

PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1. Teritorijas pašreizējā izmantošana un attīstības nosacījumi.

1. Vispārējā plānošanas situācija.

1.1. Zemes vienība Vidzemes šoseja 19 (kadastra apzīmējums.8060 004 0514) atrodas teritorijā starp Vidus ielu un Vidzemes šoseju.. Saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2013.-2024. gadam ar 2015. gada grozījumiem atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā JC. Detālplānojuma teritorijas platība 7729 m².

Detālplānojuma teritorija atrodas vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.

1.2. Esošas inženierkomunikācijas un aprūtinājumi.

Zemes vienība aprūtināta ar elektrisko tīklu aizsargjoslu, elektronisko sakaru aizsargjoslu un uz tās atrodas vietējā kanalizācija un ūdensvads.

1.3. Reljefs.

Plānojamai teritorijai reljefs līdzens.

1.4. Esošā apbūve.

Detālplānojuma teritorijā atrodas viena daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, divas palīgēkas, pagrabs un viena viendzīvokļa dzīvojamā māja. .

1.5. Piekļūšana zemes vienībām.

Piekļūšana zemes vienībām paredzēta no Vidus ielas.

2. Attīstības nosacījumi.

2.1. Detālplānojums tālāk detalizē Garkalnes novada teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu Jaukta centra apbūves teritorija JC. Zemes vienību plānots sadalīt 4 zemes vienībās. Zemes vienības sadalītas atbilstoši kopīpašnieku domājamām daļām. Zemes vienība Nr.1 ir atdalīta ka visu kopīpašnieku kopīpašums (zeme esošai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai), zemes vienība Nr.2 _____ un _____ kopīpašums atbilstoši katra domājamām daļām. Zemes vienība Nr.3 _____ īpašums atbilstoši domājamām daļām. Zemes vienība Nr.4 Garkalnes novada domes īpašums atbilstoši domājamām daļām.

Detālplānojuma risinājumi iekļaujas esošajā Garkalnes ciema telpiskajā un inženiertehniskajā struktūrā turpinot to tālāku attīstību.

2. Detālplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums.

3. Izejas dati.

3.1. Detālplānojums Vidzemes šoseja 19 izstrādāts saskaņā ar 30.06.2015. Garkalnes novada domes lēmumu protokols Nr. 6, 22§, „ Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Vidzemes šoseja 19.”, kā arī pamatojoties uz šādiem dokumentiem un normatīvajiem aktiem:

- Teritorijas attīstības plānošanas likums.
- Aizsargjoslu likums.
- MK noteikumi Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.
- MK noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.
- MK noteikumi Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”.
- Garkalnes novada domes teritorijas plānojums.
- Citiem Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem

3.2. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar saņemtajiem institūciju nosacījumiem:

- Lielrīgas reģionālās vides pārvalde (24.07.2015. Nr 4.5.-07/5008)
- VAS „Latvijas valsts ceļi” (08.09.2015. Nr.4.3.1-915)
- Veselības inspekcijas (29.07.2015. Nr. 10-4/18388/365)
- AS „Sadales tīkls” (27.07.2015. Nr. 30K120-03.02/1532)
- AS „Latvijas gāze” (14.08.2015. Nr. 27.4-2/2926)

4. Plānojuma risinājumi.

4.1 Detālplānojuma teritorija sadalīta 4 zemes vienībās. 1. zemes vienība 1746,66 m² platībā atdalīta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašnieku kopējai lietošanai daudzdzīvokļu mājas vajadzībām. Pārējā teritorija sadalīta katram kopīpašniekam atbilstoši īpašuma domājamās daļas lielumam. 2. zemes vienība 2180,15 m² platībā īpašumā _____ (525/080 daļas) un _____ (234/2080 daļas) kopējai lietošanai atbilstoši katra daļas lielumam. 3. zemes vienība 2480,48 m² platībā īpašumā _____ (863/2080 daļas). 4. zemes vienība 1316,40 m² platībā īpašumā Garkalnes novada domei (458/2080 daļas).

4.2 Piebraucamie ceļi.

4.2.1. Piekļūšana zemes vienībām paredzēta no Vidus ielas. Piekļūšana zemes vienībai Nr. 4 no Vidus ielas pa servitūta ceļu cauri zemes vienībai Nr. 1. Servitūta vieta ir iezīmēta orientējoši, tā izvietojums var tikt mainīts.

4.3. Zemesgabalu apgrūtinājumi.

4.3.1. Detālplānojumā zemes vienībām noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

- aizsargjoslu teritorija gar ielu- sarkanā līnija gar gruntsgabala robežu ielas pusē,
- aizsargjoslu teritorija gar ielu -būvlaide ielas pusē,
- apbūves līnija sānu un aizmugures pagalmos.
- inženierkomunikāciju aizsargjoslas.

4.4. Inženiertīkli.

- Ūdensapgādi un kanalizāciju zemes vienībām plānots pieslēgt pie centralizētiem Garkalnes ciema tīkliem izbūvējot tos ielas sarkano līniju zonā (skat. Ielu šķērsprofilus). Līdz centralizētu pilsētas kanalizācijas tīklu izbūvei ir pieļaujams zemes vienības robežās iebūvēt kanalizācijas attīrīšanas iekārtu un vietējo ūdensapgādes urbumu. Kanalizācijas attīrīšanas iekārtas un ūdensapgādes urbuma vietu noteikt izstrādājot projektētās ēkas būvprojektu.
- Elektroapgāde risināma no esošas 0.4 kV elektrības līnijas Vidus ielā.
- Gāzes apgādei plānots vidējā spiediena gāzes vads.
- Ielu apgaismojumam plānota kabelļlīnijas izbūve.
- Telekomunikācijas tīklu izbūve ir paredzēta pa Vidus ielu
- Ugunsdrošībai ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde plānota no esošas ūdens ņemšanas vietas pie Garkalnes skolas. Ugunsdzēsības transporta piekļuve būvēm katrā zemes vienībā no ielas.

3. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

5. Teritorijas attīstības mērķis ir palielināt komfortablu dzīvojamās apbūves īpatsvaru Garkalnes ciemā, radot humānu, pievilcīgu, telpiski līdzsvarotu apbūves kompleksu saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu, sakārtojot infrastruktūru, nosakot apbūves teritorijas telpiskos nosacījumus, plānojot zemesgabala sadalīšanu. Teritorijas attīstības uzdevumi ir sabalansēt plānotās teritorijas attīstību saskaņā ar apkārtējo zemesgabalu perspektīvo attīstību.

6. Detālplānojumā ir izpildīti šādi uzdevumi:

- izstrādāts zemes gabala sadalījums,
- izstrādāta zemes vienību atļautā izmantošana,
- noteikti nekustamā īpašuma lietošanas mērķi,
- izstrādāti nekustamo īpašumu izmantošanas un apbūves noteikumi,
- noteikti infrastruktūras elementi un to izvietojums,
- izstrādāta detālplānojuma realizācijas kārtība.