

TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

Teritorijas detālplānojuma projekts Rīgas rajona, Garkalnes pagastā nekustamam īpašumam "Zālīši", ar kadastra nr. 8060-011-0219 izstrādāts pamatojoties uz Garkalnes pagasta padomes lēmumu Nr. 8, 20. §, no 2005. gada 27. aprīļa un apstiprinātu darba uzdevumu (lēmums Nr.12, 2. §, 4.p, 29.06.2005.) kā arī citu ieinteresēto institūciju izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

Projekta izstrādes mērķis: nodrošināt plānojamās teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību, atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa attīstības plānam, plānojuma teritorijai izveidot nepieciešamo infrastruktūru, nodrošinot cilvēkiem kvalitatīvu dzīves vidi.

Saskaņā ar Garkalnes pagasta teritorijas plānojumu 2004. – 2016. gadam detālplānojumā ietvertā teritorija atrodas savrupmāju blīvās apbūves zonā (DzS), kā arī vietējās nozīmes rekreācijas zonā.

Izvērtējot teritorijas izvietojumu un mūsdienu prasības individuālai dzīvojamo ēku apbūvei, īpaši tuvākajā pierīgas zonā, „pasūtītājs” nekustamā īpašuma "Zālīši" zemes gabalā vēlas veikt rindu māju būvniecību.

Projekta risinājumi atbilst Latvijas Republikas Ministru kabineta 2004. gada 19. oktobra "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" un citu normatīvo aktu prasībām.

Projekts izstrādāts digitālā formā PLN formātā uz 2004. gada novembrī uzmērīta topogrāfiskā plāna. Uzmērījumus dabā veikuši LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas mērniecības birojs.

Detālplānojuma robežas saskaņā ar Garkalnes pagastā, "Zālīši" zemes robežu plānu un tam piegulošajām teritorijām:

- Garkalnes pagasta pašvaldības zeme, zemes īpašums "Takas", zemes īpašums "Lejas-Mašēni", zemes īpašums "Saktas".

1. SITUĀCIJAS APRAKSTS.

Kopējā projektējamā teritorija saskaņā ar zemes robežu plānu ir 2.20 ha.

Detālplānojumā ietvertā teritorija daļēji apbūvēta. Izteikts reljefs.

Zemes gabala sadale plānota, ņemot vērā tā atrašanās vietu un pārējo pieguļošo teritoriju iespējamo perspektīvo attīstību. Projektā izstrādātais zemes sadalījums tika pieņemts apskatot vairākus variantus, par kritērijiem izvēloties dažādus ainaviskus, arhitektoniskus, ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu.

Detālplānojuma projekts paredz sadalīt nekustamo īpašumu "Zālīši" 6 apbūves gabalos - rindu māju būvniecībai, 2 no kuriem ir esošas rindu mājas, bet 4 projektētas. 1 zemes gabalā – līnijbūvju (tehniskās) teritorija (T), 2 zemes gabalos- rekreācijas zona. Projekta priekšlikums saglabā Garkalnes pagasta teritorijas plānojumā 2004.-2016.gadam noteikto teritorijas zonējumu - savrupmāju blīvās apbūves zonu (DzS), parceli nr. 8 – līnijbūvju teritorija (L).

Projektējamo rindu ēku novietne katrā apbūves gabalā dota orientējoši, izstrādājot konkrēta apbūves gabala būvprojektu, tas saskaņojams ar pagasta arhitektu atsevišķi.

Saskaņā ar 31.07.2002. LR MK noteikumiem Nr. 344, projekts paredz noteikt parcelēm nr. 1,2,3,4,5,6, - zemes lietošanas mērķi ar kodu 0701- vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Parcelei Nr.7,9 – ar kodu 1101- zeme zem koplietošanas ceļiem, ielām. Parcelei Nr.8 -1201- inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. Parcelei Nr.10 un 11- 0908-rekreācijas zona.

2. IELU UN CEĻU TĪKLS.

Pieklūšana projektētajai teritorijai saskaņā ar VAS „Latvijas Valsts Ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas tehniskajiem noteikumiem Nr. 4.3.1-834/536, 02.08.2005. Piebraukšanas jaunizveidotajiem zemes gabaliem plānota pa pieslēgumu pagasta ielām. Pieslēgumu pie pagasta ielas paredzēt perpendikulāri ar pieslēgumu stūru noapaļojuma rādiusiem min $R > 6m$ un min platumu NP5,5. Minēto ielu platums sarkanajās līnijās ir 9 m ar apgriešanās laukumu $16m \times 16m$ un apbūves līniju 4 m. Apbūves līnija gar pagasta ielām noteikta 6 m no sarkanajām līnijām .

Nobrauktuvju un ielu projekts pasūtāms pie licencētiem speciālistiem un saskaņojams atsevišķi ar gaisa un apakšzemes komunikāciju īpašniekiem, VAS LVC Rīgas nodaļu un Garkalnes pagasta būvvaldi.

3. UGUNSDROŠĪBAS PASĀKUMI.

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes izdotajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 32/1795, no 18.07.2005. Ugunsdrošības pasākumi risināti pamatojoties uz LBN 222-99 un 201-96 prasībām. Projekts paredz ugunsgrēka gadījumā brīvu pieklūšanu ar ugunsdzēsēju transportu visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vieta paredzēta no 2 pazemes ugunsdzēsības tvertnēm ar kopējo tilpumu $108m^3$ (10 l/s).

4. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI.

Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojuma shēmas dotas lapā ĢP-1. Projekts paredz ielu sarkano līniju zonā izvietot gāzes, sakaru kabeļu, elektrības kabeļu trases.

4.1. ELEKTROAPGĀDE

Elektroapgāde – objekta elektroapgādes shēma risināta pamatojoties uz VAS Latvenergo filiāles Centrālie Elektriskie tīkli izdotajiem nosacījumiem detālplānojuma projekta izstrādāšanai Nr. 322100-04/4587, 28.09.2005.

Apbūves gabalu elektroapgādes nodrošināšanai papildus nepieciešams uzstādīt jaunu 20/0,42 kV transformatora apakšstaciju blakus esošajai. Elektroapgādes projekts pasūtāms pie licencētiem speciālistiem atsevišķi. Tehniskie noteikumi elektroapgādes projektēšanai saņemami Latvenergo CET, Līčos.

4.2. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Projekta ūdensapgādes un kanalizācijas nodrošinājums risināts pamatojoties uz Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes tehniskajiem noteikumiem Nr. 2-4/4307 no 29.07.2005. un VA Sabiedrības Veselības aģentūras Rīgas filiāles projektēšanas higiēnisko uzdevumu Nr. 26.5-11/2258, no 15.07.2005.

Esošās artēziskā aka tiek likvidēta, jo nespēj nodrošināt ar nepieciešamo ūdens daudzumu visu perspektīvo apbūvi. Projekta ūdensapgādes shēma – projektēta artēziskās akas vieta, kam jānodrošina visas rindu mājas ar ūdeni, kā arī ugunsdzēsības 2 pazemes ugunsdzēsības tvertnēm.

Notekūdeņus paredzēts savākt 1 esošajā un 2 projektētās slēgta tipa bioloģiskās attīrīšanas ietaisēs, kuru jauda nepārsniedz 15m³, attīrītos notekūdeņus paredzēts novadīt uz infiltrācijas laukiem.

Nākotnē, pēc pagasta kanalizācijas tīklu izbūves ēkas paredzēt pieslēgt pie pagasta notekūdeņa kolektora.

Lietus notekūdeņu novadīšana notiek pa reljefu ar tālāku iesūcināšanu gruntī.

4.3. GĀZES APGĀDE

Teritorijas gāzes apgāde risināta pamatojoties uz A/s Latvijas Gāze stratēģijas un attīstības daļas izdotajiem noteikumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 14-2-1/2283, 11.08.2005.

Gāzes apgāde iespējama no esošā augstā spiediena gāzes vada (perspektīvā vidējā spiediena) DN 50 mm sadales gāzes vada nekustamā īpašuma "Saktas" rajonā. Gāzes apgādes zemesgabalā "Zālīši", Garkalnes pagastā iespējama ar nosacījumu, ka tiek paredzēts un izbūvēts vidējā (zemā) spiediena sadales gāzesvada novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās, iespējas vidējā (zemā) spiediena gāzes vada pievadu izbūve katram patērētājam atsevišķi. Izstrādātais detālplānojuma projekts saskaņojams ar A/s Latvijas Gāze stratēģijas un attīstības daļu.

Gāzes apgādes projekts pasūtāms pie licencētiem speciālistiem atsevišķi, pirms tam saņemot tehniskos noteikumus a/s Latvijas Gāzes Pārdošanas daļā pēc detālplānojuma projekta apstiprināšanas.

5. MELIORĀCIJAS PASĀKUMI.

Izstrādājot detālplānojuma projektu saņemti Lauku atbalsta dienesta Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes nosacījumi Nr. 2-2-23/246, 15.02.2006.

Detālplānojumā paredzētā platība nav valsts nozīmes meliorācijas būves. Pamatojoties uz 13.05.2003. LR MK noteikumiem Nr.258 "Noteikumi par ekspluatācijas aizsargjoslu ap meliorācijas būvēm un ierīcēm noteikšana metodiku lauksaimniecībā izmantojamās zemēs un meža zemēs" 3.punktu, izstrādājot projektu, jāievēro Mašēnu ezera aizsargjosla. Kā arī nav pieļaujama neattīrītu kanalizācijas ūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmās, saskaņā ar 12.03.2003. LR MK noteikumiem Nr. 118 "Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti" un 22.01.2001. LR MK noteikumiem Nr.34 "Noteikumi par piesārņojošo vielu emulsiju ūdenī" prasībām. Meža zemes transformācija veicama saskaņā ar 28.09.2004. LR KM noteikumiem Nr.806 "Meža zemes transformācijas noteikumiem" prasībām. Ēkas izvietojamas ņemot vērā Mašēnu ezera maksimālais ūdens līmenis ar 1% varbūtību līdz 1,81m Baltijas jūras sistēmā vai veicami pasākumi applūstamības novēršanai.

6. AIZSARGJOSLAS.

Plānojamā teritorijā ir noteiktas sekojošas objektu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Garkalnes pagasta apbūves noteikumiem:

- sakaru kabeļa aizsargjosla;
- ūdensvada aizsargjosla;
- elektrības kabeļa aizsargjosla;
- kanalizācijas vada aizsargjosla;
- gāzes vada aizsargjosla;
- Mašēnu ezera tauvas josla (10m) un aizsargjosla (20m).

7. PROJEKTA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Pirms ēku nodošanas ekspluatācijā un zemes gabalu reālās sadales jābūt izbūvētiem piebraucamiem ceļiem, ūdens apgādes, kanalizācijas, elektroapgādes un gāzes apgādes tīkliem.

Ņemot vērā to, ka līdz zemes gabalam „Zālīši” jau ir izbūvēti elektroapgādes tīkli un gāzes apgādes tīkli, bet ūdensapgāde un kanalizācija ir risināta no artēziskās akas un vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, ir pieļaujama apbūves gabalu nodalīšana pēc detālplānojuma projekta apstiprināšanas.

Gadījumā ja 4 neapbūvētajiem gabaliem, kuri plānoti rindu māju būvniecībai (parceles nr. 3; 4; 5; 6) , paredzama īpašuma tiesību maiņa, pirms īpašuma tiesību maiņas īpašniekam jānodrošina ūdensapgādes, kanalizācijas, gāzes apgādes, elektroapgādes tīklu un piebraucamo ceļu izbūve.

Zemes gabala īpašnieks apņemas izbūvēt projektēto pagasta ceļu posmus gar zemes gabala „Zālīši” ziemeļu un austrumu robežu.