



SIA “ĢEODĒZIJA S”

Reģ. Nr. 40103360710, jurid. adrese: Salaspils, Meža iela 17, LV-2121
Email- info.geodezija@inbox.lv; tālr. 29275154

**ĀDAŽU NOVADA
CARNIKAVAS
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
„PIPARIŅI” (kadastra Nr.8052 005 2247) un
„JAUNPRIEDUĻI” (kadastra Nr.8052 005 1263)
DETĀLPLĀNOJUMS
paskaidrojuma raksts**

Detālplānojuma ierosinātājs: SIA „Carnikavas projekti”

Detālplānojuma izstrādātājs: Saiva Sokolova

SATURS

I Paskaidrojuma raksts	
II Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	
III Grafiskie materiāli	
DP Plānotais zonējums, aizsargjoslas un inženierkomunikāciju risinājumi	
Topogrāfiskais plāns	
IV Pielikumi	
* Nekustamo īpašumu Zemesgrāmatu apliecība.	
* Nekustamo īpašumu zemes robežu plāns.	
* Ādažu novada domes 23.11.2022. sēdes lēmums Nr. 570.	
* Ādažu novada domes apstiprinātais Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei.	
*Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi.	
*Veselības inspekcijas noteikumi.	
*AS „GASO” nosacījumi.	
* AS „Sadales tīkls” nosacījumi.	
*VAS „Latvijas valsts ceļi” nosacījumi.	
* PA „Carnikavas komunālserviss” nosacījumi.	

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

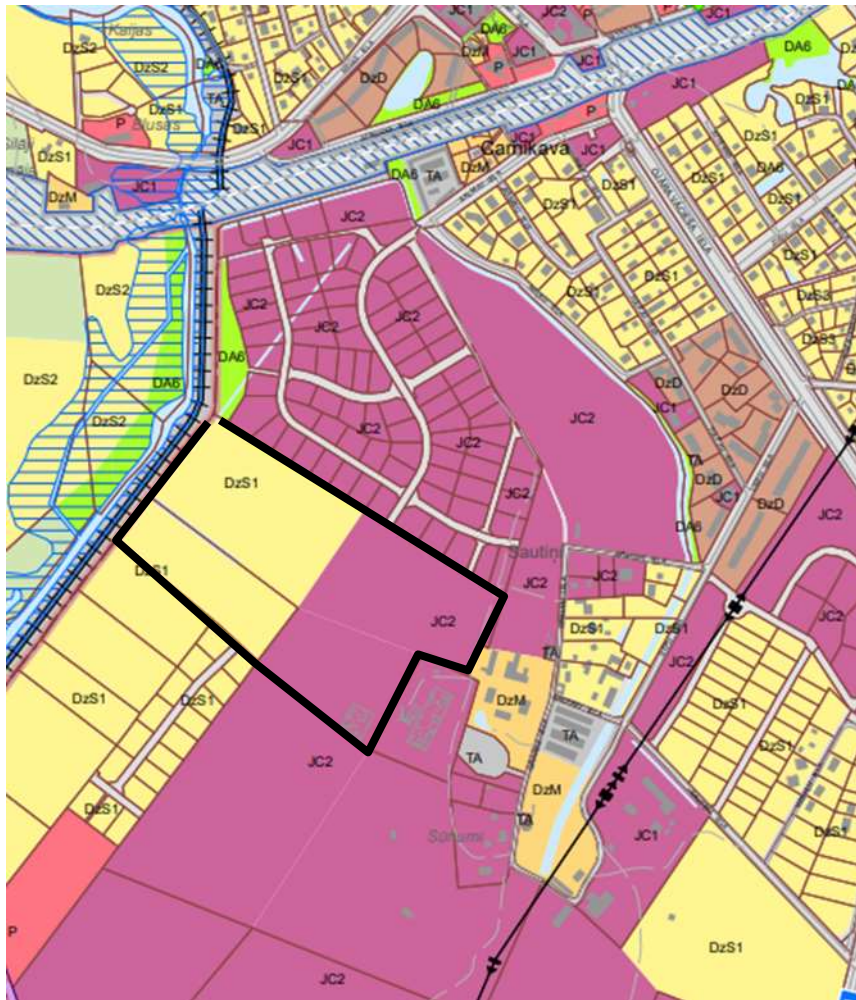
IEVADS

Detālplānojums Ādažu novada Carnikavas ciema nekustamiem īpašumiem “Pipariņi” un „Jaunprieduļi” izstrādāts pēc zemesgabalu īpašnieku ierosinājuma saskaņā ar Ādažu novada domes 23.11.2022. sēdes lēmumu Nr.570 un Ādažu novada domes apstiprināto Darba uzdevumu, atbilstoši Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un citiem Latvijas Republikas tiesību aktiem.

Detālplānojuma robežas: Ādažu novada nekustamo īpašumu „Pipariņi” un “Jaunprieduļi” robežas.

1. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Pēc Carnikavas novada teritorijas plānojuma 20.02.2019. saistošiem noteikumiem Nr.SN/2019/8 "Carnikavas novada teritorijas plānojuma 2018.-2028.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nekustamo īpašumu „Pipariņi” un „Jaunprieduļi” plānotā un atļautā izmantošana ir jaukta centra apbūves teritorija JC2 un Savrupmāju apbūves teritorijas DzS1.



Detālplānojumā ietvertā teritorija

Detālpārplānojums izstrādāts uz topogrāfiska plāna mērogā 1:500.

Saskaņā Valsts Zemes dienesta datiem detālpārplānojumā ietvertajā teritorijā ietilpst divi Zemesgrāmatā reģistrēti nekustamie īpašumi: "Pipariņi" (kad.Nr.8052 005 2247) un „Jaunprieduļi”. Kopējā detālpārplānojumā ietvertās teritorijas platība: 13,94 ha.

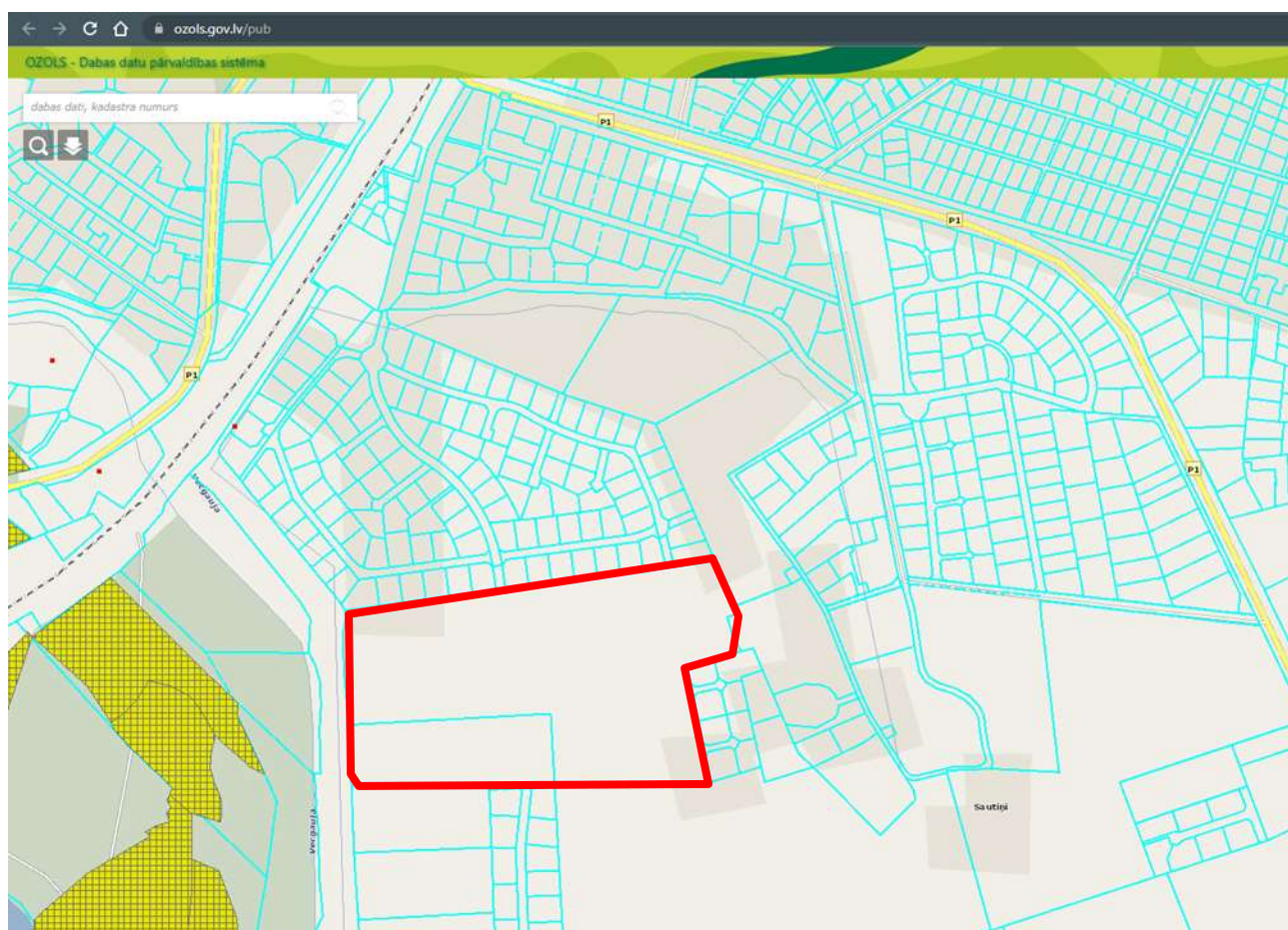
APBŪVĒTĀ VIDE

Nekustamie īpašumi "Pipariņi" un „Jaunprieduļi” atrodas Carnikavas ciema teritorijā. Kalmju un Rudzu ielas turpinājums.

DABAS VIDE

Detālpārplānojumā ietvertajā teritorijā galvenokārt ir pļavas teritorija, kura reizi gadā tiek nopļauta. Daļa teritorija sāk aizaugt ar krūmiem.

Detālpārplānojuma ietvertajā teritorijā pēc dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS nav sastopami aizsargājami augi un biotopi.



Detālpārplānojumā ietvertā teritorija (10.05.2023. ekrānšāviņš no ozols.gov.lv)

2. MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir precizēt Carnikavas pašvaldības teritorijas plānojuma izmantošanas un apbūves noteikumus zemesgabalos „Pipariņi” un „Jaunprieduļi”.

Detālplānojuma izstrādāšanas uzdevums ir noteikt:

- atļauto izmantošanu klāstu un izvietojumu;
- ielu sarkanās līnijas;
- prasības būvju apjomam un izvietojumam, arī būvlaides;
- apgrūtinājumus, dažādas nozīmes aizsargjoslas un citus ierobežojumus;
- ierobežojumus no vides aizsardzības viedokļa.

Detālplānojuma pamatuzdevums ir līdzsvarot zemes īpašnieku, sabiedrības un vides aizsardzības intereses, lai radītu investīcijām labvēlīgu vidi.

3. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

Detālplānojuma projekta priekšlikumi saistīti ar Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) Jaukta centra apbūves teritorijas (JC) izmantošanas un apbūves noteikumu precizēšana.

APBŪVĒTĀ VIDE

Apbūves struktūra

Apbūves struktūras pamatā ir līdzena meliorēta pļava, daļā teritorijas aizaugusi ar krūmiem. Nav pieļaujama (ieteicama) pagrabu izbūve.

Projektā ir noteiktas būvlaides – minimālie attālumi no ielu sarkanajām līnijām. Būvlaides ir obligāti jāievēro. Projektā ir noteiktas arī apbūves līnijas – minimālie attālumi no zemesgabalu sānu un aizmugures robežām (nepieciešamie pagalmi). Šos attālumus drīkst samazināt tikai ar kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu.

Zemes esošā izmantošana

Galvenais zemes izmantošanas veids detālplānojumā ietvertajai teritorijai tiek paredzēts kā individuālo dzīvojamo māju apbūve, paredzot atsevišķas teritorijas pakalpojumu objektu izvietošanai un rekreācijas objektu izvietošanai.

Ielu sarkanās līnijas

Detālplānojuma projekta grafiskajā daļā ir uzrādītas noteiktās sarkanās līnijas jaunveidojamām ielām.

Inženiertehniskās apgādes tīkli

Detālplānojumā ietvērto teritoriju paredzēts nodrošināt ar inženiertehniskās apgādes tīkliem (elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija), nepieciešamības gadījumā arī gāzes vadam.

Ūdensapgādes, saimnieciskās un lietus kanalizācijas sistēmu shēmas

Ūdensapgādi paredzēts nodrošināt no centralizētā ūdensvada, pieslēgšanās vieta Rudzu un Kalmju ielās.

Kanalizācijas notekūdeņus paredzēts savākt centralizēti, pieslēdzoties pie centralizētās kanalizācijas tīkliem Rudzu un Kalmju ielās. Atsevišķi jāizstrādā tehniskais projekts, pirms tam jāpieprasa tehniskie noteikumi PA „Carnikavas komunālserviss”
Lietus ūdeņi novadāmi, paredzot to novadīšanu uz esošo meliorācijas grāvju sistēmu.

Elektroapgāde

Detālplānojumā ietverta zemesgabalu ir iespējams nodrošināt ar AS „Sadales tīkls” pieslēgumu. Jāizstrādā tehniskais projekts, pirms tam pieprasot tehniskos noteikumus no AS „Sadales tīkls” par nepieciešamajām jaudām. Ielu sarkano līniju koridorā ir norādīta iespējamā elektroapgādes kabeļa novietojums, kura novietojumu ir iespējams precizēt pie tehniskā projekta izstrādes.

Sakaru tīkli

Blakus detālplānojuma teritorijai atrodas TET optiskais sakaru kabeļis. Pašlaik netiek plānota sakaru kabeļu izbūve jaunveidojamās ielā. Plānotās ielas sarkano līniju koridora platums ļauj perspektīvā izbūvēt sakaru kabeli pa zaļo zonu.

Meliorācijas sistēma

Ja tiek skartas meliorācijas drenu sistēma, nepieciešams veikt drenu pārkārtošanu. Atsevišķi izstrādājama pārkārtošanas shēma vai arī ēku, ceļu tehnisko projekta ietvaros. Meliorācijas drenu pārkārtošana jāaskaņo ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

Transporta un gājēju plūsmu izkārtojums

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā transporta kustība tiek plānota no esošām ielām Kalmju iela un Rudzu iela. Zemesgabala ziemeļu daļā ir atstāti trīs perspektīvie ielu pieslēgumi, ja nu gadījumā tiek apbūvētas blakus esošās teritorijas. Tāpat perspektīvs ielu savienojums ar Graudu un Sautiņu ielām.

Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

Pirms ēku un jaunveidojamo ielu būvniecības ieteicams veikt teritorijas ģeoloģisko izpēti.

Aizsargjoslas

Ekspluatācijas aizsargjoslas gar inženiertehniskās apgādes komunikācijām nosakāmas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.

Inženiertehniskās apgādes komunikāciju aizsargjoslas, kas ietilpst vietējās nozīmes ielu sarkanajās līnijās detālplānojuma projektā netiek uzrādītas. Izstrādājot inženiertīklu projektus un izvietojot tos ielu sarkanajās līnijās, ir jāievēro minimālo attālumu prasības starp cauruļvadiem un kabeļiem.

Teritorijā esošās aizsargjoslas norādītas grafiskajā daļā.