

2014

PASŪTĪTĀJS:

GARKALNES NOVADA DOME

REG. NR. 90000024313

Brīvības gatve 455, Rīga, LV-1024

IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA "PROJEKTS 3i"

REG. NR.40103373734

Ausekļa iela 3-99, Rīga, LV-1010

**DETĀLPLĀNOJUMA "LILITAS" GROZĪJUMI,
GARKALNES NOVADĀ**

ZEMES VIENĪBAI STIRNU IELĀ 4, KADASTRA Nr.8060-006-0383

1.SĒJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

GRAFISKĀ DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN

APBŪVES NOSACĪJUMI

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES VADĪTĀJA:

S.ČAKĀNE

IZSTRĀDĀTĀJI:

I.JEKALE
ARHITEKTE

[SERT.NR.10- 0525]

J.SKUDRA
KARTOGRĀFS

SATURS

1.	PASKAIDROJUMA RAKSTS	2
1.1.	Vispārīga informācija	2
1.2.	Teritorijas pašreizējais raksturojums	2
1.2.1.	Pašreizējā izmantošana	2
1.2.2.	Satiksmes un inženiertehniskais nodrošinājums	3
1.2.3.	Apgrūtinājumi un citi riski	4
1.3.	Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums	5
1.3.1.	Detālplānojuma risinājumi, to ietekme un saistība ar blakus esošām teritorijām, plānotā apbūve	5
1.3.2.	Inženiertehniskie risinājumi	6
1.4.	Detālplānojuma īstenošanas apraksts	7
2.	GRAFISKĀ DAĻA	9
2.1.	Teritorijas izvietojuma shēma	10
2.2.	Zemes vienības atļautā izmantošana un apbūves rādītāji, t.sk.	10
2.2.1.	Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēma	10
2.2.2.	Apgrūtinātās teritorijas un objekti un to aizsargjoslas	10
2.3.	Ielu profilu shēma	10
3.	TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	11
3.1.	Vispārīgie noteikumi	11
3.2.	Noteikumos lietotie termini	11
3.3.	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)	11

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. Vispārīga informācija

Detālplānojuma „Lilītas” grozījumu izstrāde Garkalnes novadā zemes vienībai Stirnu ielā 4 ar kadastra apzīmējumu 8060–006–0383 uzsākta, ņemot vērā Garkalnes novada domes 24.09.2013. lēmumu „Par detālplānojuma „Lilītas” grozījumu izstrādes uzsākšanu” (sēdes protokols Nr.10, 4.§). Detālplānojuma grozījumi izstrādāti saskaņā ar 16.10.2012. MK noteikumiem Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Atbilstīgi pašvaldības darba uzdevumam, detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir precizēt detālplānojumā „Lilītas” (apstiprināts 2000.gada 18.jūlijā; saistošie noteikumi Nr.14 – dp „Par detālplānojuma „Lilītas” apstiprināšanu ar Garkalnes novada domes saistošajiem noteikumiem”, kas pieņemti Garkalnes novada domes 2011.gada 20.decembra sēdē (protokols Nr.14, 10.§) un stājušies spēkā 2012.gada 8.februārī) noteiktās izmantošanas iespējas, apbūves nosacījumus un apgrūtinājumus zemes vienībai Stirnu ielā 4, kadastra apzīmējums 8060–006–0383, ievērojot Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2009. – 2021.gadam noteiktās prasības un plānojot risinājumam atbilstošu infrastruktūru.

Detālplānojums izstrādāts uz SIA „Mērnīcības datu centrs” 2013.gada 11.februārī saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojumā ir paredzēta tā īstenošanas kārtība.

1.2. Teritorijas pašreizējais raksturojums

1.2.1. Pašreizējā izmantošana

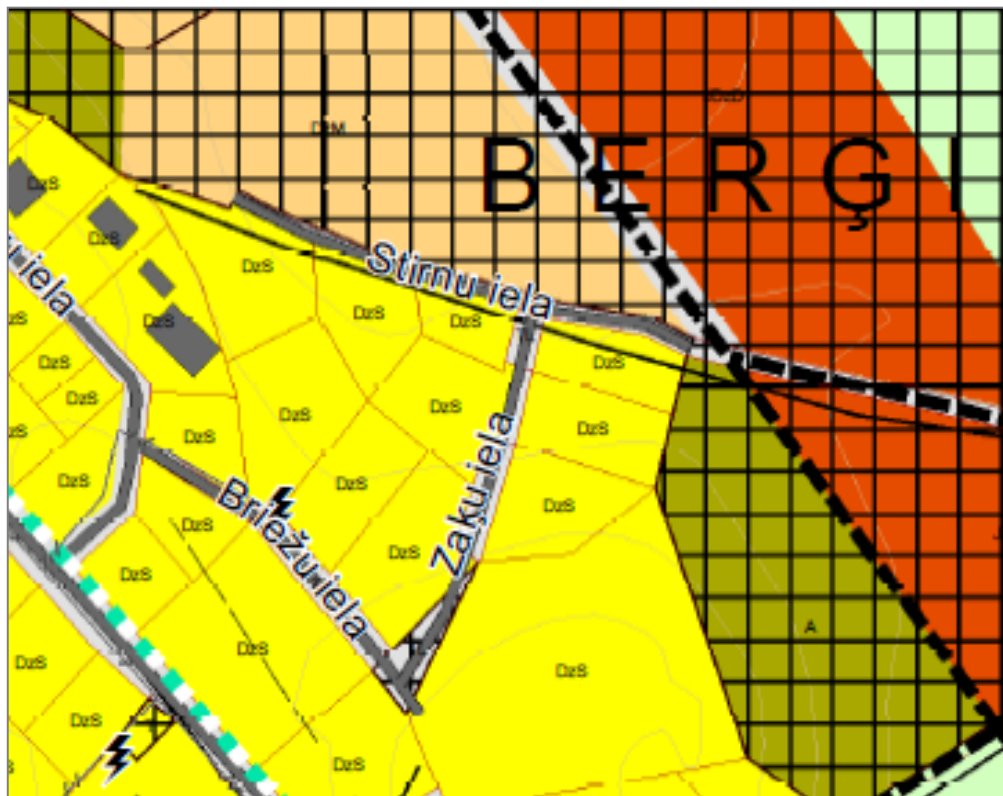
Minētā, privātā īpašumā esošā zemes vienība Stirnu ielā 4 ir detālplānojuma „Lilītas” grozījumu teritorija, kura atrodas Garkalnes novada Bergu ciemā (sk. teritorijas novietojumu Grafiskajā daļā).

2000.gadā apstiprinātajā detālplānojumā „Lilītas”, kurā paredzēja 10 jaunu apbūves gabalu izveidošanu savrupmāju būvniecībai, - tā grafiskajā daļā zemes gabalā ar numuru septiņi 1290 m² platībā jeb patreizējā zemes gabalā Stirnu ielā 4 bija plānoti 2 ugunsdzēsības ūdens rezervuāri ar 108 m³ tilpumu katrs un artēziskā aka ar iežogotu, 15 m rādiusā lielu stingrā režīma aizsargjoslu iepļānoto deviņu apbūves gabalu ūdensapgādei. Detālplānojuma risinājumā neparedzēja arī pašreizējās Zaķu ielas kā atsevišķas zemes vienības nodalīšanu, - tā noteikta kā ceļa servitūts.

Pašreiz zemes vienība Stirnu ielā 4 (kadastra Nr. 8060–006–0383) atrodas savrupmāju apbūves kvartālā, kuru norobežo Stirnu, Zaķu un Briežu ielas. Šis nekustamais īpašums ir minētā apbūves kvartāla stūra zemes gabals, kuru no ziemeļu puses ieskauj Stirnu iela, bet no austrumu puses – Zaķu iela.

Šajā apbūves kvartālā kaimiņu zemes gabalos ir uzbūvētas savrupmājas, bet zemes vienībā Stirnu ielā 4 šobrīd nav izbūvētas iepriekš plānotās tehniskās būves: ugunsdzēsības ūdens rezervuāri un artēziskā aka blakus esošo zemes gabalu ūdensapgādei.

Saskaņā ar pašreiz spēkā esošo Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2009. – 2021.gadam, šajā zemes vienībā Stirnu ielā 4 un visā apbūves kvartālā starp Stirnu, Zaķu un Briežu ielām kā plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana noteikta savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) (sk.1. attēlu). Jāatzīmē, ka minētajā plānojumā zemes gabals Stirnu ielā 4 netika paredzēts kā tehniskās apbūves teritorija.



1.attēls. Garkalnes novada teritorijas plānojums 2009. – 2021.gadam: Berģu ciema plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas kartes fragments.

1.2.2. Satiksmes un inženiertehniskais nodrošinājums

Kā jau iepriekš norādīts, zemes vienība Stirnu ielā robežojas ar Stirnu un Zaķu ielām, kurās izbūvētas vidēja spiediena pazemes gāzes vads d63 un elektrisko tīklu 0.4 kV pazemes līnija.

Zaķu ielā atrodas elektronisko sakaru kanalizācija. Taču šim apbūves kvartālam nav izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Esošai savrupmāju apbūvei katrā zemes vienībā ir izveidotas lokālas ūdens ņemšanas vietas un kanalizācijas notekūdeņu krājrezervuāri.

Zemes vienībā Strirnu ielā 4 vietā, kur bija plānoti minētie ūdens rezervuāri, zemes gabalu šķērso vidēja spiediena gāzes vads d40 un tā dienvidos, - pie Zaķu ielas izbūvēta elektrisko tīklu kabeļu līnija un kanalizācijas notekūdeņu krājrezervuārs no blakus, Zaķu ielā 1 esošā savrupmājas apbūves gabala.

1.2.2. Apgrūtinājumi un citi riski

Zemes vienībā Stirnu ielā 4 vai tai blakus atrodas objekti, kuriem saskaņā ar spēkā esošo Aizsargjoslu likumu un Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2009. – 2021.gadam jānosaka aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi. Detālpilānojumu grozījumu Grafiskajā daļā tiek noteiktas šādas ekspluatācijas aizsargjoslas (sk. Grafisko daļu):

- Stirnu un Zaķu ielas sarkanās līnijas (esošas vai projektētas ielas robežas) – 12 metru platumā;
- Ap vidēja spiediena līdz 0,4 Mpa gāzes vadiem – 1 metra attālumā;
- Gar elektriskā kabeļa līniju – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, ja kabelis atrodas tuvāk par 1metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem.

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un Ministru kabineta noteikumi, bet papildus aprobežojumi noteikti ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir tās aizsargjoslas prasības, kuras ir stingrākās.

Visu veidu rīcība šajās vietās jānosaka ar ieinteresētajām institūcijām.

1.3. Detālplānojumu risinājumu apraksts un pamatojums

1.3.1. Detālplānojuma risinājumi, to ietekme un saistība ar blakus esošām teritorijām, plānotā apbūve

Ņemot vērā, ka kopš 2000.gada, kad tika izstrādāts detālplānojums „Lilitas”, ir mainījusies faktiskā situācija, - 2009.gadā izstrādāts pašreizējais, spēkā esošais Garkalnes novada teritorijas plānojums, kvartālā starp Stirnu, Zaķu un Briežu ielām īstenota plānotā savrupmāju apbūve ar citiem, lokāliem inženiertehniskiem risinājumiem (vidēja spiediena gāzes vadi, lokālas ūdens apgādes vietas un kanalizācijas notekūdeņu krājvertnes katrā apbūves gabalā), arī zemes vienībā Stirnu ielā 4 ir esošas inženierkomunikācijas (vidēja spiediena gāzes vads, elektrisko tīklu kabeļa līnija, kanalizācijas notekūdeņu krājvertne), zemes īpašniekam patreiz ir vēlme šo zemes gabalu 1089 m² platībā izmantot savrupmājas apbūvei atbilstoši novada teritorijas plānojumā 2009. – 2021.gadam noteiktajai atļautajai izmantošanai.

Šie detālplānojuma „Lilitas” grozījumi paredz savrupmājas apbūvi neapbūvētajā zemes vienībā Stirnu ielā 4, kas atrodas savrupmāju apbūves kvartāla starp Stirnu, Zaķu un Briežu ielām stūrī, kuru veido septiņi zemes gabali, un, kas kompozicionāli pabeigtu šī kvartāla izbūvi. Plānoto zemes vienības Stirnu ielā 4 atļauto izmantošanu skatīt šī detālplānojuma grafiskajā daļā un teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Tā kā zemes vienība Stirnu ielā 4 atrodas pie esošām ielām, jaunas apbūves izvietojumā jāievēro detālplānojumā noteiktās Stirnu un Zaķu ielu sarkanās un būvlaides līnijas un citus aprobežojumus, kas noteikti konkrētajā zemes vienībā. Spēkā esošajā Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2009. – 2021.gadam ielām noteiktas būvlaides līnijas, t.i. līnija zemesgabala iekšpusē, kas parasti noteikta paralēli ielas sarkanajai līnijai un kas nosaka minimālo vai obligāto attālumu starp ielas sarkano līniju un jebkuru virszemes būvi, ko drīkst ierīkot. Konkrētajā situācijā Stirnu un Zaķu ielām būvlaides līnija ir 6 metru attālumā no šo ielu sarkanajām līnijām. Ņemot vērā spēkā esošo normatīvo regulējumu, detālplānojuma grozījumu grafiskajā daļā kā apbūves līnijas parādīti minimālie attālumi jeb 4 metri no virszemes būvēm līdz blakus esošo zemes vienību robežām. Tāpat arī Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2009. – 2021.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (saistošie noteikumi Nr.23) noteiktas prasības virszemes būvju novietojumam zemes gabalā.

Galvenās ēkas novietojums Stirnu ielā 4 attēlots detālplānojuma grafiskajā daļā, bet ēku un citu būvju būvapjomi precizējami būvprojektā.

1.3.2. Inženiertehniskie risinājumi

Visas jaunās inženierkomunikācijas paredzēts izvietot tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem, kuri noteikti sarkano līniju robežās. Inženierkomunikāciju pieslēgumi konkrētajam zemes gabalam Stirnu ielā 4 detālplānojuma līmenī netiek projektēti, to izbūvei izstrādājams būvprojekts atbilstoši institūciju izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Savstarpējie attālumi starp inženierkomunikācijām, kā arī inženierkomunikācijām un citām būvēm jāpieņem saskaņā ar 28.12.2004. MK noteikumiem Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” un citu normatīvo aktu prasībām.

Satiksmes infrastruktūra. Piekļuve zemes vienībai plānota no esošās Stirnu ielas. Ielu sarkanās līnijas un šķērsprofilus skatīt grafiskajā daļā.

Elektroapgāde. Ielu sarkanajās līnijās plānota vieta elektriskajiem tīkliem. Ārējie elektriskie tīkli un citas būves izbūvējamas izstrādājot būvprojektus atbilstoši LATVENERGO izsniegtiem tehniskajiem uzdevumiem.

Gāzes apgāde. Līdz īpašumam Stirnu ielā 4 ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads. Paredzot izbūvēt jaunu pielēgumu konkrētajā zemes gabalā, to veic izstrādājot būvprojektu atbilstoši AS „Latvijas gāze” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Elektronisko sakaru komunikācijas. Zaķu ielas sarkanajās līnijās ir esoša elektronisko sakaru kanalizācijai. Jauns pieslēgums konkrētajai zemes vienībai Stirnu ielā 4 izbūvējams izstrādājot būvprojektu atbilstoši SIA LATTELECOM izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Tā kā detālplānojuma grozījumu teritorijas tuvumā nav izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas notekūdeņu tīkli un tas ir saistīts ar lieliem finansiāliem ieguldījumiem, līdz brīdim, kad Berģu ciemam kompleksi tiks izbūvēta centralizēta ūdensapgādes sistēma, detālplānojuma grozījumos tiek piedāvāti lokāli inženiertehniskie risinājumi.

Ūdensapgāde īpašuma teritorijā paredzēta no lokāla ūdens ieguves avota. Šīs pagaidu ūdens ņemšanas vietas un tās tehniskie risinājumi precizējami būvprojektā, ievērojot vides aizsardzības un vides veselības normatīvo aktu prasības. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, urbumiem, akām un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskās personas), aizsargjoslas nenosaka, ja ir veikta labiekārtošana un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana.

Stirnu un Zaķu ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta perspektīvajam ūdensvadam. Detālplānojuma risinājums paredz kanalizācijas notekūdeņu savākšanai izbūvēt hermētiski noslēgtu krājvertni, tālāk šos ūdeņus izvedot uz notekūdeņu attīrīšanas ierīcēm. Nedrīkst pieļaut neattīrītu sadzīves notekūdeņu noplūdi gruntī.

Stirnu ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta perspektīvajiem kanalizācijas tīkliem.

Teritorijā nav paredzēts izbūvēt lietus ūdens kanalizācijas sistēmu.

Ugunsdrošības un civilās aizsardzības prasības. Ņemot vērā, ka gan šajā apbūves kvartālā, gan Bergu ciemā ir aktuāli izveidot ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām, detālplānojumā ierosināts paredzēt ugunsdzēsības ūdens rezervuāru izveidošanu pašvaldības īpašumā esošajā zemes vienības „Takas” ar kadastra Nr.8060 – 006 – 0364 daļā (skat. detālplānojuma grafiskajā daļā ieteikto ugunsdzēsības krājrezervuāru vietu). Tālākajā perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu Bergu ciema un konkrētā apbūves kvartāla starp Stirnu, Zaķu un Bergu ielām ūdensapgādei, projektā ietverama ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēma ar hidrantiem.

Detālplānojumā paredzēta piebrauktuve brīvai piekļūšanai ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai zemes vienībā.

1.4. Detālplānojuma īstenošanas apraksts

Zemes vienības Stirnu ielā 4 īpašnieks par saviem līdzekļiem apņemas veikt detālplānojuma īstenošanu, t.sk. teritorijā paredzēto inženierkomunikāciju tīklu un piebrauktuves izbūvi saskaņā ar normatīvajiem aktiem un atbilstoši izstrādātajiem un apstiprinātajiem būvprojektiem, kā arī ielu sarkano līniju un citu apgrūtinājumu uzmērīšanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā.

Detālplānojums realizējams šādā secībā:

- Ēku un būvju tehniskā projekta/u izstrāde, akceptēšana un būvatļaujas saņemšana
Būvprojektu izstrāde un īstenošana iespējama kārtās, kā pirmo paredzot piebrauktuves un inženierkomunikāciju pieslēgumu izbūvi.
- Ēku un būvju būvniecība un nodošana ekspluatācijā.
- Ēku un būvju inventarizācija un reģistrācija zemesgrāmatā.

Ja būvniecības procesā tiek bojātas esošās ielas un inženierkomunikācijas, detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir pienākums šos bojājumus novērst. Inženierkomunikāciju būvniecības darbos ietilpst arī teritorijas sakārtošana un ceļu, ielu, ietvju seguma un zaļo stādījumu atjaunošana. Pēc inženierkomunikāciju pārbūves vai rekonstrukcijas neizmantojamās

inženierkomunikāciju sistēmas daļas (izņemot kabeļus) tiek demontēta, ko veic būvniecības ierosinātājs.

Gadījumā, ja mainās zemes vienības Stirnu ielā 4 vai tā domājamās daļas īpašnieks, uzskaitītās saistības tiek nodotas jaunajam īpašniekam.