

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālā plānojuma risinājumi tā robežās paredz atbilstoši teritorijas esošajai situācijai, attīstības iecerēm un kopējam šīs Mežaparka daļas situācijas kontekstam izmainīt atļauto izmantošanu, diferencējot un sakārtojot dabas pamatnes teritorijas, kā arī paredzot sabiedriskās apbūves un dzīvojamās teritorijas. Plānotajai teritorijai noteikti apbūves noteikumi.

Plānojums izstrādāts, ievērojot MK noteikumos noteiktās procedūras. Ņemti vērā saņemtie iedzīvotāju sabiedrisko un reliģisko organizāciju, kā arī komercsabiedrību ierosinājumi. No saistošajām valsts un pašvaldību institūcijām par detālo plānojumu saņemti pozitīvi atzinumi.

Plānojums neparedz mainīt esošās zemes gabala robežas, koriģēt esošās vai izstrādāt jaunas ielu sarkanās līnijas.

1. Vispārējs esošās situācijas, projekta mērķu un risinājumu apraksts

Plānojums paredz veikt grozījumus esošajā pilsētas attīstības plānā, paredzot atbilstoši esošajai izmantošanai un īpašnieku izteiktajiem attīstības priekšlikumiem, mainīt atļautās izmantošanas zonējumu.

Patreiz visa plānotā teritorija saskaņā ar spēkā esošo attīstības plānu atrodas dabas pamatnes teritorijā, tanī atrodas 5 zemes gabali, t.sk., 3 privāti, 1 reliģiskas organizācijas un 1 valsts (VAS "Nekustamo Īpašumu aģentūra" iznomājusi šī detālā plānojuma ierosinātajam SIA "Ķeizarmežs").

Teritorijas faktiskā izmantošana atšķiras no atļautās. Divi zemes gabali ir apbūvēti ar mazstāvu privātmājām un ar tām saistītām būvēm, Mežaparka draudzei piederošajā zemes gabalā atrodas šīs draudzes baznīca, bet pārējie divi zemes gabali, t.sk., SIA "Ķeizarmežs" nomā esošais – ar kadastra Nr. 0100 084 2026 – nav apbūvēti. Lai gan teritorija pieguļ bijušajam Grāves muižas (Saules dārza) parkam, tā gan pēc savas struktūras, gan arī vēsturiski ir atšķirīga no pieguļošās publiskās rekreācijas zonas. Plānotajā teritorijā atšķirībā no pieguļošā Saulesdārza nav parka rakstura apstādījumu. Esošie koki un krūmi ir iesējušies dabiski, apstādījumus savās teritorijās ir veidojuši arī privātmāju īpašnieki un baznīca. Arī kartogrāfiskie materiāli no 20.g.s. pirmās puses liecina, ka visa plānotā teritorija tikusi paredzēta apbūvei. Pirms plānojuma izstrādāšanas ir saņemti divi attīstības priekšlikumi: no Mežaparka draudzes – draudzes nama būvniecībai un no SIA "Ķeizarmežs" – mazstāvu dzīvojamajai apbūvei saskaņā ar zemes lietotāja izstrādāto vienoto šīs Mežaparka daļas kā vienota sporta un atpūtas kompleksa koncepciju. Draudzes iecerei principiālu piekrišanu ir sniegusi pilsētas būvvalde (būvvaldes padomes sēdes protokols Nr.14 – I no 16.07.2003.), bet SIA "Ķeizarmežs" iecerei – attiecīgā zemes gabala īpašnieks – VAS "Valsts Nekustamā Īpašuma aģentūra"(VAS "VNĪA" vēstule Nr. 05 – 14 / 6148 no 21.06.2000.).

Piedāvāto projekta risinājumu mērķis ir radīt priekšnoteikumus iecerētajai attīstībai neapbūvētajos zemes gabalos, vienlaikus nodrošinot šī teritorijas līdzsvarotu saplūšanu ar blakus esošajām publiskajām teritorijām un iekļaušanos Mežaparka kā valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa raksturīgajā apstādījumā un apbūves struktūrā. Plānojums attiecībā uz dabas pamatnes teritorijām ir balstīts uz veikto biotopu izpēti (SIA "Vides konsultāciju birojs" - "Pasākumi bioloģiskās daudzveidības saglabāšanai. Ieteikumi detālplānojuma izstrādei" 31.01.2002.) teritorijā starp Ezermalas, A.Sakses ielām un Ķīšezeru, kas konkrētajā detālā plānojums teritorijā atšķirībā no pieguļošā Saulesdārza uzrāda tikai dažus retus augus un tikai vienu objektu – ozolu, kuram nepieciešama aizsargjosla (zemes gabalā ar kadastra Nr. 0100 084 2059). Dabas pamatnes teritorija tiek saglabāta lielākajā teritorijas daļā, plānojuma koncepcija paredz nodrošināt apstādījumu buferzonu gar abām ielām, kā arī sapludināt to ar teritorijas dziļumā esošo parku, veidojot perpendikulāras apstādījumu joslas. Noteiktas aizsargjoslas gan kultūras piemineklim Mežaparka baznīcai, gan aizsargājamajam ozolam, gan inženiertīkliem, bet pieguļošajai Annas Sakses ielai piedāvāts koriģēts šķērsprofils ar īslaicīgas auto transporta novietošanas iespēju parka un arī baznīcas apmeklētājiem.

2. Atļautās izmantošanas un apbūves noteikumu apraksts

Teritorijā plānotas trīs galvenās atļautās izmantošanas zonas, divas no tām diferencētas apakšzonās.

Dabas pamatnes teritorija kopumā aizņem 62,3 % no plānojuma teritorijas. Tai ir divas apakšzonas – apstādījumu zona (Z 1), kas paredzēta publiskāka rakstura apstādījumiem, galvenokārt gar ielām un zemes gabalu perimetru un labiekārtojuma zona (Z 2), kas ietver apzaļumotās pagalmu teritorijas un paredzētas zemes gabalu labiekārtošanai, rekreācijai un infrastruktūras elementiem, kur dominējošiem elementiem jābūt apstādījumiem. Šajās teritorijās nav pieļaujama kapitālā apbūve. Pieļaujama piebraucamo ceļu, gājēju celiņu, rotaļu laukumu u.tml. veidošana. Ietvju un piebraucamo ceļu segums jāveido no nostiprināta zāliena vai citiem dabīgiem materiāliem.

Arī mazstāvu dzīvojamā teritorija sadalīta divās apakšzonās. Teritorija Mdz-1 paredzēta rindu māju apbūvei, bet teritorija Mdz- 2 savrupmāju apbūvei.

Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorija – S ir paredzēta Mežaparka draudzei piederošā zemes gabala turpmākai attīstībai.

Detālais plānojums neparedz zemes gabalu dalīšanu vai to robežu korekciju.

Apbūves noteikumi ierobežo iespējamās apbūves rādītājus, kas veidoti uz Mežaparkam raksturīga apbūves blīvuma, intensitātes un augstuma saglabāšanu. Šo rādītāju precizēšanai pēc divu zemes gabalu īpašnieku (valdītāju) pasūtījuma iepriekš tika izstrādāti apbūves skīču priekšlikumi (skat. pielikumā).

Apbūves noteikumi nosaka galvenos apbūves intensitātes un brīvās teritorijas rādītājus, apbūves augstumu, arī nosacījumus žogu izbūvei un auto stāvvietu ierīkošanai, kam nav paredzēts izmantot dabas pamatnes teritoriju gar ielām.

3. Aizsargjoslu apraksts

Inženiertīklu aizsargjoslas:

Plānojumā noteiktas gan esošās, gan plānoto inženierapgādes tīklu trašu aizsargjoslas. Paredzētas perspektīvās inženiertīklu trases gan plānotajiem objektiem, gan esošo objektu inženierapgādes optimizācijai. Paredzēts koriģēt trasi tranzīta siltumtīkliem.

Dabas objektu aizsargjoslas:

Noteikta aizsargjosla 10 metru rādiusā vienam no ozoliem plānotās teritorijas ziemeļu daļā – zemes gabalā ar kadastra Nr. 0100 084 2059 - saskaņā ar domes Vides departamenta sniegto informāciju.

Kultūras pieminekļu aizsargjoslas:

Plānojums nosaka pieminekļa un tā ainavas aizsargjoslu vietējās nozīmes kultūras piemineklim – Mežaparka baznīcai, kas vērsta uz šī objekta eksponēšanas nodrošināšanas saglabāšanu pret A. Sakses ielu. Bez tam ievērtēts, ka visa plānotā teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētūbniecības pieminekļa – Mežaparka apbūves aizsardzības zonā.

Ceļu servitūti:

Zemes gabalam 0100 084 2096 ir noteikts piebraucamā ceļa servitūts par labu teritorijas dziļumā esošajam zemes gabalam 0100 084 0026, kas paredzēts arī inženiertīklu izbūvei. Nav paredzētas nekādas izmaiņas esošajās ielu sarkanajās līnijās.

4. Teritorijas inženierapgādes un satiksmes organizēšanas apraksts

Visiem zemes gabaliem paredzēta piekļūšana no A. Sakses ielas. Abiem esošajiem mazstāvu dzīvojamajiem ēku zemes gabaliem pašreizējās iebrauktuves no ielas netiek izmainītas, bet abiem pārējiem, tuvāk krustojumam esošajiem, - projektētas jaunas. A. Sakses ielas projektētā šķērsprofilā ir paredzēta zona auto stāvvietām, kas galvenokārt būtu domāta sabiedriskā objekta - baznīcas apmeklētājiem, jo ņemot vērā neapbūvējamās dabas pamatnes īpatsvaru, šai zemes gabalā stāvvietu izveidošana nav iespējama.

Paredzētas perspektīvās inženiertīklu trases gan plānotajiem objektiem, gan esošo objektu inženierapgādes optimizācijai. Inženierapgāde risināta atbilstoši tehniskajiem noteikumiem, paredzēti autonomi pievadi katrai no iespējamām rindu ēku sekcijām.