

1.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.

Teritorijas detālplānojuma projekts Rīgas rajona Garkalnes novada zemesgabālā Lapu ielā 19A, kadastra Nr. 8060 006 0504 ir izstrādāts saskaņā ar:

- novada domes lēmumu un apstiprinātu darba uzdevumu;
- Garkalnes novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- institūciju nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai.

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 19. oktobra noteikumiem "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" Nr.833 un citiem Latvijas Republikas tiesību aktiem.

Detālplānojumā ir ņemtas vērā Rīgas rajona teritorijas plānojuma nostādnes.

Detālplānojuma robežas – Rīgas rajona Garkalnes novada zemesgabala Lapu iela 19A robežas. Projekts izstrādāts uz topogrāfiskā plāna mērogā M 1 : 500.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar:

- Zemesgabalu Lapu iela 11 – privātīpašums, kadastra Nr. 8060 006 0395,
- Zemesgabalu Lapu iela 11 – privātīpašums, kadastra Nr. 8060 006 0394,
- zemesgabalu Rubeņu iela 3 – privātīpašums, kadastra Nr. 8060 006 0517;
- zemesgabalu Rubeņu iela 1 – privātīpašums, kadastra Nr. 8060 006 0098;
- zemesgabalu "Smilgas"-privātīpašums, kadastra Nr.8060 006 0049;
- Garkalnes novada pašvaldības zemi.

Projektējamā detālplānojuma teritorijas platība 0,8026 ha.

Zemesgabals nav apbūvēts.

Projektējamā detālplānojuma teritorijas reljefs – līdzens.

Projektējamā teritorija nav meliorēta.

Projektējamā teritorijā nav centralizēti ārējie inženierkomunikāciju tīkli.

Esošajā situācijā detālplānojumā ietvertajā teritorijā zemes lietošana galvenokārt klasificēta kā mežsaimniecībā izmantojamas zemes teritorija.

Apkārtējās teritorijas apbūves struktūra ir privātīpašumā esoši zemesgabali.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Teritorijas attīstības mērķis, ievērojot sabiedrības un zemes īpašnieku intereses -

- nodrošināt teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību;
- saglabāt vidi atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa attīstības plāniem;
- izveidot plānojamā teritorijā nepieciešamo infrastruktūru, nodrošinot cilvēkiem kvalitatīvu dzīves vidi;
- radīt investīcijām labvēlīgu vidi..

Detālplānojums detalizē novada teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus, nosakot:

- robežas un prasības katrai parcelei;
- atļauto izmantošanu un izvietojumu;
- ielas sarkanās līnijas;
- prasības būvju izvietojumam, būvlaides;
- apgrūtinājumus, aizsargjoslas un citus ierobežojumus;
- ierobežojumus no vides aizsardzības viedokļa.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu, detālplānojumā ietvertā teritorija ir „Savrupmāju retinātās apbūves teritorija”. Detālplānojuma risinājumi atbilst šādas zonas struktūrai.

Projektā izstrādātais zemes gabala sadalījums tika pieņemts, par kritēriju izvēloties ainaviskus, arhitektoniskus un ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu, ievērtējot pieguļošo teritoriju īpatnības un teritorijā esošo un plānoto inženiertehnisko tīklu un būvju apsaimniekošanas iespējas.

Izvērtējot esošo situāciju, apkārtējās apbūves un teritorijas raksturu, kvalitāti un teritorijas perspektīvo attīstību, projektā paredzēts zemes gabalu sadalīt jaunos apbūves zemes gabalos. No jauna izveidotajos zemesgabalos plānots būvēt dvīņu mājas vai savrupmājas ar saimniecības ēkām.

Adreses ir noteiktas katram no jauna izveidotajam apbūves zemes gabalam, atbilstoši pieguļošās ielas nosaukumam.

Detālplānojumā noteiktas ielu sarkanās līnijas un šķērsprofili, būvlaides un apbūves līnijas. Sarkano līniju zonā iela tiek plānota kā atsevišķa zemes vienība.

Elektroapgādes, gāzes apgādes, telekomunikāciju tīkla iekārtu izvietojumam paredzēta ielas sarkano līniju robežās.

1.4. AIZSARGJOSLAS

Detālplānojuma teritorijā ir noteikta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likumam un pašvaldības apbūves noteikumiem:

- esošā aizsargjosla gar elektrotīkliem,
- plānotās ielas aizsargjoslas.

1.5. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Detālplānojumā ir projektētas ūdensapgādes, kanalizācijas notekūdeņu, lietusskanalizācijas, elektroapgādes, gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu shēmas.

Inženiertehnisko tīklu izvietojums paredzēts projektējamās ielas sarkano līniju zonā.

Slēgtās drenāžas un uztvērējaku novietnes priekšlikums ūdeņu tālākai novadīšanai valējā novadgāvī ārpus plānojamās teritorijas ir uzrādīts lapā ĢP-1.

Inženiertehniskie tīkli izbūvējami saskaņā ar atsevišķi izstrādātiem projektiem.

- Elektroapgāde

Saskaņā ar VAS "Latvenergo" tehniskajiem noteikumiem projektējamās teritorijas elektroapgādei nepieciešama jaunu 20 kV un 0,4 kV līniju, kā arī 20/0,4 KV transformatoru apakšstacijas izbūve.

Projektējamā transformatoru apakšstacija tiks izvietota ielas sarkano līniju robežās.

Detālplānojuma teritorijā elektroapgādei nepieciešams izbūvēt kopējo komunikāciju tīklu.

Detalizēts elektroapgādes tīkls izstrādājams atsevišķā projektā.

- Ūdensapgāde

Detālplānojuma teritorijā ūdensapgādes nodrošināšanai tiek paredzēta centralizēta ūdensapgādes sistēma no maģistrālā 150 mm Ø ūdensvada Upesciema ielā, izstrādājot pieslēguma projektu esošajam 50 mm Ø ūdensvadam Lapu ielā.

- Kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā kanalizācijas nodrošināšanai perspektīvē paredzēts izbūvēt pieslēgumu maģistrālajam kanalizācijas tīklam Bergos, saskaņā ar nekustamo īpašumu „Tūjas”, kad.Nr.80600060385, Rubeņu iela 3, kad. Nr. 80600060517 un Lapu iela 19A, kad.Nr.80600060504 īpašnieku savstarpējo vienošanos. Līdz minētā pieslēguma izbūvei notekūdeņus paredzēts novadīt slēgtos krājrezervuāros izvešanai uz tuvākajām bioloģiskās attīrīšanas iekārtām. Kanalizācijas tīklu centralizētais pieslēgums detalizēti izstrādājams atsevišķā projektā.

- Lietus ūdeņu novadīšana, meliorācija

Lietus ūdeņu novadīšana no parcelēm paredzēta pa reljefu ar iesūcināšanu gruntī un slēgtā drenāžā un ar to savienotajās uztvērējākās, kuru orientējoša novietne ir uzrādīta plānotajā drenāžā grafiskās daļas lapā GP-1.

Tālāka lietus ūdeņu novadīšana paredzēta pa esošajiem grāvjiem nekustamajos īpašumos Rubeņu iela 3 un „Tūjas” (skatīt meliorācijas shēmu lapā GP-6).

Lietus ūdeņu novadīšanas un, ja nepieciešams, meliorācijas sistēmas tehniskais projekts izstrādājams vienlaikus ar ielu un piebraucamo ceļu tehnisko projektu.

- Gāzes apgāde

Saskaņā ar a/s "Latvijas Gāze" tehniskajiem noteikumiem, perspektīvai gāzes apgādei ir paredzēts pieslēgums pie VSP gāzes vada.

Projektējamais gāzes regulēšanas punkts / SGRP / tiks izvietots ielas sarkano līniju robežās.

Gāzes apgādei nepieciešams izbūvēt kopējo gāzes apgādes tīklu līdz katram patērētājam atsevišķi.

Detalizēts gāzes apgādes tīkls izstrādājams atsevišķā projektā.

- Elektronisko sakaru tīkls

Saskaņā ar SIA "Lattelekom" tehniskajiem noteikumiem, elektronisko sakaru tīklu paredzēts izbūvēt no pieslēguma vietas RSS-411 "Bergī" uz projektējamo sadales punktu.

Detālplānojuma teritorijā telekomunikāciju nodrošināšanai nepieciešams izbūvēt telefona kabeļu kanalizācijas tīklus.

Projektējamais elektronisko sakaru tīkla sadales skapis tiks izvietots ielas sarkano līniju robežās.

Detalizēts elektronisko sakaru tīkls izstrādājams atsevišķā projektā.

1.6. TRANSPORTA KUSTĪBAS ORGANIZĀCIJA

Saskaņā ar detālplānojuma transporta kustības organizācijas risinājumu, teritorijā paredzēta esošā servitūta ceļa pārbūve par vietējas nozīmes divvirzienu ielu gar zemes gabala dienvidaustrumu robežu ar pieslēgumu Lapu ielai pa pašvaldībai piederošo teritoriju.

Piebrauktuve visām plānotajām parcelēm tiek nodrošināta pa piebraucamo ceļu (servitūtu) 5,0 m platumā.

Ielas izbūve jāveic atbilstoši izstrādātam tehniskajam projektam.

Nobrauktuves uz zemes gabaliem ir plānotas atbilstoši reglamentējošo noteikumu prasībām.

1.7. UGUNSDROŠĪBA

Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošināšana līdz ēku un ārējo inženierkomunikāciju nodošanai ekspluatācijā tiek paredzēta no ūdens ņemšanas vietas – hidranta, kurš atrodas Upesciema ielā, 200 m attālumā no plānojamās teritorijas. Centralizētas ūdensapgādes tīklu un hidranta izbūve ir plānota Lapu ielā, to novietne ir uzrādīta grafiskās daļas lapā Nr.1- „Zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”.

Sastādīja

Normunds Bērzkalns

2. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenošanas kārtība, kas ir saistoša detālplānojuma izstrādes ierosinātajam, zemesgabalu īpašniekiem un īpašuma tiesību pārņēmējiem:

1. posms.

Meža zemju transformācija. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas atļauts veikt meža zemes transformāciju zem ceļiem un apbūves daļā atbilstoši Ministru kabineta 2004. gada 28.septembra noteikumiem Nr. 806 "Meža zemes transformācijas noteikumi".

2. posms.

Pēc meža zemes transformācijas atļauts izbūvēt ceļus un kopējos inženierkomunikāciju tīklus, izstrādājot šādus tehniskos projektus:

- plānotajam ielas posmam, piebraucamajam ceļam un visa zemesgabala vertikālam plānojumam,
- vaļējai un slēgtai drenāžai ar uztvērējām,
- ārējai ūdensapgādei,
- ārējai elektroapgādei.

3. posms.

Pēc ceļu un kopējo inženierkomunikāciju tīklu izbūves un nodošanas ekspluatācijā atļauta ēku projektēšana un būvniecība.

4. posms.

Detālplānojuma teritorijā kanalizācijas nodrošināšanai paredzēts izbūvēt pieslēgumu maģistrālajam kanalizācijas tīklam Bergos, saskaņā ar nekustamo īpašumu „Tūjas”, kad.Nr.80600060385, Rubeņu iela 3, kad.Nr.80600060517 un Lapu iela 19A, kad.Nr.80600060504 īpašnieku savstarpējo vienošanos. Līdz minētā pieslēguma izbūvei notekūdeņus paredzēts novadīt slēgtos krājrezervuāros izvešanai uz tuvākajām bioloģiskās attīrīšanas iekārtām. Kanalizācijas tīklu centralizētais pieslēgums detalizēti izstrādājams atsevišķā projektā.

Īpašnieks: