



# LOKĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU VEIKŠANAI ZEMES VIENĪBĀM VĀLODZES IELĀ 4, VĀLODZES IELĀ 6, VĀLODZES IELĀ 8, VĀLODZES IELĀ 10, VĀLODZES IELĀ 12, UPESCIEMĀ, GARKALNES NOVADĀ



## PASKAIDROJUMA RAKSTS

PASŪTĪTĀJS UN IZSTRĀDES  
IEROSINĀTĀJS:

**SIA „Eventus Grupa”**

Tērbatas iela 41/43-8, Rīga, LV-1011  
info@eventus.lv  
www.eventus.lv

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS  
EKSPERTI**

Maija 16-3, Rīga, LV-1006  
birojs@planosana.lv  
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO  
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Daiga Gruzīte  
Garkalnes novada domes  
Telpiskās attīstības plānotāja



## Saturs

Ievads .....	3
IZSTRĀDES PAMATOJUMS .....	4
LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA .....	5
Teritorijas raksturojums .....	5
Robežas un to funkcionālie zonējumi.....	6
Teritorijas sasniedzamība .....	8
Inženiertīkli, komunikācijas un labiekārtojums .....	9
LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI .....	10

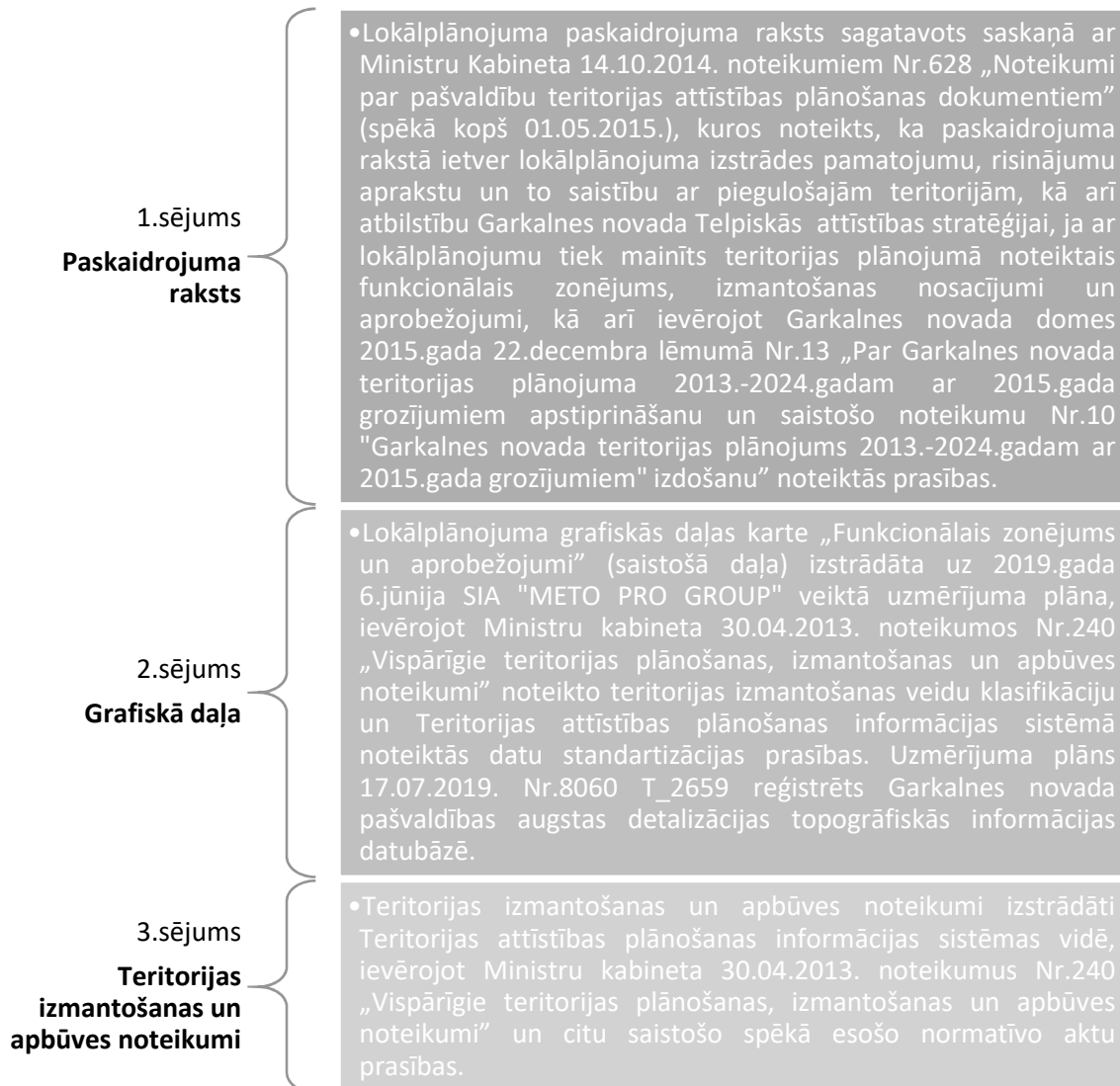
Pielikums "Atzinums par meža biotopu"



## Ievads

Lokālpilnojumus sastāv no trīs savstarpēji saistītām daļām: paskaidrojuma raksta, grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 9.punktu, lokālpilnojumus ir vietējās pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kuru vietējā pašvaldība izstrādā savas administratīvās teritorijas daļai (piemēram, pilsētas, ciema vai lauku teritorijas daļai) kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai. Lokālpilnojumus groza Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem.



Saskaņā ar 2004.gada 23.februāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” III daļu, notika konsultācijas ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālo vides pārvaldi, Dabas aizsardzības pārvaldi un Veselības inspekciju. Kā rezultātā Vides pārraudzības valsts birojam tika lūgts izvērtēt nepieciešamību pēc ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūras. Saskaņā ar Vides pārraudzības valsts biroja 06.08.2019. lēmumu Nr. 4-02/43, lokālpilnojumam netika piemērota stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.



## IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Lokālpilnojumā izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Garkalnes novada domes lēmumu Nr. 679 no 26.03.2019. (prot. Nr.32.4.) „Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojumā grozījumu veikšanai zemes vienībām Vālodzes ielā 4, Vālodzes ielā 6, Vālodzes ielā 8, Vālodzes ielā 10, Vālodzes ielā 12 Upesciemā”.

Lokālpilnojumā ierosinātājs ir zemes vienību īpašnieks - sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Eventus Grupa”, kas 15.03.2019. iesniedza Garkalnes novada domei pieprasījumu atļaut uzsākt lokālpilnojumā izstrādi minētajām zemes vienībām ar mērķi grozīt Garkalnes novada teritorijas plānojumā 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem (turpmāk – teritorijas plānojums) noteikto funkcionālo zonu no *Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)* uz *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM)*.

Ierosinātāja iecere paredz lokālpilnojumā teritorijā attīstīt senioru sociālās aprūpes māju konceptu, kurās cilvēkiem vecumdienās ir iespēja dzīvot ģimeniskā un pielāgotā vidē, tādējādi pēc iespējas ilgāk saglabājot pašaprūpes spējas.

Lokālpilnojumā teritorijā esošais funkcionālais zonējums *Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)* teritoriju primāri paredz izmantot dzīvojamajai apbūvei, savukārt šīs teritorijas papildizmantošana ļauj ierīkot pirmsskolas aprūpes un izglītības iestādi, pašvaldības iestādi, sporta zāli, tenisa kortus, aptieku, veterinārmedicīniskās prakses iestādi, viesu māju, viesnīcu, veikalu, kafejnīcu vai sadzīves pakalpojumu ar tirdzniecības platību līdz 150 m<sup>2</sup>. Neviens no *Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)* izmantošanas veidiem neatbilst ierosinātāja iecerei par privātu senioru māju būvniecību. Savukārt funkcionālās zonas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)* izmantošanas nosacījumi ļautu šo ieceri realizēt.

Iecere pilnībā atbilst Garkalnes novada Telpiskās attīstības stratēģijai 2008. - 2030.gadam, kuras vīzijā ir akcentēts, ka novada attīstībai ir svarīga sociāli vienota, droša un kvalitatīva dzīves un darba vide, turklāt viens no novada attīstības mērķiem un uzdevumiem ir novada iedzīvotāju sociālās un veselības aprūpes infrastruktūras paplašināšana un izbūve.



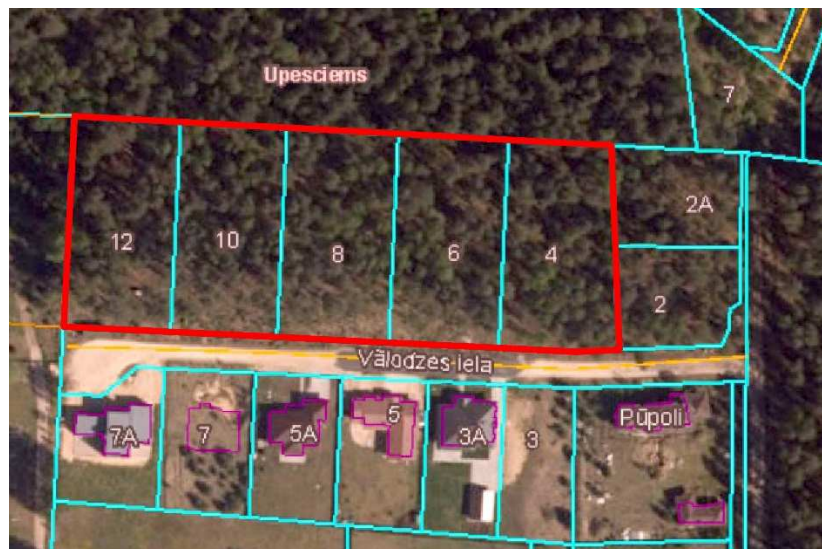
## LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

### Teritorijas raksturojums

Lokālpilnojumā teritorija atrodas Garkalnes novada Upesciemā, netālu no Rīgas apvedceļa. Upesciems robežojas ar ciemiem Bergi, Amatnieki, Langstiņi (skat. 1. attēlu).



1. attēls. Lokālpilnojumā teritorijas atrašanās vieta.<sup>1</sup>



2. attēls. Lokālpilnojumā teritorija.<sup>2</sup>

Lokālpilnojumā teritorija (2.attēlā attēlota ar sarkano krāsu) atrodas Garkalnes novadā Upesciemā. Teritorijas platība ir 1,2335ha, ko lielākoties klāj mežs un to veido piecas zemes vienībās - ar kadastra

<sup>1</sup> Attēlā izmantota SIA "Jāņa sēta" karte

<sup>2</sup> Grafiskā materiāla sagatavošanā izmantots attēls no [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)



apzīmējumu 80600080338 (Vālodzes ielā 4), 80600080339 (Vālodzes ielā 6), 80600080340 (Vālodzes ielā 8), 80600080341 (Vālodzes ielā 10) un 80600080342 (Vālodzes ielā 12).

2006.gadā t.sk. lokālplānojuma teritorijai tika veikts detālplānojums, kura rezultātā zemes vienība „Vālodzes” tika sadalīta deviņos atsevišķos apbūves gabalos, tika izprojektēta Vālodzes iela un izbūvēti inženiertīkli. Zemes gabalu funkcionālais zonējums tika noteikts saskaņā ar tajā laikā spēkā esošo Garkalnes novada teritorijas plānojumu – *Savrupmāju retinātās apbūves teritorija (DzSr)*. Savukārt 2009.gadā, kad tika apstiprināts jaunais Garkalnes novada teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, lokālplānojuma teritorijai, tāpat kā visam zemes gabalam „Vālodzes”, tika noteikta funkcionālā zona – *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)*. Šajā sakarā zemes gabala „Vālodzes” īpašnieks SIA „Eventus Grupa” 2012.gada veica detālplānojuma grozījumus, kuru rezultātā tika izdalīta Vālodzes iela kā atsevišķa zemes vienība. Pēc šo grozījumu stāšanās spēkā Vālodzes ielu savā pārvaldībā pārņēma Garkalnes novada pašvaldība (skat. 3. attēlu).

### Robežas un to funkcionālie zonējumi

Lokālplānojuma teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām un ielu:

Nosaukums	Kadastra apzīmējums	Platība, ha	Īpašumtiesības
Vālodzes iela 2	80600080337	0.1288	Fiziskā persona
Vālodzes iela 2A	80600080336	0.1356	Fiziskā persona
Meža teritorija	80600080082	120.05	Latvijas valsts meži
„Silenieki”	80600080037	2.0	Fiziskā persona
Vālodzes iela	80600080349	0.3075	Garkalnes novada pašvaldība

Vālodzes ielas pretējās puses zemes gabali ir apbūvēti un to apbūve atbilst teritorijas plānojuma paredzētā funkcionālā zonējuma mērķim – *Savrupmāju apbūve (DzS)*, (skatīt 4. attēlu). Lokālplānojuma teritorija ziemeļos robežojas ar mežu, kas teritorijas plānojumā ir apzīmēts kā *Mežu teritorijas (M3)*, (kas 5. attēlā ir atzīmēts ar zaļu krāsu). Funkcionālā zona *Mežu teritorijas (M3)* nozīmē saudzējamus mežus un ietver ainaviski un kultūrvēsturiski augstvērtīgas mežu teritorijas, kas pilda nozīmīgu rekreācijas funkciju gan Garkalnes novada, gan Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Šis meža masīvs kalpo arī autoceļa A4 trokšņu slāpēšanai. Šādu teritoriju (M3) atļautā izmantošana ir mežsaimniecība, rekreācija un ar to saistītās infrastruktūras un labiekārtojuma ierīkošana. Saudzējamus mežos nav atļauts veikt kailcirtes. Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, šādās teritorijās ir atļauts ierīkot tūrisma un dabas takas, velotrases, slēpošanas trases, transporta infrastruktūras objektus, inženierapgādes tīklus un objektus, ar sportu un rekreāciju saistītus objektus, labiekārtotas atpūtas un skatu vietas, kā arī mežaparkus<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Avots: Garkalnes novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem



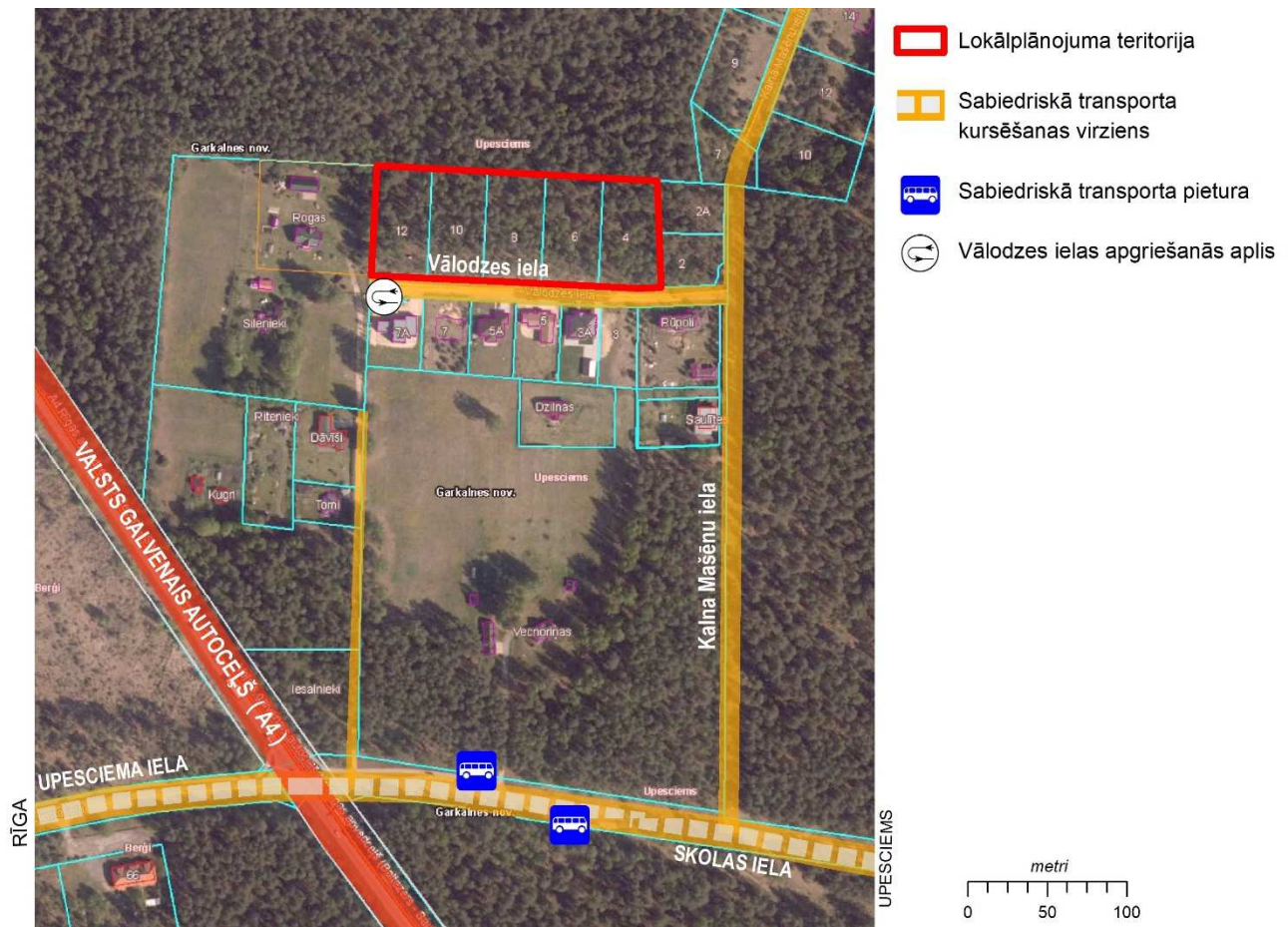
<sup>4</sup> Grafiskā materiāla sagatavošanā izmantots attēls no [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

<sup>5</sup> Izkopējums no Garkalnes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam ar 2015.gada grozījumiem



### Teritorijas sasniedzamība

Lokālpļānojuma teritorija ir ērti sasniedzama – 600 metru attālumā atrodas A4 autoceļš Baltezers - Saulkalne jeb Rīgas apvedceļš. Lokālpļānojuma teritorijai var piekļūt no pašvaldībai piederošās Skolas ielas nogriežņoties uz servitūta ceļu (Kalna Mašēnu iela), kas iet pa AS “Valsts meži” piederošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80600080082 līdz pašvaldībai piederošajai Vālodzes ielai. Vālodzes ielas galā ir apgriešanās laukums. Kalna Mašēnu ielu posmā no Vālodzes līdz Skolas ielai uztur Vālodzes ielai pieguļošo zemes vienību īpašnieki.



5. attēls. Lokālpļānojuma teritorijas sasniedzamība.<sup>6</sup>

Attālums no lokālpļānojuma teritorijas līdz Upesciema centram – 1250 metri, līdz Garkalnes centram – 10 kilometri, līdz Rīgas centram – aptuveni 18 kilometri.

Lokālpļānojuma teritorija ir sasniedzama arī ar sabiedrisko transportu – 500 metru attālumā atrodas Rīgas Satiksmes 28. maršruta autobusu pietura abos virzienos.

Lokālpļānojuma teritorijai tuvākais pakalpojumu centrs ir Upesciems. Tajā ir pieejami pārtikas un sadzīves preču veikali, bibliotēka, Bergu mūzikas un mākslas pamatskola, senioru dienas centrs, u.c. pakalpojumi.

<sup>6</sup> Grafiskā materiāla sagatavošanā izmantots attēls no [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)





6. attēls. Vālodzes iela (foto no 20.06.2019.)

Kā redzams 6.attēlā, kreisajā pusē Vālodzes ielai ir apbūvētās zemes vienības, savukārt labā ielas puse robežojas ar lokālplānojuma teritoriju.

#### **Inženiertīkli, komunikācijas un labiekārtojums**

Lokālplānojuma teritorijai pieguloša Vālodzes iela ir izgaismota, tāpat kā Skolas iela, pa kuru var nokļūt līdz Upesciemam vai līdz autoceļam A4. Uz Kalna Mašēnu ielas nav apgaismojuma laternu. Skolas iela visā garumā ir noasfaltēta, un gar vienu tās malu ir izbūvēta gājēju ietve ar veloceliņu.

Saskaņā ar spēkā esošā Detālplānojuma grozījumiem, lokālplānojuma teritorijā ir izbūvēti sekojoši inženiertīkli:

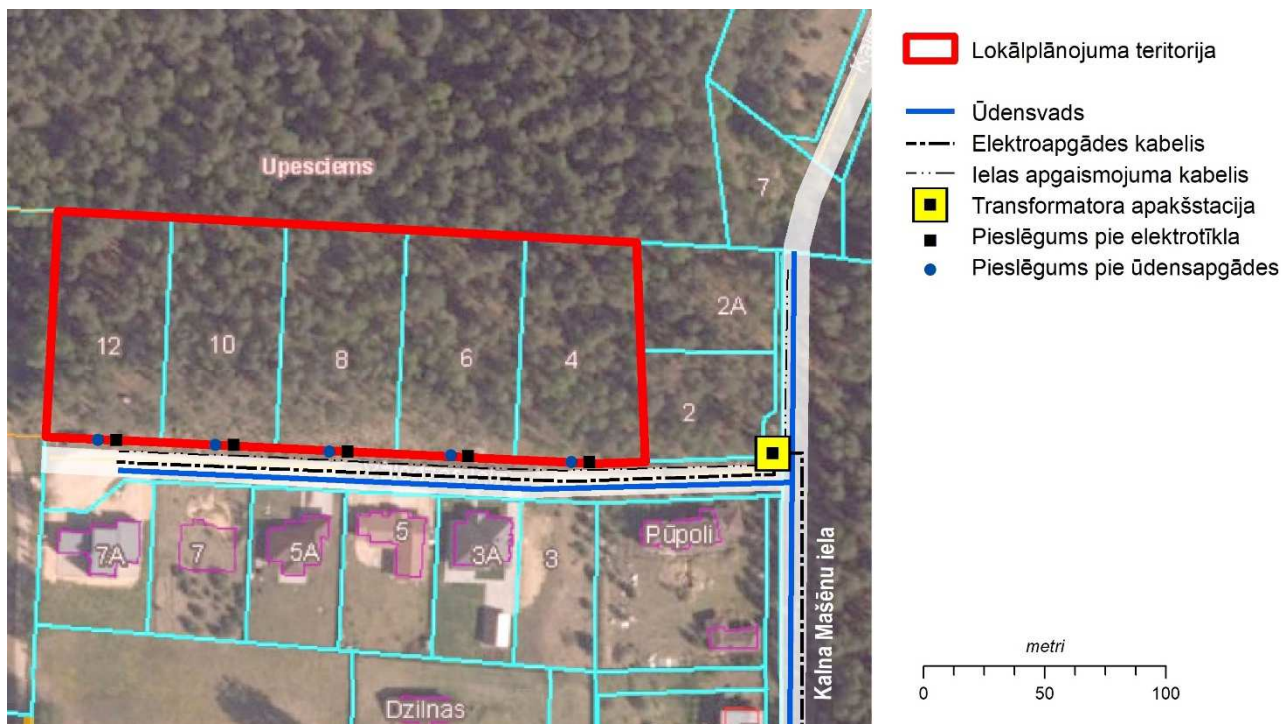
- Izbūvēta transformatoru apakšstacija Vālodzes ielas un Kalna Mašēnu ielas stūrī.
- Izbūvēta 20kW kabeļu līnija no Berģu–Upesciema ceļa līdz transformatoru apakšstacijai.
- Izbūvēts 0,4kW kabeļu tīkls no apakšstacijas līdz katram zemes gabalam, kā arī ir uzstādītas elektrības sadales kastes pie katra zemes gabala. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".
- Izbūvēta ūdensapgādes sistēma no Berģu-Upesciema ceļa pa Kalna Mašēnu un Vālodzes ielu ar ievadiem līdz katram zemes gabalam.

Lokālplānojuma teritorijā nav izbūvēta centralizētās kanalizācijas sistēma. Nākotnē, kad Vālodzes ielā tāda tiks izbūvēta, īpašnieks plāno lokālplānojuma zemes vienības tai pieslēgt. Līdz tam ir plānots katrai senioru dzīvojamai mājai izbūvēt bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ar jaudu līdz 5m<sup>3</sup>/diennaktī.

Tāpat lokālplānojuma teritorijas zemes vienības varētu tikt pieslēgtas pie gāzesvada situācijā, ja pa Kalna Mašēnu un Vālodzes ielām tiktu izbūvēts gāzesvads. Detālplānojumā ir paredzēts, ka šādā gadījumā Gāzes regulēšanas punkta novietne tiktu ierīkota Kalna Mašēnu un Vālodzes ielas stūrī.

Lokālplānojuma teritorija nav meliorēta, lietus ūdeņi tiek novadīti zālienā, kur tie infiltrējas. Teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.

Lokālpilnojumuma teritoriju apgrūrina ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju un ap elektrisko tīklu sadales iekārtu, kā arī aizsargjosla ap ūdensvadu, kas pienāk lokālpilnojumuma teritorijai.



7. attēls. Lokālpilnojumuma teritorijā izvietotās inženierkomunikācijas. <sup>7</sup>

### LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Saskaņā ar lokālpilnojumuma darba uzdevumu, lokālpilnojumuma risinājumi paredz teritorijai noteikt funkcionālo zonu – *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)*. Ņemot vērā ieceri teritorijā attīstīt sociālās aprūpes māju konceptu, kurās senioriem ir iespēja dzīvot ģimeniskā un pielāgotā vidē, tika izveidota funkcionālā zona ar apzīmējumu *DzM5* (skatīt 8 attēlu), kas, atbilstoši iecerai, detalizē teritorijas izmantošanu. Šī funkcionālā zona paredz teritorijas galveno izmantošanu savrupmāju, rindu māju un daudzdzīvokļu māju apbūvei līdz diviem stāviem, savukārt papildizmantošanai ir atļauta sociālās aprūpes iestāžu apbūve un labiekārtota publiskā ārtelpa. Detālāk *DzM5* teritorijas galvenās un papildu izmantošanas nosacījumi ir aprakstīti lokālpilnojumuma Teritorijas un apbūves noteikumos.

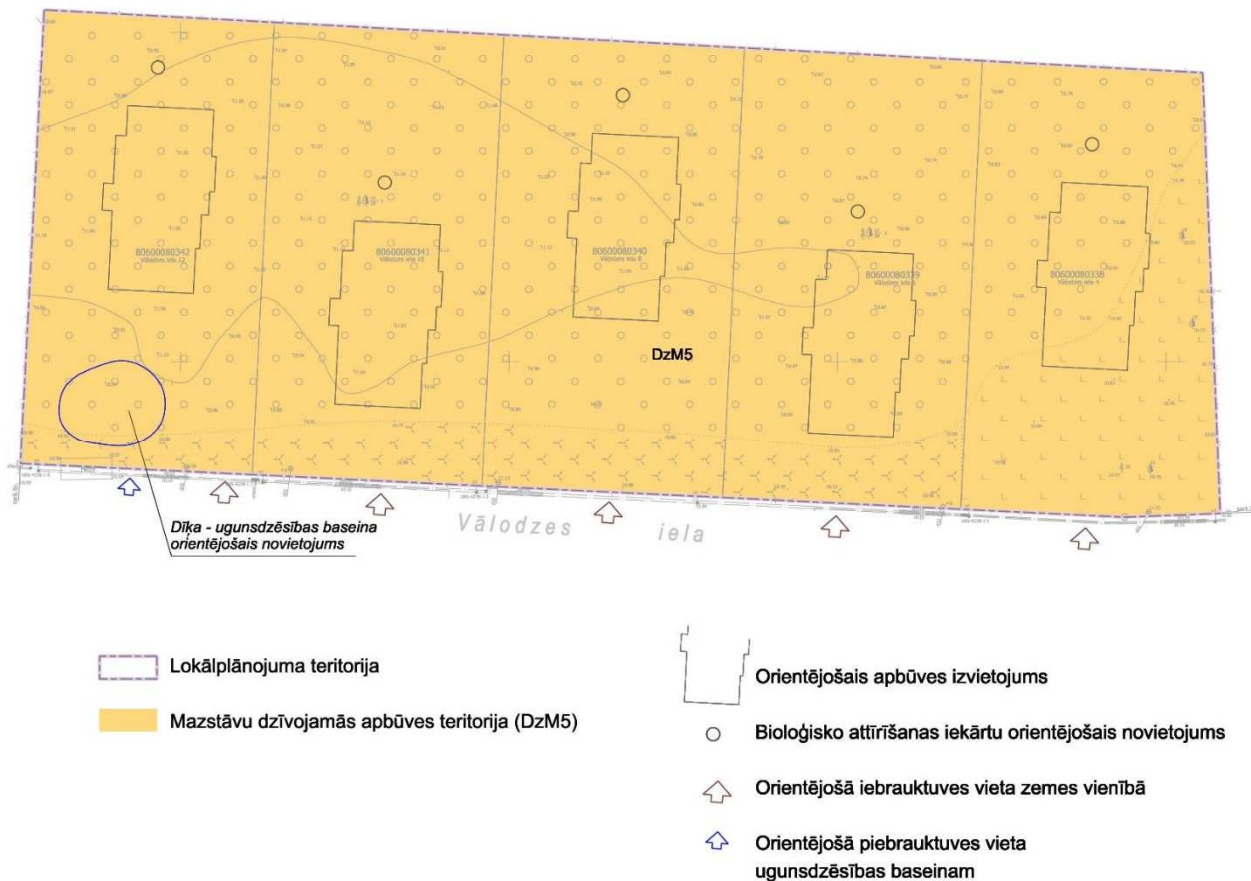
#### Galvenie risinājumu nosacījumi:

- Iebraukšana teritorijā ir veidojama no Vālodzes ielas, autostāvvietas ir jāizvieto uz tā paša zemesgabala.
- Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība teritorijai ir noteikta 2400 m<sup>2</sup>, līdz ar to teritoriju sīkāk sadalīt nevar, jo katras lokālpilnojumuma teritorijas zemes vienības platība ir ap 2500 m<sup>2</sup>.
- Zemes vienības ir atļauts apvienot vai to robežas pārkārtot nesamazinot zemes vienību frontes mazākas par 15 metriem;
- Maksimālais apbūves blīvums noteikts 40%, apbūves augstums galvenajām ēkām - līdz 12 metriem, savukārt saimniecības un palīgēkām augstums nedrīkst pārsniegt 6,5 metrus;

<sup>7</sup> Grafiskā materiāla sagatavošanā izmantots attēls no [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv). Inženierkomunikāciju dati: detālpilnojumuma „Vālodzes” grozījumi, 2011.gads



- Līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei Vālodzes ielā, atļauta lokālā kanalizācijas sistēmas izveidošana izņemot daudzdzīvokļu māju un rindu māju apbūvi, kuru atļauts veidot tikai gadījumā, ja tā tiek pieslēgta pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas.
- Plānotā apbūve pievienojama pie darbojošās centralizētās ūdensapgādes sistēmas, līdz tam paredzami pagaidu risinājumi;
- Ugunsdzēsības dīķis izbūvējams zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80600080342 (Vālodzes iela 12), kam ar ugunsdrošību jānodrošina apkārt esošā apbūve.



8. attēls. Lokālpilnojuma teritorijas plānotais funkcionālais zonējums.

Tā kā lokālpilnojuma grafiskās daļas karte "Funkcionālais zonējums un apgrūtinājumi" tika izstrādāta uz augstas detalizācijas topogrāfijas plānā 1:500, *Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS)* tika augšupielādēti visi lokālpilnojuma teritorijas apgrūtinājumi:

- 1) Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (1 metrs);
- 2) Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (1 metrs);
- 3) Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu (3 metri).

Kartes izdrukas mērogs ir 1:1000 un aizsargjoslas līdz 3 metriem netika attēlotas. Ņemot vērā SIA "Arhitekta Ābola birojs" sagatavoto priekšlikumu, kartē attēlots plānotās apbūves orientējamais izvietojums, kas tiks precizēts būvprojektā.