

PROJEKTĒTĀJS:

MĀRCIS MISTRIS

PASŪTĪTĀJS:

OBJEKTS:

**DETĀLPLĀNOJUMS ĪPAŠUMAM
"RENTNIEKI" ĀDAŽI, ĀDAŽU PAGASTS,
ĀDAŽU NOVADS, KADASTRA
NR.80440040200**

STADIJA:

DETĀLPLĀNOJUMS

GALĪGĀ REDAKCIJA

ĪPAŠNIEKS:

IZSTRĀDĀTĀJS:

MĀRCIS MISTRIS

Rīga 2023

Saturs

Paskaidrojuma raksts	5.lpp
Grafiskā daļa	
Komunikāciju un atļautās izmantošanas plāns	11.lpp
Zemes ierīcības plāns	12.lpp
Transporta kustības shēma	13.lpp
Topogrāfiskais plāns	14.lpp
Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi	15.lpp
Īstenošanas kārtība	24.lpp
Lēmums par detālplānojuma nodošanu publiskajai apspriešanai	25.lpp
Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	29.lpp
Darba uzdevums detālplānojuma izstrādāšanai	31.lpp
Kadastra izziņa	35.lpp
Zemes robežu plāns	37.lpp
Publiskās apspriešanas materiāli	39.lpp
Pārskats par detālplānojuma izstrādi	
Ziņojums par atbildīgo institūciju nosacījumiem	43.lpp
Nosacījumi detālplānojuma izstrādei	44.lpp
Ziņojums par atbildīgo institūciju atzinumiem	53.lpp
Atzinumi par detālplānojuma 1.redakciju	54.lpp
Zemes ierīkotāja sertifikāts	61.lpp
Bioloģiskās apsekošanas atzinums	62.lpp

PASKAIDROJUMA RAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS:

Teritorijas detālplānojums īpašuma "Rentnieki", Ādažos, Ādažu novadā ar kadastra numuru 80440040200 izstrādāts pamatojoties uz īpašnieka SIA Aahof īpašumi pasūtījumu, Ādažu novada domes 2021.gada 23.februāra sēdes lēmumu (sēdes lēmums Nr.36) darba uzdevumu detālplānojuma izstrādāšanai un saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

Projekts izstrādāts uz 2021.gadā izstrādāto topogrāfisko plānu mērogā 1:500.

DETĀLPOLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS:

Pamatot nekustamā īpašuma "Rentnieki" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 004 0200 sadalīšanu Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS2) un ar to saistītu infrastruktūras objektu izvietošanu, nodrošinot piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai un ielas veidojot ka atsevišķas zemes vienības.

DETĀLPOLĀNOJUMA UZDEVUMS:

- Nekustama īpašuma "Rentnieki" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 004 0200 (4,024 ha) izstādāt detālplānojumu saskaņā ar šo uzdevumu, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nt.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un ciliem uz teritorijas plānošanu attiecināmiem LR normatīvajiem aktiem.
- Detālplānojumu izstādāt saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
- Nodrošināt piekļūšanas iespējas visiem jaunveidojumiem zemesgabaliem, ka arī inženierkomunikāciju pieslēgumus centrāliem tīkliem (elektroapgāde; ūdensapgāde, kanalizācija).
- Lai panāktu vienotas, arhitektoniski kvalitatīvas vides veidošanu, detālplānojuma projektam jāpievieno dzīvojamo ēku un saimniecības ēku skices, noradot būvapjomu proporcijas, jumtu, fasāžu, žogu risinājuma variantus, priekšlikumus ēku apdares materiāliem, krāsu risinājumiem. Pieļaujama stāvu skaits 1.5 stāvi.
- Projekta sastāvā izstrādāt teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojumā ietvertajai teritorijai. Apbūves nosacījumos ietvert darba uzdevumā 4.4.punkta minētas prasības, ka arī detālplānojuma īstenošanas kārtību, nosakot izbūves kārtas, detalizētas prasības inženierkomunikāciju tīkliem, ka arī nepieciešamos pasākumus plānojamo teritoriju apkalpojošo ceļu uzlabošanai un detālplānojuma īstenošanas gaitā bojātā ceļu seguma atjaunošanai.
- Projekta risinājumus saskaņot ar blakus teritoriju detālplānojumu risinājumiem, veidojot vienotu ielu un ceļu tīklu.

TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Detālplānojumā ietvertais īpašums "Rentnieki" īpašnieks ir SIA Aahof īpašumi. Esošā teritorija aizņem 4,024 ha, kurā atrodas lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ceļiem.

Plānojamā teritorija atrodas Ādažu ciema teritorijā. Teritorija neatrodas aizsargājamā teritorijā, un saskaņā ar bioloģiskās novērtēšanas rezultātiem, īpašumā neatrodas aizsargājami biotopi. Teritorija patreiz tiek izmantota kā lauksaimniecības teritorija.

Skats uz detālplānojuma teritoriju no Katlapu ceļa (Google maps attēli):



Detālplānojuma teritorijas novietojums (izdruka no kadastrs.lv kartes):



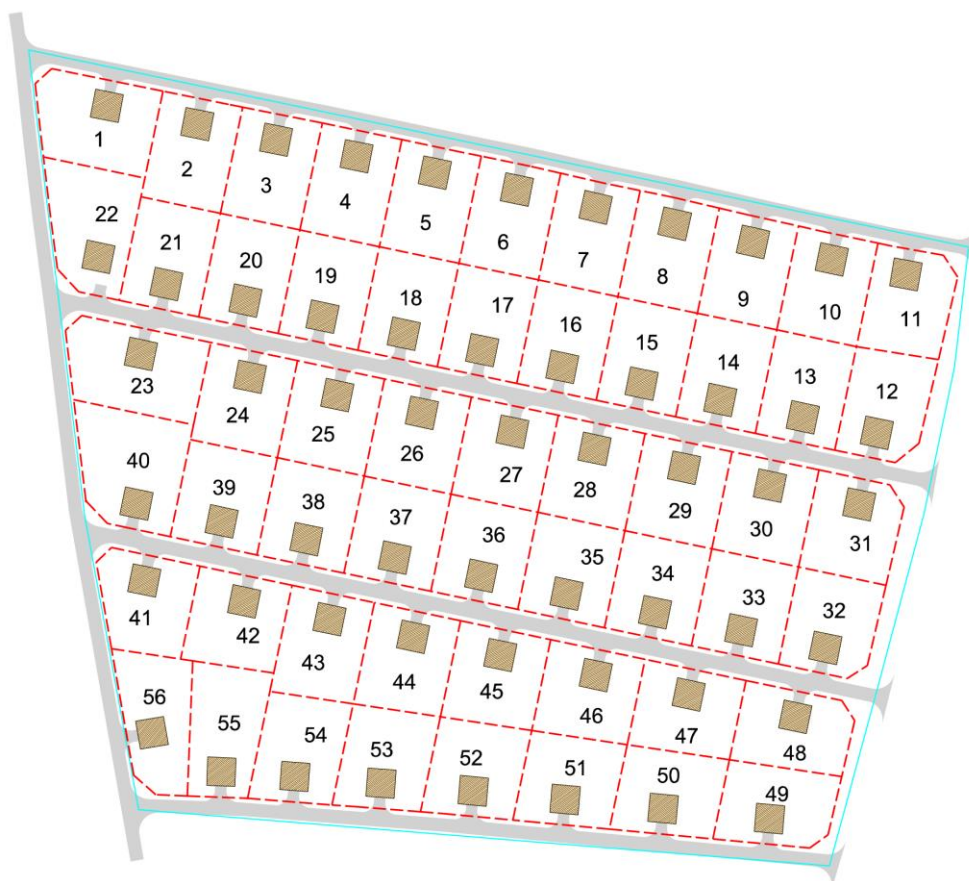
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI:

Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu, zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- Savrupmāju apbūves teritorija DzS2.
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Detālplānojuma teritorijā paredzēta savrupmāju. Detālplānojums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu, nosakot nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus, plānotās apbūves izvietojumu un komunikāciju nodrošināšanu īpašumam.

Detālplānojuma sadalījuma shēma:



DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS:

Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu, plānojamā teritorija atrodas Ādažu ciemā, savrupmāju dzīvojamās apbūves zonā. Esošā teritorija tiek sadalīta, ka arī tiek noteikti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi un perspektīvās apbūves izvietojumus. Detālplānojuma teritorijā tiek precizētas ielas ar sarkanajām līnijām, ielu tīklam papildinot Ādažu novada esošo un perspektīvo ielu tīklu, paredzot ielas caurbraucamas, saskaņojot plānoto ielu tīklu kaimiņu īpašumiem, turpinot ielu tīkla attīstību.

Katram jaunveidojamam īpašumam ir paredzēta piekļūšana izmantojot plānoto ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijā paredzēts nodrošināt elektrības, centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumus. Visiem komunikāciju tīkliem un ielām pirms izbūves izstrādājami tehniskie projekti.

Detālplānojuma teritorijas apkārtnē, saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojuma no 2018. gada funkcionālo zonējumu, atrodas savrupmāju apbūves teritorija (DzS2), kurā dominē vasarnīcu apbūve, kā arī savrupmājas.

Detālplānojuma īstenošana paredz esošās (bijušas mazdārziņu teritorijas) neapbūvētās zemes vienības "Rentnieki" sadali, veidojot jaunas apbūves zemes vienības, kurās plānots veikt savrupmāju apbūvi. Neskatoties uz to, īstenojot detālplānojumu, nav paredzams vērā ņemams autotransporta plūsmas pieaugums.

Detālplānojuma ietvaros iela tiek izdalīta atsevišķa zemes vienība, kas kalpos piekļuves nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā jaunizveidotajām apbūves zemes vienībām.

Lai varētu racionālāk risināt zemes gabala sadali un plānotās apbūves izvietojumu, tiek veidots caurbraucamu ielu tīklu pieguļošajās apbūves teritorijās.

Detālplānojuma teritorijas apbūves vizualizācijas shēma:



Detālplānojuma ielu shēma:



Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Elektroapgāde

Īpašuma teritorijā atrodas esoši energoapgādes objekti. Esošie un plānotie elektrokabeļi izvietoti plānoto ielu sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā atrodas elektrolīnijas no kurām iespējams nodrošināt elektroapgādi. Detālplānojums neparedz transformatora apakšstacijas izvietojumu. Apbūves izvietojuma elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā nav paredzēta. Elektroapgādes komunikācijas izvietotas ielu sarkano līniju teritorijā, lai nodrošinātu apkalpojošo dienestu brīvu piekļuvi jebkurā laikā. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar likumu "**Enerģētikas likums**" (īpaši panti Nr.19, 19¹, 23 un 24) un MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Detālplānojuma teritorijā jāievēro Aizsargjoslu likumā, Enerģētikas likumā u.c. Normatīvajos aktos noteiktās prasības elektroapgādes objektu ekspluatācijai un aizsardzībai, jaunajiem elektroapgādes tīkliem nosakot likumos paredzētās aizsargjoslas un aizsardzības zonas.

Jebkāda veida darbībai elektrotīklu aizsargjoslās jāievēro Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības elektrotīklu aizsardzībai. Veicot ceļu projekta izstrādi, jāņem vērā esošā elektrokabeļa un esošo uzskaites skapju novietojums, nepieciešamības gadījumā paredzot kabeļa aizsardzību vai pārcelšanu. Izvēlēto risinājumu saskaņojot ar Sadales tīkliem.

Ūdensapgāde

Ūdensapgāde iespējama no tuvuma esošās Ādažu ciema ūdensapgādes sistēmas. Nav atļauta lokālu risinājumu ierīkošana un izmantošana. Ne vēlāk kā līdz ēku nodošanai ekspluatācijā jāparedz pieslēgumu pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.

Kanalizācija

Detālplānojuma teritorijas tuvumā ir pieejamas centralizēta kanalizācijas sistēma, tādēļ kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta Ādažu ciema kanalizācijas sistēmā. Nav pieļaujama neatfiltrētu kanalizācijas ūdeņu iesūcināšana gruntī vai iepludināšana novadgrāvjos. Nav atļauts veidot lokālus kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas risinājumus. Ne vēlāk kā līdz ēku nodošanai ekspluatācijā jāparedz pieslēgumu pie pašvaldības centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Atkritumu apsaimniekošana

Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu slēdzams līgums ar sertificētu atkritumu apsaimniekotāju par regulāru sadzīves atkritumu izvešanu. Būvniecības laikā radušies atkritumi nododami atkritumu apsaimniekotājam, kurš ir sertificēts attiecīgo atkritumu apsaimniekošanā. Nav pieļaujama būvgružu un sadzīves atkritumu uzkrāšana un uzglabāšana ilgāk par diviem mēnešiem. Visa veida atkritumi uzkrājami un uzglabājami tam piemērotos konteineros vai tvertnēs, kuras nav pakļautas laika apstākļu ietekmei, lai netiktu piesārņota apkārtējā vide.

Meliorācija un plūdu riska teritorijas

Detālplānojuma teritorijā atrodas Ādažu centra poldera, Laveru poldera un Eimura - Mangaļu poldera sateces baseinu teritoriju robežas (TIN11).

Jānodrošina poldera sateces baseina teritorijas kā vienota kompleksa pilnvērtīga un droša funkcionēšana, meliorācijas sistēmas un būvju atbilstoša ekspluatācija, lai tās kalpotu sākotnēji paredzētajam mērķim - optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē un liekā ūdens aizturēšanai.

Polderu aizsargdambju un sūkņu staciju ekspluatācija un uzturēšana jāveic saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas kārtību un Pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

Detālplānojuma teritorijā atrodas 1% applūduma varbūtību, kur apbūvei ir noteiktas papildus prasības.

Par plūdu riska teritoriju noteikta teritorija ar applūšanas varbūtība ir vismaz reizi simts gados, izmantojot inženiertehniskos aprēķinus.

Izvietojot jebkādu stacionāru būvi (ēku) plūdu riska teritorijā, atkarībā no konkrētajiem apstākļiem zemes vienībā, ir jāparedz meliorācija un/vai drenāža. Zemes uzbēršana plūdu riska teritorijās pie Mazā Baltezera, Lielā Baltezera, Dūņezera un Lilastes ezera pieļaujama tikai zem būvēm un ēkām un, ja nepieciešams, pa būves (ēkas) perimetru ne tālāk par 3 m no būves (ēkas) pamatiem un ne vairāk kā 50 cm virs augstuma atzīmes konkrētajā vietā un, ievērojot attiecīgos spēkā esošos Latvijas Būvnormatīvus, kas nosaka projektēšanas sagatavošanas un projektēšanas kārtību. Šī prasība neattiecas uz teritorijām, kuras no plūdu riska pasargā pretplūdu aizsargdambji vai paredzēta pretplūdu aizsargdambju būvniecība.

Būvprojekta sastāvā jāizstrādā projekta vertikālā plānojuma daļa.

Lai novērstu gruntsūdeņu līmeņa celšanos, jā saglabā esošie grāvji un dabīgās noteces, iekļaujot tos vienotā noteces sistēmā.

Būvniecībai virszemes ūdensobjektu plūdu riska teritorijās, izvērtējot tajās konkrēto situāciju, notekūdeņu apsaimniekošanai tiek noteiktas papildus prasības:

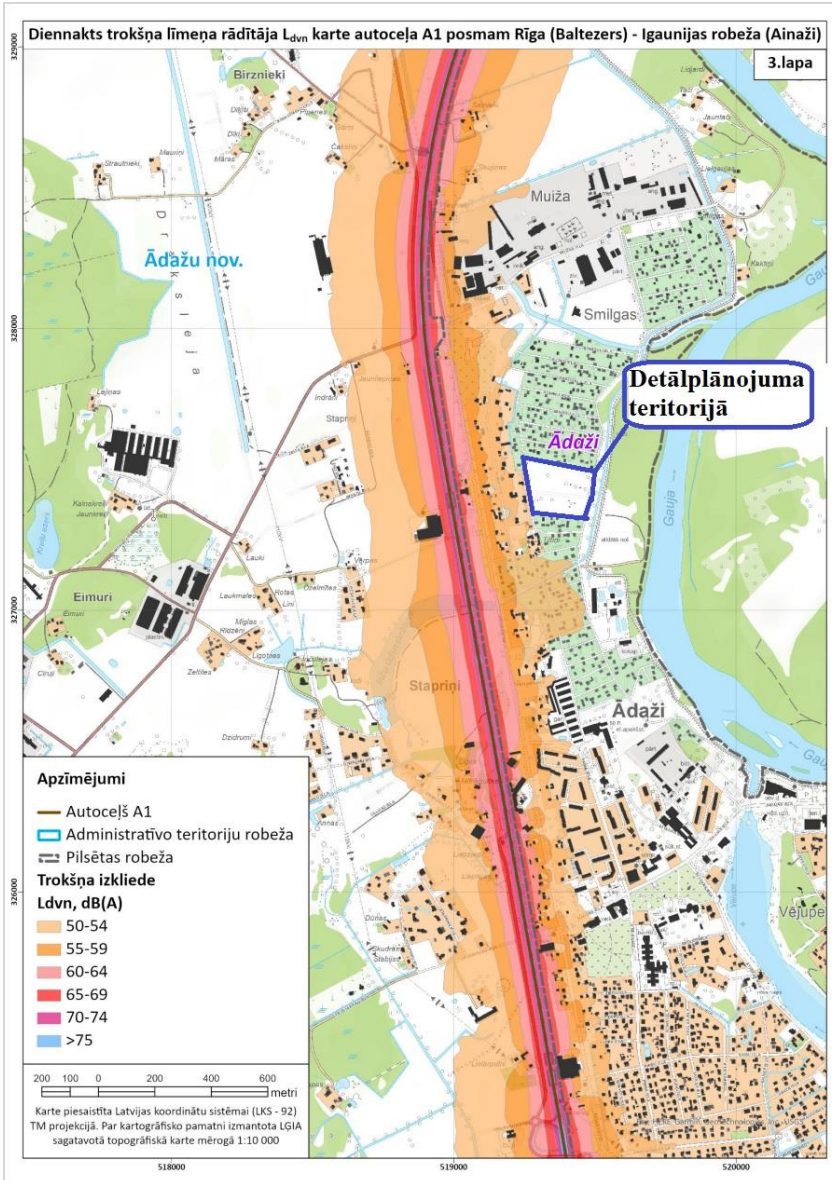
pēc centralizēta kanalizācijas tīkla izbūves apbūves īpašnieka pienākums ir nodrošināt pieslēgšanos centralizētajam kanalizācijas tīklam.

Trokšņu ietekme uz plānoto dzīvojamo apbūvi

Detālplānojuma teritorijā nav ražošanas objektu, kas savā darbībā rada troksni. Galvenais trokšņa avots ir autotransports pa galveno autoceļu A1, Rīgas gatvi un Smilgus ielu.

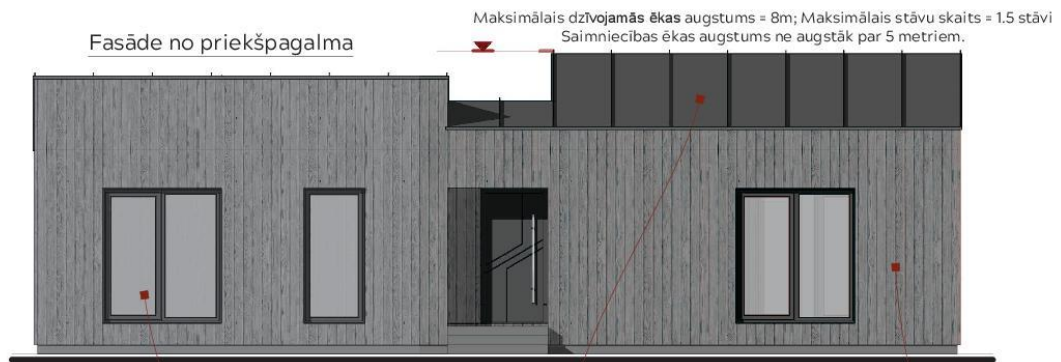
Par pamatu tiek ņemts SIA „Estonian, Latvian & Lithuanian Environment”, Trokšņa stratēģisko karšu izstrāde valsts galvenā autoceļa A1 Rīga (Baltezers) – Igaunijas robeža (Ainaži) posmam no autoceļa A2 Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža (Veclaicene) līdz autoceļam P53 Duči – Limbaži, rezultātu kopsavilkums.

Salīdzinot transporta intensitātes ar vietām, kurās trokšņa līmenis ir noteikts aprēķinu ceļā (modelēts), un izvērtējot novada transporta infrastruktūru, var uzskatīt, ka trokšņa līmenis Detālplānojuma teritorijā nepārsniedz Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumos Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteiktos robežlielumus.

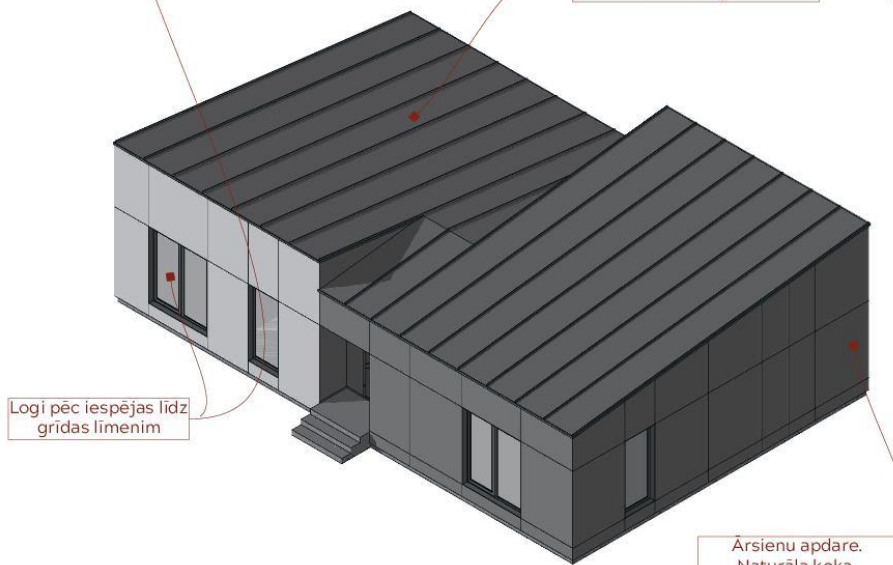


Vadlīnijas ēku arhitektūrai

Fasāžu koncepcija



Būvprojoma proporcijas



Krāsu toņi:



Tiek pieļaujamas citi risinājumi pamatojot ar būvprojektu un saskaņojot ar būvvaldi. Ņemot vērā izstrādāto koncepciju (paredzētos toņos, materiālos un stilistikā).

Žogu izbūve:

- vispārīga gadījumā - pa zemesgabala robežu;
- ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;

Žogu minimālā caurredzamība atkarībā no žoga augstuma ir šāda:

- līdz 1m augstam žogam - bez ierobežojumiem;
- līdz 1,40 m - 30%;
- līdz 1,60 m - 50%.

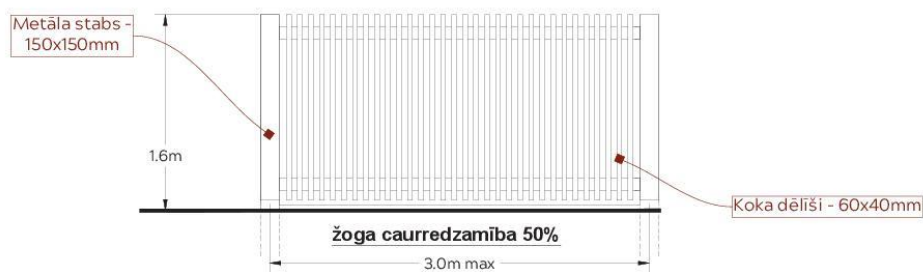
Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m.

Žogiem pret ielu detālpārplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.

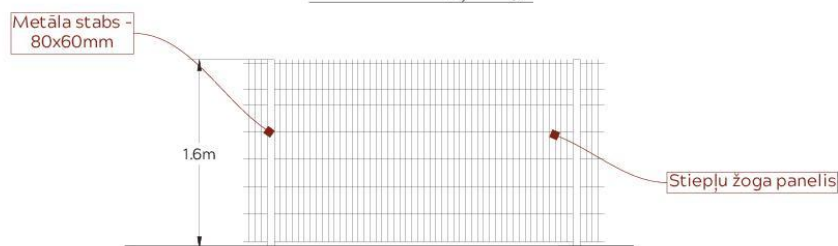
Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās.

Žogu izbūvē tā, lai tie netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu.

Piemers. Koka žogs



Piemers. Stieplu žogs



Krāsu toni:



Tiek pieļaujamas citi risinājumi pamatojot ar būvprojektu un saskaņojot ar būvvaldi. Nematot vērā izstrādāto koncepciju (paredzētos toņos, materiālos un stilistiku).

Sastādīja:

M.Mistris