

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
ĀDAŽU NOVADA ĀDAŽU PAGASTĀ
“IĻĶENES CEĻŠ 17”
KADASTRA NR. 8044 006 0132

ZEMES VIENĪBAI
"Iļķenes ceļš 17", Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov
KADASTRA APZĪMĒJUMS 8044 006 0013

1.REDAKCIJA

Detālplānojuma projekta
izstrādes vadītājs:

Ādažu novada teritorijas plānotājs
Miķelis Cinis
Mikelis.Cinis@adazi.lv

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "MC Risinājumi"
Reģ.Nr. 40103854865
e-pasts: info@mercentrs.lv
sertificēta zemes ierīkotāja
Sanita Šķēle

Pasūtītājs:

SIA "UR property"
Reģ.Nr. 40203170037
e-pasts: ugis.rengarts@lexmagnus.lv
pārstāvis Uģis Rengarts

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

SĒJUMS	SATURS	
I	Paskaidrojuma raksts	Detālplānojuma izstrādes pamatojums
		Esošās situācijas apraksts
		Detālplānojuma risinājumi
		Detālplānojuma realizēšana
	Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi	Vispārīgā informācija
		Prasības visā detālplānojuma teritorijā
		Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi
	Grafiskā daļa	A01 Teritorijas pašreizējā izmantošana
		A02 Teritorijas planotā izmantošana
		A03 Piekļūšanas shēma
		A04 Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma
		A05 Sarkano līniju plāns
		A06 Zemes ierīcības plāns
	II	Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu
Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu		
Īpašuma tiesības apliecinājošie dokumenti		
Institūciju nosacījumi detālplānojuma izstrādei		
Ziņojums par detālplānojuma izstrādei izsniegto nosacījumu ievērošanu		

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- CSP- Centrālā statistikas pārvalde
 - IAS- ilgtspējīgas attīstības stratēģija
 - LĢIA – Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūra
 - LVĢMC – Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs
 - TAPIS – Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma
 - TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
 - TP – teritorijas plānojums
 - VZD – Valsts zemes dienests
 - ZMNĪ – Valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi
 - NBS - Nacionālie bruņotie spēki
 - MK - Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi
 - NĪ – nekustamais īpašums
 - NĪLM – nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
 - ŪKT - ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli
-
- Zemes vienība nekustamā īpašuma “Iļķenes ceļš 17”, Iļķene Ādažu pag., Ādažu novadā sastāvā reģistrē zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0013
 - Ādažu novada TIAN Ādažu novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, apstiprināti ar Ādažu novada domes 27.03.2018. sēdes lēmumu Nr. 7;
 - Detālplānojums detālplānojums Zemes vienībai;
 - Detālplānojuma teritorija – teritorija, kas sakrīt ar Ādažu novada domes 28.06.2023. darba uzdevumā norādītajai Detālplānojuma teritorijas robežai.

DETĀLPLĀNOJUMA 1.SĒJUMS

SATURS

PASKAIDROJUMA RAKSTS	
DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS	5
ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS	7
1.1. TERITORIJAS VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS	7
1.1.1. Teritorijas novietojums Ādažu novada kontekstā un esošā izmantošana	7
1.1.2. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums	8
1.1.3. Teritorijas pašreizējā izmantošana	8
1.1.4. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objekti	10
1.1.5. Piesārņojums	10
1.1.6. Trokšņa līmenis	11
1.1.7. Detālplānojuma teritorijas lietošanas tiesību apgrūtinājumi	12
1.1.8. Piekļuve un esošās inženierkomunikācijas	12
DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	14
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI	14
2.1.1. Attīstības priekšlikuma vīzija un pamatnostādnes	14
2.1.2. Apbūves koncepcija un tās ietekme uz ainavu	15
2.1.3. Zemes vienību veidošana un adresācija	15
2.1.4. Piekļuve	16
2.1.5. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums.	18
DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĒŠANA	25
3.1. Zemes lietojuma maiņa	25
3.2. Detālplānojuma realizācijas kārtība	25
3.3. Teritorijas apsaimniekošanas kārtība	26
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	
VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA	27
PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ	27
4.1. Zemes vienību veidošana, apbūves platība un lietošanas tiesību apgrūtinājumu noteikšana.	27
4.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām	27
4.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana	27
4.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide	28
4.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums	28
ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI	29
4.6. Prasību SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAI (DzS1) precizējums	29
4.7. Prasību TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TR) precizējums	30

PASKAIDROJUMA RAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Detālplānojuma izstrāde nekustamā īpašuma "Iļķenes ceļš 17", Iļķene Ādažu pag., Ādažu nov. zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0013 uzsākta, pamatojoties uz Zemes vienības īpašnieces SIA "UR property" iesniegumu Ādažu novada domei (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/2828) ar lūgumu atļaut izstrādāt detālplānojumu un Ādažu novada domes izsniegtu 2023. gada 28. jūnijā lēmumu Nr. 216 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Iļķenes ceļš 17".

Detālplānojuma izstrādes mērķis

Pamatot Zemes vienības sadali savrupmāju apbūves nolūkos savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorijā (DzS1) nekustamā īpašuma "Iļķenes ceļš 17" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 006 0013, kā arī ar to saistītu infrastruktūras objektu izvietojumu, nodrošinot piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai, iela veidojot kā atsevišķas zemes vienības.

Detālplānojuma uzdevumi

Izstrādāt detālplānojumu saskaņā ar šo uzdevumu, LR Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un citiem uz teritorijas plānošanu attiecināmiem LR normatīvajiem aktiem.

Detālplānojumu izstrādāt saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Nodrošināt piekļūšanas iespējas visām jaunveidojamām zemes vienībām no projektējamām ielām, kā arī inženierkomunikāciju pieslēgumus centrāliem tīkliem (ūdensapgāde, notekūdeņu kanalizācija, kā arī elektroapgāde), kur tas iespējams.

Projekta sastāvā izstrādāt teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojumā ietvertajai teritorijai. Apbūves nosacījumos ietvert detālplānojuma īstenošanas kārtību, nosakot izbūves kārtas, detalizētas prasības inženierkomunikāciju tīkliem, kā arī nepieciešamos pasākumus plānojamo teritoriju apkalpojošo ceļu izbūvei un uzlabošanai un detālplānojuma īstenošanas gaitā bojātā ceļu seguma atjaunošanai.

Detālplānojuma teritorija

Saskaņā ar Ādažu novada domes izstrādāto darba uzdevumu detālplānojuma teritorija sakrīt ar Zemes vienības robežām, ietverot blakus esošās un projektētās ielas.

Detālplānojuma izstrādes normatīvi

Detālplānojums izstrādāts, ievērojot Teritorijas attīstības un plānošanas likuma, Aizsargjoslu likuma, Zemes ierīcības likuma, Būvniecības likuma, MK 30.04.2013 not. Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", MK 14.10.2014 not. Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", MK 30.09.2014. not. Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"", MK 02.08.2016 not. Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi", MK 04.02.2014. not. Nr. 61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumuklasifikatoru", kā arī citu saistošo normatīvo aktu normas un noteikumus

ESOŠĀS SITUĀCIJAS APRAKSTS

1.1.TERITORIJAS VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS

1.1.1.Teritorijas novietojums Ādažu novada kontekstā un esošā izmantošana

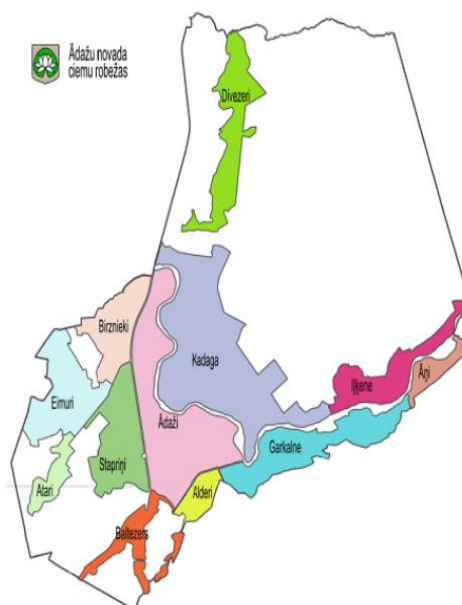
Detālplānojuma teritorija atrodas vienā no divpadsmit Ādažu novada ciemiem – Iļķene, un atrodas starp Gaujas upi, Sējas novadu, NBS mācību centru un atrodas Ādažu pagasta austrumdaļā, 11 km no novada un pagasta centra [Ādažiem](#) un 39 km no [Rīgas](#). Ciems atrodas [Gaujas](#) labajā krastā, iepretim citam pagasta ciemam [Āņiem](#).

Lai ar automašīnu nokļūtu no Detālplānojuma teritorijas uz Ādažu pilsētas centru, kas ir novada apdzīvotākā vieta un galvenais novada sniegto pakalpojumu centrs, ceļā jāpavada apm. 13 minūtes. Ar divriteni no Detālplānojuma teritorijas uz Ādažu pilsētas centru iespējams nokļūt apm. 20 minūšu laikā, bet ejot ar kājām – divus stundu laikā. Teritorija ir ar zemu iedzīvotāju blīvumu, ieskaita ar priežu mežiem.

Gar Zemes vienību iet ceļi ar cietu vai grants segumu, kuru satiksmes intensitāte ir ļoti zema. Zemes vienība atrodas netālu no Gaujas, līdz upei vien 400 m.

1.att. Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta un ciemu robežas attēla pamatne: Ādažu novada teritorijas plānojums (Ciemu teritoriju robežas)

Iļķenes ciems gan teritorijas platības ziņā, gan iedzīvotāju skaita ziņā, ir viens no mazākajiem Ādažu novada ciemiem. Pēc CSP eksperimentālās statistikas datubāzes informācijas 2023.g. oktobri Iļķenē dzīvo 68 iedzīvotāji, kas veido tikai apm. 0.3% no Ādažu novada kopējā iedzīvotāju skaita - 20559.



Kopējā iedzīvotāju skaita tendence Ādažu novadā ir pozitīva – no 2000.g. līdz 2020.g. iedzīvotāju skaits Ādažu novadā ir palielinājies par 4351 iedzīvotājiem jeb 59%.

Iļķenes ciemā neatrodas sociālo pakalpojumu centri, tā teritoriju uz dienvidiem un rietumiem iekļauj mežs, ciema turpmākā attīstība lielā mērā būs atkarīga no satiksmes uzlabošanas starp Iļķeni un Ādažu ciemiem.

Pašreiz nokļūšanai uz novada centru vai atpakaļ uz ciemu nevar izmantot sabiedrisko transportu. Līdz situācijas uzlabošanai ir sagaidāms, ka šajā teritorijā turpinās attīstīties monofunkcionāla dzīvojamā teritorija ar retinātu savrupmāju apbūvi.

1.1.2. Sociālās infrastruktūras nodrošinājums

Tā kā Iļķenes ciemā nav pašvaldības pakalpojumu centru, kurus apmeklētu citu ciemu iedzīvotāji un iedzīvotāju skaits ir neliels, jāsecina, ka tuvākajā nākotnē netiks attīstīti jauni pakalpojumu centri un tādu sociālās infrastruktūras objektu kā izglītības un ārstniecības iestāžu attīstība.

Iļķenes ciema attīstību iespējams veicināt, nodrošinot biežāku sabiedriskā transporta kursēšanu, kā arī ar transporta infrastruktūras – jo sevišķi veloceļu un gājēju ceļu, kas savienotu Iļķeni ar Ādažu ciemu – attīstīšanu, bet tie ir risinājumi, kuri ir jāizstrādā un jāīsteno novada mērogā un tādēļ atrodas novada pašvaldības kompetencē.

1.1.3. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Zemes vienības kopējā platība ir 1.9 ha, veido pilnā apjomā mežs, tajā skaitā jaunaudze 0.36 ha platībā. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods: 0101).

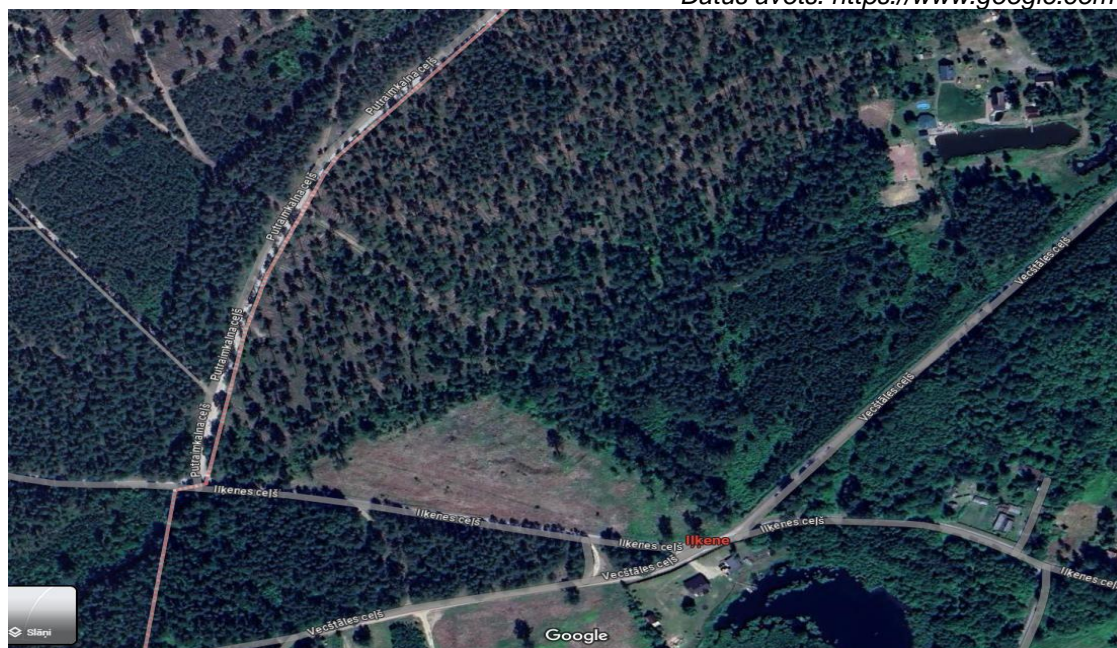
2.attēls. Detālpārplānojuma teritorija, skats no Iļķenes ceļa



Pašreiz Zemes vienība nav apbūvēta un Detālplānojuma teritorijas lielāko daļu aizņem izcirtums (2. att).

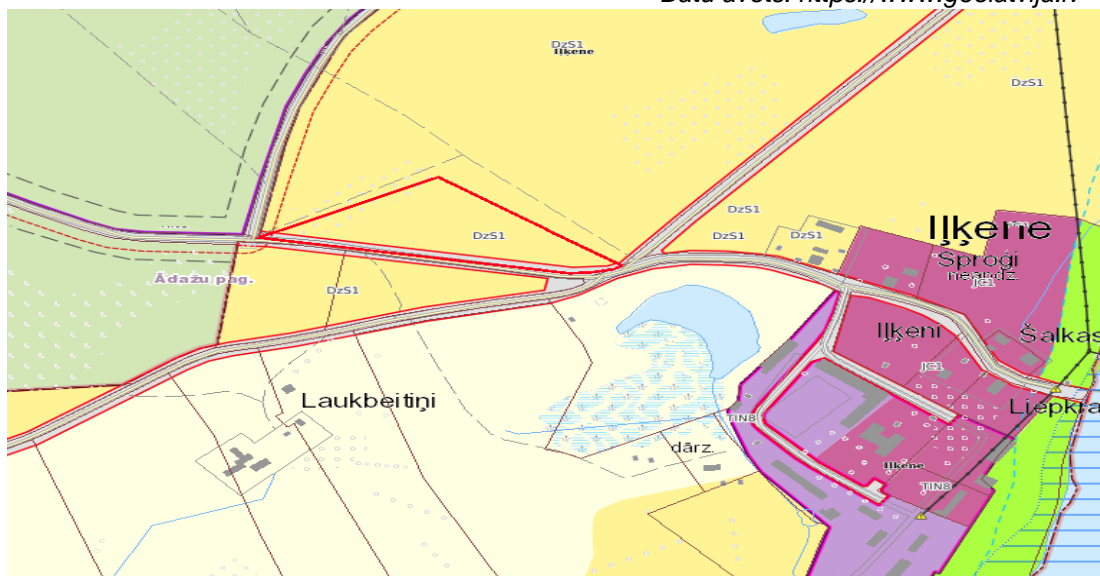
Detālplānojuma teritorijas tuvākie izceļamie objekti ir viesu nami "Leiputrija" un "Gaujmale", atpūtas vieta pie Gaujas, NBS mācību centrs.

3.attēls Detālplānojuma teritorija un tās tuvākā apkārtnē,
Datu avots: <https://www.google.com>



Uz austrumiem, rietumiem un dienvidiem no Detālplānojuma teritorijas atrodas mežaudzes. Teritorijas, kas pieguļ Detālplānojuma teritorijai atrodas neapbūvētas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) (4.att).

4.attēls Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošanas saskaņā ar TIAN
Datu avots: <https://www.geolatvija.lv>

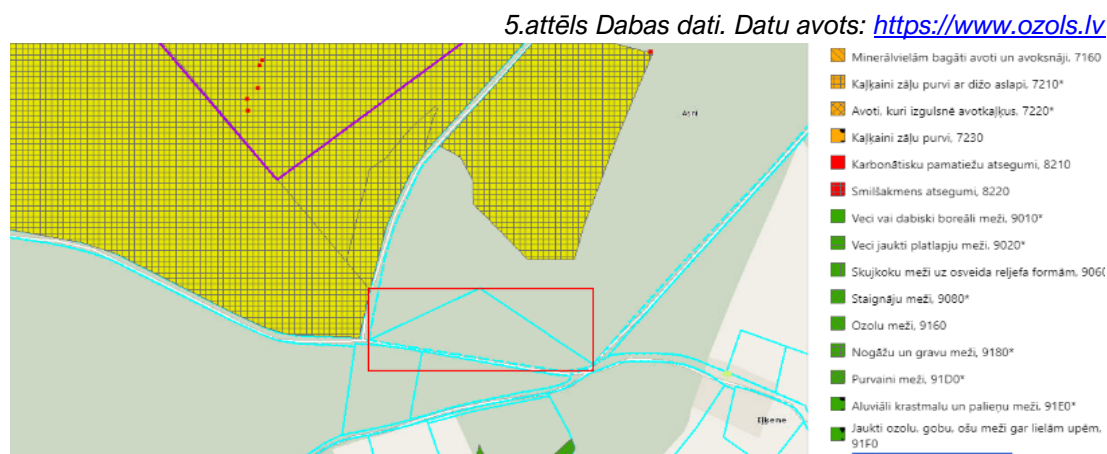


Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu Zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR):

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) – ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR) - ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

1.1.4. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objekti

Pēc dabas pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas. Savukārt, tā robežojas ar 2004. gadā izveidoto aizsargājamo ainavu apvidus "Ādaži", kas atrodas Gaujas lejteces labajā krastā Ādažu poligonā un tā blakusteritorijās. Apvidus izveidots, lai saglabātu retus biotopus — sausus virsājus un klajas iekšzemes kāpas ar kāpsmildzenes pļāvām, zilganās molīnijas pļavas un mezotrofus ezerus, kā arī ievērojamu skaitu īpaši aizsargājamo augu un dzīvnieku sugu. Tāpat aizsargājamā dabas teritorija – īpaši aizsargājamais biotops– atrodas apm. 100m attālumā uz dienvidiem, tuvējā mežaudzē otrpus Ilķenes ceļam.



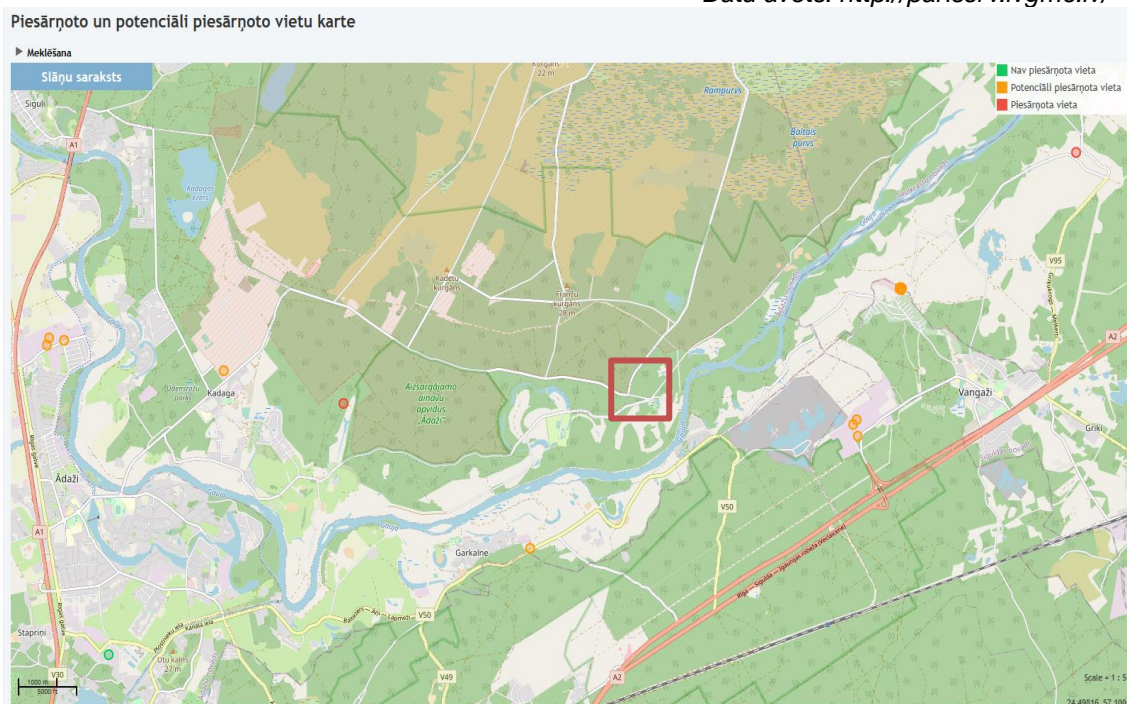
1.1.5. Piesārņojums

Ādažu novadā netiek veikts nepārtraukts gaisa kvalitātes monitorings un nav datu par to, vai netiek pārsniegti gaisa kvalitātes robežlielumi, bet, ņemot vērā Detālplānojuma teritorijas novietojumu tiešā aizsargājamo ainavu apvidus tuvumā, tās attālumu no Ādažu centra, kā arī būtisku infrastruktūras objektu (rūpnīcu, katlu māju, autoceļu u.tml.) neesamību Detālplānojuma

teritorijas apkārtnē, var pieņemt, ka Detālplānojuma teritorijā ir nodrošināta laba gaisa kvalitāte.

Saskaņā ar LVĢMC Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru Latvijā, Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas nedz piesārņotas, nedz potenciāli piesārņotas vietas. Tuvākā potenciāli piesārņotās vai piesārņotās vietas atrodas vairāku kilometru attālumā no Detālplānojuma teritorijas uz D, Garkalnes bijušais mehāniskais sektors un uz R - Ādažu sadzīves atkritumu izgāztuve "Utupurvs".

6.attēls Dati par piesārņotām vietām
Datu avots: <http://parissrv.lvģmc.lv/>



1.1.6. Trokšņa līmenis

Detālplānojuma teritorija atrodas aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektu (daļēji) un Ādažu militārā aviācijas poligona zonā (pilnā platībā), kas nosaka to, ka plānojot apbūvi, jāreķinās ar militārā poligona paplašināšanas iespēju, nosacījumu izvirzīšanu apbūves blīvumam un augstumam, kā arī ar pastāvīgu, dzīves kvalitāti ietekmējošu faktoru klātbūtni – periodiskiem pārvietošanās brīvības ierobežojumiem, sprādzienu izraisītām vibrācijām, šaušanas troksni u.c.

Citi būtiskākie trokšņa piesārņojuma avoti ir transporta koridori un dažāda veida rūpniecisko vai saimniecisko objektu darbība. Jau tika minēts, aprakstot gaisa piesārņojumu, ka Detālplānojuma tuvumā neatrodas būtiski rūpniecības infrastruktūras objekti, savukārt teritorijas tuvumā esošie ceļi nav tik noslogoti, lai to ekspluatācija tuvākajā nākotnē rezultētos ar trokšņarobežlielumu pārsniegšanu Detālplānojuma teritorijā.

Ņemot to vērā, Detālplānojuma ietvaros nav noteiktas prasības obligātiem prettrokšņu pasākumiem, lai obligāti prettrokšņu pasākumi Detālplānojuma teritorijā būtu ekonomiski pamatoti.

1.1.7. Detālplānojuma teritorijas lietošanas tiesību apgrūtinājumi

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamajam īpašumam nav reģistrēti apgrūtinājumi.

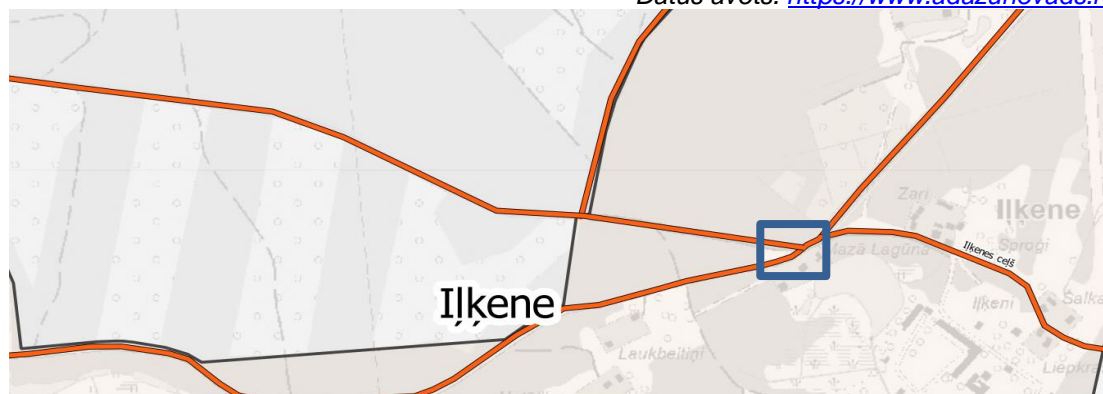
Savukārt, Ādažu novada TP attēloti šādi apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu (daļēji) – sarkanā līnija un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu.

1.1.8. Piekļuve un esošās inženierkomunikācijas

Zemes vienība atrodas pašvaldības ceļu krustojumā, tai rietumos Putrāmkalna ceļš, dienvidos – Ilķene ceļš un austrumos – Vecštāles ceļš .

Visi ceļi kvalificēti kā D uzturēšanas klases ceļi, kuri tiek atbrīvoti no sniega, pie ievērojama tā daudzuma, 60 stundu laikā, bet netiek apstrādāti ar pretslīdes materiālu

7.att. Piekļuve Detālplānojuma teritorijai
Datus avots: <https://www.adazunovads.lv>



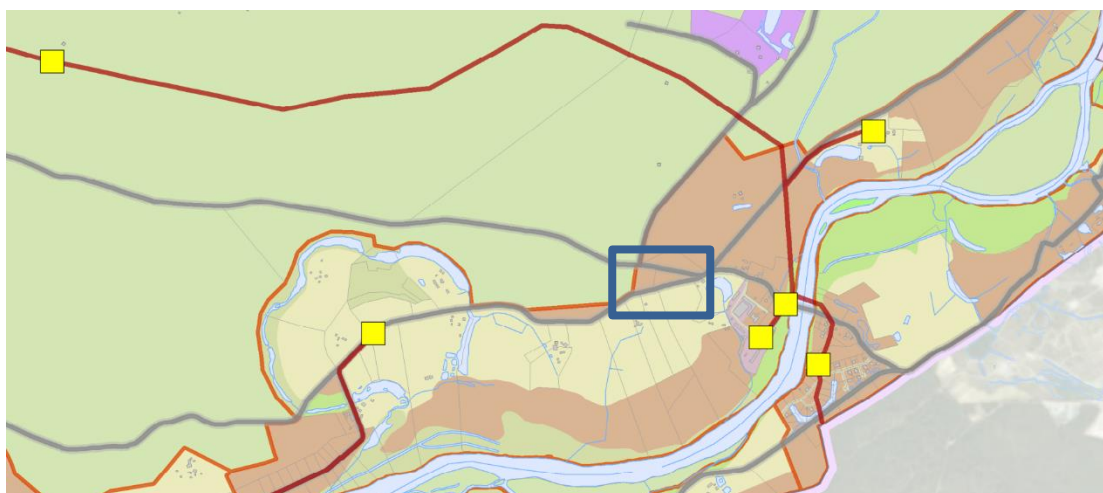
Ādažu pagasta pašvaldības autoceļu un to posmu saraksts ar noteiktām uzturēšanas klasēm ziemas:

Nr.p.k.	Ceļa nosaukums	Garums (km)	Seguma veids	Ziemas sezonā (16.oktobra līdz 15.aprīlim)
160	Ilķenes ceļa posms no Mežaparka ceļa līdz Ilķenei (ieskaitot)	9.5	melns	D
172	Putrāmkalna ceļš	4.5	grants	D

185	Vecštāles ceļš	9.2	grants	D
-----	----------------	-----	--------	---

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisēs).

8.attēls Elektroapgādes shēma Iļķenes ciema apkaimē
 Datu avots: Ādažu novada TP



Savukārt, visas citas komunikācijas– sadzīves kanalizācija, ūdensvads, lietus kanalizācija, elektroniskosakaru kabeļi un gāzes vads, Detālplānojuma teritorijā nav pieejamas.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

2.1.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

2.1.1. Attīstības priekšlikuma vīzija un pamatnostādnes

Interese par īpašumiem ir galvenokārt lielajās pilsētās vai to tuvumā, tāpēc pierīga joprojām ir populārākais reģions, kur iedzīvotāji lūko būvēt savus mājokļus. Visbiežāk hipotekārie kredīti izsniegti privātmāju būvniecībai Ādažu novadā, par ko liecina banku dati.

Ņemot to vērā, Detālplānojums paredz esošās meža zemes pārveidi apbūves teritorijā, kurā plānota 3 savrupmāju izbūve, kas nozīmē, ka Detālplānojuma īstenošanas rezultātā, atbilstoši Ādažu novada IAS un TP iecerei un nosacījumiem, tiks nodrošināti jauni mājokļi Ādažu novada perifērijā – Ilķenes ciemā.

Lai nodrošinātu plānoto apbūvi ar tai nepieciešamo infrastruktūru, Detālplānojuma teritorijā paredzēta elektroapgāde un lokālie ŪKT.

Caur Detālplānojuma teritoriju netiek plānots nodrošināt piekļuvi kādai citai zemes vienībai, tāpēc netiek plānota jauna iela. Piekļuvi no jauna izveidotajām zemes vienībām nodrošinās piekļuvei paredzēts apgrīšanās laukums, kas pieslēdzas Ilķenes ceļam.

8.attēls "Plānotās apbūves vizualizācija"



2.1.2. Apbūves koncepcija un tās ietekme uz ainavu

Detālplānojuma teritorija atrodas uz robežas starp plašiem meža masīviem. Mežaudzes ieskauj Detālplānojuma teritoriju no austrumu un rietumu puses, kā rezultātā esošajā situācijā pastāv tikai viena skatu līnija. Lai īstenotu Detālplānojuma ieceri, nav nepieciešams ir izcirst kokaugus, tajā skaitā vecus un ainaviski nozīmīgi koki, jo Zemes vienības ietvaros ir veikta kopšanas cirte. Detālplānojuma teritoriju atklāj skatam no tuvākās apkārtnes-teritorija ir redzama apm. 100m garā posmā no Iļķenes ceļa

Detālplānojuma teritorijā un lielākajā daļā Iļķenes ciema teritorijas Ādažu novada TP ietvaros kā atļautā izmantošana ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija no kā attiecīgajās teritorijās izriet vienādu apbūves parametru, t. sk. atļautā ēkas augstuma, piemērošana, līdz ar ko ir sagaidāms, ka Detālplānojuma teritorijas apbūve iekļausies kopējā Iļķenes ciema ainavā neatkarīgi no kaimiņu teritoriju turpmākās attīstības.

Detālplānojuma teritorija atrodas Iļķenes ciema nomalē un veidos samērā savrupu ainavtelpu, kuras izmaiņas uz apkārtējo ainavu atstās minimālu iespaidu, kā arī neatstās būtisku ietekmi uz apkārtējo ainavu.

2.1.3. Zemes vienību veidošana un adresācija

Detālplānojuma ietvaros, veidojot zemes vienību robežas, ņemtas vērā Ādažu novada TP prasības jaunu zemes vienību robežu veidošanai, un ievērotas apkārtējās apbūves teritorijas, zemes vienību robežu struktūra un dabiskos robežu elementi, nosakot no jauna izveidojamo zemes vienību platības atbilstošas funkcionālā zonā noteikto minimālo platību un nodrošinot tiešas piekļūšanas iespējas no pašvaldībai piederoša ceļa.

9.attēls "Plānot zemes vienību robežu vizualizācija"



Ņemot vērā iepriekšminētos principus, Detālplānojuma teritorijā izveidotas šādas jaunas zemes vienības:

Kārtas Nr. grafiskajā daļā	Pirmsreģistrētais kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Zemes lietošanas veids	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis NĪML
1	80440060142	0.52	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0601 –individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
2	80440060143	0.52	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
3	80440060144	0.52	Zeme zem ēkām un pagalmiem	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme
4	80440060145	0.34	Zeme zem ceļiem	1101- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā

Adresācijas priekšlikuma ietvaros plānots saglabāt zemes vienības adresi – `Iļķenes ceļš 17`, Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103, apbūvei paredzētājām zemes vienībām nosakot šādas adreses:

Kārtas Nr. grafiskajā daļā	Adresācijas objekts	Adresācijas objekta un to funkcionāli saistīto objektu kadastra apzīmējumi	Adresācijas objekta jaunā adrese	Veicamā darbība
1	Apbūvei paredzēta zemes vienība	80440060142	`Iļķenes ceļš 17`, Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103	Adreses saglabāšana
2	Apbūvei paredzēta zemes vienība	80440060143	`Iļķenes ceļš 17 A`, Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103	Adreses piešķiršana
3	Apbūvei paredzēta zemes vienība	80440060143	`Iļķenes ceļš 17 B`, Iļķene, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2103	Adreses piešķiršana

Detālplānojuma izstrādes gaitā precizēti zemes vienību lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

Kārtas Nr. grafiskajā daļā	Pirmsreģistrētais kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Apgrūtinājuma klasifikācijas kods	Apgrūtinājums
1	80440060142	0.52	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā
			7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām
2	80440060143	0.52	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā

			7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām
3	80440060144	0.52	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā
			7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām
4	80440060145	0.34	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
			7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā
			7316010105	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu
			7316030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu (25metri)
			7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām

2.1.4. Piekļuve

Piekļuvi no pašvaldībai piederošā Iļķenes ceļa nodrošina piekļuvei izveidota zemes vienība, kas sastāv no Zemes vienības daļas, Iļķenes ceļa ielu sarkano līniju robežās un apgriešanās laukuma piekļuvei apbūvei paredzētājām zemes vienībām, kurš tieši pieslēdzas Iļķenes ceļam.

Apgriešanās laukuma izmēri 12x12 m. Sarkanās līnijas ietver divvirzienu brauktuvi. Pieslēguma ielai stūru noapaļojuma rādiusi paredzēti R=8 m, piebrauktuviņu platumi īpašumiem 4.5 m. Laukumam paredzēts cietais segums. Gar apgriešanās laukumu paredzēta būvlaide 4 m attālumā tā sarkanās līnijas. Detālplānojuma teritorijā apgriešanās laukuma būvprojektā:

- uzstāda ceļa zīmi Nr. 206 “Dotiet ceļu” (saskaņā ar Ministru kabineta 02.06.2015. noteikumiem Nr. 279 „Ceļu satiksmes noteikumi”); .
- precizē būvprojektā brauktuves profilu.

Lai veidotu vienotu dzīvojamā rajona stilu, projektētajās zemes vienībās var veidot vienotus apstādījumus gar zemes vienību robežu t.i. veidot ainaviski saskaņotu zaļo zonu privātpašuma teritorijā, gar projektējamo apgriešanās laukumu. Apgriešanās laukuma projektā paredz detalizētus labiekārtojumu un apzaļumošanas risinājumu, kurā ietver informāciju par labiekārtojumu, tā objektu izvietojumu, zīmju citu objektu novietojumu utt., ņemot vērā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumu.

Maksimālais prognozētais satiksmes intensitātes pieaugums:

Atļautā izmantošana	Savrupmājas
Mājsaimniecību skaits	3

Prognozētais iedz. skaita pieaugums (uz vienu mājsaimniecību 2.6 cilvēki)	8
Prognozētais automašīnu skaita pieaugums (1.5 automašīnas uz 1 mājsaimniecību)	5

2.1.5. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorijā apbūvei paredzētajās zemes vienībās paredzēta vieta inženierkomunikācijām:

1. lokālajai decentralizētai ūdens apgādes sistēmai;
2. lokālai decentralizētai sadzīves kanalizācijas sistēmai;
3. elektroapgādes pievadam mājsaimniecībām.

Zemes vienībā, kas nodrošina piekļuvi no Iļķenes ceļa, paredz tehniskās infrastruktūras izvietojumam:

4. elektropgādei;
5. lokālo ŪKT pieslēgumiem gadījumam, kad tiek izbūvēti centralizēti ŪKT.

Inženierkomunikāciju novietnes Detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Detālplānojuma teritorija pašlaik netiek saimnieciski aktīvi izmantota, līdz ar to teritorijai nav pieejamas nepieciešamās inženierkomunikācijas un jāveido jaunas komunikācijas, kas izvietojamas zemes vienību robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas būvprojektos.

Elektroapgāde

Potenciālā pieslēguma vieta Detālplānojuma teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi ir Iļķenes un Večstāles ceļu krustojumā. Visi turpmākie risinājumi elektroapgādes nodrošināšanai Detālplānojuma teritorijā veicami saskaņā ar principiālajiem risinājumiem, kas attēloti grafiskās daļas plānos, kā arī balstoties uz AS "Sadales tīkls" 23.07.2023. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30AT00-05/TN-56575.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kur jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.253 "Atsevišķu inženierbūvju 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".

Paredzēts izbūvēt 0.4kV elektroapgādes kabeļu līniju ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot vietas elektrosadales skapjiem.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānota vienam īpašumam vidēji 16kV, ņemot vērā, ka Detālpilānojuma teritorijā tiek veidotas 3 (trīs) apbūvei paredzētas vienības, kā arī piekļuvei paredzētais laukums ar pieslēgumu Iļķenes ceļam, kurām nepieciešams apgaismojums, plānots, ka kopējā patērētāju jauda nepārsniegs ~ 64 kV.

Detālpilānojuma teritorijā 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, detālpilānojuma teritorijā jāvēro Enerģētikas likuma 19.panta, 191.panta, 23.panta un 24.panta prasības.

Ūdensapgāde, sadzīves notekūdeņu kanalizācija un sadzīves notekūdeņu attīrīšanas ietaises

Ādažu novada TIAN paredz teritorijās, kur noteikts izmantošanas veids DZS1 un līdz ar to jaunveidojamo zemes vienību platība nevar būt mazāka par 5000 m², obligāti jāparedz pieslēgšanās esošajiem centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ja maģistrālie ūdensvada kanalizācija tīkli ir izbūvēti pa apbūves teritorijai pieguļošo ielu.

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ādažu novada perifērijā – Iļķenes ciemā un apkārtējo dzīvojamajām ēkām ir lokālie ŪKT, apbūves zemes vienību pieslēgumi centralizētajiem tīkliem un to izbūve zemes vienībām savrupmāju apbūvei tuvākajā nākotnē (10-20 gadi) nav paredzama. Ņemot to vērā, Detālpilānojuma paredzēta lokālo ūdensapgādes ietaišu (grodu, iedzītās vai urbtās akas) un lokālo notekūdeņu bioloģisko attīrīšanas ietaišu vai slēgto hermētisko kanalizācijas notekūdeņu krājvertņu bez iesūcināšanas gruntī orientējošam novietnes izviede.

Tāpēc ūdens ieguvei piedāvā divu urbumu veidus, kurus atkarībā no vajadzības un piemērotības kokrētai situācijai t.i. apbūves mērķim un apjomam, kā arī atkarībā no ģeoloģiskās izpētes rezultātiem konkrētai zemes vienībai:

- Sīkie urbumi (spice) ir 6-20 metru dziļumā līdz ūdensnesošajiem smilšu horizontiem. Šādi urbumi tiek ierīkoti sausā veidā. Šis risinājums piemērots privātmājām un vasarnīcai, arī saimniecības vajadzībām, jo tā par salīdzinoši zemu cenu īsā laikā iespējams iegūt labu rezultātu.

- Dziļie (artēziskie) urbumi, tiek veikti dziļāk - 20-250 metru dziļumā, lai tiktu sasniegts tuvākais ūdensnesošais kaļķakmens slānis. Atšķirībā no sīkajiem urbumiem, artēziskie nodrošina lielāku jaudu un augstāku ūdens kvalitāti. Dziļie urbumi ir arī lielāka diametra, attiecīgi tiek patērēts vairāk resursu un izmaksas ir lielākas. Tiesa, arī kalpošanas laiks dziļurbumiem ir ilgāks - atkarībā no izvēlētajiem materiāliem līdz pat 70 gadi.

Ievērojot noteikumu par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves" (datu avots: likumi.lv) prasības, Detālpilnojumā ietvaros piedāvā izvēlēties kādu no decentralizētās kanalizācijas notekūdeņu savākšanas formām, piemēram:

- 1- notekūdeņu krājvertne, kas ir izplatītākā decentralizētās kanalizācijas notekūdeņu savākšanas forma, jo šādu krājvertņu izbūve ir vienkārša, ātra, ir iespējami dažādi tehniskie risinājumi. Tā ir tehniski viegli saprotama, to ekspluatācija neprasa papildus apkopi, izņemot regulāru satura izvešanu. Krājvertnē notekūdeņu piesārņojuma koncentrācija netiek samazināta (pretēji septiķim vai individuālām bioloģiskās attīrīšanas iekārtām), bet visi notekūdeņi tiek uzkrāti. Notekūdeņu krājvertnes būtība ir uzkrāt visus notekūdeņus hermētiski noslēgtā tvertnē. No šīs tvertnes notekūdeņi dabā neizplūst, kā rezultātā neveidojas piesārņojums krājvertņu tuvumā. Krājvertnē tiek uzkrāts viss ūdens, ko mājsaimniecība patērē ikdienā. Krājvertnē nenonāk ūdens, kas tiek izmantots laistīšanai vai kurš radies nokrišņu veidā. Kad krājvertne "ir pilna", to iztukšo asenizators (komersants, kas nodrošina notekūdeņu savākšanu no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām) un savāktos notekūdeņus nogādā tuvākajā notekūdeņu attīrīšanas iekārtā. Notekūdeņu attīrīšana notiek ārpus Jūsu nekustamā īpašuma robežām, lielās attīrīšanas iekārtās, kuru darbību uzrauga Valsts vides dienests. Krājvertne var būt dažādas formas un tilpuma hermētiska tvertne, kas gatavota no dažāda veida plastmasas, stiklšķiedras vai cita kompakta materiāla.
- 2- Sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ierīko bioloģiskā notekūdeņu attīrīšanas sistēmu, kurā ūdens attīrīšanai galvenokārt izmanto baktērijas, dažus vienišūņus un, iespējams, citus īpašus mikrobus. Kad šie mikroorganismi noārda pārtikas organiskos piesārņotājus, tie salīp, radot flokulācijas efektu, ļaujot organiskajām vielām izdalīties no šķīduma. Tādējādi rodas vieglāk pārvaldāmas dūņas, kuras pēc tam atūdeņo un apglabā kā cietos atkritumu. Sistēmas izveides ietvaros paredz fekālās kanalizācijas pasīvās attīrīšanas iekārtas vai septiķu montāžu ar šķidrumsa novadīšanu infiltrācijas laukā (drenāžas laukā), kā arī bioloģiskās

attīrīšanas metožu pielietošanu. Bioloģiskā metode ir atzīta par visekonomiskāko, turklāt nosēdumus var izmantot kā mēslojumu, taču nepieciešami liespējami lielākie ielāki resursi tās ierīkošanai, jo pirms bioloģisko attīrīšanas iekārtu uzstādīšanas svarīgi ir veikt zemes vienības analīzi, noskaidrot, kāds ir grunts sastāvs, kāds ir gruntsūdens dziļums un kāds ir augsnes slīpums, kur var veidot noteci. Tāpat jāņem vērā, ka katrai iekārtai ir sava paredzētā jauda, tāpēc jālūko, kā izvairīties no pārslodzes vai ko darīt pēkšņas pārslodzes gadījumā.

Ņemot vērā iepriekšminēto, izvēlēto sadzīves kanalizācijas izveides variantu precizē, jāveic ģeoloģiskās izpēte un risinājums jāizvēlas atbilstošs tās rezultātiem jau būvniecības projekta ietvaros.

Plānotais centralizēto ŪK patēriņš Detālplānojuma teritorijā:

Rādītāji	1 savrupmājas	3 savrupmājas
Plānotais ūdens patēriņa pieaugums (norādīts orientējoši)	~0.25 m ³ /dnn* ~7.75 m ³ mēnesī*	~0.75 m ³ /dnn* ~22.5 m ³ mēnesī*
Plānotais kanalizācijas pieaugums (norādīts orientējoši)	Sadzīves kanalizācijas pieaugums atbilstoši ūdens patēriņa jaudas pieaugumam* *saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"”	

ŪKT izbūvei izstrādājams būvprojekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. ŪKT izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc būvprojekta izstrādes.

Ugunsdzēsība

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Būvju lietošanas veidus, izvietojumu, ugunsdrošības attālumus un piebrauktuves saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 Būvju ugunsdrošība” (apstiprināts ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333). Apbūves teritorijas ēkām un būvēm nodrošina piebrauktuves un caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

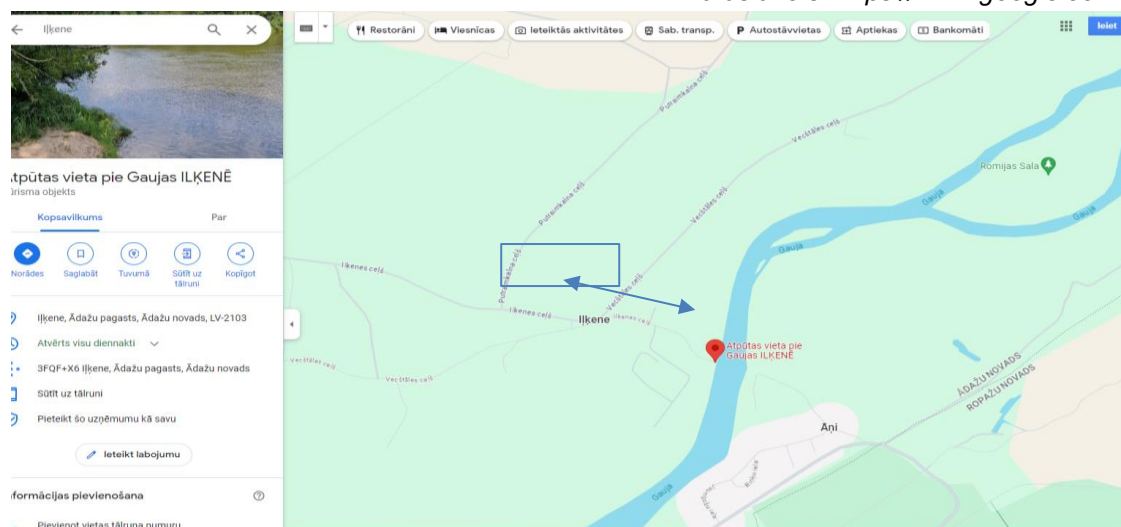
Plānotais apgriešanās laukums nodrošina ugunsdzēsības un glābšanas tehnikas kustību bez ierobežojuma. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums ne mazāk par 4,25 metriem.

Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmē ar ugunsdrošības zīmēm saskaņā MK 19.04.2016. noteikumiem Nr.238 "Ugunsdrošības noteikumi" (turpmāk – Ugunsdrošības noteikumi), kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar MK 2.06.2015. noteikumiem Nr.279 "Ceļu satiksmes noteikumi".

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi saskaņā ar Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-26 "Ūdensapgādes būves" (apstiprināti ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326) un to izpildei piemērojamiem standartiem.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšanas vietu atpūtas vietu pie Gaujas, kas atrodas orient. 680 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas un piekļuvi nodrošina pašvaldībai piederošais Iļķenes ceļš.

9.attēls "Ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām"
Datus avots: <https://www.google.com>



Lai ugunsdzēsības tehnika varētu ņemt ūdeni jebkurā gadalaikā un nodrošināt ugunsgrēka dzēšanu vismaz trīs stundas, izstrādājot apgriešanās laukuma projektu jāparedz vietas ugunsdzēsības transportam. Ūdens ņemšanas atrašanās vietas, kā arī piebraukšanas ceļus pie tām apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Ugunsdrošības noteikumu prasībām.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā nav plānots izmantot gāzes pieslēgumu, jo pastāv dažādas cita veida alternatīvas mājokļa apsildei un, ņemot vērā, ka caur

Detālplānojuma teritoriju netiek nodrošināta piekļuve kaimiņu teritorijām, tajā nav paredzēta vieta gāzesvada izbūvei.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā siltumapgādes risinājumi izstrādājami individuāli katrā zemes vienībā būvprojekta izstrādes stadijā.

Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija

Detālplānojuma projektā ir paredzēta elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas vieta, bet netiek paredzēta tās izbūve, jo sakarus iespējams nodrošināt ar bezvadu līdzekļiem.

Meliorācija un lietus notekūdeņi

Saskaņā ar ZMNi meliorācijas datiem Detālplānojuma teritorija nav meliorēta un Detālplānojuma izstrādes teritorijā neatrodas meliorācijas sistēmas un būves - drenas, drenu kolektori, drenu aka.

Plānojot būvniecību jāsaņem tehniskie noteikumi un izstrādājot būvprojektu jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas tehniskais risinājums. Lietus notekūdeņu novadīšana piebraukšanai apbūves zemes vienībām laukuma paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades teknēm zālienā apgriešanās laukuma malā, paredzot izbūvēt ievalkas lietus ūdenim 20 cm dziļumā un 40 cm platumā, kuras precizē tehniskajā projektā.

Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz apgiešanaš laukuma teknēm un lietusuūdeņu uztveršanas akām.

Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.

Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama virsūdeņu novades pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. traucēti koplietošanas ūdensnotekas un pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas hidroģiskie režīmi.

Sadzīves atkritumi

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.

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĒŠANA

3.1. ZEMES LIETOJUMA VEIDA MAIŅA

Līdz Detālplānojuma realizācijai tā teritorijā ir noteikts NĪLM:

- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods: 0101);

Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Zemes ierīcības projekts” paredzēts noteikt trīs jaunus NĪLM:

- individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods: 0601);
- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods: 1101).

Detālplānojuma ietvaros izstrādātais Zemes ierīcības projekts var tikt grozīts tiktāl, kamēr tas nav pretrunā ar Detālplānojuma TIAN un Ādažu novada TP noteikumiem, un, attiecīgi, var tikt grozīti arī plānotie NĪLM un to platības Detālplānojuma teritorijā.

3.2. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTAS

Detālplānojums realizējams 4 (četrās) kārtās:

1.Kārtā tiek nodalīt zemes vienība piekļuvei un ielas daļai saskaņā ar pašvaldības lēmumu par īpašuma sadali, reģistrējot tās kā patstāvīgus kadastra objektus valsts kadastra informācijas sistēmā;

2.Kārtā piebraukšanas laukuma un ielas daļas būvprojekta izstrāde, paredzot piebraukšanas iespēju katrai zemes vienībai, un elektroapgādes būvprojekta izstrāde.

2.kārta realizējama viena gada laikā no 1.kārtas pabeigšanas;

3.Kārtā apgrīšanās laukuma izbūve ar cieto segumu un nodošana ekspluatācijā, elektroapgādes izbūve katram jaunveidojamai zemes vienībai un nodošana ekspluatācijā atbilstoši izstrādātajam būvprojektam.

3.Kārta tiek realizēta 18 mēnešu laikā no 2.Kārtas pabeigšanas, t.i., atbilstošu būvatļauju saņemšanas.

Pēc 3.Kārtas pabeigšanas apgrīšanās laukums un zemes vienības daļa ielu sarkanajās līnijā tiek nodota Ādažu pašvaldības īpašumā. Elektroapgādes tīkli tiek nodoti pakalpojuma sniedzēja īpašumā.

4.Kārtā jaunu kadastra objektu izveide t.i. apbūvei paredzēto zemes vienību izveide (Nr. 1-Nr. 3) un jaunu nekustamo īpašumu noformēšana.

Adreses no jauna izveidotajā zemes vienībām piešķir, atbilstoši 2021. gada 29. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.455 “Adresācijas noteikumi”.

Zemes vienību apbūve pēc 4.Kārtas, saskaņā ar būvprojektiem un pašvaldības saistošiem noteikumiem.

3.3. TERITORIJAS APSAIMNIEKOŠANAS KĀRTĪBA

Ņemot vērā, ka gandrīz visu Detālplānojuma teritoriju veidos privātīpašumi, tad plānotās apbūves un Detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanu turpmāk nodrošina par teritorijas īpašnieku līdzekļiem neatkarīgi no pašvaldības.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

Detālplānojumā iekļautie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar Detālplānojuma grafisko daļu.

Tie ir izstrādāti saskaņā ar Ādažu novada TIAN un tos precizē Detālplānojuma teritorijai.

Gadījumos, kuros Detālplānojuma TIAN nav definētas teritorijas izmantošanas prasības, ir piemērojamas Ādažu novada TIAN un citos saistošajos normatīvajos aktos noteiktās normas tiktāl, kamēr tās nav pretrunā ar Detālplānojuma TIAN un Ādažu novada TIAN prasībām.

2022. gada 20. janvārī spēkā stājušies Aizsardzības ministrijas iniciētie grozījumi Aizsargjoslu likumā, kas nosaka, ka turpmāk bez Aizsardzības ministrijas saskaņojuma nedrīkstēs atsavināt nekustamo īpašumu, kas daļēji vai pilnībā atrodas aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektu, kā arī veikt tajā jebkāda veida būvniecību (tai skaitā pagaidu būvju uzstādīšanu), teritorijas izmantošanas veida maiņu teritorijas plānošanas dokumentos vai citas darbības.

Atsavinot nekustamo īpašumu vai tā daļu (arī domājamo daļu), jāsaņem Aizsardzības ministrijas piekrišana nekustamā īpašuma atsavināšanai konkrētai personai, lai novērstu nacionālo drošību apdraudošu vai potenciāli apdraudošu ietekmi uz valsts aizsardzības objektu.

PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ.

4.1. Zemes vienību veidošana, apbūves platība un lietošanas tiesību apgrūtinājumu noteikšana.

Zemes vienības Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu (A06) "Zemes ierīcības projekts".

Gadījumā, ja zemes ierīcība netiek veikta saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas "Zemes ierīcības projekts" risinājumiem vai arī tie tiek grozīti, ievērojamas Ādažu novada TIAN prasības attiecībā uz jaunu zemes vienību veidošanu un robežu pārkārtošanu.

4.2. Prasības transporta infrastruktūrai un stāvvietām

Apgriešanās laukuma šķērsprofilu Detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plāniem “Apbūves un vertikālā plānojuma priekšlikums” un “Ielas raksturīgais šķērsgriezums” attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros.

Nepieciešamo autostāvvietu skaitu Detālplānojuma teritorijā nodrošināt katras projektētās zemes vienības ietvaros.

4.3. Labiekārtojuma un vides pieejamības nodrošināšana

Aizliegts veikt būvniecību saglabājama koka vainaga projekcijas zonā, izņemot, ja būvprojektā paredzētie risinājumi nodrošina koka saglabāšanu un turpmāku augšanu. Tādā gadījumā būvprojekta risinājumus to izstrādes gaitā jāaskaņo ar sertificētu arboristu

Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši Ādažu novada TIAN prasībām un vispārējiem universālā dizaina principiem (piemēram: ielas bortakmeņu pazeminājumi u. tml.).

4.4. Arhitektoniskie risinājumi un būvlaide

Detālplānojuma grafiskās daļas plānā “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma. Ieteicamais ielas šķērsprofils” norādīts iespējams apbūves izvietojums un telpiskais risinājums, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Tāpat attēlota noteiktā būvlaide un apbūves līnija, kurām noteikts attālums:

- būvlaidei - 6 m attālumā no sarkanās līnijas gar Iļķenes ceļu un 4 m gar apgriešanās laukumu, kur abos gadījumos paredzēta ielas infrastruktūras izvietošana.

- apbūves līnijai - 4 m attālumā no blakus esošās zemes vienībām vietās.

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai pieguļušās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

4.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un inženiertehniskās infrastruktūras nodrošinājums

Inženierkomunikāciju izbūvi īstenot saskaņā ar Detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma. Ieteicamais ielas šķērsprofils” norādītajiem principiālajiem risinājumiem, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Detālplānojuma īstenošanu uzsākt ar apgriešanās laukuma un elektroapgādes izbūvi.

Zemes vienību apbūvi uzsākt ar visām plānoto ēku ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru.

Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemes vienību stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.

ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

Prasību precizējums savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve upēm un ezeriem piegulošā vai ar mežu klātā teritorijā.

Precizējums attiecināms:

uz projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.3

Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

Savrupmāju apbūve (11001): izņemot dvīņu māju.

Nosacījumi apbūvei*:

zemes vienības minimālā platība – 0.5 ha (5000 kv.m.);

maksimālais apbūves augtums – 12 m

maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi un jumta izbūve;

zemes vienības maksimālais apbūves intensitāte – 10%;

zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 800%;

**Piezīme: iespējama apbūves intensitātes un augstuma nosacījumu precizēšana, saskaņā ar Aizsardzības ministrijas vai tās norādītu ministrijas pakļautībā esošu institūcijas noteikumiem.*

Citi nosacījumi:

Plānojot apbūvi, jāsaņem atļauja no Aizsardzības ministrijas vai tās norādītu ministrijas pakļautībā esošu institūcijas.

Maksimāli saglabājams mežs un zemsedze. Meža zemes atmežošana atļauta tikai zem ēkām un būvēm, iekšpagalmiem un piebraucamajiem ceļiem. Pārējā zemes vienības daļa saglabājama kā meža zeme.

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai pieguļušās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

Prasību precizējums transporta infrastruktūras teritorijai (TR)

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

Precizējums attiecināms:

uz projektēto zemes vienību Nr.4.

Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Nosacījumi apbūvei:

zemes vienības minimālā platība – nav noteikta

Citi nosacījumi:

Apbūves rādītāji nosakāmi būvatļaujā.

Izstrādājot tehniskos projektus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un jāparedz vieta perspektīvajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācijai, lietus ūdeņu kanalizācijai, elektroapgādei, gāzes apgādei, telekomunikācijām, centralizētas siltumapgādes gadījumā – siltumapgādei u.c. pēc nepieciešamības) tā, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu pieslēgšanas iespējas.

Izbūvējot jāparedz cietais segums.