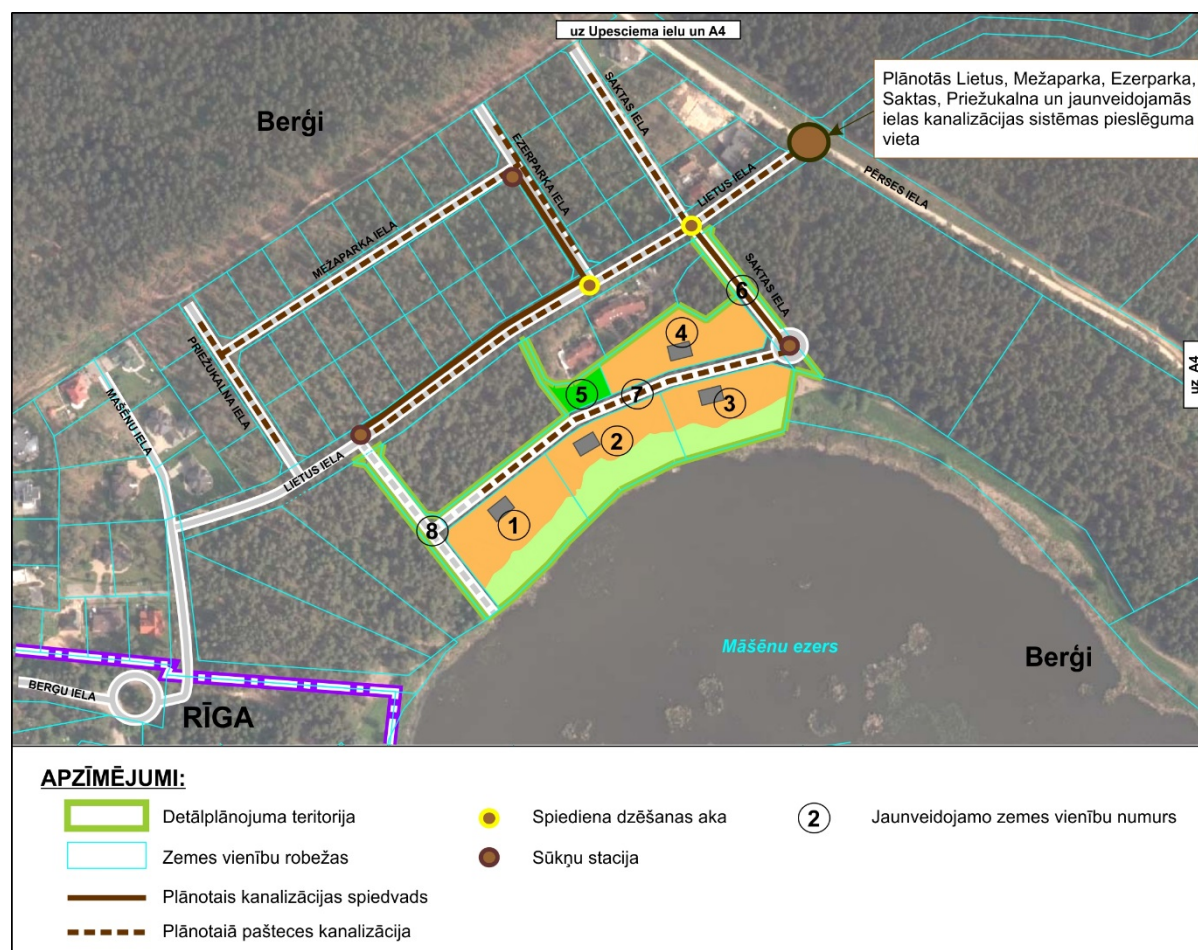
4.4.2. NOTEKŪDEŅU SAVĀKŠANA UN ATTĪRĪŠANA

Detālplānojuma teritorijā nav centralizētu kanalizācijas tīklu. Plānotais notekūdeņu daudzums vienai savrupmājai – 0,8 m³/diennaktī, 24 m³/mēnesī.

Plānota centralizētas kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas izveide, plānoto ielu sarkanajās līnijās paredzot kanalizācijas spiedvada un paštecības tīkla izbūvi. Ņemot vērā pašvaldības SIA „Garkalnes inženiertīkli” nosacījumus, centralizētās kanalizācijas sateces punkts paredzēts saskaņā ar detālpārplānojuma „Zemes vienībām Lietus iela 12, kadastra apzīmējums 806000110244 un „Saktas”, kadastra apzīmējums 806000110245, Garkalnes novadā izstrādāto inženierkomunikāciju plānu, kur plānots veidot sadzīves kanalizācijas pieslēguma punktu pie plānotās maģistrālās spiedkanalizācijas, kas tiks novadīta kopējā Garkalnes novada sadzīves kanalizācijas tīklā.

Līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, kā pagaidu risinājumu plānots ierīkot hermētiski izsmejamas tvertnes, kas nodrošinās notekūdeņu nenonākšanu vidē. Tiks nodrošināta savākto notekūdeņu regulāra izvešana un uzskaitē, atbilstoši normatīvajiem aktiem vides aizsardzības jomā.

Pagaidu risinājums uzskatāms par optimālu un nodrošinās, lai apbūves ekspluatācijas gaitā tiktu nodrošināts līdzvērtīgs vides aizsardzības līmenis, kā izmantojot centralizētu kanalizācijas sistēmu. Saskaņā ar 30.04.2013. MK noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 157.punktu savrupmāju apbūves teritorijās līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, var ierīkot individuālas attīrīšanas ietaises vai hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā apbūves gabalā, paredzot iespēju pieslēgties centralizētajiem tīkliem



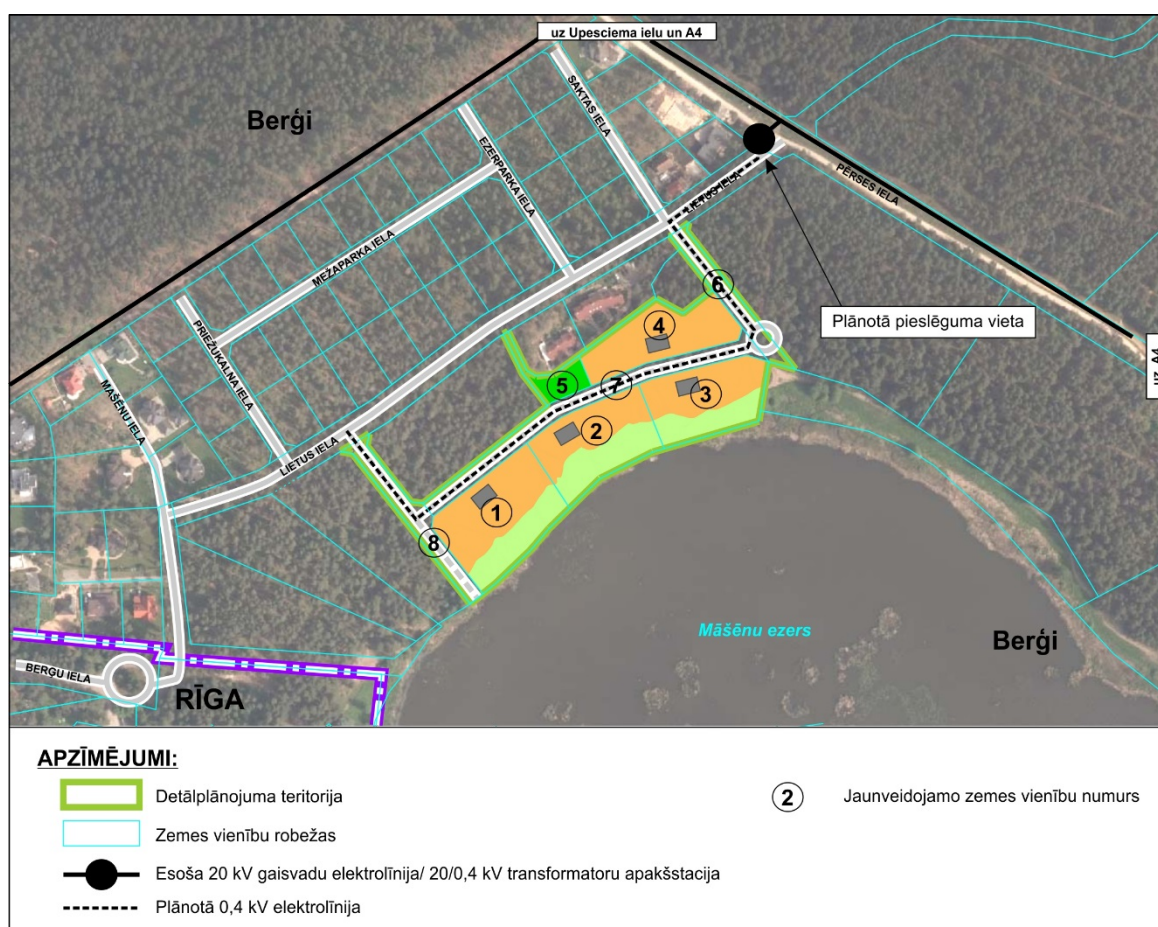
9. attēls. Sadzīves kanalizācijas notekūdeņu risinājums

Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēma. No ielu braucamās daļas lietusūdeņu plānota ar iesūcināšanu gruntī. Apbūves teritorijās lietus ūdeņus plānots iesūcināt gruntī.

4.4.3.ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes risinājumi veidoti, pamatojoties AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas nosacījumiem 9.02.2015. Nr.30KI20-02.02/535.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai no tuvākā pieslēguma punkta - 20kV/0,4kV transformatoru apakšstacijas Pērses ielā. Līdz patērētājiem ielu sarkanajās līnijās tiks izbūvētas 0,4kV kabeļlīnijas. Tiks izbūvēts ārējais apgaismojums. Elektroapgādes shematisku risinājumu skatīt 10. attēlā un Grafiskās daļas kartē.



10.attēls. Elektroapgādes risinājums

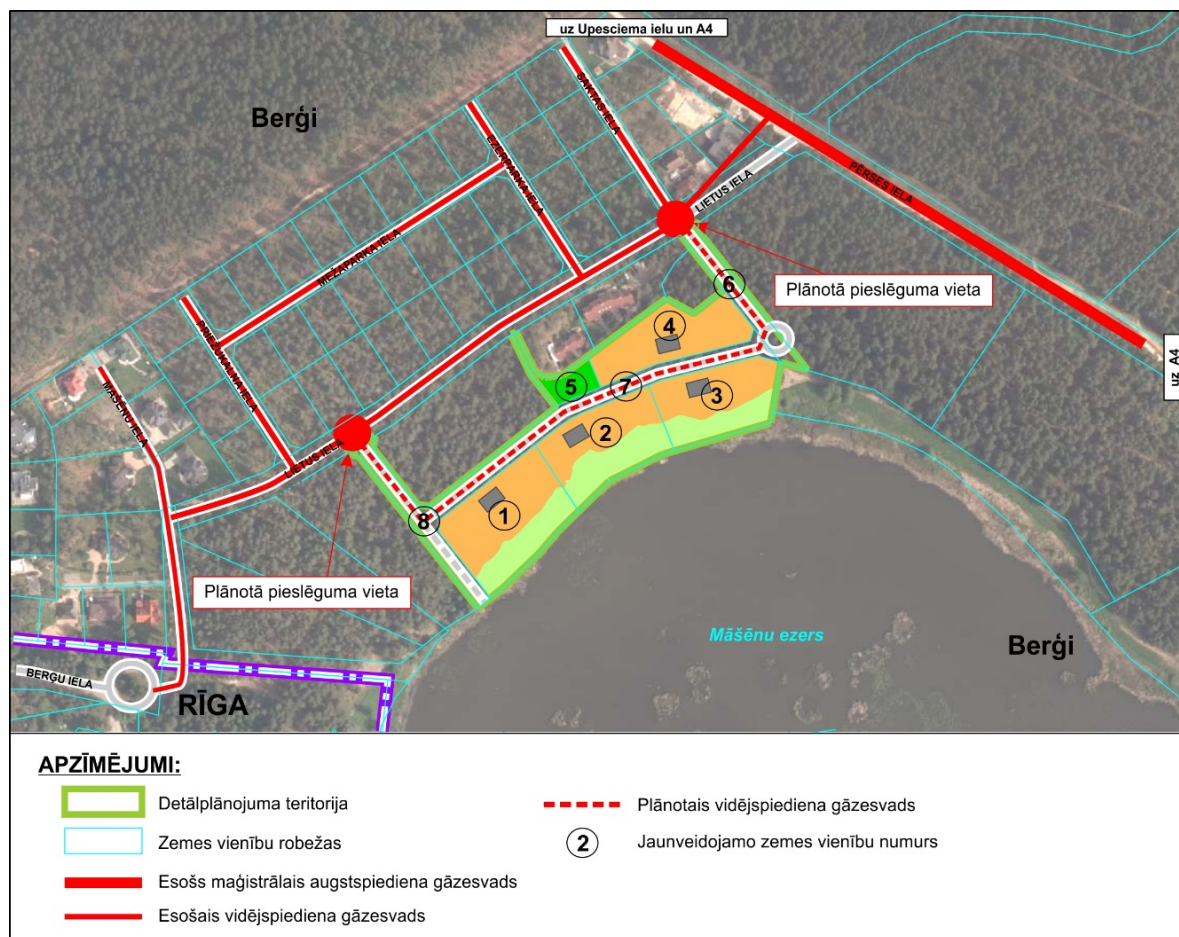
4.4.4.SILTUMAPGĀDE

Dzīvojamo ēku siltumapgāde tiks risināta individuāli, paredzot konkrētus risinājumus tehniskajos projektos.

4.4.5.GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma teritorijas gāzes apgādes risinājumi veidoti, pamatojoties AS „Latvijas Gāze” 11.03.2015. tehniskajiem noteikumiem Nr.27.4-2/797. Plānota gāzes apgādes infrastruktūras izbūve, veidojot pieslēgumu esošiem vidējā spiediena gāzesvadiem Ziedu ielā un vidējā spiediena

gāzesvada izbūve līdz detālpārplānojuma teritorijai. Plānoto ielas sarkanajās līnijās paredzēta iespēja izbūvēt skapjveida gāzes spiediena regulēšanas punktu un gāzesvadus ar spiedienu līdz 0,4 MPa līdz patērētājiem. Plānota gāzesvadu elektroaizsardzības iekārtu pārvietošana ielas sarkanajās līnijās. (skatīt 10.attēlu un Grafiskās daļas karti). Darbu izpildei nepieciešama tehniskā projekta izstrāde. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar normatīvo aktu un AS „Latvijas Gāze” tehniskajiem standartiem.



11.attēls. Gāzes apgādes risinājums

4.4.6. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Teritorijas komunikāciju risinājumi veidoti, pamatojoties SIA „Lattelecom” 13.02.2015. tehniskajiem noteikumiem Nr.36-18/2209/752. Paredzēta sakaru komunikāciju trase pa projektējamajiem ielām ar iespēju pievienoties esošajām SIA „Lattelecom” komunikācijām Ziedu ielā. Projektējamās sakaru komunikāciju trases nav paredzētas zem brauktuves. Paredzēti komunikāciju ievadi uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm. Paredzēta vieta sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā (skatīt Grafiskās daļas karti).

Telekomunikāciju infrastruktūras risinājums attēlots Grafiskās daļas kartē „Inženierkomunikāciju plāns”. Darbu izpildei nepieciešama tehniskā projekta izstrāde. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem.

4.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti tabulā Grafiskās daļas kartē.

Detālplānojumā precizētas Mašēnu ezera applūstošās teritorijas pie detālplānojuma teritorijas. Saskaņā ar Latvijas Vides meteoroloģijas un ģeoloģijas centra 19.09.2013. sniegto informāciju (Nr.4-6/1860) Mašēnu ezera maksimālais ūdens līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir 1,5 m BAS (m, BS)³.

4.6. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM) priekšlikumu skatīt 3.tabulā un 12.attēlā.

3.tabula. Adresācijas un NĪLM priekšlikums

Projektētās zemes vienības Nr.	Funkcionālo zonu kodi	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) kods	Adresācijas priekšlikums
Nr.1	DzM/DA1	0601*	Ezermuižas iela 5
		0201	
Nr.2	DzM/DA1	0601*	Ezermuižas iela 3
		0201	
Nr.3	DzM/DA1	0601*	Ezermuižas iela 1
		0201	
Nr.4	DzM	0601*	Ezermuižas iela 2
Nr.5	DzM	0503	Ezermuižas iela 4
Nr.6	TR	1101	Saktas iela (esoša iela)
Nr.7	TR	1101	Ezermuižas iela
Nr.8	TR	1101	Ezerskatu iela

0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve

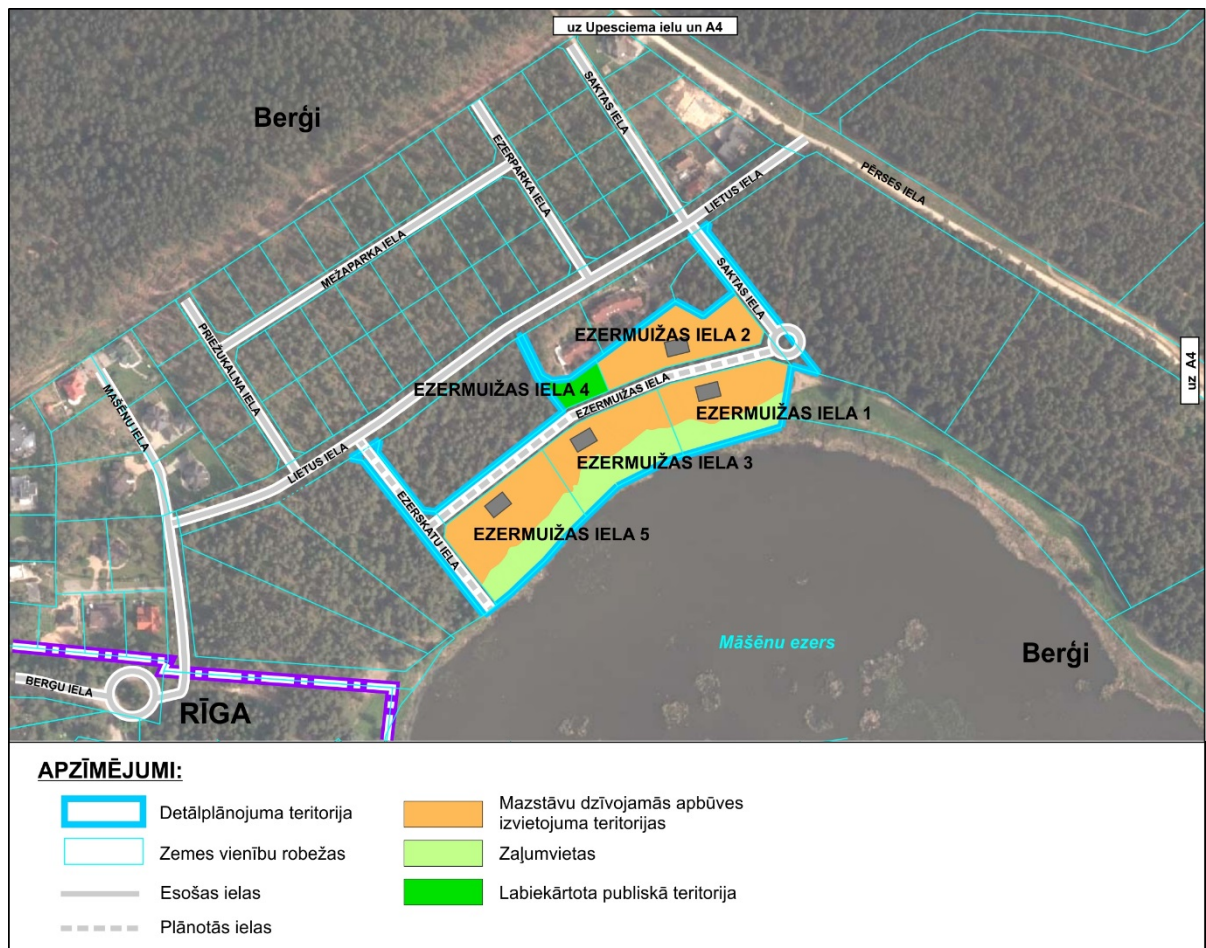
0201- meža zeme

0503 - Sportam un atpūtai aprīkotas dabas teritorijas

1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

*-līdz ielu un infrastruktūras apbūvei nekustamā īpašuma lietošanas mērķis nosakāms 0600-neapgūtā apbūves zeme

³ Latvijas Vides meteoroloģijas un ģeoloģijas centra 19.09.2013. vēstuli Nr.4-6/1860 skatīt Kopsavilkumā par detālplānojuma izstrādi



12.attēls. Adresācijas priekšlikums

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



SIA "Reģionālie Projekti"

Racionālas idejas un Perspektīvi risinājumi

Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045

tālr.: +371 67 32 08 09

birojs@rp.lv

www.rp.lv