

1. Paskaidrojuma raksts

1.1. Ievads

Detālplānojuma "Jaunbullas" grozījumi nekustamā īpašuma Dzidrumu iela 11, Stapriņos, Ādažu novadā (kadastra Nr. 8044 003 0049) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 003 0049 teritorijai un piegulošo ielu teritorijai sarkano līniju robežās, izstrādāts pamatojoties uz Ādažu novada Domes 2018.gada 28.augusta sēdes lēmumu Nr.182 un lēmuma pielikumu - darba uzdevumu.

Detālplānojuma grozījumu projekts izstrādāts pēc īpašuma „Dzidrumu iela 11” īpašnieka Jāņa Jasinska pasūtījuma un saskaņā ar 2014.gada 14.oktobra LR MK noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un citiem uz teritorijas plānošanu attiecināmiem LR normatīvajiem aktiem.

1.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma grozījumu izstrādes teritorija ir nekustamā īpašuma Dzidrumu ielā 11, Stapriņos, Ādažu novadā (kadastra Nr.80440030049) teritorija un piegulošās Inču un Vidus ielas (turpmāk – plānojamā teritorija).

Nekustamais īpašums „Dzidrumu iela 11” sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 003 0049. Zemes vienības platība ir 1.44 ha.

Zemes vienība tika izveidota, pamatojoties uz Ādažu pagasta padomes 25.11.2003 lēmumu Nr.73 par detālplānojuma „Jaunbullas” apstiprināšanu. Detālplānojumā „Jaunbullas” šajā zemes vienībā tika paredzēta teritorija plānotai 330kV gaisvadu elektrolīnijai ar aizsargjoslu, plānotajiem mākslīgajiem dīķiem, plānotajiem centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem no artēziskajām akām, kas netika realizēti.

Pamatojoties uz 2018.gada 27.martā apstiprināto Ādažu novada teritorijas plānojumu, zemes vienībai tika mainīta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana uz savrupmāju apbūves teritoriju (**DzS**), kā arī saglabāta autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (**TR**).

Plānojamā teritorija atrodas poldera teritorijā.

Plānojamā teritorija ir labiekārtota, reljefs ir līdzens. Sarkano līniju robežās atrodas aptuveni 3.4m plati asfaltētie braucamie ceļi un komunikācijas: gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4MPa, SIA „Lattelecom” sakaru kanalizācija un komunikācijas iekārtas, AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0.4kV elektropārvades līnijas Z-1505-1, Z-1505-2, Z-1505-3, Z-1505-4, Z-1505-5, Z-1505-6, sadalnes KS-1505-1-1). Detālplānojuma grozījumu teritorijā atrodas arī AS Augstsprieguma tīkls" valdījumā esošas publiskas infrastruktūras elektroenerģijas pārvades tīkla 110kV gaisvadu elektrolīnija ar instalētu AS „Latvenergo” OPGW tipa optiskais kabeļi.

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un aprūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ādažu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem :

7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs;

7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija;

7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;

7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;

7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;

7312050602 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti;
7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem.

1.3. Teritorijas attīstības nosacījumi

Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu, projektējamās zemes gabalos atļautā izmantošana ir savrupmāju (vienas vai divu ģimeņu) apbūve.

Detālplānojuma grozījumi paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu, nosakot nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus, plānotās apbūves izvietojumu, ceļu izvietojumu precizēšanu un komunikāciju nodrošināšanu.

1.4. Teritorijas attīstības mērķi un uzdevumi

Detālplānojuma grozījumi ir izstrādāti, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Ādažu novada attīstības tendencēm, kā arī lai nodrošinātu jaunu, kvalitatīvu apbūves gabalu pieejamību.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis - veikt zemesgabala sadalīšanu apbūves gabalos, detalizēt teritorijas atļauto izmantošanu un apbūves parametrus, precizēt ceļu novietojumu un inženiertehnisko komunikāciju tīklus detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajās teritorijās.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes uzdevumi:

- izstrādāt risinājumus nekustamā īpašuma sadalīšanai apbūves gabalos, nosakot detalizētus apbūves noteikumus plānojamajā teritorijā katrai zemes vienībai, nodrošinot to atbilstību teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām un citu normatīvo aktu prasībām;

- ņemot vērā esošas komunikācijas, precizēt visu nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājuma shēmas, precizēt ielu sarkanās līnijas un noteikt apgrūtinājumus.

1.5. Detālplānojuma risinājums

Detālplānojuma grozījumu risinājumi veidoti pamatojoties uz Ādažu novada Domes izsniegto Darba uzdevumu, valsts institūciju nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, Ādažu novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam, 25.11.2003. Ādažu pagasta padomē apstiprinātu detālplānojumu „Jaunbullas”.

Kartogrāfiskais materiāls ir izstrādāts mērogā 1:500 uz SIA “BaltSurvey” 2018.gada 29.oktobra uzmērīta un ar atbildīgajām institūcijām saskaņotā topogrāfiskā plāna.

Detālplānojuma projektā ir paredzēts sadalīt nekustamā īpašuma teritoriju vienpadsmit zemes vienībās, no kurām septiņas ir paredzētas dvīņu savrupmāju apbūvei, divas – vienas ģimenes savrupmāju apbūvei, viena – tehniskai apbūvei (pagaidu kanalizācijas notekudeņu bioloģiskajai attīrīšanas iekārtai un filtrācijas laukam un pēc tās likvidēšanas – skvēru teritorijai) un vēl viena - ielu infrastruktūras uzturēšanai.

Lai nodrošinātu esošu pazemes elektroapgādes un sakaru tīklu novietojumu atbilstoši 30.09.2014. MK Nr.574. LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums", daļēji tika paplašināta sarkano līniju teritorija.

Zemes gabaliem noteikti:

- apgrūtinājumi,
- apbūves izvietojuma zona,
- iebraucamo ceļu vietas,
- apbūves rādītāji.

Piekļūšana katram zemes gabalam ir paredzēta no esošām Vidus un Dzidrumu ielām.

Plānojamā teritorijā ir paredzēts veidot ielu kā atsevišķas zemes vienības Vidus ielai piegulošiem īpašumiem.

Plānojamā teritorijā precizētas principiālas inženiertīklu shēmas, ņemot vērā esošus inženiertīklus. Teritorijā ir noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un tehnisko noteikumu prasībām.

1.6. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

Elektroapgāde

Plānojamā teritorijā atrodas elektroapgādes objekti, no kuriem iespējams nodrošināt elektroapgādi plānotajiem zemes gabaliem ar orientējošu slodzi 25 kW katrai vienas ģimenes dzīvojamajai mājai un 20kW katrai dvīņu mājas pusei.

Ielas sarkano līniju teritorijā paredzētas vietas ievadsadalnēm pie katras zemes vienības.

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 MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Īpašuma lietošanas tiesību ierobežojumi elektropārvades līniju aizsargjoslās ir noteikti Aizsargjoslu likumā (īpaši 35. un 45. panta prasības).

Elektroapgādes objektu ekspluatācijas laikā ievērot normatīvos aktos noteiktas prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punkts.

Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. panti nosaka nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar energoapgādes komersantu objektu ierīkošanu, pārbūvi, atjaunošanu un ekspluatāciju.

Enerģētikas likuma 24.pants nosaka, ka energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

Apbūves izvietošana elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā nav paredzēta.

Elektroapgādes un ielas apgaismojuma kabeļus, nepieciešamības gadījumā, ievietot aizsargcaurulēs.

Plānojamā teritorijā tika paredzēta esošās 20kV gaisvadu līnijas balsta Nr.62 pārbūve, 27.02.2019 saņemti tehniskie noteikumi Nr.30AT10-07/342. Pie 20kV gaisvadu līnijas pārceļšanās ievērot MK Nr.574 LBN008-14 "Inženiertīklu izvietojums" 11.tabulā noteikto minimālo vertikālo attālumu no gaisvadu elektropārvades līnijām līdz ceļiem un iebrauktuvēm: gabarītam pret iebraucamajiem ceļiem ir jābūt ne mazākam kā 7m.

Telekomunikācijas, elektronisko sakaru tīkli

Plānojamā teritorijā Vidus, Dzidrumu un Inču ielās atrodas sakaru komunikācijas. Detālpilnījums paredz projektējamo sakaru kanalizāciju izvietot Vidus ielu sarkano līniju robežās no Dzidrumu ielas līdz plānojamās teritorijas dienvidu daļai. Sakaru tīkla izbūvei iepriekš izstrādājams tehniskais projekts. Sakaru tīkli un ēku iekšējie tīkli jāizbūvē saskaņā ar pakalpojuma sniedzēja tehniskajiem standartiem.

Ūdensapgāde

Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei ir plānota plānojamā teritorijā kopēja lokālā ūdensapgādes sistēma no artēziskā urbuma saskaņā ar SIA „Ādažu ūdens” nosacījumiem.

Plānoto būvju kopējais ūdens patēriņš būtu: 200litri / diennaktī x 4 cilvēki ģimenē x 16 ģimenes = 12,8 m³/ diennaktī. Detālpilnījuma realizācijas 1.kartā tika paredzēta dzīvojamo māju būvniecība sešām ģimenēm, līdz ar šo, sākotnējs kopējais ūdens patēriņš būtu: 200litri / diennaktī x 4 cilvēki ģimenē x 6 ģimenes = 4,8 m³/ diennaktī.

Pamatojoties uz 05.09.2019 Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra izziņu Nr.4-6/1297, ūdens ņemšanas urbumam tika noteikta 10m rādiusa stingra režīma aizsargjosla.

Lokālo ūdensvadu paredzēts izvietot ārpus ielu sarkano līniju robežām starp 110kV malējo vadu un paredzētu apbūves zonu.

Kanalizācija

Kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta izbūvējot centralizētu kanalizācijas cauruļvadu sistēmu līdz Inču ielu, ar iespēju pieslēgties projektējamajam pašteses kanalizācijas kolektoram (šī kolektora izbūve Inču ielā paredzēta 2020.-2027.gadu periodā), saskaņā ar SIA „Ādažu ūdens” sniegtajiem nosacījumiem.

Kā pagaidu risinājums, pirmajām sešām savrupmājām ir paredzēta kopēja kanalizācijas notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas iekārtas izbūve ar filtrācijas lauku. Tās iekārtas jauda nepārsniegt 5 kub/litri diennaktī. Ap iekārtu tika noteikta 2m platuma sanitārā aizsargjosla.

Centralizētu kanalizācijas cauruļvadu sistēmu izvietot ārpus Vidus ielu sarkano līniju robežām esošo komunikāciju izvietojumu dēļ.

Viršūdeņu/lietusūdeņu novadīšanai no ielu teritorijas plānots izveidot ievalku brauktuves malā.

Gāzes apgāde

Plānojamā teritorijā atrodas gāzes vads Inču, Dzidrumu ielās un Vidus ielā starp Inču un Dzidrumu ielām. Ielu sarkano līniju robežās paredzēts izvietot gāzes pievadu katram patērētājam atsevišķi un gāzes vadu Vidus ielas dienvidu daļā. Izstrādājot gāzes apgādes tehnisko projektu, sadales gāzes vada novietni paredzēt atbilstoši AS GASO izdotiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Meliorācija

Plānojamā teritorija ir meliorēta, atrodas polderu teritorijā. Detālplānojums neparedz meliorācijas sistēmas pārkārtošanu. Ja plānojot apbūves izvietojumu, tiek skarta esošā meliorācijas sistēma, jāveic meliorācijas sistēmas pārkārtošana, izstrādājot pārkārtošanas projektu. Viršūdeņu novadīšanai paredzēts izmantot esošo meliorācijas sistēmu, gar ielām paredzēts izbūvēt ieplakas. Nav pieļaujamas darbības, kuru dēļ tiek traucēti koplietošanas ūdensnotekas un pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas hidroloģiskie režīmi.

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.

Augstsprieguma tīkli

Plānojamo teritoriju šķērso akciju sabiedrības "Augstsprieguma tīkls" valdījumā esošas publiskas infrastruktūras elektroenerģijas pārvades tīkla 110kV gaisvadu elektrolīnija.

Būvprojektu izstrādāšanai saņemt tehniskos noteikumus AS "Augstsprieguma tīklā".

Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 110kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.

Sagatavojot ielu, ceļu projektus, novērtēt nepieciešamību veikt 110kV elektrolīnijas pārbūvi ar mērķi ievērot nepieciešamos savstarpējos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas būvnormatīva "Inženiertīklu izvietojums". Pārbūves nepieciešamības gadījumā, pirms projektu saskaņošanas ar AS "Augstsprieguma tīkls", ierosināt un veikt elektrolīnijas pārbūves projekta izstrādāšanu. Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīnijas iespējamo pārbūvi (trases noteikšana, saskaņošana, projektēšana, iekārtu iegāde, nojaukšana, būvdarbi u.c.), apmaksā pārbūves ierosinātājs.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei nepieciešami lokāli risinājumi (gāzes, elektroapgāde, siltumsūkņi vai citi risinājumi).

Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti, atkārtoti saņemot tehniskos noteikumus.

1.7. Transporta organizācija

Plānojamā teritorijā ir izveidota satiksmes infrastruktūra: 3.4m plati asfaltētie ceļi atrodas Vidus un Dzidrumu ielu sarkano līniju robežās, Inču ielas segumam ir izstrādāts tehniskais projekts. Piekļūšana pie teritorijā izveidotajām zemes vienībām ir paredzēta no Vidus un Dzidrumu ielām. Plānojamā teritorijā ir paredzēts mainīt braucamo ceļu platumu esošo komunikāciju dēļ un ir paredzēts ceļa sašaurinājums esošās 20kV gaisvadu līnijas balsta Nr.61 dēļ. Projekta grafiskajos materiālos ir doti ielu profila risinājumi ar sarkanām līnijām un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu.

1.8. Ugunsdzēsības prasības

Detālplānojuma teritorijā tiek paredzēta hidranta ierīkošana Vidus un Dzidrumu ielu krustojumā. Līdz centralizētā ūdensapgādes tīkla izbūvei ir paredzēts vienoties ar nekustamā īpašuma „Bebri”, kadastra Nr.80440030157, īpašnieku par piekļuvi pie esošās atklātās ūdenstilpnes.

1.9. Prasības teritorijas labiekārtošanai un vides pieejamība

Izstrādājot tehniskos projektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.

Zemes vienībā Nr.1 pēc kopējas kanalizācijas notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas iekārtas likvidācijas ir paredzēta publiskās zaļumvietu teritorija bez apbūves.

Izstrādāja zemes ierīkotāja Marija Laganovska

Zemes īpašnieks: