

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums Krastmalas ielas daļai un Gulbju ielas daļai, zemes gabala Gulbju ielā 2 (kad. Nr. 8060 002 0755) sadale Garkalnes novadā, izstrādāts pēc detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemju īpašnieku pasūtījuma, ko pārstāv biedrība „Priedkalne” tās valdes priekšsēdētāja personā.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar 16.10.2012. LR MK noteikumiem Nr.711 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un pabeigta saskaņā ar 14.10.2014. LR MK noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”; 30.04.2013.; LR MK noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”; Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013-2024 ar 2015.gada grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta, pamatojoties uz Garkalnes novada domes 2012. gada 31. jūlija lēmumu, protokols Nr.11, 2.§.

Teritorijas esošais izmantošanas veids ir – ciema nozīmes iela (Krastmalas iela), vietējās nozīmes iela (Gulbja iela), savrupmāju apbūves teritorija, meža teritorija.

Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijā atļautais lietošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1) un transporta infrastruktūras teritorijas (TR), meža teritorija M4.

Detālplānojums izstrādāts uz SIA “Metrum” izstrādāta inženiertopogrāfiskā uzmērījuma plāna ar mēroga precizitāti 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā.

Par detālplānojuma uzsākšanu sniegta informācija laikrakstos „Latvijas Vēstnesis”, „Rīgas aprīņa avīze” un Garkalnes novada pašvaldības mājaslapā internetā.

Detālplānojuma izstrādāšanai saņemti visi darba uzdevumā minēto institūciju nosacījumi.

Saskaņā ar Rīgas reģionālās virsmežniecības sniegto informāciju Krastmalas ielai daļēji piekļaujas meža īpašumi ar kad. Nr. 80600020831 kuriem ir veikta meža inventarizācija un detālplānojuma ietvaros biotopu izpēte.

PLĀNOJUMA MĒRKIS

Plānojuma mērķis ir precizēt Krastmalas ielas daļas (kad. Nr. 8060 002 0800) un Gulbju ielas (kad. Nr. 8060 002 0021) daļas sarkanās līnijas, noteikt būvlaidi gar Krastmalas un Gulbju ielām.

Sadalīt zemes gabalu Gulbju iela 2 (kad. Nr. 8060 002 0755) divās zemes vienībās.

Precizējot sarkanās līnijas, nodrošināt ielas un inženierkomunikāciju izbūvi, kas iekļausies ciemata attīstības koncepcijā atbilstoši spēkā esošajam Garkalnes novada teritorijas plānojumam.

Vadoties pēc Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un Garkalnes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, detālplānojumā funkcionālais zonējums noteikts –

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1) un transporta infrastruktūras teritorija (TR).

Detalizēt apbūves noteikumus Gulbju ielas 2 teritorijai.

Noteikt īpašuma apgrūtinājumus un lietošanas tiesību aprobežojumus.

Precizēt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Priedkalnes ciemā un ir daļa no apbūves teritorijas, kas apmēram pirms 20 gadiem izbūvēts kā atsevišķs ciemats (SWH ciemats) ar vienotu apžogojumu un bez iekšējiem žogiem. Apbūvētajām zemes vienībām gar Krastmalas ielu iebrauktuves teritorijās ir no Senču sila ielas un no Gulbju ielas. Ar teritorijas apsaimniekošanu, ārējā nožogojuma uzturēšanu nodarbojas šīs teritorijas iedzīvotāju nodibināta biedrība „Priedkalne”.

Krastmalas ielas sarkanā līnija ziemeļu pusē atrodas īpašumu Senču sila iela 1 (kad. Nr.8060 002 0747), Senču sila iela 2 (kad. Nr.8060 002 0432), Senču sila iela 3 (kad. Nr.8060 002 0226) Senču sila iela 4 (kad. Nr.8060 002 0748), Senču sila iela 5 (kad. Nr.8060 002 0749), Gulbju iela 1 (kad. Nr.8060 002 0746), Gulbju iela 6 (kad. Nr.8060 002 0759), Gulbju iela 2 (kad. Nr.8060 002 0755) teritorijās.

Krastmalas ielas sarkanā līnija dienvidu pusē atrodas SIA ‘‘Rīgas meži’’ zeme.

Gulbju ielas sarkanās līnijas atrodas Gulbju iela 1 (kad. Nr.8060 002 0746), Gulbju iela 6 (kad. Nr.8060 002 0759), Gulbju iela 2 (kad. Nr.8060 002 0755) teritorijās.

Teritorijā nav valsts vai vietējas nozīmes dižkoku.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Detālplānojuma teritorijā plānota atļautā izmantošana – „Savrupmāju apbūves teritorijas” (DzS1) ar savrupmāju apbūvi saskaņā ar apbūves noteikumiem.

Zemes gabals Gulbju ielā 2 sadalīts divās zemes vienībās. Viena zemes vienība paliek ar esošo apbūvi un esošo iebrauktuvi no Gulbju ielas, otra zemes vienība ir bez apbūves ar plānoto iebrauktuvi no Krastmalas ielas. Pirmajā zemes vienībā plānots ceļa servitūts nokļūšanai no otrās zemes vienības pie publiskās ārtelpas – ezermalas.

Krastmalas ielas platums sarkanajās līnijās noteikts – 15metri ar sašaurinājumu gar z.g. Senču sila iela 1 – 11.5m.

Pamatojoties uz Garkalnes novada teritorijas plānojumu Krastmalas iela noteikta kā vietējās nozīmes ciema iela (kategorija C).

Gar apbūvētajiem zemes gabaliem Krastmalas ielas ziemeļu pusē, sarkanā līnija precizēta pa zemes gabalu robežu.

Gulbju ielas minimālais platums noteikts 9m, precizējot sarkanās līnijas pa zemes gabalu robežām.

Ielu krustojumos nodrošināti redzamības brīvlauki.

Krastmalas iela plānota ar normālprofilu NP 5.5 (LVS 190-2:1999), pamatojoties uz vietējās nozīmes ciema ielas (kategorija C) Garkalnes novada teritorijas plānojumā rekomendētajiem ielu profiliem.

Gulbju ielas daļa plānota ar normālprofilu NP 5.5 (LVS 190-2:1999).

Iebrauktuve jaunizveidotajā zemes vienībā plānota ar normālprofilu NP 4.5 (LVS 190-2:1999).

Detālplānojuma teritorijām ir spēkā esošie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kas detalizēti jaunveidojamām zemes vienībām un papildināti esošajām.

Plānotie nekustāmā īpašuma pamatizmantošanas lietošanas mērķa kods 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, 1101 - satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme.

Plānotie apgrūtinājumi

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija – 7312030100

Būvniecības ierobežojumu teritorija – būvlaide – 7313090100

Ceļa servitūta teritorija pēc servitūta līguma noslēgšanas - 7315030100

Esošie apgrūtinājumi

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko tīklu līniju sakaru un kabeļu kanalizāciju – 7312040100

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2m dziļumam - 7312010101

Likvidētie apgrūtinājumi

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija – 7312030100

INŽENIERAPGĀDE

Izstrādāta inženierapgādes tīklu shēma (ielu šķērsprofili) saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām. Inženiertīklu apgādes shēmā paredzēta elektroapgāde, sakari, ielas apgaismojums, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija un gāzes apgāde saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem. Inženierkomunikāciju grafiskā shēma izstrādāta, ievērojot būvnormatīvu prasības.

Elektroapgādes tīkli. Veicot Krastmalas ielas rekonstrukciju, pieprasīt tehniskos noteikumus no AS „Sadales tīkli” un izstrādāt tehniskā projekta dokumentāciju esošo elektroapgādes tīklu pārbūvei.

Sakaru tīkli. Pirms būvniecības uzsākšanas jaunizveidotajā zemes vienībā, pieprasīt tehniskos noteikumus no SIA Lattelecom un izstrādāt tehniskā projekta dokumentāciju par esošo sakaru komunikāciju pārvietošanu un veikt šo tīklu iznešanu no plānotās būvniecības zonas.

Siltumapgāde. Jaunizveidotajā apbūves zemes gabalā risināma individuāla apkures sistēma, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus.

Ielas. Piekļūšana jaunizveidotajai zemes vienībai (parcele Nr.2) paredzēta no Krastmalas ielas.

Ugunsdzēsības pasākumi. Ugunsdzēsības ūdens apgāde no esošā ūdensvada tīkla Senču un Gulbju ielās. Perspektīvā ugunsdzēsības ūdensapgāde risināma, uzstādot hidrantus uz ciemata centralizētā ūdensvada, kas plānots Krastmalas ielā.

Lietusūdens novadīšana. Izstrādājot ēku tehniskos projektus, jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ēku jumtiem, nodrošinot to novadīšanu speciāli veidotā sistēmā vai filtrējošā slānī esošajā zemesgabalā vai esošajā meliorācijas drenāžas sistēmā.

Lietusūdeņu novadīšana no Krastmalas ielas risināma, veidojot ievalkas ar iesūcināšanu gruntī.

Izstrādāja

B. Eglīte