



DETĀLPLĀNOJUMU ĪSTENOŠANA ĀDAŽU NOVADĀ

INFORMATĪVAIS ZIŅOJUMS

ATTĪSTĪBAS KOMITEJA

14.08.2024.

PAMATOJUMS

Finanšu komitejas 19.06.2024. sēdē Teritorijas plānošanas nodaļa sniedza Informatīvo ziņojumu par Ādažu novada teritorijas plānojuma 2025.-2037.gadam izstrādi.

Komitejas sēdes protokola Nr.7 20.punktā noteikts uzdevums - uzdot pašvaldības Centrālās pārvaldes Teritorijas plānošanas nodaļai sagatavot ziņojumu par normatīvajiem aktiem neatbilstošajiem detālplānojumiem un virzīt to izskatīšanai Attīstības komitejas šā gada augusta sēdē.

UZSKAITE

✓ **Ādažu novadā spēkā ir 215 detālplānojumi, no tiem:**

Ādažu pilsētā un pagastā - 127

Carnikavas pagastā - 88

Lielākā daļa – 152 jeb 70% no visiem spēkā esošo detālplānojumu apstiprināti līdz 2012.gadam ar saistošajiem noteikumiem

✓ **No visiem spēkā esošiem detālplānojumiem:**

16% - nav īstenoti

69% - ir daļēji īstenoti vai īstenošana uzsākta

15% - ir īstenoti

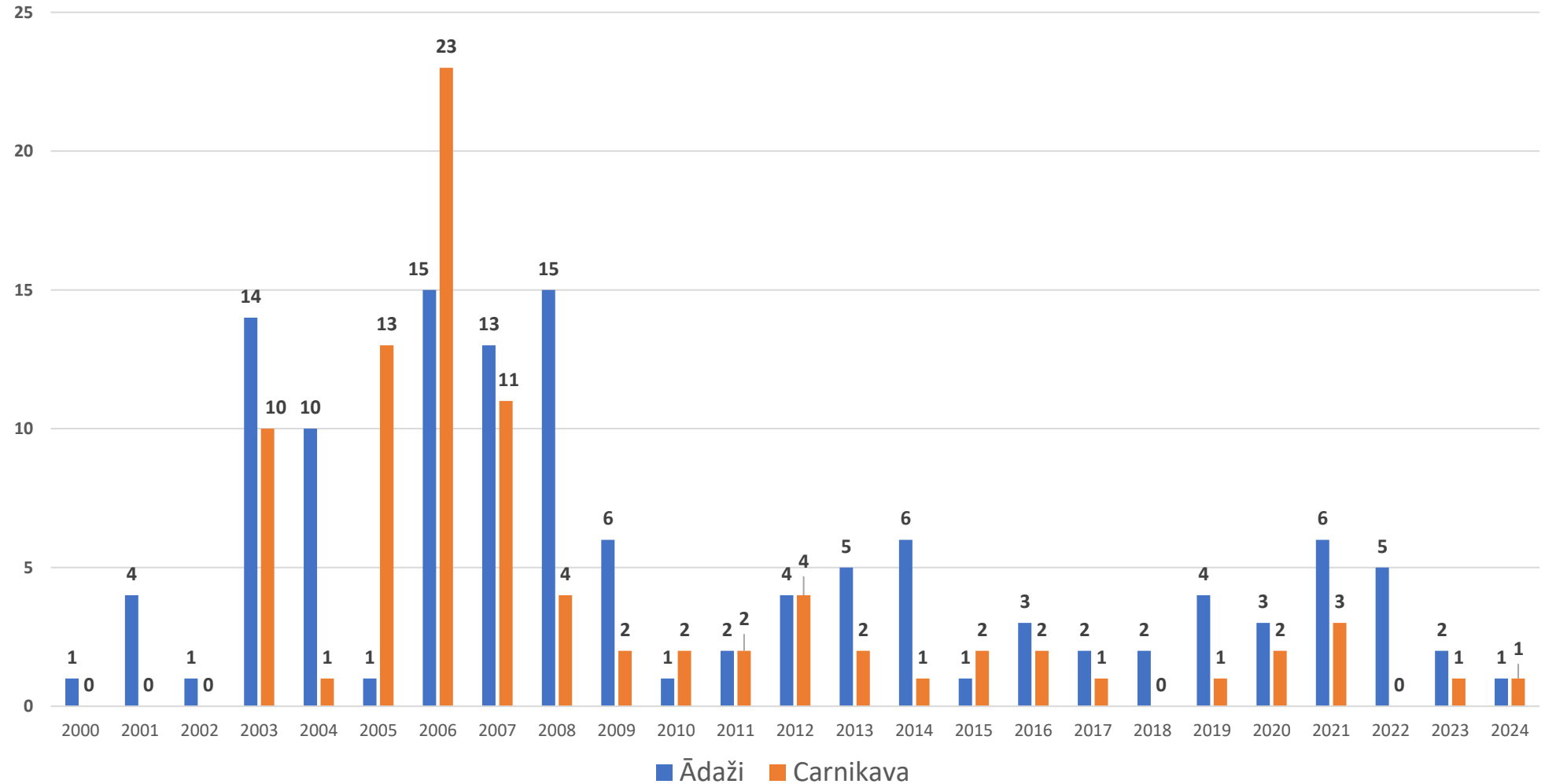
✓ **Ādažu novadā izstrādē ir 26 detālplānojumi, no tiem:**

Ādažu pilsētā un pagastā – 15 (uzsākti 2017.gadā un vēlāk)

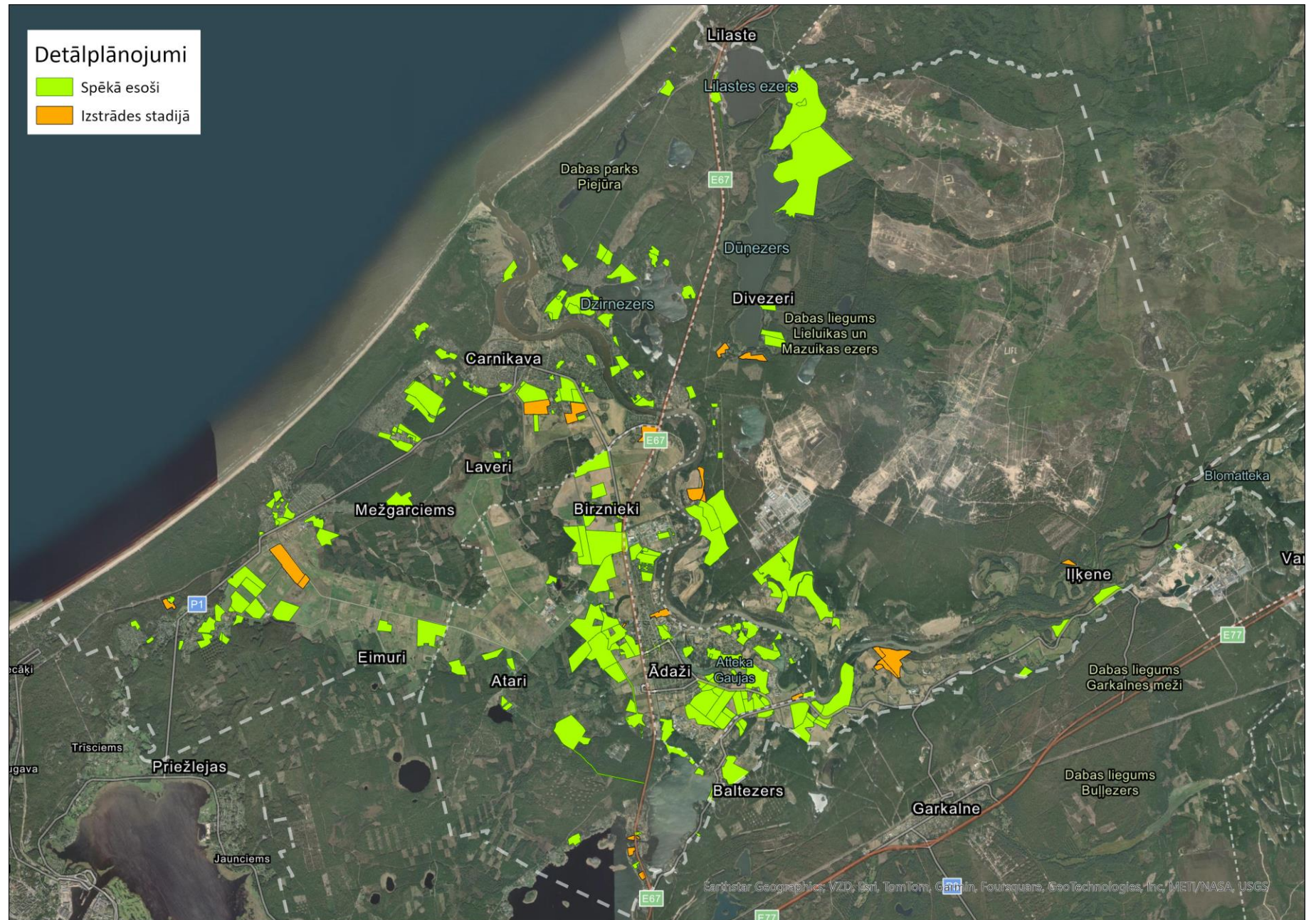
Carnikavas pagastā – 11 (uzsākti 2016.gadā un vēlāk)

UZSKAITE

Spēkā esošo detālplānojumu skaits sadalījumā pa apstiprināšanas gadiem



UZSKAITE



PROBLĒMAS:

VĒSTURISKAJOS DETĀLPLĀNOJUMOS NOTEIKTĀ ZONĒJUMA NEATBILSTĪBA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

30.04.2014. tika apstiprināti Ministru kabineta noteikumi Nr. 240 «Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi» un ar šiem noteikumiem teritorijas plānošanā tika ieviesta vienots funkcionālā zonējuma iedalījums, apzīmējumi (krāsas) un teritorijas izmantošanas veidu klasifikators

Līdz šo MK noteikumu apstiprināšanai katra pašvaldība un izstrādātājs izmantoja atšķirīgus zonējuma iedalījumus, izmantošanas veidu klasifikāciju un apzīmējumus gan teritorijas plānojumos, gan detālplānojumos

Abu novadu teritorijas plānojumos visa teritorija (izņemot valsts mežus un ūdeņus) ir sadalīta ciemos un paredzēta apbūvei

Izstrādājot šobrīd spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu un integrējot tajā detālplānojumus ir **neatbilstoši pārnests funkcionālais zonējums:**

- ✓ Detālplānojumā kā atļautā izmantošana ir noteikta Lauku apbūves zona vai Savrupmāju apbūve, kur atļauta savrupmāju apbūve, bet Teritorijas plānojumā noteikts zonējums Lauksaimniecības teritorija, kurā nav atļauta savrupmāju apbūve – 25 detālplānojumos

PROBLĒMAS: DETĀLPLĀNOJUMOS NOTEIKTĀ ZONĒJUMA NEATBILSTĪBA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Piemēram, detālplānojums īpašumiem Līksnas un Šūpoles, Stapriņos (2007)

Apbūves noteikumos lauku apbūves zona (JL) nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids šobrīd ir lauksaimniecība, ko atļauts transformēt par apbūves zemi dzīvojamās, darījumu, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūves nolūkos.

1.2 VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta lauku apbūvei (JL), ir:

- savrupmāja (parces Nr. 1 līdz Nr. 16; Nr. 19) ,
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes mājas),(parces Nr. 17; Nr. 18) ,
- rindu māja (parcele Nr. 20),
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

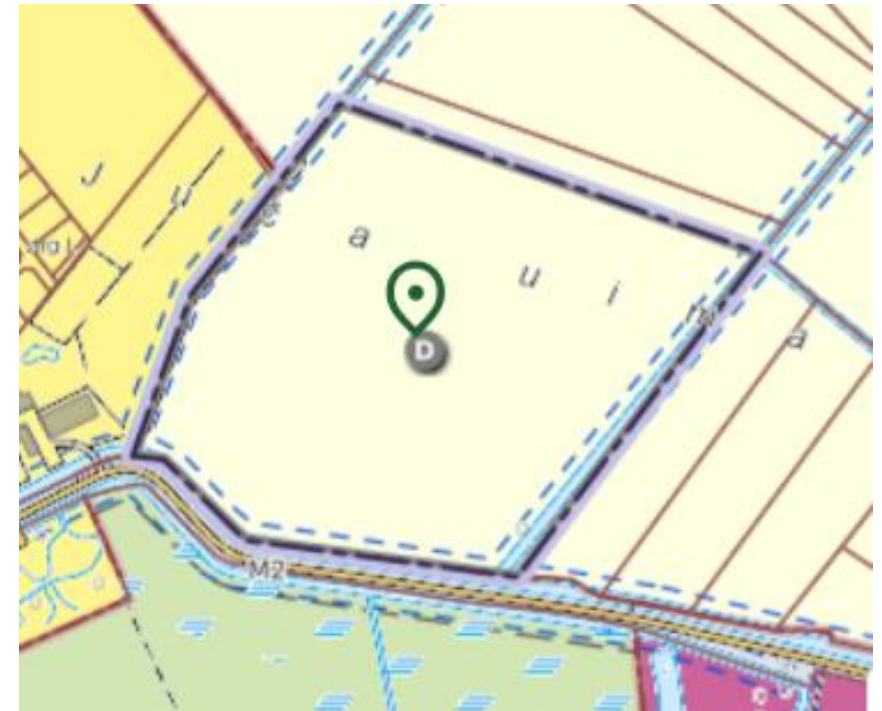


PROBLĒMAS:

PRETRUNAS STARP TERITORIJAS PLĀNOJUMU UN DETĀLPLĀNOJUMOS NOTEIKTO ZONĒJUMU

Izstrādājot detālplānojumus pēc MK noteikumu Nr. 240 spēkā stāšanās, tajos ir noteikts funkcionālais zonējums un atļautā izmantošana **neatbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam un MK noteikumiem Nr. 240:**

- ✓ Detālplānojumā kā atļautā izmantošana ir noteikta Savrupmāju apbūve, bet Teritorijas plānojumā noteikts zonējums Lauksaimniecības teritorija, kurā nav atļauta savrupmāju apbūve – 2 detālplānojumos: «Juču pļava» Garcimā un «Asteres» Garkalnē (abos īstenošana uzsākta)
- ✓ Teritorijas plānojums L teritorijā atļauj viensētu apbūvi, bet tā detālplānojumā paredzēta vienā no šiem gadījumiem, «Asterēs»

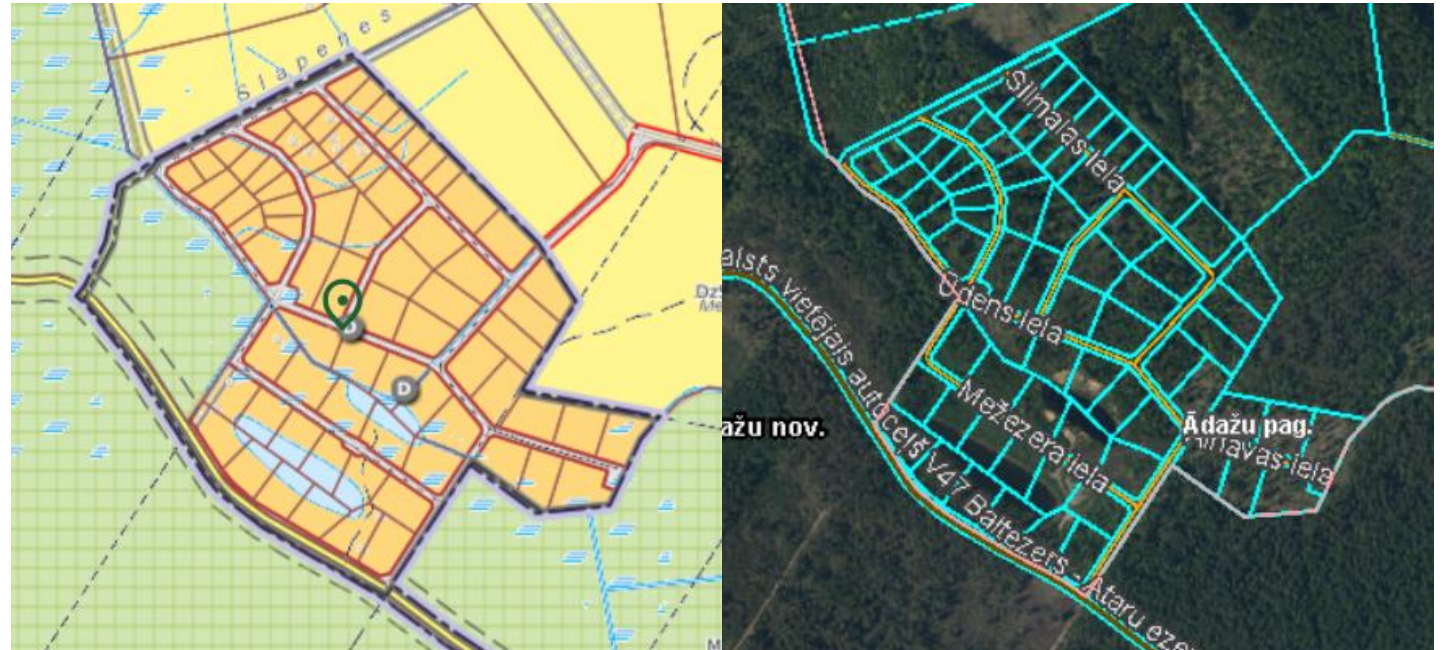


PROBLĒMAS:

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA IESĀKTA UN VEIKTA TIKAI PAREDZĒTĀ ZEMES VIENĪBU SADALE

Piemēram, detālplānojums nekustamajiem īpašumiem «Intas» un «Alises» Stabriņos:

- ✓ apstiprināts 2006.gadā, grozījumi 2014.gadā
- ✓ īstenošanas kārtībā nav nosacījumu – kad veicama īpašuma sadale
- ✓ īstenošana uzsākta, bet pārtraukta
- ✓ Detālplānojumu nevar atcelt, jo ir tikušas izsniegtas būvatļaujas un īpašnieki izteikuši vēlmi īstenošanu atsākt
- ✓ Ja detālplānojumu atceltu, sadalījums paliek spēkā



PROBLĒMAS:

VEIKTA ZEMES VIENĪBU SADALE, ĪSTENOŠANA IR UZSĀKTA (DAUDZ ĪPAŠNIEKU)

Piemēram, detālplānojums nekustamajam īpašumam «Eduļi» Garkalnē:

- ✓ apstiprināts 2006.gadā
- ✓ Īstenošanas kārtībā ir nosacījums, ka īpašuma sadale veicama pēc «0» cikla pabeigšanas, tātad pēc aizsargdambja, sūkņu stacijas, ielu un inženiertīklu izbūves;
- ✓ īpašuma sadale veikta, daļēji izpildot šos nosacījumus – dambis nav pieņemts ekspluatācijā, uzsākta, bet pārtraukta komunikāciju izbūve, ielu izbūve nav uzsākta
- ✓ šobrīd detālplānojuma teritorija ir 2 juridisku personu un ~15 fizisku personu īpašumā, kuras nespēj vienoties par detālplānojuma īstenošanu un ielu, komunikāciju izbūvi, līdz ar to nevar saņemt būvatļaujas ēkām
- ✓ juridiskās personas turpina zemes vienību pārdošanu
- ✓ daļā teritorijas detālplānojuma funkcionālais zonējums pretrunā ar teritorijas plānojumu, paredzot savrupmājas lauksaimniecības teritorijā



PROBLĒMAS:

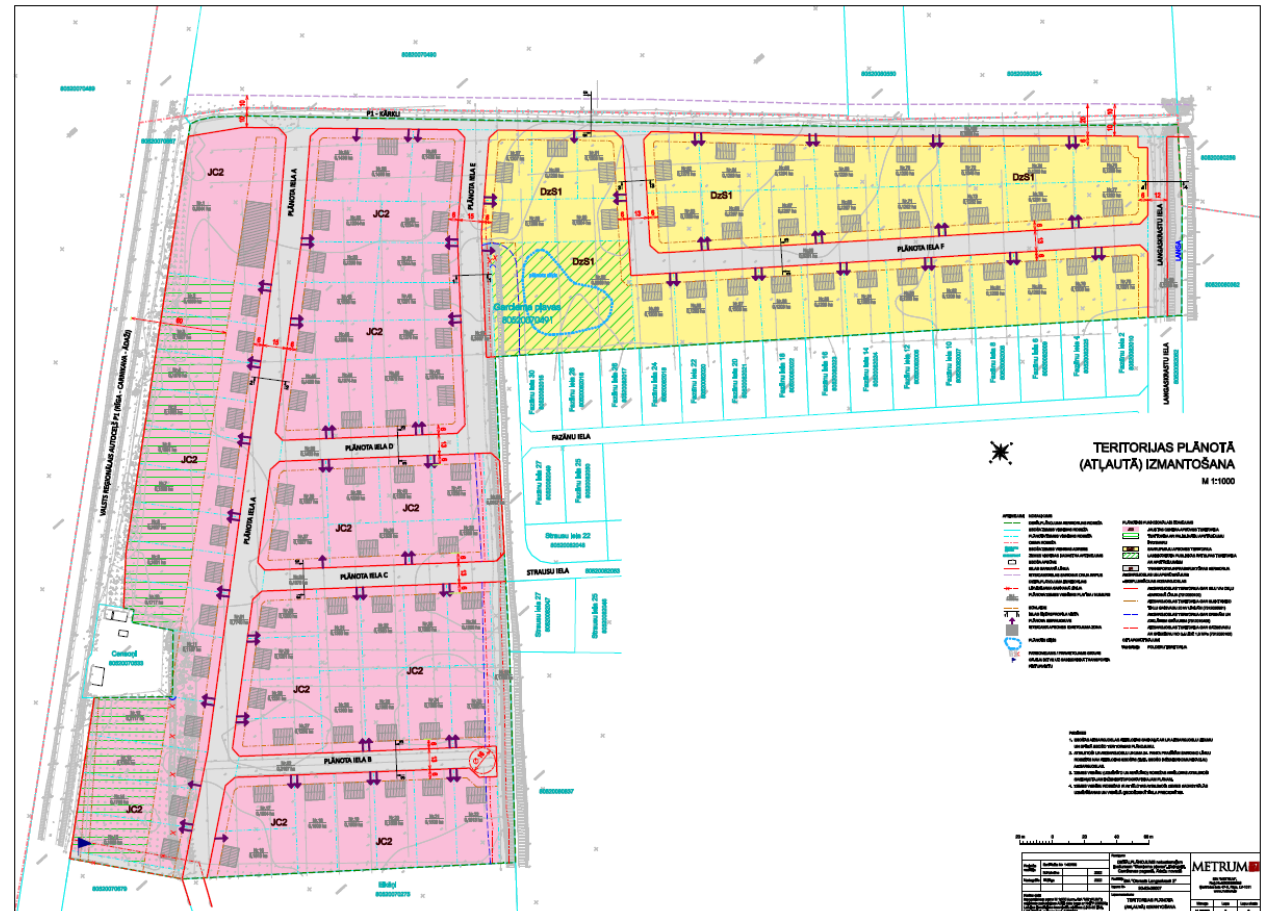
PRETRUNAS SPĒKĀ ESOŠAJĀ TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ ATTIECĪBĀ UZ NEPIECIEŠAMĪBU IZSTRĀDĀT DETĀLPLĀNOJUMUS

Lai gan VARAM ir devusi atļauju īstenot abus Ādažu novadā spēkā esošos teritorijas plānojumus, šobrīd esam konstatējuši un arī VARAM norāda uz neatbilstību normatīvajiem aktiem attiecībā uz Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos iekļauto iespēju, ka dažādus parametrus un nosacījumus var mainīt, pamatojot ar detālplānojumu, piemēram:

- ✓ Lauksaimniecības teritorijā (L) minimālā zemes vienības platība noteikta 2500 m², bet, pamatojot ar detālplānojumu, 1200 m² (Ādažu novada TIAN)
- ✓ Autostāvvietu skaitu lokālplānojuma teritorijā precizē jaunu sabiedrībai pieejamu objektu būvniecības ieceres izstrādes laikā, pamatojot ar detālplānojumu un/vai būvprojektu.(Ādažu novada TIAN)
- ✓ Publiskās apbūves zonā (P) apbūves augstums noteikts līdz 12 m, bet, pamatojot ar arhitektoniski telpisko analīzi un ieceres publisko apspriešanu vai detālplānojumu, apbūves maksimālo augstumu var palielināt (Carnikavas TIAN)
- ✓ VARAM 10.06.2024. vēstules Nr. 15-2/3721 pielikumā norāda, ka ar administratīvo aktu (detālplānojumu) nevar grozīt teritorijas plānojumu
- ✓ Turpmāk detālplānojumu ierosināšana šiem mērķiem nevar tikt atbalstīta

PROBLĒMAS: DETĀLPLĀNOJUMA APSTIPRINĀŠANA APSTRĪDĒTA TIESĀ UN ĪSTENOŠANA LĪDZ TIESAS LĒMUMAM NAV UZSĀKAMA

- ✓ Detālplānojums īpašumam «Garciema pļavas» Kalngalē apstiprināts Ādažu novada domē 29.02.2024. ar lēmumu Nr. 67 «Par detālplānojuma “Garciema pļavas” apstiprināšanu, paziņojums oficiālajā izdevumā «Latvijas Vēstnesis» 06.03.2024., publikācijas Nr.: 2024/47.10
- ✓ Administratīvā rajona tiesā saņemts pieteicējas Ādažu novada dabas un ainavu aizsardzības un atjaunošanas biedrības 2024.gada 8.aprīļa pieteikums, kurā lūgts atzīt par prettiesisku un atcelt Ādažu novada pašvaldības (turpmāk – pašvaldība) domes 2024.gada 29.februāra lēmumu Nr.67 “Par detālplānojuma “Garciema pļavas” apstiprināšanu”
- ✓ Nosūtīti Ādažu novada pašvaldības paskaidrojumi administratīvajā lietā Nr.A420138724, tiesas sēde noteikta 25.09.2024.



SECINĀJUMI

Teritorijas attīstības plānošanu ietekmē daudz dažādu faktoru, t.sk. normatīvie akti un izmaiņas tajos.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma (TAPL) mērķis:

panākt, ka teritorijas attīstība tiek plānota tā, lai varētu paaugstināt dzīves vides kvalitāti, ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantot teritoriju un citus resursus, kā arī mērķtiecīgi un līdzsvaroti attīstīt ekonomiku

TAPL 3.pantā noteikti teritorijas attīstības plānošanas principi:

- 1) **ilgtspējības princips** — teritorijas attīstību plāno, lai saglabātu un veidotu esošajām un nākamajām paaudzēm kvalitatīvu vidi, līdzsvarotu ekonomisko attīstību, racionālu dabas, cilvēku un materiālo resursu izmantošanu, dabas un kultūras mantojuma attīstību;
- 2) **pēctecības princips** — jaunus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, izvērtējot spēkā esošos attīstības plānošanas dokumentus un to īstenošanas praksi;
- 3) **vienlīdzīgu iespēju princips** — nozaru un teritoriālās, kā arī privātpersonu un sabiedrības intereses tiek vērtētas kopsakarībā ar mērķi veicināt attiecīgās teritorijas ilgtspējīgu attīstību;
- 4) **nepārtrauktības princips** — teritorijas attīstību plāno nepārtraukti, elastīgi un cikliski, uzraugot šo procesu un izvērtējot jaunāko informāciju, zināšanas, vajadzības un iespējamus risinājumus;
- 5) **atklātības princips** — teritorijas attīstības plānošanā un dokumentu izstrādē iesaista sabiedrību un nodrošina informācijas un lēmumu pieņemšanas atklātumu;
- 6) **integrētas pieejas princips** — ekonomiskie, kultūras, sociālie un vides aspekti tiek saskaņoti, atsevišķu nozaru intereses tiek koordinētas, teritoriju attīstības prioritātes tiek saskaņotas visos plānošanas līmeņos, sadarbība ir mērķtiecīga, un tiek novērtēta plānoto risinājumu ietekme uz apkārtējām teritorijām un vidi;
- 7) **daudzveidības princips** — teritorijas attīstību plāno, ņemot vērā dabas, kultūrvides, cilvēku un materiālo resursu un saimnieciskās darbības daudzveidību;
- 8) **savstarpējās saskaņotības princips** — teritorijas attīstības plānošanas dokumentus izstrādā, tos savstarpēji saskaņojot un izvērtējot citos teritorijas attīstības plānošanas dokumentos noteikto.