

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI

nekustamajiem īpašumiem

**Grunduļu ielā 19 un
Grunduļu ielā 21,
Divezeri, Ādažu novads**

ZEMES VIENĪBU AR KADASTRA APZĪMĒJUMI 80440010148 un 80440010149

1.sējums

**Paskaidrojuma raksts, TIAN un
grafiskā daļa**

1.redakcija

Izstrādes vadītājs:

Ādažu novada teritorijas plānotājs -
arhitekts Silvis Grīnbergs

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālplānojumi SB"
Reģ.Nr. LV40203081595
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

Pasūtītājs:

Nekustamo īpašumu Grunduļu ielā 19 un
Grunduļu ielā 21, Divezeri, Ādažu novads,
īpašnieki

2021

SATURS

I SĒJUMS

I DAĻA.....	3
PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
IEVADS	3
1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS raksturojums	4
3. SPĒKĀ ESOŠAIS DETĀLPLĀNOJUMS	6
4. DETĀLPLĀNOJUMA grozījumu risinājumu apraksts un pamatojums	8
4.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums	10
4.2. Vides troksnis un piesārņojums	14
II DAĻA	15
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	15
1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA	15
2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC3).....	15
2.1. Projektētā zemes vienība Nr.1 (Grunduļu iela 19, Divezeri).....	15
2.2. Projektētā zemes vienība Nr.2 (Grunduļu iela 21, Divezeri).....	16
3. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI	17
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	18
III DAĻA	19
GRAFISKĀ DAĻA	19
Teritorijas esošā izmantošana un apgrūtinājumi	20
Zemes vienību sadalījumu, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plāns.....	21
Transporta infrastruktūras plāns un adresācijas priekšlikums	22
Zemes ierīcības projekts	23

I DAĻA

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma grozījumi nekustamajiem īpašumiem Grunduļu ielā 19 un Grunduļu ielā 21, Divezeri, Ādažu novads, izstrādāti saskaņā ar Ādažu novada domes 27.10.2020. lēmumu Nr.214 „Par atļauju izstrādāt detālplānojuma grozījumus nekustamajiem īpašumiem Grunduļu ielā 19 un Grunduļu ielā 21” un apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma grozījumu izstrādāšanai Ādažu novada Divezeru ciema nekustamajiem īpašumiem Grunduļu ielā 19 un Grunduļu ielā 21.

Detālplānojumu grozījumu izstrādes vadītājs - Ādažu novada teritorijas plānotājs - arhitekts Silvis Grīnbergs.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti atbilstoši:

1. Ādažu novada domes 27.03.2018. saistošajiem noteikumiem Nr.7 “Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu” (turpmāk – TIAN);
2. 13.10.2011. likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
3. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628);
4. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK 30.04.2013. noteikumi Nr.240) - ciktāl tie nav pretrunā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu;
5. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
6. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumiem Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
7. Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma grozījumu izstrādē.

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS

Detālplānojuma projekta sastāvā ietilpst:

I daļa – Detālplānojumu grozījumu **Paskaidrojuma raksts**, kas ietver detālplānojuma grozījumu izstrādes pamatojumu, teritorijas esošās izmantošanas aprakstu, detālplānojuma grozījumu aprakstu;

II daļa – **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi** - ietverot ar detālplānojuma grozījumiem veiktās izmaiņas;

III daļa – **Grafiskā daļa** – ietverot ar detālplānojuma grozījumiem veiktās izmaiņas;

IV daļa – **Pārskats par detālplānojuma grozījumu izstrādi** - satur pašvaldības domes lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu, sabiedriskās apspriedes sanāksmes protokolu un citus ar detālplānojuma grozījumu izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus.

1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis – grozīt spēkā esošā detālplānojuma „Detālais plānojums teritorijai Ādažu pagastā starp Lilastes ezeru un Vecvārnu ceļu” (apstiprināts 2002.gadā ar saistošajiem noteikumiem Nr.11 „Par zemesgabalu „Grunduļi”, „Cibuļi”, „Mežotnes”, „Lielvārnas” un daļas no zemesgabala „Vecvārnas” sadalīšanu apbūves gabalos, mežparku izveidošanu un apbūves noteikumiem”).

Detālplānojuma grozījumu izstrādes uzdevums – pamatot nekustamā īpašuma Grunduļu ielā 19, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80440010148, izmantošanu savrupmāju apbūves nolūkos, savstarpējo robežu pārkārtošanu starp nekustamo īpašumu Grunduļu ielā 19, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80440010148 un Grunduļu ielā 21, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80440010149. Pamatot plānoto nekustamo īpašumu izmantošanu un to saistītu infrastruktūras objektu izvietojšanu, nodrošinot piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai un ielas veidojot kā atsevišķas zemes vienības.

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Ādažu novada Divezeru ciemā (skatīt 1.attēlu).



1.attēls Detālplānojuma teritorijas novietojums

Datu avots: <https://balticmaps.eu/> un <https://www.kadastrs.lv>

Nekustamais īpašums:

- Grunduļu iela 19, Divezeri, Ādažu novads, kadastra numurs 80440010148, sastāv no zemes vienības kadastra apzīmējumu 80440010148 (platība 0.5407 ha), ierakstīts Rīgas rajona tiesas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000462381, īpašnieks – juridiska persona;

- Grunduļu iela 21, Divezeri, Ādažu novads, kadastra numurs 80440010149, sastāv no zemes vienības kadastra apzīmējumu 80440010149 (platība 1.1869 ha) un būves ar kadastra apzīmējumu 80440010016005, ierakstīts Rīgas rajona tiesas Ādažu novada zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000462385, īpašnieks – juridiska persona un fiziskas personas.



2.attēls Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums

Datu avots: Ādažu novada teritorijas plānojums (<https://www.adazi.lv/buvnieciba-un-attistiba/teritorijas-planojums/>)

Atbilstoši spēkā esošajam TIAN detālplānojuma teritorija atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3), kas ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem (skatīt 2.attēlu).

Teritorijas pašreizējā izmantošana un dabas vērtības

Detālplānojuma teritorija atrodas apdzīvotā vietā – Divezeru ciema teritorijā - viensētu, savrupmāju apbūves kvartālā. Detālplānojuma teritoriju aizņem 1.7276 ha. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra datiem, detālplānojuma teritoriju lielākoties aizņem meži, krūmāji, pļavas. Detālplānojuma teritoriju lielāko daļu veido sauss priežu mežs un sūneklis.

Detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļu veido sauss priežu mežs. Joslā gar Lilastes ezera krastu saglabājusies priežu sausieņu mežiem raksturīga veģetācija – brūklenes, virši, nārībuļi, vistene. Dienvidrietumu daļā izveidojies blīvs sūnu stāvs, teritorija daļēji izbraukāta. Ziemeļu daļā, reljefa ieplakā, koku stāvā dominē bērzi, izveidojies blīvāks krūmu stāvs. Dienvidu daļā senāk bijusi viensēta. Pašlaik ēkas nojauktas. Austrumu daļu veido atklāta platība – ruderāls zālājs, kas aizaudzis ar kārkliem un priedēm, atsevišķiem bērziem

Teritorijas reljefu veido lēzena ezera krasta nogāze, dienvidu daļā platība līdzena. Lielākoties mitruma apstākļi sausi, ziemeļaustrumu daļā ietilpst neliela, mitrāka ieplaka. Vietām dabiskais reljefs izmainīts, ierīkojot ceļu. Teritorijā, vai tās tiešā tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas, ziemeļaustrumu daļā ierīkots grāvis. Tuvākā ūdenstilpe – Lilastes ezers, atrodas ~ 20 m attālumā no zemes gabala robežas.

Pēc dabas pārvaldības sistēmas “Ozols” datiem detālplānojuma teritorijā neiekļaujas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās (turpmāk – ĪADT), kā arī tā tieši nerobežojas ar ĪADT.

Pēc sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinuma (Egita Grolle – 18.03.2021.) detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas. Teritorijā sastopamas vairākas ievērojamu vecumu un apjomus sasniegušas priedes diametrā virs 50 cm

Detālplānojuma teritorijas daļu veido aizsargājamais biotops “Mežainas piejūras kāpas”. Tie ir ilgstoši dabiski vai pusdabiski meži uz piejūras kāpām ar labi attīstītu kokaudzes struktūru un raksturojošo, ar mežu saistīto sugu kopu. Biotops atrodas tikai Piejūras zemienē, ko no iekšzemes norobežo dabā konstatējama Baltijas ledus ezera senkrasta nogāze. Biotopa ilgstošai pastāvēšanai ir nepieciešami dabiski traucējumi – vētras, ugunsgrēki, mērena nostaigāšana u.c. Iztrūkstot dabiskiem traucējumiem, biotops bagātinās ar barības vielām un pārveidojas barības vielām bagātos meža tipos.

Biotopa kvalitāte kopumā zema līdz vidēja, labāka ziemeļrietumu daļā, ezera krasta tuvumā, kur saglabājusies raksturīga veģetācija un struktūra, ir mazāka antropogēnā ietekme, nav sastopamas ekspansīvas vai invazīvas sugas.

Lai samazinātu nelabvēlīgo ietekmi uz biotopu “Mežainas piejūras kāpas” jāievēro:

- Apbūves izvietojumu plānot maksimāli izmantojot platību, kurā nav koku stāva vai dominē bērzi, kā arī pēc iespējas tuvāk ceļam vai apbūves zonai piegulošajā teritorijā;
- Saglabājamas priedes ar stumbra diametru virs 50 cm;
- Ceļa un pagalmu segumam izvēlēties dabai draudzīgu materiālu;
- Apbūves platībās nav pieļaujama apstādījumu veidošana, izmantojot invazīvas augu sugas;
- Ārpus apbūves zonas saglabājama dabiskā zemsedze.

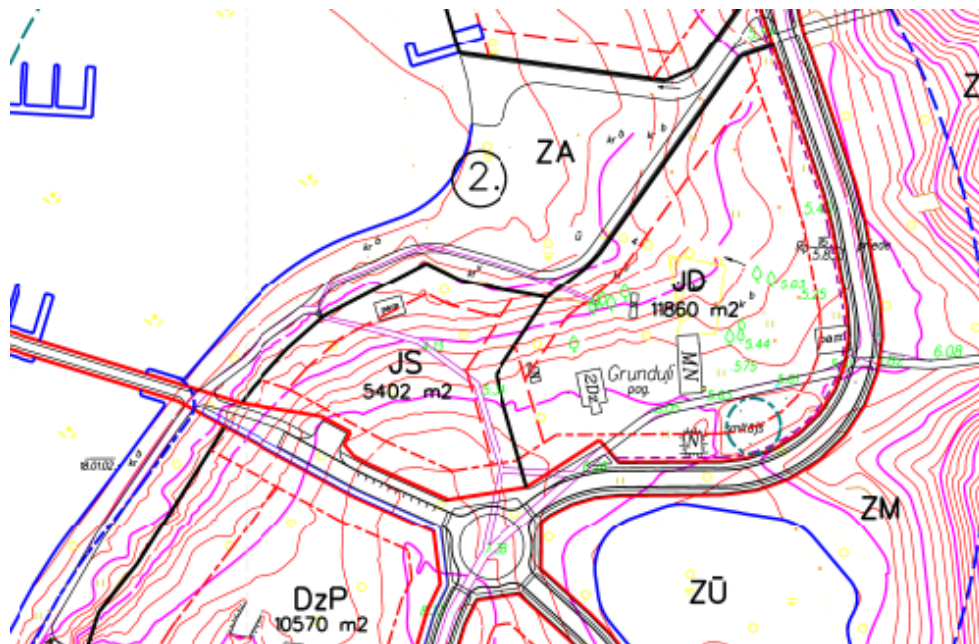
Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 ”Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.

3. SPĒKĀ ESOŠAIS DETĀLPLĀNOJUMS

Nekustamo īpašumu Grunduļu iela 19 un Grunduļu iela 21, Divezeri, Ādažu novads, teritorijā 2002.gadā apstiprināts detālplānojums („Detālais plānojums teritorijai Ādažu pagastā starp Lilastes ezeru un Vecvārnu ceļu” (apstiprināts 2002.gadā ar saistošajiem noteikumiem Nr.11 „Par zemesgabalu „Grunduļi”, „Cibuļi”, „Mežotnes”, „Lielvārnas” un daļas no zemesgabala „Vecvārnas” sadalīšanu apbūves gabalos, mežaparku izveidošanu un apbūves noteikumiem”).

Atbilstoši spēkā esošajam detālplānojumam nekustamā īpašuma:

- Grunduļu ielā 19, Divezeri, Ādažu novads, funkcionālais zonējums ir Sabiedrisko iestāžu apbūves zona (JS);
- Grunduļu ielā 21, Divezeri, Ādažu novads, funkcionālais zonējums ir Darījumu iestāžu apbūves zona (JD) (skatīt 3.attēlu).



3.attēls Detālplānojuma teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns
 Datu avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_3970

Atbilstoši Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem:

Sabiedrisko iestāžu apbūves zona (JS) - galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir valsts, pašvaldības, reliģiska, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes, labdarības vai cita līdzīga nekomerciāla izmantošana.

- galvenā izmantošana – pārvaldes iestāde, izglītības iestāde, pirmsskolas bērnu iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, kultūras iestāde, zinātnes iestāde, nevalstiskas organizācijas iestāde, reliģiska iestāde, sporta un atpūtas objekts, saimniecības ēka;
- palīgizmantošana – dzīvoklis;
- zemesgabala minimālā platība 2000 kv.m.;
- maksimālais apbūves augstums – 12m;
- zemesgabala minimālā ielas fronte – 30m;
- priekšpagalma minimālais platums – 10m.

Darījumu iestāžu apbūves zona (JD) - galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes: viesnīcas, biroji un kantori, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti.

- galvenā izmantošana – darījumu iestāde, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts, pansija, viesu māja, pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, zinātnes iestāde, sporta un atpūtas objekts, saimniecības ēka;
- palīgizmantošana – dzīvoklis;
- zemesgabala minimālā platība 2000 kv.m.;

-
- maksimālais apbūves augstums – 12m;
 - zemesgabala minimālā ielas fronte – 30m;
 - priekšpagalma minimālais platums – 10m.

Apgrūtinājumi

Detālplānojuma teritorija atrodas:

1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (7311010300);
2. no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020202);
3. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090900);
4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300).

Inženierkomunikācijas

Detālplānojuma teritoriju tika plānots nodrošināt ar vairāku veidu inženiertīkliem: elektroapgādi (arī ielu un gājēju ceļu apgaismojums), apkure, telekomunikācijas, ūdensapgādi, kanalizāciju, kā arī lietuss notekūdeņu novadīšanas sistēmu. Inženiertehnisko komunikāciju sistēmas izbūvējamas vienlaicīgi ar ielu izbūvi.

Detālplānojums ir daļēji realizēts – izbūvētas ielas, teritorija ievilkts elektrības kabelis, kadastrāli sadalītas un uzmērītas zemes vienības, atsevišķās zemes vienībās veikta apbūve.

4. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde veikta, jo nekustamā īpašuma Grunduļu ielā 19, īpašnieki vēlas veikt savrupmāju apbūvi un zemes vienības robežu pārkārtošanu. Nekustamā īpašumu Grunduļu ielā 21, īpašnieki vēlas precizēt atļauto izmantošanu zemes vienībā un zemes vienības robežu pārkārtošanu.

Atbilstoši spēkā esošajam TIAN detālplānojuma teritorija atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3), kurā galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir:

- Labiekārtota publiskā ārtelpa ;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve;
- Sporta ēku un būvju apbūve;
- Kultūras iestāžu apbūve;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;

-
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
 - Biroju ēku apbūve;
 - Daudzdzīvokļu māju apbūve: līdz 3 stāviem;
 - Rindu māju apbūve;
 - Savrupmāju apbūve .

Apbūves parametrus Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3) – NENOSAKA.

Savrupmāju apbūves gadījumā jāievēro (DzS) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.1.1 apakšnodaļā).

Rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūves gadījumā jāievēro (DzM) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.3.1 apakšnodaļā).

Publiskās apbūves gadījumā jāievēro (P) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.4.1 apakšnodaļā).

Rūpnieciskās apbūves gadījumā jāievēro ® teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.6.1 apakšnodaļā).

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

- Teritorijas galvenais izmantošanas veids – savrupmāju apbūve;
- zemesgabala minimālā platība 1200 kv.m.;
- maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- maksimālais apbūves augstums – 12m;
- zemesgabala minimālā ielas fronte – 15m;
- priekšpagalma minimālais platums – 6m.

Detālpārplānojuma teritorijā ar kopējo platību 1.7276 ha paredzēts zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80440010148 un 80440010149 robežu savstarpējā pārkārtošana.

Detālpārplānojuma grozījumi paredz 2 zemes vienības:

- **zemes vienība Nr.1:**
 - kadastra apzīmējums 80440010148;
 - platība – 0.6781 ha;
 - funkcionālais zonējums - Jauktas centra apbūves teritorija (JC3), teritorijas izmantošanas veids - savrupmāju apbūve;
 - adresācija - Grunduļu iela 19, Divezeri, Ādažu novads.
- **zemes vienība Nr.2:**
 - kadastra apzīmējums 80440010149;
 - platība – 1.0495 ha;
 - funkcionālais zonējums - Jauktas centra apbūves teritorija (JC3), teritorijas izmantošanas veids: labiekārtota publiskā ārtelpa, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, sporta ēku un būvju apbūve, kultūras iestāžu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, tirdzniecības un/vai

pakalpojumu objektu apbūve, biroju ēku apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve: līdz 3 stāviem, rindu māju apbūve, savrupmāju apbūve .

- adresācija - Grunduļu iela 21, Divezeri, Ādažu novads.

Piebraukšana zemes vienībām paredzēta no Grunduļu ielas sarkanajām līnijām (skatīt „Transporta kustības shēmu”). Visiem projektētajiem zemes gabaliem ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam.

Katrai izveidotajai zemes vienībai ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas Grunduļu ielas sarkano līniju robežās saskaņā ar detālplānojuma grozījumu grafisko daļu.

Grunduļu ielas sarkano līniju robežās paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:

1. centralizētu ūdensvadu, izbūvei paredzot orientējošu vietu ūdensvadam. Pēc centralizētās ūdensapgādes tīkla izbūves pieslēgšanās tīkliem ir obligāta.
2. centralizētus kanalizācijas tīklus, izbūvei paredzot orientējošu vietu kanalizācijai. Pēc centralizētā kanalizācijas tīkla izbūves pieslēgšanās tīkliem ir obligāta.
3. ielu apgaismojumu, izbūvei paredzot orientējošu vietu apgaismes kabelim;
4. sakaru komunikācijas, izbūvei paredzot orientējošu vietu elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijai.

Grunduļu ielas sarkano līniju robežās jau ir izbūvēti elektroapgādes objekti - pazemes zemsprieguma elektrokabelis 0.4kV un 20kV.

Apbūvi drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma Administratīvā līgumā noteikto kārtību.

Pēc īpašuma sadalīšanas katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, veicama atkārtota meža inventarizācija uz jaunā zemes vienības robežu un situācijas plāna pamata. Plānojot būvniecību, tai skaitā inženiertehnisko komunikāciju tīklu izbūvi meža teritorijā, jāparedz atmežošana.

4.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Detālplānojuma grozījumi neparedz mainīt elektroapgādes, elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas, siltumapgādes un atkritumu apsaimniekošanas risinājumus.

Elektroapgāde

Grunduļu ielas sarkano līniju robežās jau ir izbūvēti elektroapgādes objekti - pazemes zemsprieguma elektrokabelis 0.4kV un 20kV. Pie nekustamā īpašuma Grunduļu iela 19 ir izbūvēts elektrisko tīklu sadales iekārta.

Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojums atbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem nodrošināta ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. tehnikai.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu

pārvietošanai nepieciešams saņemt AS "Sadales tīkls" tehniskos noteikumus. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kur jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".

Apbūves zemes vienību elektroapgāde paredzēta saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 21.12.2020. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-17495.

Detālplānojuma teritorijā Aizsargjosla likuma 35.pantā un 45.pantā noteiktās prasības, jāievēro elektrotīklu objektu ekspluatācijas un drošības prasības, ko nosaka MK noteikumu Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3.punkts, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, kas noteiktas minēto noteikumu 8.-11.punktā.

Enerģētikas likums nosaka nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā, detālplānojuma teritorijā jāievēro Enerģētikas likuma 19.panta, 19¹.panta, 23.panta un 24.panta prasības.

Projektēto apgaismes kabeli paredzēts izbūvēt zem gājēju ietves Grunduļu ielas sarkanajās līnijās, tās novietne norādīta orientējoši un precizējamas būvprojektā.

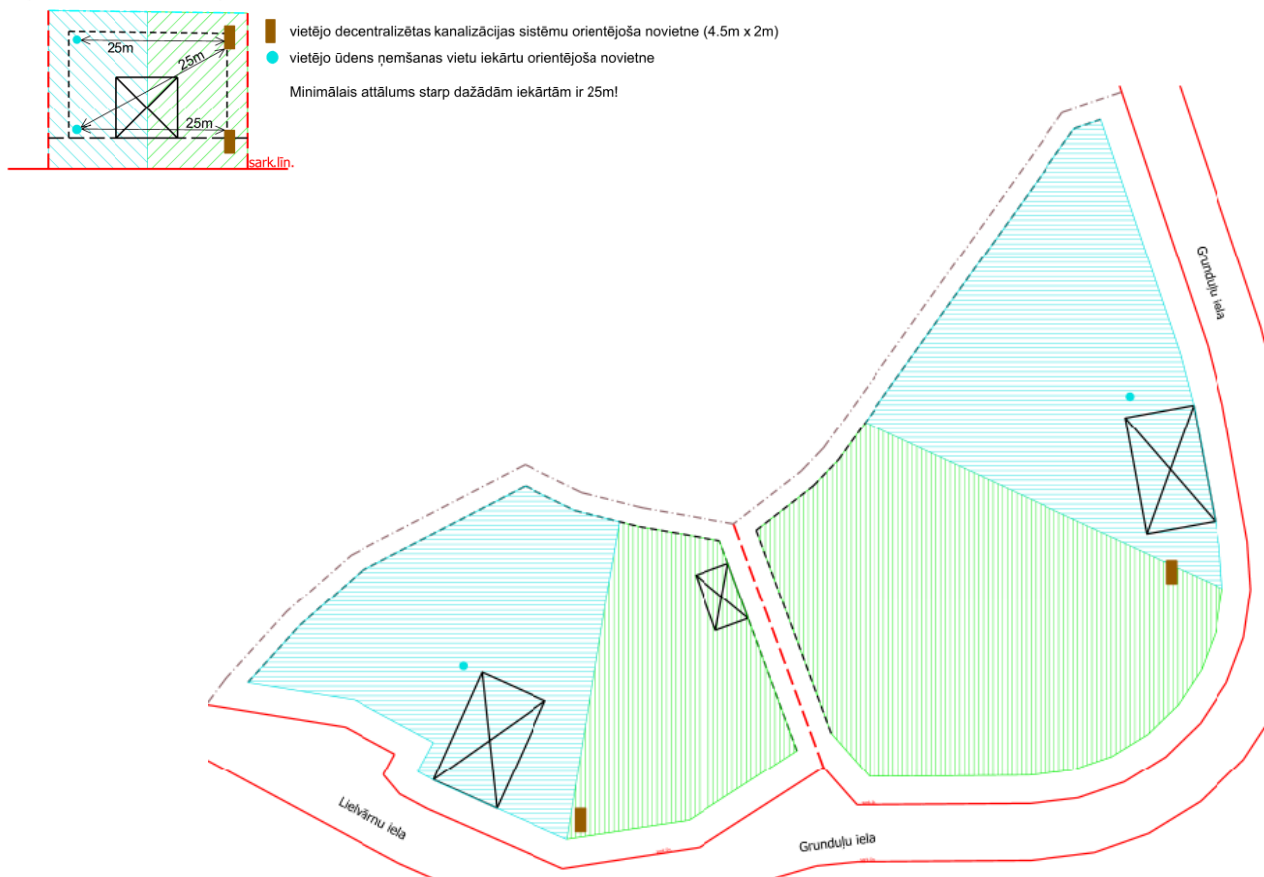
Ūdensapgāde un kanalizācija

Saskaņā ar SIA „Ādažu ūdens” 13.01.2021. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 2101/13/01 un balstoties uz centralizēta ūdensvada un sadzīves kanalizācijas sistēmu trasējumu Ādažu novadā, detālplānojuma teritorijai nav tiešas pieslēguma iespējas pie centralizētā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Individuālo un centralizēto ūdensvada un kanalizācijas tīklu projektēšanā ievēro LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” un LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”, inženierkomunikācijas tīklu projektēšanā ievērojot 30.09.2014. MK noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".

Detālplānojuma grozījumi paredz individuālā ūdensapgādi un lokālu kanalizācijas risinājumu (skatīt 4.attēlu).

Piemērs vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējošas novietnes un vietējo decentralizētas kanalizācijas sistēmu orientējošas novietnes izvietojumam:



4.attēls Detālplānojuma teritorijas individuālās ūdensapgādes un lokālās kanalizācijas risinājums

TIAN 95.punkts noteic, ka esošajām un jaunveidojamajām apbūves teritorijām, kur nav izbūvēta centralizētā ūdensapgādes sistēma, kā pagaidu risinājums atļauta lokālu ūdens ieguves vietu ierīkošana atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni un ugunsdzēsības vajadzībām. Lokālo ūdens ieguves vietu būvniecība veicama atbilstoši spēkā esošiem normatīviem aktiem.

MK 30.04.2013. noteikumu Nr.240 151.punkts nosaka, ka pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves.

Administratīvās apgabaltiesas 11.01.2019. spriedumam Nr. A420349813 nosaka, ka inženierkomunikāciju vienota tīkla izbūve un komunālo pakalpojumu pieejamības nodrošināšana ir pašvaldības autonoma kompetence.

Individuālos ūdensapgādes sistēmu risinājumi paredz veidot ūdens urbumus. Ierīkojot individuālo ūdens ņemšanas vietu jānodrošina aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu atbilstoši 20.01.2004 MK noteikumiem Nr.43 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika".

Lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumi var paredzēt – bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Ierīkojot lokālās kanalizācijas risinājumus jānodrošina aizsargjoslas platums ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm atkarībā no izmantotās tehnoloģijas un ietaises tehniskā raksturojuma - atbilstoši Aizsargjoslu likuma 28 . un 55. punkta prasībām.

Situācija, kurā katrai individuālajai dzīvojamai mājai ir atsevišķa sava bioloģiskā attīrīšanas iekārta Latvijas apstākļos ir daudz vēlamāka, jo:

- katrs atbild pats par savu iekārtu;
- ar tehnisko noteikumu palīdzību ir iespējams noteikt ierīkošanas veidu, lai izslēgtu „ekonomijas” izraisīto nepareizo uzstādīšanu un komplektāciju;
- ja nu tomēr „kaut kas notiek”, ir iespējams ātri un nešaubīgi identificēt atbildīgo majsaimniecību;
- par seku novēršanu maksā konkrētais izraisītājs.

Izvietojot lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumus svarīgi ievērot, lai:

- attīrīšanas iekārta atrastos no dzīvojamām mājām pa vējam;
- tiktu ņemti vērā būvniecības un hidroģeoloģiskie apstākļi attiecīgajā vietā;
- attīrīšanas iekārtas avārijas gadījumā notekūdeņi neapdraudētu gruntsūdeni;
- attīrīšanas iekārta atrastos lejup pa nogāzi no dzeramā ūdens akas un gruntsūdens kustības virziena.

Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves Grunduļu ielā, apbūves teritorijām pieslēgšanās ir obligāta, ievērojot Ādažu novada domes saistošo noteikumu prasības. Ūdens urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ugunsdzēsība

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” 19.2.punktu - ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei ar hidrantu kā pagaidu risinājums ir piekļūšana Lilastes ezeram, kas atrodas aptuveni 150m attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija

Elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt zem gājēju ietves Grunduļu ielas sarkano līniju robežās, to novietne norādītas orientējoši un precizējama tehniskajā projektā. Katrai zemes vienībai paredzēts pievads līdz zemes vienības

robežai. Tā kā sakarus iespējams nodrošināt ar bezvadu līdzekļiem, tad sakaru kabeļu ierīkošana ir maz ticama.

Meliorācija un lietus ūdeņi

Atbilstoši meliorācijas kadastra datiem Detālplānojuma teritorija nav nosusināts ar segtajām drenu sistēmām.

Plānojot jebkādu būvniecību ir jāpieprasa un jāsaņem tehniskie noteikumi, jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.

Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves siltumapgādes nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.

Sadzīves atkritumi

Par sadzīves atkritumu izvešanu īpašniekiem jāslēdz atsevišķs līgums ar atkritumu savākšanas uzņēmumu.

4.2. Vides troksnis un piesārņojums

Viens no detālplānojuma teritorijas attīstības un izmantošanas riskiem ir vides troksnis. Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no Ādažu militārā poligona teritorijas.

Troksnis ir viens no fizikāli nelabvēlīgākajiem faktoriem, kas cilvēkiem izraisa nepatīkamas izjūtas, veselības traucējumus un slimības. Īpaši transporta radītais troksnis būtiski palielina trokšņu līmeni transporta maģistrāļu un mezglu tuvumā.

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas Ādažu militārā poligona tuvumā, kur ir paaugstināts trokšņu līmenis, detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izskatīts jautājums par iespējamo paaugstināto vides troksni.

Detālplānojuma risinājumos paredzēt:

- veidot apstādījumus projektētajās zemes vienībās pret Ādažu militāro poligonu, kas kalpotu kā skaņas aizsargbarjera. Apstādījumiem var izvēlēties kā lapu tā skuju kokus, vai piemēram, veidot blīvus krūmājus. Lapu koki vasaras periodā skaņu aiztur labāk, taču ziemā, kad koki ir kaili, skaņas caurlaidība ir mazāka nekā skuju kokiem;

- iespējamā trokšņa diskomforta zonā pret Ādažu militāro poligonu projektēt ēku fasādes bez logiem;

- dzīvojamo māju novietnes zemes vienībā paredzēt tā, lai guļamistabu izvietojums nebūtu pret Ādažu militāro poligonu;

- izmantot skaņu absorbējošus būvmateriālus un pakešu logus ar paaugstinātu skaņas izolāciju;

- prettrokšņa pasākumus noteikt būvprojektā, ievērojot 16.06.2015. MK noteikumus Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"”.

II DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju - nekustamajiem īpašumiem Grunduļu ielā 19 un Grunduļu ielā 21, Divezeri, Ādažu novadā, zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 80440010148 un 80440010149.
2. Šis detālplānojums groza spēkā esošo detālplānojumu „Detālais plānojums teritorijai Ādažu pagastā starp Lilastes ezeru un Vecvārnu ceļu” (apstiprināts 2002.gadā ar saistošajiem noteikumiem Nr.11 „Par zemesgabalu „Grunduļi”, „Cibuļi”, „Mežotnes”, „Lielvārnas” un daļas no zemesgabala „Vecvārnas” sadalīšanu apbūves gabalos, mežparku izveidošanu un apbūves noteikumiem”).
3. Šis detālplānojums precizē Ādažu novada domes 27.03.2018. saistošos noteikumus Nr.7 “Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu” (turpmāk – TIAN) un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad Ādažu novada domes lēmums par detālplānojuma grozījumiem nekustamajiem īpašumiem Grunduļu ielā 19 un Grunduļu ielā 21, Divezeri, Ādažu novads, apstiprināšanu tiek publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.
4. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā TIAN kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN
5. Gadījumā, ja detālplānojuma grozījumos paredzēto risinājumu (Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus) vēlas mainīt pārkārtot savādāk, nepieciešams izstrādāt jaunu detālplānojuma grozījumu.

2. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC3)

2.1. Projektētā zemes vienība Nr.1 (Grunduļu iela 19, Divezeri)

6. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)** ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.
 - 6.1. Galvenā izmantošana – Savrupmāju apbūve (11001).
 - 6.2. Palīgizmantošana – nenosaka.
7. **Savrupmāju apbūves gadījumā jāievēro Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) noteikumi.**
8. **Nosacījumi apbūvei:**
 - 8.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
 - 8.2. zemes vienības minimālā fronte – 15m;
 - 8.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
 - 8.4. minimālā brīvā teritorija – nenosaka;
 - 8.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi;

8.6. maksimālais apbūves augstums:

8.6.1. nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemes vienību;

8.6.2. ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemes vienības plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt;

8.6.3. Nosakot stāvu skaitu, pieņemts, ka stāva augstums dzīvojamajām ēkām ir ekvivalents 3,5 m.

8.7. priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) – 6m.

9. Citi nosacījumi:

9.1. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena savrupmāja un ir pieļaujams būvēt saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

9.2. Priekšpagalmu - zemesgabala daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nedrīkst apbūvēt.

9.3. Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums (apbūves līnija) – 4 m. Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma un aizmugures pagalma minimālo platumu var samazināt.

9.4. Saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā. Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m.

9.5. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

2.2. Projektētā zemes vienība Nr.2 (Grunduļu iela 21, Divezeri)

10. **Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)** ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

10.1. Galvenā izmantošana:

10.1.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);

10.1.2. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009);

10.1.3. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).;

10.1.4. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);

10.1.5. Sporta ēku un būvju apbūve (12005);

10.1.6. Kultūras iestāžu apbūve (12004);

10.1.7. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);

10.1.8. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);

10.1.9. Biroju ēku apbūve (12001);

-
- 10.1.10. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): līdz 3 stāviem;
 - 10.1.11. Rindu māju apbūve (11005);
 - 10.1.12. Savrupmāju apbūve (11001).

10.2. Palīgizmantošana – nenosaka.

11. Nosacījumi apbūvei - nenosaka

12. Citi nosacījumi:

- 12.1. Savrupmāju apbūves gadījumā jāievēro (DzS) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.1.1 apakšnodaļu).
- 12.2. Rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūves gadījumā jāievēro (DzM) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.2.1 apakšnodaļu).
- 12.3. Publiskās apbūves gadījumā jāievēro (P) teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.4.1 apakšnodaļu).
- 12.4. Rūpnieciskās apbūves gadījumā jāievēro ® teritoriju noteikumi (skatīt TIAN 4.6.1 apakšnodaļā).
- 12.5. Plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību".

3. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

- 13. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
- 14. Žogiem un vārtiem gar ielām un laukumiem jābūt saskanīgiem ar būvju un kaimiņu zemesgabalu žogu arhitektūru.
- 15. Žogus drīkst ierīkot:
 - 15.1. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības;
 - 15.2. pārējos gadījumos - pa zemes vienības robežu, pēc nepieciešamības.
- 16. Robežžogi abiem kaimiņiem jāizbūvē un jāuztur kārtībā kopīgi, bet, ja viņi nevar vienoties, tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse, kas, skatoties no zemesgabala uz robežu, atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veidā. Gadījumos, ja uz robežas ir būves, kaimiņiem uz pusēm jāizbūvē un jāuztur atlikušās robežžoga daļas.
- 17. Žogi gar ielām un ceļiem jāizbūvē 1,2 - 2 m augsti. Ja kaimiņu zemes vienību īpašnieki savā starpā vienojušies, robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 2 m. Ja kaimiņi par žogu veidu un augstumu nevar vienoties, Pašvaldība apspriež abu kaimiņu priekšlikumus un izlemj kādu žogu būvēt. Šis Pašvaldības lēmums ir saistošs abiem kaimiņiem.
- 18. Žogu caurredzamībai jābūt ne mazākai kā 30% no nožogojuma plaknes platības.
- 19. Žoga būvniecībai izstrādājama skice, kas saskaņojama Pašvaldības būvvaldē, kā arī ar robežjošā nekustamā īpašuma īpašnieku vai tiesisko valdītāju rakstveidā.
Nav atļauta dzeloņstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu, ceļu un laukumu teritorijā.

20. Visas autostāvvietas jāizvieto zemes vienībā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības un piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5 m.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

21. Saskaņā ar administratīvo līgumu

III DAĻA
GRAFISKĀ DAĻA

Teritorijas esošā izmantošana un apgrūtinājumi

**Zemes vienību sadalījumu, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju
plāns**

Transporta infrastruktūras plāns un adresācijas priekšlikums

Zemes ierīcības projekts