

Metodiskais materiāls “Ieteikumi un vadlīnijas detālplānojumu izstrādāšanā”

**Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija
2008**

ZIŅOJUMS (METODISKAIS MATERIĀLS) „DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, SATURS UN IETVERAMĀ INFORMĀCIJA”

Aktualizēts 2011.gadā



Ziņojuma autors Mg.arch I. Valdmāne

SATURS

Ievads	3
1. Detālplānojumu vieta telpiskās plānošanas sistēmā	3
1.1. Esošā telpiskās plānošanas sistēma Latvijā	3
1.2. Detālplānojumi Latvijas telpiskās plānošanas sistēmā	6
1.2.1. Detālplānojumu izstrādes nepieciešamība	6
1.2.2. Detālplānojumu saturs	7
1.2.3. Detālplānojumu izstrādes kārtība	9
1.2.4. Detālplānojumu sabiedriskā apspriešana	10
1.2.5. Detālplānojumu stāšanās spēkā	11
1.3. Detālplānojumi citu valstu plānošanas sistēmās	12
2. Ar detālplānojumu izstrādi saistīto problēmu apskats (analīze)	20
2.1. Detālplānojumu piemērošanas gadījumi	20
2.2. Sabiedrības informēšana un līdzdalība detālplānojumu izstrādes procesā	23
2.3. Detālplānojumu kvalitāte un saturs	24
2.4. Atbildība par detālplānojumu realizāciju	25
2.5. Detālplānojumu datu bāze, uzskaitē un reģistrs	26
3. Ieteikumi un vadlīnijas detālplānojumu izstrādei	28
3.1. Principi, kas jāievēro, izstrādājot detālplānojumus	28
3.2. Pamatprasības detālplānojumu saturam	29
3.3. Ieteikumi detālplānojumu izstrādes un realizācijas pārraudzībai	31
3.4. Ieteikumi situācijas uzlabošanai plānošanas jomā	34
3.5. Detālplānojumu izstrādē ieteicamā literatūra	37
3.6. Labās prakses piemēri	39
4. Pielikumi	46
1.pielikums. Detālplānojuma izstrādes grafiks	47
2.pielikums. Plānošanas sistēmu salīdzinājums detālplānojumu līmenī	48
3.pielikums. Detālplānojuma teritorijas izvietojums. <i>Viljandi, Igaunija</i>	49
4.pielikums. Detālplānojums. <i>Tartu, Igaunija</i>	50
5.pielikums. Apbūves skice. <i>Glostrup, Dānija</i>	51
6.pielikums. Apbūves noteikumi. <i>Landskrona komun, Zviedrija</i>	52
7. pielikums. Detālplānojums. <i>Detaljplan för Lilla Vallen 2 m. fl. Växjö, Zviedrija</i>	53

IEVADS

Šis ziņojums izstrādāts kā metodiskais materiāls Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas uzdevumā. Tā autore ir arhitekte, teritorijas plānotāja Ilma Valdmāne. Ziņojumā ir ietverta analīze par problēmām detālplānojumu izstrādē un īstenošanā, kā arī doti ieteikumi situācijas uzlabošanai, izvērtējot Latvijas un citu valstu pozitīvo pieredzi.

Metodiskais materiāls sagatavots kā ieteikumi gan detālplānojumu izstrādātājiem, gan pašvaldībām.

1. Detālplānojumu vieta telpiskās plānošanas sistēmā

1.1. Esošā telpiskās plānošanas sistēma Latvijā

Pašreizējā plānošanas sistēma ir balstīta gan uz ārvalstu pieredzes piemērošanu Latvijā, saskaņojot to ar Latvijas konstitucionālo sistēmu, gan izmantojot atsevišķus pirmspadomju perioda un padomju plānošanas prakses elementus.

Pirmie likumdošanas akti, kas regulēja plānošanas sistēmu pēc Latvijas valstiskās neatkarības atgūšanas, bija Likums „Par Pašvaldībām” (1994), Ministru kabineta noteikumi Nr.194 „Teritoriālplānošanas noteikumi” (1994), Ministru kabineta noteikumi Nr.62 „Teritoriālplānošanas noteikumi” (1998) un *Būvniecības likums* (1995). Tie noteica teritorijas plānošanas sistēmu, valsts un pašvaldību kompetenci un sabiedrības tiesības piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Likumā „Par pašvaldībām”) ir noteiktas pašvaldību tiesības un pienākums izstrādāt pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentus, nodrošināt teritorijas attīstības programmas realizāciju un teritorijas plānojuma administratīvo pārraudzību un izdot saistošos noteikumus.

1998.g. pieņemtais *Teritorijas attīstības plānošanas likums* (zaudējis spēku 2002.g.) noteica plānošanas līmeņus un definēja vispārīgos plānošanas principus. Šis likums noteica arī pašvaldību kompetenci izstrādāt savas teritorijas attīstības plānu. Teritorijas plānojumu, tai skaitā arī detālplānojumu saturu, to izstrādāšanas, saskaņošanas, spēkā stāšanās, apturēšanas, grozīšanas, sabiedriskās apspriešanas, ievērošanas un pārraudzības kārtību noteica vairāki Ministru kabineta noteikumi (Nr.34, Nr.62, Nr.423, Nr.883), kas laika gaitā zaudējuši spēku. Pašlaik, līdz jaunu MK noteikumu izdošanai, to nosaka 2009.10.06. MK Noteikumi Nr. 1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

Saskaņā jauno *Teritorijas attīstības plānošanas likumu* (spēkā ar 01.12.2011) pastāv trīs plānošanas līmeņi – nacionālais līmenis, reģionālais līmenis un vietējais līmenis. Šiem līmeņiem atbilstošie teritorijas attīstības plānošanas dokumenti ir parādīti sekojošajā tabulā 1.1.

Tabula 1.1.

Plānošanas līmenis	Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti		
Nacionālais	Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija Latvija 2030, Nacionālais attīstības plāns, Jūras plānojums		
Reģionālais	Plānošanas reģiona Attīstības stratēģija un Plānošanas reģiona Attīstības programma		
Vietējais	Vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija		
	Vietējās pašvaldības attīstības programma		
	Vietējās pašvaldības teritorijas plānojums		
	Lokālplānojums	Detālplānojums	Tematiskais plāns

Katra plānošanas līmeņa teritorijas plānošanas dokumenta saturu un izstrādes kārtību nosaka atbilstošie Ministru kabineta noteikumi. Bez tiem ir vēl daudzi atsevišķu nozaru normatīvie akti, kas netiešā veidā skar teritoriju plānošanu.

Galvenie spēkā esošie normatīvie akti, kas reglamentē teritorijas plānošanu, ir apkopoti *Tabulā 1.2.*

Tabula 1.2. Teritorijas plānošanu reglamentējošie normatīvie akti

Likumdošanas akta nosaukums	izdots	statuss
„Teritorijas attīstības plānošanas likums”	Pieņemts Saeimā 2011.10.13.	Spēkā ar.2011.12.01.
„Teritorijas plānošanas likums”	2002.06.26	Spēkā līdz 2011.12.01.
„Būvniecības likums”	1995.09.13	Ir spēkā
Likums "Par pašvaldībām"	1994.06.09.	Ir spēkā
„Aizsargjoslu likums”	1997.03.11	Ir spēkā
Likums „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”	2001.05.30.	Ir spēkā
Likums par „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”	1993.03.02.	Ir spēkā
„Attīstības plānošanas sistēmas likums”	2009.01.01.	Ir spēkā
MK noteikumi Nr.236 „Plānošanas reģiona teritorijas plānošanas noteikumi”	2005..04.22.	Spēkā līdz 2012.12.31.
MK noteikumi Nr.970 "Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā"	2009.08.25.	Ir spēkā
MK noteikumi Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi	2009.10.06.	Spēkā līdz 2012.12.31.
MK noteikumi Nr.121 „Kārtība, kādā piešķir mērķdotāciju plānošanas reģionu, rajonu un vietējo pašvaldību teritorijas plānojumu un to grozījumu izstrāde”;	2006.02.18.	Spēkā līdz 2012.12.31.
MK noteikumi Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība"	2006.07.12.	Ir spēkā
MK noteikumi Nr.977 „Noteikumi par nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorijām”	2010.10.12.	Spēkā līdz 2013.05.31.
MK noteikumi Nr.157 „Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums”	2004.05.01.	Ir spēkā
Pamatnostādnes:		
Eiropas reģionālās / teritorijas plānošanas harta (TORREMOLINOS HARTA)		
Vadlīnijas Eiropas kontinenta ilgtspējīgai telpiskajai attīstībai		
Eiropas telpiskās attīstības perspektīva (ETAP)		
VASAB		
Ieteikumi un citi materiāli:		
Ieteikumi nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piemērošanai vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajai teritorijas esošai vai plānotai (atļautai) izmantošanai . (RAPLM)		
„Sabiedrības iesaistīšana pašvaldības teritorijas plānošanas procesā” . M.Auders.(RAPLM)		
„Līdzdalība pašvaldības teritorijas plānošanā” A.Grišāne un K.Markovskis (Delna)		
„Teritorijas plānošana vietējā pašvaldībā” SIA „Metrum”		

Iepazīstoties ar daudzo normatīvo tiesību aktu prasībām, kas skar teritorijas attīstības plānošanu un plānojumu izstrādāšanu, konstatējams, ka plānošanu regulē savstarpēji vāji saistīti normatīvie tiesību akti.

Plānošanas funkcijas Latvijā ir sadalītas starp dažādām valsts, reģionālajām un vietējām institūcijām. Katra no tām attīsta savu nozari bez pienācīgas koordinācijas ar citām nozarēm un to sadarbība ir ļoti vāja. Atsevišķo likumdošanas aktu bieži grozījumi nereti nonāk pretrunā ar citiem likumdošanas aktiem. Nav izstrādāta nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas un kompensāciju sistēma, tādējādi kavējot sabiedrībai nozīmīgu interešu realizāciju.

Diemžēl praksē bieži plānošanas jēdziens ir sašaurināts, apskatot tikai teritorijas plānošanu (*Physical Planning*) un izslēdzot telpisko plānošanu (*Spatial Planning, Raumordnung*). Līdz ar to attīstības plānošanā trūkst integrētas pieejas - netiek sasaistīti vides, ekonomiskie un sociālie aspekti; (transporta plānošana, ilgtspējīga resursu izmantošana, vides aizsardzība – piesārņojuma samazināšana, ainavu plānošana, sabiedrības interešu ievērtēšana utt.);

Telpiskā plānošana ietver integrētu pieeju un metodes, lai telpā dažādos līmeņos organizētu cilvēku un darbību izvietojumu, kā arī dažāda veida infrastruktūras, dabas un rekreāciju teritoriju izvietojumu un to savstarpējo mijiedarbību. Savukārt teritorijas plānošana ietver zemes izmantošanas plānošanu, pilsētplānošanu, transporta plānošanu, ainavu plānošanu, detālplānošanu, utml. Tā vairāk attiecas uz darbībām, kas tieši ietekmē un veido pašvaldību teritoriju un apdzīvotu vietu fizisko struktūru un vidi, tādējādi atšķiroties no ekonomiskām un sociālās plānošanas darbībām.

Rezumējot iepriekš minēto, pašreizējo Latvijas telpiskās plānošanas sistēmu nevar atzīt par efektīvu, it īpaši salīdzinājumā ar tuvākajām kaimiņvalstīm.

Rezumējums:

1. Nav izstrādāts telpiskās plānošanas stratēģiskais dokuments ar vadlīnijām, principiem un konceptuālajām pamatnostādnēm.
2. Nav definēta pilsētplānošanas (apdzīvojuma plānošanas) politika, kopējie principi un konkrētas prasības (kā kādreizējie būvnormatīvi LBN 100 *Teritoriālplānošana. Pilsētu un pagastu izbūve* un LBN 101 *Pagaidu instrukcija par pagasta vai pilsētas izbūves ģenerālplānu*). Pašlaik likumdošanā nav definēts pat jēdziens *pilsētplānošana (urban planning)*;
3. Plānošanu regulē savstarpēji nesaskaņoti normatīvie tiesību akti. Trūkst vairāku svarīgu tiesību aktu sistēmas sastāvdaļu, nedarbojas nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas un kompensācijas sistēma.
4. Trūkst efektīva valsts pārraudzība un atsevišķo nozaru koordinācija plānošanas jomā, esošajā likumdošanā nav noregulēts teritorijas plānojumu īstenošanas mehānisms.
5. Pastāv problēmas vietējo pašvaldību teritoriju plānojumu atbilstības izvērtēšanai un salīdzināšanai ar reģionu teritoriju plānojumiem, kas pēc būtības ir struktūrplāni, kamēr vietējo pašvaldību teritoriju plānojumi tiek izstrādāti kā teritorijas zonējumi, pilnīgi citos mērogos, uz cita kartogrāfiskā pamata ar atšķirīgu pieeju.
6. Pilsētu un ciemu teritoriju plānojumiem tiek piemērotas tādas pat prasības kā lauku teritoriju plānojumiem; rezultātā pašvaldību plānojumos lauku teritorijas ir nevajadzīgi sīki detalizētas, savukārt pilsētu un ciemu plānojumi nav pietiekoši izstrādāti – bieži tikai kā palielināts pašvaldības teritorijas plānojuma fragments.

1.2. Detālplānojumi Latvijas telpiskās plānošanas sistēmā

Latvijā detālplānojumu izstrādi regulē Teritorijas plānošanas likums, MK Noteikumi Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, kā arī MK Noteikumi Nr.367 „Noteikumi par detālplānojuma izstrādes līgumu un detālplānojuma izstrādes un finansēšanas kārtību”.

Teritorijas plānošanas likuma 6.panta punktā (5) dota šāda detālplānojuma definīcija: „Detālplānojums ir vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas daļas plānojums, to izstrādā vietējās pašvaldības domes (padomes) lēmumā noteiktai teritorijai un apstiprina pēc vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma stāšanās spēkā, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu”. Turpat noteikts, ka gadījumā, ja vietējās pašvaldības teritorijas plānojums nepietiekami nosaka konkrētu zemes vienību teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, tos nosaka detālplānojumā.

Detālplānojumā tiek konkretizētas pašvaldības teritorijas plānojuma prasības un priekšlikumi. To izstrādā noteiktai teritorijai, pamatojoties uz vietējās pašvaldības lēmumu un ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu. Detālplānojums ir pamats jaunu zemes vienību noteikšanai un apgrūtinājumu noteikšanai vai atcelšanai Atbilstoši spēkā esošai likumdošanai, izstrādāto detālplānojumu apstiprina ar pašvaldības lēmumu un izdod kā pašvaldības saistošos noteikumus. Taču jaunais Teritorijas attīstības plānošanas likums paredz, ka pašvaldība apstiprina detālplānojumu ar vispārīgu administratīvu aktu.

Detālplānojumu izstrādes kārtību un saturu pašlaik reglamentē MK Noteikumi Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” (turpmāk tekstā - MKN Nr.1148).

1.2.1. Detālplānojumu izstrādes nepieciešamība

MKN Nr.1148 57.punkts nosaka gadījumus, kad obligāti izstrādājami detālplānojumi.

- Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā paredzētajā teritorijā;
- Ja plānotā zemes vienību sadalīšana vai apbūve rada nepieciešamību pēc kompleksiem transporta infrastruktūras vai inženierkomunikāciju izbūves risinājumiem;
- Jaunai būvniecībai Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, izņemot šādus gadījumus:
 - jaunai būvniecībai ostas teritorijā;
 - ja apbūves paplašināšana notiek esošā ražošanas un inženiertehniskās apgādes uzņēmuma teritorijā un tajā nav jānosaka jaunas aizsargjoslas, kas pārsniedz attiecīgās zemes vienības robežu;
 - tehniskās novērošanas punktu, peldvietu un to uzturēšanai nepieciešamās infrastruktūras un labiekārtojuma būvju, elingu, laivu, motorizēto ūdens transportlīdzekļu piestātņu, krasta stiprinājumu un molu būvniecībai; ceļu, ielu, inženierkomunikāciju, inženieraizsardzības un hidrotehnisko būvju izbūvei, lai aizsargātu esošo apbūvi pret paliem vai plūdiem, un stacionāru aizsardzības būvju būvniecībai, lai aizturētu un savāktu piesārņojumu;
 - viensētas un palīgēku būvniecībai.

Saskaņā ar MKN Nr.1148 58.punktu, vietējās pašvaldības dome var teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikt gadījumus, kad nepieciešams izstrādāt detālplānojumu lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes vai virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas apbūvei. Tomēr praksē nereti ir gadījumi, kad pašvaldība pieņem nepamatotus lēmumus ar prasību izstrādāt detālplānojumu, vai arī sabiedrība kādai būvniecības iecerei pieprasa detālplānojuma izstrādi gadījumos, kur to nenosaka normatīvie akti.

Tai pat laikā esošā likumdošana neparedz gadījumus, kad pašvaldība ir tiesīga pieņemt lēmumu par detālplānojuma neizstrādāšanu, jo praksē bieži ir situācijas, kad likumdošana pieprasa obligātu detālplānojuma izstrādi, kaut gan reāli šāds detālplānojums neko neatrisina. Tādi piemēram, ir gadījumi, kad virszemes ūdens objektu aizsargjoslā jau esošās apbūves teritorijā tiek paredzēta inženierkomunikāciju (elektroapgādes vai sakaru līnijas) izbūve vai jaunas ēkas būvniecība, kas neskar apkārtējo teritoriju un neiespaido vidi, vai jāveic vienkāršota zemes gabala sadalīšana vai apvienošana.

1.2.2.Detālplānojumu saturs

Atbilstoši MKN Nr.1148 51.punkta prasībām, detālplānojumā ir jābūt šādām sastāvdaļām:

- Paskaidrojuma rakstam;
- Grafiskai daļai;
- Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- Pārskatam par detālplānojuma izstrādi.

Paskaidrojuma rakstā jāietver vismaz teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts, teritorijas attīstības nosacījumi, detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums, kā arī teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Grafiskajā daļā ir jāiekļauj:

- Aktualizēts topogrāfiskais plāns, kas izmantots detālplānojuma izstrādei, ar nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra informāciju (ne vecāks par vienu gadu);
- Plāns, kurā parādīta teritorijas pašreizējā izmantošana;
- Plāns ar topogrāfijas elementiem, kurā parādīta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi, kā arī teritorijas izvietojuma shēma, nosakot pašreizējās un plānotās zemes vienību robežas, plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojumu, pašreizējās un plānotās aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, tauvas joslas, ielu profilus, plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas un apgrūtinājumu eksplikāciju un pieņemtos apzīmējumus;
- Citi plāni (shēmas), ja tas nepieciešams atsevišķu plānoto (atļauto) izmantošanas veidu un izmantošanas aprobežojumu attēlošanai, ietverot ceļu un ielu shēmas, satiksmes shēmas, adresāciju, sarkanās līnijas, inženierapgādes tīklu shēmas, zemes vienību sadalīšanas plānu u.c..

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos jānosaka prasības un izmantošanas aprobežojumi katram detālplānojumā noteiktajam teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas veidam, atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam."

Pārskatā par detālplānojuma izstrādi jāiekļauj:

- Visi vietējās pašvaldības lēmumi, kas saistīti ar detālplānojuma izstrādi, sabiedriskās apspriešanas organizēšanu un apstiprināšanu, tai skaitā arī darba uzdevums;

- Zemes robežu plāns un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas;
- Sabiedriskās apspriešanas materiāli, ietverot saņemtos priekšlikumus;
- Ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem;
- Institūciju sniegtā informācija, nosacījumi un atzinumi;
- Ziņojums par institūciju nosacījumu ievērošanu;
- Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām;
- Cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei.

Rezumējums:

1. Detālplānojuma sastāvdaļas un tajās iekļaujamā informācija ir pietiekoši skaidri un detalizēti noteikta [MKN Nr.1148](#) V nodaļā, un tas ļauj izveidot skaidru un loģisku projekta struktūru. Taču nav noteiktas prasības detālplānojumu saturam – praksē daudzos gadījumos detālplānojumi pilda tikai zemes ierīcības projektu lomu. Normatīvie akti nenosaka prasību risināt detālplānojumus plašākas teritorijas kontekstā (transporta organizāciju, inženiertīklus, publiskās teritorijas u.c.), veikt analīzi, variantu salīdzināšanu.
2. [MKN Nr.1148](#) apakšpunktā [53.2.](#) ir noteikta prasība grafiskajā daļā iekļaut plānu, kas parāda teritorijas pašreizējo izmantošanu. Tā kā nav skaidri definēts, ko nozīmē *teritorijas pašreizējā izmantošana*, detālplānojumos tas tiek brīvi interpretēts, iekļaujot gan topogrāfiskos plānus, gan izkopējumus no pašvaldības teritorijas plānojuma. Bieži tas dublē topogrāfisko uzmērījumu.
3. [MKN Nr.1148](#) apakšpunktā [53.3.](#) ir noteikta prasība teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas kartē parādīt arī plānotās aizsargjoslas. Ņemot vērā, ka detālplānojumā inženiertīklu atrašanās vietas ir uzrādītas orientējoši (precizētas tās tiek tikai pēc izpilduzmērījumu veikšanas), nav loģiski grafiski parādīt aizsargjoslas dabā neeksistējošiem gāzes vadiem vai sakaru līnijām.
4. Nav skaidri definēta prasība *Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos* noteikt detalizētas prasības un aprobežojumus konkrētām jaunveidotajām parcelēm. Tādēļ daudzos gadījumos detālplānojumu *Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi* ir sastādīti ļoti formāli - netiek izstrādātas specifiskas prasības un nosacījumi konkrētām teritorijām, bet tā vietā pārkopētas atbilstošās sadaļas no pašvaldības Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
5. *Pārskats par detālplānojuma izstrādi*, kas sastāv no laikrakstu sludinājumu kopijām, iesniegumiem, vēstulēm, nosacījumiem, atzinumiem un citas informācijas ir visapjomīgākā projekta daļa. Tā rezultātā visa detālplānojumu projekta dokumentācija ir pārāk apjomīga, to grūti transformēt digitālā formā un ievietot pašvaldību mājas lapās. Tādēļ būtu lietderīgi *Pārskatu par detālplānojuma izstrādi* noformēt atsevišķā sējumā kā pielikumu, kas kalpotu tikai pašvaldībai lēmuma pieņemšanai un risinājuma izvērtēšanai, tā vietā detālplānojuma projektā iekļaujot īsu kopsavilkuma ziņojumu.

1.2.3. Detālplānojumu izstrādes kārtība

Detālplānojumu izstrādes kārtība noteikta [MKN Nr.1148](#). Pieņemot lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, vietējās pašvaldības dome (padome) apstiprina un lēmumā norāda detālplānojuma izstrādes vadītāju – amatpersonu, kas organizē detālplānojuma izstrādes gaitu, informē par to pašvaldību un iesniedz pašvaldības domē (padomē) izskatīšanai detālplānojuma materiālus. Parasti tā ir pašvaldības amatpersona – būvvaldes vadītājs, teritorijas plānotājs vai izpilddirektors.

Vietējās pašvaldības dome (padome) apstiprina darba uzdevumu, kurā ietverts:

- Detālplānojuma izstrādes pamatojums, uzdevumi, norādītas konkrētas izstrādājamā detālplānojuma robežas, izejas materiāli un prasības;
- Institūciju saraksts, no kurām jāpieprasa nosacījumi detālplānojuma izstrādei un atzinumi par izstrādāto detālplānojuma redakciju;
- Detālplānojuma izstrādes laika grafiks, norādot plānotos sabiedriskās apspriešanas pasākumus.

Vietējās pašvaldības dome (padome) pieprasa no darba uzdevumā minētajām institūcijām nosacījumus detālplānojuma izstrādei, pievienojot pašvaldības lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, apstiprināto darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu kopijas, kā arī grafisko informāciju par plānojamo teritoriju.

Četrus (4) nedēļu laikā pēc lēmuma pieņemšanas par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, detālplānojuma izstrādes vadītājs nosūta paziņojumu detālplānojuma teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem), ievieto paziņojumu vietējās pašvaldības mājaslapā internetā un publicē paziņojumu vietējā laikrakstā un laikrakstā "Latvijas Vēstnesis". Paziņojumā norāda pašvaldības lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, detālplānojuma izstrādes vadītāju, teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, kā arī informāciju par rakstisko priekšlikumu iesniegšanas vietu un termiņu. Pēc institūciju izsniegto nosacījumu saņemšanas pašvaldība var precizēt darba uzdevumu, ja tas nepieciešams.

Izstrādāto detālplānojuma 1.redakciju izstrādes vadītājs iesniedz izskatīšanai vietējās pašvaldības domē (padomē), kas četru nedēļu laikā pieņem lēmumu par detālplānojuma pirmās redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai.

Detālplānojuma izstrādes vadītājs četru (4) nedēļu laikā pēc iepriekš minētā lēmuma pieņemšanas, organizē sabiedrisko apspriešanu un pieprasa no darba uzdevumā minētajām institūcijām atzinumus par detālplānojuma pirmo redakciju.

Optimālais detālplānojuma izstrādes grafiks **parādīts 1. pielikumā.**

Rezumējums:

MK noteikumi nosaka termiņus atsevišķu detālplānojuma etapu uzsākšanai, taču normatīvajos aktos nav definēts, kādas sekas ir šo termiņu neievērošanai. Praksē nereti ir gadījumi, kad pēc pieņemtā lēmuma neseko nekāda darbība un atsevišķu detālplānojuma izstrāde ievelkas gadiem. Lai novērstu šādas situācijas, būtu lietderīgi noteikt darba uzdevuma derīguma termiņu, kā to jau dara daudzas pašvaldības.

1.2.4. Detālplānojuma sabiedriskā apspriešana

Pašvaldība nosūta detālplānojuma teritorijā esošo un ar tā risinājumu saistīto nekustamo īpašumu īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem) paziņojumu par sabiedrisko apspriešanu, kas ilgst ne mazāk par trim (3) nedēļām. Paziņojums par sabiedrisko apspriešanu jāpublicē arī laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un vietējā laikrakstā, vai rajona laikrakstā, norādot pašvaldības domes (padomes) lēmumu par detālplānojuma 1.redakcijas nodošanu sabiedriskajai apspriešanai, sabiedriskās apspriešanas termiņu, detālplānojuma pirmās redakcijas izstādīšanas vietu un laiku, sabiedriskās apspriešanas pasākumu norises vietu un laiku, apmeklētāju pieņemšanas un rakstisko priekšlikumu iesniegšanas vietu un laiku, kā arī prasības rakstisko priekšlikumu noformēšanai.

Sabiedriskajai apspriešanai nodod detālplānojuma 1.redakcijas materiālus, izstādot vietējā pašvaldībā (parasti pašvaldības administratīvajā ēkā), sabiedrībai pieejamā vietā un laikā detālplānojuma pirmo redakciju, spēkā esošo pašvaldības teritorijas plānojumu, pašvaldības attīstības programmu, kā arī pārskatu par ieinteresēto personu priekšlikumiem, kas saņemti, uzsākot detālplānojuma izstrādi.

Pēc sabiedriskās apspriešanas beigām izstrādes vadītājs sagatavo sabiedriskās apspriešanas materiālus, kuros ietverti paziņojumi un publikācijas presē, sabiedriskajā apspriešanā izstādītie detālplānojuma dokumenti un materiāli; sabiedriskās apspriešanas pasākumu saraksts, rakstiskās atsauksmes un atbildes uz tām, sabiedriskās apspriešanas sanāksmju protokoli, kas noformēti normatīvajos aktos par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu noteiktajā kārtībā.

Rezumējums:

1. Spēkā esošie teritorijas plānojumi parasti brīvi pieejami pašvaldību mājas lapās un izstādīti pašvaldībā publiski pieejamā vietā, tādēļ nav loģiski pamatota prasība, lai detālplānojuma materiāliem tiktu pievienota pašvaldības attīstības programma un teritorijas plānojums, kas parasti sastāv no vairākiem sējumiem un apjomīgas grafiskās daļas, it īpaši ņemot vērā, ka bieži pašvaldībā vienlaikus notiek vairāku detālplānojumu sabiedriskās apspriešanas.
2. Normatīvie akti nenosaka prasības sabiedriskai apspriešanai nododamā detālplānojuma materiālu noformēšanai. Daudzos gadījumos izstādītie materiāli ir sabiedrībai grūti uztverami, un tie arī netiek sagatavoti ar tādu mērķi.
3. Detālplānojumu sabiedriskās apspriešanas notiek ļoti formāli, nereti ir gadījumi, kad ne zemes īpašnieki, ne detālplānojumu izstrādātāji nav ieinteresēti vai motivēti iesaistīt sabiedrību. Savukārt sabiedriskās apspriešanas organizēšana no pašvaldības prasa papildus resursus – gan laiku, gan finanses, kas pārsvarā gadījumu tiktu ieguldīts privātu interešu attīstībai.

1.2.5. Detālplānojuma stāšanās spēkā

Detālplānojuma izstrādes vadītājs iesniedz izskatīšanai pašvaldības domē (padomē) izstrādāto detālplānojuma redakciju, institūciju atzinumus un sabiedriskās apspriešanas materiālus. Pašvaldība pieņem vienu no šādiem lēmumiem:

- Apstiprināt detālplānojuma redakciju par galīgo redakciju;
- Pilnveidot detālplānojuma redakciju atbilstoši institūciju atzinumiem un sabiedriskās apspriešanas rezultātiem un sagatavot detālplānojuma galīgo redakciju;
- Noraidīt detālplānojuma redakciju un izstrādāt to no jauna atbilstoši jaunam darba uzdevumam.

Pašvaldība lēmumu par detālplānojuma apstiprināšanu nepieņem, ja detālplānojuma izstrādes gaitā nav panākta tā teritorijā esošo zemes īpašnieku piekrišana jautājumos, kas skar viņu īpašuma tiesības (izņemot gadījumus, ja detālplānojumā ir paredzēta īpašuma atsavināšana valsts un sabiedrības vajadzībām).

Saskaņā ar MKN Nr.1148 78.punktu, Vietējās pašvaldības dome apstiprina detālplānojumu un kā pašvaldības saistošos noteikumus izdod tā grafisko daļu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus. Lēmumu, ar kuru apstiprināts detālplānojums un izdoti pašvaldības saistošie noteikumi, divu nedēļu laikā pēc tā pieņemšanas ievieto vietējās pašvaldības mājaslapā internetā un publicē vietējā laikrakstā un laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", norādot vietu, kur var iepazīties ar detālplānojumu.

Divu nedēļu laikā pēc detālplānojuma stāšanās spēkā vietējā pašvaldība iesniedz zināšanai Valsts zemes dienesta teritoriālajā struktūrvienībā normatīvajos aktos par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu noteiktajā kārtībā apliecinātu apstiprināta detālplānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu kopiju, kā arī grafiskās daļas plānus, kuros attēlota teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aizsargjoslas (digitālā veidā, vektordatu formā, LKS 92 koordinātu sistēmā).

Rezumējums:

1. Pašreizējā likumdošana nenosaka detālplānojuma derīguma termiņu, radot precedentu, ka izstrādājot jaunu teritorijas plānojumu vai tā grozījumus, detālplānojuma teritorijā ir nepieciešams mainīt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, taču joprojām spēkā ir iepriekšējie saistošie noteikumi, kaut arī detālplānojuma realizācija nav uzsākta daudzu gadu garumā.
2. Normatīvajos aktos nav reglamentēti detālplānojuma izstrādes termiņi, ne arī to īstenošanas termiņi un kārtība, kā tas ir noteikts citās valstīs. Lai kontrolētu šo procesu, vietējās pašvaldības ir spiestas izvirzīt papildus prasības, nosakot zemes īpašnieku atbildību par detālplānojumu realizāciju, tai skaitā ielu un ceļu izbūvi un galveno inženierkomunikāciju ierīkošanu.
3. Neatrisināta problēma ir detālplānojuma teritorijas un visu būvju apsaimniekošana un uzturēšana pēc detālplānojuma realizācijas. Parasti šis jautājums netiek iepriekš risināts un noved pie jaunu degradētu teritoriju izveidošanās.

1.3. Detālplānojumi citu valstu plānošanas sistēmās

Lai gūtu priekšstatu par detālplānojumu izstrādāšanu citās valstīs, salīdzinājumam tiek sniegts neliels ieskats par plānošanas kārtību tuvākajās kaimiņu valstīs – gan Dānijā, Zviedrijā, Somijā ar senām un stiprām demokrātiskām tradīcijām, gan Igaunijā un Lietuvā, kur tāpat kā Latvijā, līdz neatkarības atgūšanai pastāvēja centralizētā plānošanas sistēma. Kā galvenais informācijas avots ir izmantots BSR INTERREG IIIB projekts COMMUN (<http://commin.org/en/commin/>).

Kopsavilkums par dažādu valstu plānošanas sistēmu salīdzinājumu detālplānojumu līmenī ir dots tabulā 2. Pielikumā.

Tā kā plānojumu nosaukumi katrā valstī ir ļoti atšķirīgi, un galvenā informācija ir pieejama angļu valodā, šajā pārskatā zemākā līmeņa plānojuma nosaukums dots arī angļu valodā un oriģinālvalodā (iekavās).

LIETUVA

Detālplānojums (*Detailed plan - Detalusis planas*)

Statuss

Lietuvas telpiskās plānošanas sistēmā detālplānojums ir teritorijas plānošanas dokuments, kas definē nosacījumus, tiesības un prasības konkrēta zemes gabala izmantošanai un attīstībai. Detālplānojumus apstiprina vietējā pašvaldība un tas ir saistošs.

Detālplānojumu izstrādi Lietuvā regulē *Teritorijas plānošanas likums (1995)*, (*Law on Territorial Planning*) un *Noteikumi par detālplānojumiem*.

Piemērošana un izstrādāšana

Saskaņā ar *Teritorijas plānošanas likumu*, detālplānojumus izstrādā šādos gadījumos:

- Pilsētu teritorijās, kur atbilstoši teritorijas plānojumam paredzēts attīstīt dzīvojamo māju vai sabiedrisko objektu būvniecību, kā arī rekreācijas, ražošanas un nolikta, darījumu teritorijas un tehnisko infrastruktūru;
- Tiek veidoti jauni apbūves zemes gabali lauksaimniecības un mežu zemēs;
- Tiek mainīts sākotnējais zemes izmantošanas mērķis, lai veiktu būvniecību vai mainās teritorijas izmantošanas un apsaimniekošanas režīms;
- Tiek sadalīti, vai apvienoti zemes gabali (izņemot gadījumus, kur tas nav atļauts);

Detālplānojumus var ierosināt un izstrādāt tikai pašvaldība, privātās zemes īpašnieks un valstij piederošās zemes pārvaldītājs.

Saturs

Detālplānojumi pēc apjoma un satura ir atšķirīgi - tiek izstrādāti detālplānojumi gan pilsētas daļām, mazpilsētām jeb ciematiem, gan atsevišķiem zemes gabaliem vai to grupām. Detālplānojumi sastāv no paskaidrojuma raksta, grafiskās daļas un procedūras dokumentiem.

Detālplānojumos ir jānorāda:

- zemes izmantošanas un apsaimniekošanas veids;
- pieļaujamais ēku augstums;
- pieļaujamais apbūves blīvums un intensitāte;
- būvlaide;
- nosacījumi inženierapgādei;
- transporta infrastruktūra (ar ceļu šķērsprofiliem) un kustības organizēšana.

Lietuvā detālplānojumos tiek izmantoti ap 40 dažādi zemes izmantošanas veidi, piemēram, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, sabiedrisko iestāžu teritorijas, darījuma iestāžu teritorijas, rekreācijas teritorijas u.c.

Sabiedrības līdzdalība

Sabiedriskās apspriešanas termiņš ir 10-20 dienas.

Termiņi

Detālplānojumu realizācijai nav noteikts termiņš.

IGAUNIJA

Detālplānojums (Detailed plan - Detailplaanering)

Statuss

Igaunijā Nacionālais plānojums, reģionālie plānojumi un vietējās pašvaldības teritorijas plānojumi tiek izstrādāti kā plānošanas politikas dokumenti, bet, kā saistošos noteikumus, apstiprina tikai detālplānojumus. Vietējo pašvaldību plānojumi nosaka vispārējus teritorijas telpiskās attīstības principus, nosacījumus apdzīvoto vietu attīstībai, zemes un ūdeņu teritoriju izmantošanai, infrastruktūras attīstībai. Galvenais plānojuma struktūras elements ir detālplānojums. Kā īstermiņa plānošanas saistošais dokuments, tas tiek izstrādāts pilsētas vai lauku pašvaldības daļai un kalpo par pamatu zemes izmantošanai un apbūvei. Būvniecības ierobežojumi tiek noteikti saskaņā ar detālplānojumu.

Detālplānojumu izstrādi Igaunijā regulē *Plānošanas likums (Planning Act 2003. /Planeerimisseadus/)*, *Būvniecības likums (spēkā no 13.09.1995.)* un *Ieteikumi detālplānojumu izstrādāšanai (Vides ministrija 2003.)*

Piemērošana un izstrādāšana

Plānošanas likums nosaka prasību par detālplānojumu obligātu piemērošanu noteiktos gadījumos. Tas tiek izstrādāts kā pamatojums teritorijas sadalīšanai zemes gabalos, uz kuriem plānota apbūve.

Detālplānojumi ir obligāti jāizstrādā pilsētās un ciemos:

- Jaunās būvniecības gadījumos, kā pamatojumu ēku projekta dokumentācijas izstrādāšanai, izņemot, gadījumus, kad paredzēts rekonstruēt, renovēt vai no jauna būvēt ēkas ar apbūves laukumu līdz 20m², paplašināt esošo ēku kubatūru ne vairāk kā par 33% un veikt vienkāršotu zemes gabalu sadalīšanu;
- Kā pamatojumu ēku virszemes apjoma palielināšanai vairāk kā par 33%, izņemot savrupmājas, vasaras mājas un dārza mājas;
- Gadījumos, kad teritorija tiek sadalīta apbūves gabalos.

Atsevišķos gadījumos pašvaldības ir tiesīgas pieņemt lēmumu arī nepieprasīt detālplānojuma izstrādi:

- paplašinot esošās ražošanas teritorijas;
- dzīvojamās mājas būvniecībai brīvā parcelē apbūves kvartālā, ja stāvu skaits un aizņemtā platība atbilst esošai apbūvei, un panākta vienošanās ar kaimiņiem;
- ģimenes dzīvojamās mājas būvniecībai brīvā parcelē apbūves kvartālā, ja stāvu skaits un aizņemtā platība atbilst esošai apbūvei, un panākta vienošanās ar kaimiņiem;
- īpašumu sadalei vai apvienošanai, ja tas nav pretrunā apbūves noteikumiem.

Lauku teritorijās likums nereglamentē detālplānojumu izstrādes nepieciešamību, un *Ieteikumos detālplānojumu izstrādāšanai* uzskaitītie gadījumi un objekti nav obligāti, bet tikai rekomendējoši. Taču pašvaldība ir tiesīga pieņemt lēmumu par detālplānojuma izstrādes nepieciešamību ne tikai šajos ieteikumos uzskaitītajos, bet arī vēl citos gadījumos.

Detālplānojumu izstrādi var ierosināt jebkura fiziska vai juridiska persona, taču lēmumu pieņem vietējā pašvaldība. Detālplānojumu var izstrādāt pati pašvaldība, vai pasūtīt to plānošanas kompānijai, jeb atļaut ieinteresētajai personai pasūtīt plānojumu. Detālplānojuma izstrādes procesa realizāciju jebkurā gadījumā veic pašvaldība. Likums paredz arī iespēju atsevišķos gadījumos piemērot vienkāršotu detālplānojumu izstrādes procedūru.

Saturs

Detālplānojumiem Igaunijā ir izvirzīta prasība par konceptuālu pieeju. Detālplānojums var ietvert priekšlikumu grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu. *Plānošanas likums* nosaka detālplānojumos risināmos galvenos uzdevumus:

- zemes gabala sadalīšana mazākās vienībās;
- būvtiesību noteikšana;
- pieļaujamās apbūvētās teritorijas noteikšana;
- noteikt pieļaujamo apbūves laukumu (blīvumu);
- noteikt teritorijas transporta infrastruktūrai – ielām un ceļiem, un ja nepieciešams, piešķirt publiskas ielas vai ceļa statusu uz privātas zemes esošajiem vai iepļānotajiem ceļiem;
- nodrošināt sabiedriskos pakalpojumus un labiekārtojumu;
- noteikt apzaļumošanas principus;
- noteikt tehniskās infrastruktūras un pakalpojumu tīklu izvietojumu;
- noteikt, kuros gadījumos nepieciešams veikt ietekmes uz vidi novērtējumu;
- sniegt priekšlikumus atsevišķu teritoriju uzlabošanai vai aizsardzībai;
- noteikt apbūvētās teritorijas ar vides un kultūrvēstures vērtībām, uzstādot prasības ēku arhitektūrai;
- noteikt apgrūtinājumus u.c.prasības saistībā ar likumdošanas aktiem.

Katram apbūves gabalam ir jānosaka būvtiesības, iekļaujot tajās:

- 1) iecerēto izmantošanas veidu;
- 2) maksimāli pieļaujamo ēku skaitu;
- 3) maksimālo apbūvējamo teritoriju;
- 4) maksimāli pieļaujamo ēku augstumu.

Plānošanas likums nosaka, ka katrā detālplānojumā jāiekļauj vismaz viena, sabiedrībai labi uztverama grafiskā ilustrācija par detālplānojuma risinājumu.

Sabiedrības līdzdalība

Pašvaldībai vismaz reizi gadā ir jāsniedz sabiedrībai informācija par visiem iecerētajiem detālplānojumiem. Uzsākot detālplānojumu izstrādi tiek publicēts paziņojums un informēti detālplānojuma teritorijā esošie zemes īpašnieki. *Plānošanas likums* nosaka, ka tā izstrādē jāiesaista ne tikai zemes īpašnieki, bet arī ar detālplānojuma teritoriju saistītie inženierapgādes tīklu īpašnieki un valdītāji. Kā minēts iepriekš, ir noteiktas prasības sabiedriskajā apspriešanā izstādāmajiem materiāliem, praksē tiek izgatavotas uzskatāmas planšetes, bieži sagatavoti arī maketi.

Detālplānojumu sabiedriskās apspriešanas termiņš ir vismaz 2 nedēļas. Ar likumu noteiktajos gadījumos jāņirko vismaz viena sabiedriskās apspriešanas sanāksme.

Termini

Detālplānojumu realizācijai nav noteikts termiņš.

SOMIJA

Lokālais detālplānojums (*Local detailed plan - Asemakaava*)

Piekrastes detālplānojums (*Detailed shore plan - Ranta-aseemakaava*)

Statuss

Somijā tiek izstrādāti divu veida detālplānojumi – lokālais detālplānojums un piekrastes detālplānojums. Lokālais detālplānojums tiek izstrādāts pašvaldības teritorijas daļai un satur nosacījumus šīs teritorijas daļas izmantošanai un apbūvei. Lokālais detālplānojums ir saistošs.

Piemērošana un izstrādāšana

Detālplānojumu piemērošanu un izstrādāšanu regulē *Zemes izmantošanas un Būvniecības likums (Land Use and Building Act (since 2000))*. Vietējo pašvaldību teritorijas plānojumos tiek definētas teritorijas, kur nepieciešama plānošana. Pašvaldība ir tiesīga pieņemt lēmumu par detālplānojumu izstrādi arī citos gadījumos, ja tas nepieciešams, kā piemēram koplietošanas ceļu ierīkošanai.

Gar jūras piekrasti būvniecība tiek atļauta tikai speciāli noteiktās teritorijās, galvenokārt brīvdienu māju ierīkošanai, pamatojoties uz pašvaldībā apstiprinātu plānojumu, kas izstrādāts kā *piekrastes detālplānojums*.

Parasti detālplānojumus izstrādā vai nu vietējā pašvaldība vai zemes īpašnieki.

Saturs

Lokālajā detālplānojumā nosaka prasības zemes gabala attīstībai un apbūvei, lai atbilstoši konkrētiem apstākļiem iezīmētu teritorijas dažādiem mērķiem, ņemtu vērā ainaviskās un pilsētvides kvalitātes, labu būvniecības praksi, esošo apbūves teritoriju racionālu izmantošanu un veicinātu citu teritorijas attīstības plānā nosprausto mērķu sasniegšanu.

Sabiedrības līdzdalība

Sabiedriskās apspriešanas termiņš nav limitēts.

Termiņš

Lokālajam detālplānojumam ir noteikts realizācijas termiņš – 13 gadi.

ZVIEDRIJA

Detālplānojums (Detailed development plan – [Detaljplan](#))

Statuss

Detālplānojums tiek izstrādāts pašvaldības teritorijas daļai, un kalpo kā kopējā plāna īstenošanas instruments. Tas nosaka attīstības raksturu, kā arī zemes un ūdeņu izmantošanas nosacījumus. Detālplānojums ir saistošs un tas ir pašvaldības instruments, kas dod tiesības atsavināt zemi, ja tas nepieciešams sabiedriskai izmantošanai.

Detālplānojumu izstrādi regulē *Plānošanas un būvniecības akts (Planning and Building Act)* un *Vides likums (Environmental Code)*.

Piemērošana un izstrādāšana

Detālplānojumi ir jāizstrādā jaunveidojamās apbūves teritorijās, gadījumos, kad apbūvei ir būtiska ietekme uz apkārtējo vidi, kā arī specifiskos rekonstrukcijas gadījumos. Ja tas nepieciešams, pašvaldība ir tiesīga pieņemt lēmumu par detālplānojumu izstrādi vēl citos gadījumos, un zemes īpašnieki, kas vēlas izmantot savu īpašumu, šo lēmumu nevar pārsūdzēt tiesā.

Detālplānojuma izstrādāšanu var brīvi ierosināt jebkura persona, bet lēmumu par izstrādāšanu pieņem pašvaldība. Visbiežāk galvenie detālplānojumu izstrādātāji un īstenotāji ir fiziskās un juridiskās personas, nevis pašvaldība.

Saturs

Detālplānojumā tiek konkretizēts, kuras teritorijas izmantojamas dzīvojamai apbūvei un dažādiem inženiertīkliem, komercapbūvei, transporta infrastruktūrai, sporta aktivitātēm, kapsētām, kā arī publiskai ārtelpai – ielām, ceļiem, laukumiem un parkiem. Ēkām ir norādīta atļautā izmantošana, būvapjoms, stāvu skaits, dažos gadījumos arī krāsojums un būvmateriāli.

Sabiedrības līdzdalība

Detālplānojumu sabiedriskai apspriešanai nav noteikts termiņš.

Termiņš

Ir noteikts detālplānojumu realizācijas termiņi: minimālais - 5 gadi un maksimālais - 15 gadi. Detālplānojumu īstenošanas periodā tiek garantēta ekonomisko interešu un investīciju aizsardzība, taču izbeidzoties šim termiņam, pašvaldība var mainīt plānojumu, izbeidzot un nekompensējot neizmantotās tiesības.

Detalizēts teritorijas plānojums (Detailed comprehensive plan - [Fördjupad översiktsplan](#))

Ja kādā teritorijas daļā nepieciešams detalizēt kopējo pašvaldības teritorijas plānojumu, bieži tiek izstrādāts atsevišķs detalizētāks tematisks plāns, kā pašvaldības teritorijas plānojuma sastāvdaļa; piemēram apbūves teritorijās, zemes vai ūdeņu teritorijās ar specifiskiem izmantošanas apstākļiem vai ierobežojumiem, kā arī teritorijās ar izteiktiem interešu konfliktiem. Šim plānam ir tādas pat sastāvdaļas un procedūra, kā pašvaldības teritorijas plānojumam.

DĀNIJA Lokālais plāns (local plan –lokalplan)

Statuss

Lokālie plāni ir Dānijas telpiskās plānošanas sistēmas pamats. Tie konkretizē pašvaldības plānojuma politiskos mērķus un stratēģijas.

Ja pašvaldības teritorijas plānojums iezīmē kopīgo teritorijas attīstības virzienu, nosakot mājokļu, darba vietu, transporta infrastruktūras, dabas aizsardzības un citu teritoriju izvietojumu, tad lokālais plāns izvirza nosacījumus šo teritoriju attīstībai un izmantošanai.

Lokālais plāns kalpo kā vietējie saistošie noteikumi, kas elastīgāk regulē attiecīgās teritorijas attīstību un izmantošanu. Lokālais plāns nosaka daudzus teritorijas izmantošanas aspektus un faktorus, kā piemēram teritorijas arhitektoniskās iezīmes, ēku lielumu, to izvietojumu, transporta struktūru utt.

Lokālais plāns ir saistošs zemes īpašniekiem un vienlaikus garantē zemes īpašnieku tiesības attīstīt savu īpašumu atbilstoši plānā noteiktajam, taču neuzstāda nosacījumu obligāti realizēt nākotnē ieplānoto darbību. Tomēr zemes īpašnieks nav tiesīgs rīkoties pretrunā ar lokālo plānu. Savukārt lokālais plāns nedrīkst būt pretrunā ar pašvaldības plānojumu vai nacionālajām plānošanas direktīvām. Tas nodrošina, ka vispirms tiek apsvērtas un saskaņotas daudzās atšķirīgās intereses.

Detālplānojumu izstrādi Dānijā regulē:

Plānošanas likums (The Planning Act in Denmark Consolidated Act No. 813 of 21 June 2007/);

Piemērošana un izstrādāšana

Lokālais plāns ir jāizstrādā gadījumos, kad saskaņā ar teritorijas plānojumu pašvaldība vēlas urbānajā zonā transformēt lauksaimniecības zemes par apbūves teritorijām, vai par brīvdieniem (vasaras) māju teritorijām. Lokālais plāns ir jāizstrādā obligāti, ja tiek plānotas būtiskas vides izmaiņas. Tipiskākie lokālā plāna izstrādāšanas gadījumi ir jaunu dzīvojamās apbūves teritoriju veidošana, apvedceļu ierīkošana urbānajās zonās, kā arī darījuma centru, sabiedrisko ēku, augstceltņu vai lielu dzīvojamo masīvu būvniecība un viesnīcu būvniecība brīvdieniem (vasaras) māju teritorijās.

Dānijā jebkurai personai ir brīvas tiesības ierosināt lokālo plānojumu, taču lēmumu par tā izstrādāšanu pieņem pašvaldība.

Saturs

Lokālā plāna sastāvā ietilpst ziņojums- paskaidrojuma raksts, saistošie noteikumi un kartes. Paskaidrojuma rakstā (ziņojumā) iekļauj aprakstu par plānojamās teritorijas saistību ar kopējo pašvaldības plānojumu un citiem plāniem, informāciju par plāna mērķiem un tiesiskajām sekām. Saistošie noteikumi regulē teritorijas izmantošanu, ēku novietojumu un arhitektonisko veidolu, transporta struktūru, neapbūvētās teritorijas un citus attīstības aspektus.

Lokālajā plānā izvirzīti nosacījumi un prasības;

- zonējumam;
- zemes un ēku izmantošanai un projektiem;
- zemes gabalu platībai un parametriem;
- transporta struktūrai;
- inženiertīkliem;
- ēku izvietojumam;

- apbūves blīvumam;
- ainaviskajiem faktoriem;
- sabiedrisko pakalpojumu pieejamībai;
- trokšņu mazināšanas pasākumiem utt.;
- zemes īpašnieku un lietotāju (mazdārziņu) asociācijas;
- būvniecības aizliegumus;
- liela mēroga projektu aizliegumus;
- apgrūtinājumu atcelšanu;
- dzīvokļu apvienošanu
- ēku saglabāšanu;
- energoefektivitātes prasības jaunai būvniecībai;
- prasības ostu un pietātņu ierīkošanai;

Lokālie plāni ir ļoti atšķirīgi gan pēc satura, gan detalizācijas. Tie var noteikt gan jaunas urbānās teritorijas attīstību, gan vienkārša zemes gabala sadalījumu parcelēs. Lokālie plāni var būt arī šauri tematiski, piemēram noteikt prasības fasādēm vai reklāmai un informācijas zīmēm.

Sabiedrības līdzdalība

Dānijā būtisku lomu spēlē sabiedriskās apspriešanas process, kura gaitā tiek izvēlēts optimālākais risinājums un panākta interešu saskaņošana. Pašvaldība nodrošina vismaz 8 nedēļas lokālā plāna priekšlikumu sabiedriskai apspriešanai pirms tā apstiprināšanas. Šajā periodā valsts institūcijām ir veto tiesības, ja lokālā plāna priekšlikums ir pretrunā ar nacionālajām interesēm. Pēc apstiprināšanas pašvaldībai lokālais plāns ir jāpublicē, iekļaujot valsts Plānojumu sistēmā. Visas pašvaldības publicē lokālos plānojumus savās mājas lapās.

Termini

Likumdošana nenosaka lokālā plāna īstenošanas, jeb realizācijas termiņus. Tas ir derīgs, līdz tiek izstrādāts un apstiprināts jauns plāns.

VĀCIJA

Lokālais plāns, saistošais zemes izmantošanas plāns ([Local development plan, binding land-use plan – Bebauungsplan](#))

Statuss

Saistošais zemes izmantošanas plāns (lokālais plāns) nosaka prasības un noteikumus pašvaldības teritorijas daļas attīstībai un izmantošanai. Tas tiek izstrādāts, balstoties uz pašvaldības zemes izmantošanas plānu, taču atšķirībā no tā, nosaka izmantošanas noteikumus konkrētiem zemes gabaliem.

Saistošais zemes izmantošanas plāns kalpo kā pamats arī citām, ar *Federālo Būvniecības likumu* noteiktām darbībām, kā piemēram, zemes pārdalīšanai, atsavināšanai, uzlabošanai. Saistošo zemes izmantošanas plānu vietējā pašvaldība apstiprina kā saistošos noteikumus.

Piemērošana un izstrādāšana

Saistošais zemes izmantošanas plāns (Bebauungsplan) ir divu pakāpju vietējā plānojuma otra stadija. Tā piemērošanas kārtību un izstrādāšanas procedūru detalizēti nosaka *Federālais Būvniecības likums*. Likums paredz, ka tiek izstrādāts arī *Vienkāršots saistošais zemes izmantošanas plāns* un *Saistošais zemes izmantošanas plāns projekta pamatojumam*.

Saturs

Saistošo zemes izmantošanas plānu spektrs ir ļoti daudzveidīgs pēc satura un detalizācijas.

Saistošais zemes izmantošanas plāns sastāv no grafiskās daļas – kartēm un paskaidrojošās daļas, kas ietver arī Vides pārskatu. Tajā nosaka zemes izmantošanas veidu, apbūves blīvumu, attīstības raksturu, rezervē teritorijas, lai kompensētu ierobežojumus un apgrūtinājumus, nosaka transporta struktūrai nepieciešamās teritorijas, tai skaitā stāvlaukumiem un garāžām, kā arī publiskās zaļās teritorijas.

Saskaņā ar *Zemes izmantošanas likumu*, saistošais zemes izmantošanas plāns nosaka zonējuma veidus (ciemu teritorijas, dzīvojamās apbūves teritorijas, jauktas izmantošanas teritorijas, komercapbūves teritorijas, ražošanas teritorijas, ūdeņu teritorijas, aizsargājamās teritorijas, zaļās teritorijas, transporta teritorijas, labiekārtotas publiskās teritorijas u.c.) Apbūves raksturs tiek regulēts ar tādiem rādītājiem kā būvlaide, pagalma dziļums, apbūves blīvums, intensitāte, grīdas platības indekss, kubatūra, būvju augstums, stāvu skaits u.c.

Sabiedrības līdzdalība

Sabiedriskās apspriešanas periodam ir jābūt ne īsākam par vienu mēnesi.

Termiņi

Likumdošana nenosaka *Saistošā zemes izmantošanas plāna* īstenošanas termiņus.

Rezumējums:

1. Citās valstīs pašvaldībām ir lielākas tiesības pieņemt lēmumus: gan pieprasīt detālplānojumu izstrādi, ja tas nepieciešams sabiedrības interesēs, gan arī nepiemērot detālplānojumu izstrādāšanu tajos gadījumos, kur tas nav nepieciešams vai nav lietderīgi.
2. Pašvaldībām ir iespējas kontrolēt gan detālplānojumu izstrādes procesu, gan to realizāciju: ir noteikti detālplānojumu izstrādes termiņi, īstenošanas kārtība, derīguma termiņi.
3. Ir augstākas prasības detālplānojumu kvalitātei, plānojamās teritorijas ievērtētas plašākā kontekstā, tiek izstrādātas un piedāvātas alternatīvas.
4. Ir piešķirta lielāka loma sabiedriskās apspriešanas procesam, sabiedrības iesaistīšanai un līdzdalībai.
5. Attiecībā uz zemes īpašniekiem ir tikai viens saistošais plānojums – detālplānojums.
6. Pašvaldībām ir tiesības atsavināt zemi, ja tas nepieciešams koplietošanas ielu, ceļu izbūvei un citām sabiedrības vajadzībām.

2. Ar detālplānojumu izstrādi saistīto problēmu apskats

Ar detālplānojumu izstrādi saistīto problēmu apskats ir sagatavots, izvērtējot ap 200 dažādu detālplānojumu, galvenokārt Rīgas rajona pašvaldībās, kā arī Rīgas pilsētā, Liepājā un Ventspilī, laika periodā no 2007.gada aprīļa līdz 2008.gada septembrim.

2.1. Detālplānojumu piemērošanas gadījumi

Viena no pašvaldības autonomajām funkcijām, ko nosaka likuma "Par pašvaldībām" 15.panta 13.punkts, ir zemes izmantošanas un apbūves kārtības noteikšana saskaņā ar attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumu. Galvenais instruments šīs funkcijas īstenošanai ir detālplānojums.

Analizējot izstrādātos detālplānojumus, secināms, ka lauku teritorijās visbiežāk detālplānojumi tiek izstrādāti, lai veiktu īpašuma sadalīšanu atsevišķos apbūves gabalos (parcelēs) - parasti pašreizējās lauksaimniecības zemēs vai meža zemēs, kas pašvaldības teritorijas plānojumā paredzētas kā apbūves teritorijas. Savukārt pilsētās raksturīgākie detālplānojumu izstrādes gadījumi ir kompleksa teritorijas apbūve ar jaunu transporta infrastruktūru un inženierkomunikāciju izbūvi, īpašuma sadalīšana atsevišķos apbūves gabalos, kā arī jaunā būvniecība Baltijas Jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Taču nereti detālplānojumu izstrāde ir piemērota tādos gadījumos, kur pēc būtības detālplānojuma risinājums neko nedetalizē un nenoskaidro, taču to izstrādi formāli pieprasa normatīvie akti. Tā piemēram, daudzu pašvaldību teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos par kādas teritorijas atļauto izmantošanu ir ierakstīta tipveida frāze - *..... ja to nosaka detālplānojums, ...ja to paredz detālplānojums un tml.* Tādējādi, lai pamatotu kāda objekta būvniecību, tiek prasīta detālplānojuma izstrādāšana. Taču parasti šāds detālplānojums ir ļoti formāls, tas nerisina konkrētā objekta specifiku un nedod sabiedrībai priekšstatu par iecerēto būvi.

Taču ir arī gadījumi, kur detālplānojumu izstrāde ir vienīgais ceļš, kā uz privātās zemes ieplānot koplietošanas teritorijas - jaunus ceļus, inženierkomunikācijas, publiskās zaļās zonas. Praksē pašvaldības samērā bieži ir noteikušas prasību par detālplānojuma izstrādāšanu arī citās teritorijās, bez MKN Nr.1148 noteiktajiem gadījumiem. Tomēr šādi lēmumi ir diezgan neskaidri formulēti un tiek subjektīvi interpretēti gan no pašvaldības puses, gan zemes īpašnieku puses.

Turpmāk apskatīti tipiskākie gadījumi, kad pašvaldības ir pieņēmušas šādus lēmumus.

Jaunu ceļu un ielu veidošana uz privātas zemes

Ļoti bieži ir sastopami gadījumi, kad zemes reformas gaitā ir izveidoti zemes īpašumi bez piekļūšanas iespējām. Tādēļ viens no tipiskākiem gadījumiem, kad pašvaldības ir pieprasījušas detālplānojuma izstrādi, ir nepieciešamība atrisināt piekļūšanu zemes īpašumiem, veidojot jaunus koplietošanas ceļus uz privātām zemēm.

Problēmas risinājumam spēkā esošā Latvijas likumdošana paredz tikai divas alternatīvas: vienojoties ar zemes īpašnieku, pašvaldība var atpirkt ceļa izbūvei nepieciešamo teritoriju, vai arī iet piespiedu atsavināšanas ceļu (Ministru kabinets, Saeima un tiesa), kas patērē gan laiku, gan resursus. Taču piespiedu atsavināšanas process negarantē pašvaldībai pozitīvu iznākumu, jo no juridiskā viedokļa zemes īpašniekiem bieži ir spēcīgākas pozīcijas.

Šādās situācijās reāli vienīgais ceļš ir pieprasīt detālplānojuma izstrādi īpašuma sadalīšanas vai jaunas būvniecības gadījumā, un tad panākt savstarpēju vienošanos ar zemes īpašnieku par ceļu izveidi, to optimālāko izvietojumu un turpmāko statusu. Daudzas pašvaldības savos *Teritorijas izmantošanas un Apbūves noteikumos* ir iekļāvušas prasību, lai izstrādājot detālplānojumus, noteikta teritorijas daļa tiktu paredzēta publiskai ārtelpai, tai skaitā ielām, ceļiem, publiskai zaļajai zonai utt.

Jaunu inženierkomunikāciju izveide privātas zemes

Arī jaunu inženierkomunikāciju plānošana un ierīkošana uz privātās zemes nereti pašvaldībās rada zināmas problēmas. Kā pašvaldības autonomā funkcija, saskaņā ar likuma *"Par pašvaldībām"* 15.panta punktu 1), ir noteikts, ka pašvaldība organizē iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgādi un kanalizāciju, siltumapgādi, sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, notekūdeņu savākšanu, novadīšanu un attīrīšanu) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds.

Taču normatīvajos aktos nav nepārprotami noteikts, ka apdzīvoto vietu teritorijās būtu obligāti jāizbūvē centralizētas ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas sistēmas, tāpat nav noteiktas prasības, ka šo tīklu tuvumā esošie zemes gabali būtu jāpieslēdz pie pastāvošās sistēmas. Daudzos detālplānojumos ūdensapgāde un notekūdeņu savākšana iekļauta ļoti formāli, paredzot pieslēgumus pie abstraktiem, neeksistējošiem tīkliem. Ir arī pretēji gadījumi, kad blīvi apbūvētās teritorijās ar jau esošiem inženiertīkliem, katram jaunajam apbūves gabalam tiek paredzēti individuāli ūdens ieguves un notekūdeņu savākšanas risinājumi.

Trūkstot tādiem normatīvajiem aktiem, kā agrākie būvnormatīvi LBN 100 *Teritoriālplānošana. Pilsētu un pagastu izbūve* un LBN 101 *Pagaidu instrukcija par pagasta vai pilsētas izbūves ģenerālplānu*, kas noteiktu konkrētas prasības ūdensapgādes, kanalizācijas un lietus notekūdeņu kanalizācijas ierīkošanai apdzīvotajās vietās, pašvaldībām nav juridiskā pamatojuma šādu prasību izvirzīšanai gan teritorijas plānojumos, gan detaļplānojumos. Tādēļ nereti privāto zemju īpašnieki šādas prasības apstrīd.

Likumdošana nenosaka konkrētas prasības arī inženierkomunikāciju izbūvei, realizācijas termiņiem, būvniecības finansēšanas kārtībai. Saskaņā ar Būvniecības likuma 14.pantu "inženierkomunikāciju īpašnieks nevar liegt vai traucēt tām pieslēgties, ja attiecīgās pašvaldības lēmumā par būvniecību šīs inženierkomunikācijas ir paredzētas publiskai lietošanai". Pašvaldību funkcijās nav iekļauta nodrošināšana ar energoapgādi un sakaru komunikācijām, un to regulējošie normatīvie akti ir citu nozaru pārziņā. Pašvaldībās netiek izstrādātas vienotas perspektīvās elektroapgādes shēmas un elektroapgāde pārsvarā tiek plānota tikai atsevišķu detālplānojumu ietvaros. Līdz ar to, elektroapgādes tīklu izbūve notiek ļoti fragmentāri, haotiski un neracionāli.

Daudzas pašvaldības pieprasa izstrādāt detālplānojuma realizācijas kārtību, kurā zemes īpašnieks apņemas noteiktajā termiņā par saviem līdzekļiem izbūvēt piebraucamos ceļus un galvenās inženierkomunikācijas. Inženierkomunikāciju plānošana un izbūve ir tiešā veidā saistīta ar ceļu un ielu projektēšanu, taču pašreizējā likumdošana nenosaka prasības inženiertīklu kompleksai plānošanai, līdz ar to pašvaldības izvirzītie nosacījumi par kompleksu projektēšanu un apbūvi nereti tiek apstrīdēti.

Publiskā ārtelpa

Kā viena no pašvaldības funkcijām, saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 15.panta punktu 2), ir noteikta atbildība par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību, tai skaitā ielu, ceļu un laukumu būvniecību, rekonstruēšanu un uzturēšanu. Publiskās ārtelpas - parku, skvēru, laukumu, sporta un rotaļu laukumu, rekreācijas infrastruktūras objektu izveide ir svarīga teritorijas plānojumu īstenošanas sastāvdaļa, kur detālplānojums ir galvenais instruments.

Parasti pašvaldības teritorijas plānojumā netiek konkrēti norādīts publiskai ārtelpai paredzēto zemes gabalu izvietojums, tādēļ tas tiek precizēts, izstrādājot detālplānojumu. Pārsvārā gadījumu publiskā ārtelpa tiek plānota uz pašvaldībai piederošās zemes. Dažās valstīs, kā piemēram Somijā, zemes īpašnieki var pieprasīt, lai pašvaldība vai valsts šādu zemi atpirktu, vai arī izmaksātu kompensāciju, ja teritorijas plānojumā publiskās interesēs noteikto ierobežojumu dēļ zemes gabalu nevar izmantot tādā veidā, kas dotu tā īpašniekam atbilstošu peļņu. Latvijā šādas prakses nav.

Saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 15. panta punktu 3) pašvaldība var noteikt kārtību, kādā izmantojami publiskā lietošanā esošie meži un ūdeņi, taču normatīvajos aktos nav atrunāts, kā nodrošināma piekļūšana līdz šiem publiskajiem ūdeņiem un mežiem. Tieši šīs piekļuves iespējas nodrošināšana bieži ir galvenais domstarpību cēlonis starp privātās zemes īpašniekiem un pašvaldību, kas pārstāv plašākas sabiedrības intereses. Šis jautājums vienlīdz asi paceļas gan Pierīgā par piekļūšanu publiskajiem ūdeņiem – Daugavai, Gaujai, Lielupei un ezeriem, gan piekrastes teritorijās par piekļūšanu jūrai, gan pilsētās un lauku teritorijās gar ūdeņiem visā Latvijā.

Nav definēti arī plānošanas principi, vadlīnijas vai ieteikumi publiskās ārtelpas veidošanai, ūdensmalu attīstībai, pilsētu un lauku telpu ainavu veidošanai un samērā bieži detālplānojumu izstrādātājiem nav izpratnes par šīs tēmas nozīmīgumu.

Vairumā gadījumu pašvaldībās nav noteikta kārtība un atbildība par publiskās ārtelpas vai sabiedrisko zaļumu uzturēšanu, ja tas nav pašvaldības īpašums. Taču ir ļoti grūti jaunajam zemes gabala īpašniekam pieprasīt pirkt kopā ar apbūves gabalu arī domājamo daļu no sabiedriskās koplietošanas teritorijas, jo bankas nekreditē šādus pirkumus. Līdz ar to nav skaidrības par šo koplietošanas teritoriju turpmāko piederību, pārvaldību un apsaimniekošanu.

Rezumējums:

1. Atsevišķos gadījumos detālplānojumu izstrādes piemērošana nav racionāla un loģiski pamatota, taču likumdošana to pieprasa.
2. Pašvaldību tiesības likumdošanā ir nepietiekoši definētas, tādēļ nosakot prasību izstrādāt detālplānojumu, dažos gadījumos pašvaldībai ir grūti juridiski aizstāvēt savu pamatojumu, ja zemes īpašnieku tas neapmierina. It sevišķi tas attiecināms uz koplietošanas ceļu un inženiertīklu izbūvi, kā arī publiskās ārtelpas izveidi.
3. Likumdošanā nav atrunāta kārtība, kādā veicama teritoriju piespiedu atsavināšana publisku parku, sporta laukumu, atpūtas zonu un pašvaldību pakalpojumu iestāžu ierīkošanai, tāpat nav izstrādāti principi un atbilstošie normatīvie akti kompensāciju izmaksai zemes īpašniekiem.

2.2. Sabiedrības informēšana un līdzdalība detālplānojumu izstrādes procesā;

Teritorijas plānošana ir joma, kur iedzīvotāji visaktīvāk iesaistās pašvaldību lēmumu pieņemšanā. *Teritorijas plānošanas likums* nosaka, ka ikvienai fiziskajai un juridiskai personai ir tiesības iepazīties ar spēkā esošajiem un sabiedriskajai apspriešanai nodotajiem teritorijas plānojumiem, piedalīties to sabiedriskajā apspriešanā, izteikt un aizstāvēt savu viedokli, iesniegt priekšlikumus un saņemt rakstveida atbildi no teritorijas plānojumu ierosinātajiem uz noteiktajā termiņā iesniegtajiem rakstveida priekšlikumiem un atsauksmēm. Spēkā esošie normatīvie akti nodrošina sabiedrībai iespēju aktīvi iesaistīties detālplānojumu izstrādes procesā tad, kad detālplānojuma 1.redakcija tiek nodota sabiedriskajai apspriešanai.

Kā parāda detālplānojumu izstrādes dokumentācijas analīze un iedzīvotāju sūdzības dažādās valsts institūcijās un pašvaldībās, daudzos gadījumos detālplānojumu sabiedriskā apspriešana ir notikusi ļoti formāli.

Galvenās problēmas, kas saistītas ar sabiedrības informēšanu un līdzdalību detālplānojumu izstrādes procesā ir šādas:

- Informācija par detālplānojumu sabiedrisko apspriešanu ir grūti pamanāma, parasti tā publicēta tikai laikrakstos, kur starp citiem sludinājumiem ir atrodamas dažas rindiņas ar sīkiem burtiem;
- Bieži kaimiņu zemes gabalu īpašnieki vispār nav informēti, līdz ar to netiek meklēti kompromisa risinājumi un piedāvātas alternatīvas;
- Sabiedriskās apspriešanas sanāksmes netiek organizētas mērķtiecīgi, to norise ir formāla.
- Sabiedriskajai apspriešanai izstādītie materiāli ir grūti uztverami, tie nav uzskatāmi un netiek sagatavoti ar tādu mērķi. Visbiežāk tiek izstādīta viena grafiskās daļas lapa, kurā nav nosakāma ne detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta, ne arī salasāma informācija par plānojuma risinājumiem un to autoriem.
- Sabiedrības informēšanai netiek izmantotas pašvaldību mājas lapas; lielākajā daļā no apskatītajām pašvaldību mājas lapām nebija publicēta nekāda informācija par informācija par detālplānojumu izstrādi, bet ar pašiem detālplānojumu projektiem var iepazīties tikai dažu lielo Latvijas pilsētu mājas lapās.

Rezumējums:

1. Latvijā nav ne tradīciju, ne reglamentējošu normu sabiedrības iesaistīšanai plānošanas procesos.
2. Gan pašvaldībām gan plānotājiem nav pieredzes un zināšanu darbā ar sabiedrību, un bieži pietrūkst arī motivācija.
3. Sabiedrība nav pietiekoši informēta par savām tiesībām, un bieži ir tā ir samērā inerta un vienaldzīga pret apkārt notiekošo.

2.3. Detālplānojumu kvalitāte un saturs;

Izstrādātāji, to kvalifikācija, pieeja un izpratne;

Latvijas likumdošanā nav noteikta prasība, ka teritorijas plānojumu izstrādātājiem būtu nepieciešama profesionāla izglītība, savukārt *teritorijas plānotājs* nav definēts kā profesija. Pašlaik teritorijas plānojumu un detālplānojumu izstrādātāji pārstāv visdažādākās profesijas ar ļoti atšķirīgu profesionālo sagatavotību un izpratni par plānošanu - arhitekti, ģeogrāfi, kartogrāfi, zemes ierīkotāji. Tādēļ arī detālplānojumu kvalitāte ir ārkārtīgi atšķirīga - ir gan augsta līmeņa profesionāli izstrādāti plānojumi ar nopietnu analīzi, gan vienkāršoti zemes ierīcības projekti.

Pārsvārā gadījumu detālplānojumi tiek izstrādāti projektēšanas birojos, kur plānojumu izstrādā komanda. Taču arī šādos gadījumos ir konstatējamas vairākas kopīgas iezīmes:

- Inženiertehniskais nodrošinājums un transporta organizācija ir risināta vāji un nepietiekami profesionāli;
- Bieži trūkst izpratnes par teritorijas plānošanas principiem, it sevišķi tas attiecināms uz pilsētu teritorijām.
- Trūkst kompleksas pieejas, tikai retos gadījumos detālplānojumi ir izstrādāti plašākas teritorijas kontekstā;
- Detālplānojumu izstrādātāji bieži pielieto jau „atstrādātu šablonu”, neatkarīgi no pašvaldības, konkrētās teritorijas īpatnībām, izmaiņām likumdošanā vai citiem faktoriem.

Ir izveidojusies situācija, kad detālplānojumus var izstrādāt jebkura persona, taču pašvaldībām nav nekādu kritēriju, lai pamatotu vai noraidītu zemes īpašnieka izvēlēto izstrādātāju, bez tam izstrādātājs nav atbildīgs par nepareizu risinājumu sekām.

Projektu dokumentācija – saturs, noformējums, apjoms

Tā kā detālplānojums ir teritorijas plānojuma īstenošanas instruments, kas nepieciešams būvvaldes ikdienas darbā, tam jābūt ērti lietojamam un vienlīdz skaidri uztveramam gan speciālistiem, gan iedzīvotājiem. Tomēr daudzos gadījumos detālplānojums ir apjomīgs sējums, kurā haotiski iekļauti dažādi dokumenti un informācija, kas neattiecas uz detālplānojuma risinājumu, bet grūti atrast galveno informāciju, kaut arī MKN Nr.1148 ir pietiekoši skaidri definēts detālplānojumu sastāvs.

- Paskaidrojuma raksts. Ļoti bieži paskaidrojuma raksts ir sastādīts formāli, trūkst plānojamās teritorijas konkrēts raksturojums, detālplānojuma teritorija netiek apskatīta plašākā kontekstā.
- Grafiskā daļa. Daudzos gadījumos grafiskā daļa nav uzskatāma.. Uz vienas kartes tiek sablīvēts pārāk daudz informācijas, tādēļ tā ir ļoti grūti nolasāma, pieļaujot dažādas interpretācijas iespējas. Nereti detālplānojumos tiek pielietoti atšķirīgi apzīmējumi kā pašvaldības teritorijas plānojumā.
- Apbūves noteikumi. Ļoti daudzos gadījumos Apbūves noteikumi ir sastādīti ļoti nekonkrēti, parasti pārkopējot pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus pat veselām lapaspusēm.
- Pārskats par detālplānojuma izstrādi. Pārskats par detālplānojuma izstrādi parasti ir apjomīgāks par pašu detālplānojumu. Kaut arī MKN Nr.1148 punktā 55. ir skaidri norādīta tajā ietveramā informācija, parasti tā ir vishaotiskākā un nesakārtotākā detālplānojuma sastāvdaļa. MKN Nr.1148 nepieprasa pievienot pārskatu par institūciju atzinumiem, un vairumā gadījumu tāda nav. Taču pašvaldībās tas

ārķārtīgi apgrūtinā detālplānojumu izvērtēšanu, jo atsevišķas institūcijas sniedz tikai rakstiskus atzinumus, bet dažas saskaņo grafiskās daļas kartes. Šie saskaņojumi bieži ir izkaisīti uz dažādām kartēm gan grafiskajā daļā, gan pielikumos, kur risinājums nereti atšķiras galīgās redakcijas risinājuma.

Noformējums.

Detālplānojuma dokumentācija ļoti bieži ir haotiska, tās saturs neatbilst [MKN Nr.1148](#) un nav noformēts atbilstoši [2010.09.28. MK noteikumu Nr.916 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība"](#) prasībām ar satura rādītāju, sanumurētām lapām un strukturētu dokumenta saturu.

Rezumējums:

1. Pašvaldību sastādītie darba uzdevumi ir pārāk nekonkrēti un neprecīzi, kas vēlāk, izskatot projekta risinājumus, rada problēmas un pretrunas.
2. Nav noteiktas prasības teritorijas plānojumu izstrādātājiem, vismaz minimālo nepieciešamo zināšanu komplekss vai profesionālās izglītības apliecinājums.
3. Normatīvajos aktos nav noteikta detālplānojumu izstrādātāju atbildība par plānojuma risinājumiem, līdzīgi kā tas noteikts būvprojektiem.
4. Detālplānojumi netiek izstrādāti kontekstā ar pašvaldības plānojumu – nav dotas atsaucis uz spēkā esošo pašvaldības teritorijas plānojumu, nav pievienots izkopējums no pašvaldības teritorijas plānojuma.
5. Netiek kompleksi risināta transporta organizācija (ielu un ceļu tīkls un inženiertehniskais nodrošinājums, nav sasaistes ar blakus zemes gabalu detālplānojumiem, nereti kaimiņi vispār netiek informēti.
6. Nereti izstrādātājiem ir vāja izpratne par teritoriju plānošanas principiem un būtību – tādējādi detālplānojumu risinājumi bieži ir vienkāršoti zemes sadales plāni.
7. Detālplānojuma projektu dokumentācija bieži ir haotisks visdažādākās informācijas sakopojums, ietverot arī tādu, kas tiešā veidā neattiecas uz detālplānojuma risinājumu.
8. Saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, detālplānojumos tiek noteiktas un grafiski parādītas aizsargjoslas konceptuāli ielplānotajiem inženiertīkliem – gāzes vadiem, ūdensvadiem, elektrolīnijām un sakaru kabeļiem, kas nav vēl ne izprojektēti, ne izbūvēti, tādēļ to precizitāte un ticamība ir apšaubāma.

2.4. Atbildība par detālplānojumu realizāciju

Līgumi par privātās zemes attīstīšanu

Latvijas likumdošanā nav tiesību normu par attīstītāju atbildību detālplānojumu īstenošanā, tādēļ joprojām ir daudzas teritorijas, kurās izstrādāti detālplānojumi, taču gadiem ilgi nenotiek to realizācija. Šajās teritorijās jau ir izpārdoti apbūves gabali, taču nav ierīkoti ceļi un pievilktas galvenās inženierkomunikācijas, nav arī noteikta juridiski atbildīgā persona par teritorijas apsaimniekošanu un normālas funkcionēšanas nodrošināšanu. Rezultātā jaunie zemes īpašnieki ir nonākuši ķīlnieka lomā – tie nevar piebraukt saviem zemes gabaliem un uzsākt reālu būvniecību. Savukārt pašvaldība nav tiesīga par saviem līdzekļiem izbūvēt privātpašumā esošas ielas un ceļus.

Jaunajās apbūves teritorijās daudzviet ir nekvalitatīvi komunālie pakalpojumi, vāji tehniskie risinājumi ar augstu piesārņojuma risku, kā arī papildus izmaksas pašvaldībām un iedzīvotājiem, uzlabojot inženierkomunikācijas. Savukārt normatīvajos aktos nav noteiktas

prasības ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmu nodrošināšanai. To izbūves nepieciešamību neizvirza ne *Būvniecības likums*, ne *Vispārīgie būvnoteikumi*, līdz ar to pašvaldībām nav skaidra juridiska pamatojuma, lai izvirzītu prasības inženierapgādes risinājumiem detālplānojumu teritorijās. Savukārt zemes īpašnieki bieži izmanto visas likumdošanas nepilnības, lai nebūtu jāuzņemas atbildība par attīstāmo teritoriju..

Citās valstīs par detālplānojumu īstenošanas kārtību tiek slēgti līgumi starp pašvaldību un zemes īpašnieku - attīstītāju. Dānijā *Plānošanas likums* nosaka, ka pašvaldība ar attīstītāju slēdz Attīstības vienošanos par infrastruktūras attīstību (*Development agreement on infrastructure*), kas satur nosacījumus par to, ka zemes īpašnieks detālplānojuma teritorijā pilnībā vai daļēji finansē, jeb izbūvē infrastruktūru saskaņā ar izvirzītajām prasībām. Līdzīga kārtība ir arī Somijā. Savukārt Igaunijā attīstītājs iemaksā pašvaldībai drošības nauda, kas tiek atmaksāta pēc ceļu un inženierkomunikāciju izbūves. Tajos gadījumos, kad noteiktajā termiņā tas nav veikts, drošības nauda ir resurss, kas pašvaldībai ļauj sakārtot šo teritoriju.

Arī Latvijā dažas pašvaldības (Mārupes pagasts, Jūrmalas pilsēta) ir uzsākušas un veiksmīgi realizē šādu praksi.

Rezumējums:

1. Likumdošanas aktos nav noteiktas prasības ne detālplānojumu realizācijas kārtībai un termiņiem, ne arī attīstītāja atbildībai par detālplānojuma teritorijas turpmāko funkcionēšanu un pārvaldību.
2. Nav juridiska pamatojuma prasību izvirzīšanai detālplānojumu teritorijās par inženierapgādes nodrošināšanas nepieciešamību un konkrētiem risinājumiem.

2.5. Detālplānojumu datu bāze, uzskaitē un reģistrs

Saskaņā ar MKN Nr.1148, pašvaldības Apbūves noteikumos ir jāiekļauj spēkā esošais detālplānojumu saraksts, kas papildināms. Taču praktiski šī prasība tiek pildīta ļoti formāli un nenodrošina operatīvu pārskatu par detālplānojumiem.

Normatīvajos aktos par detālplānojumu uzskaiti citu prasību nav, atšķirībā no būvniecības jomas, kur saskaņā ar *Būvniecības likuma* prasībām, pašvaldībām savā interneta mājaslapā, vai vietējā laikrakstā vismaz reizi mēnesī ir jāpublicē informācija par saņemtajiem būvniecības iesniegumiem — uzskaites kartēm un turpmāk pieņemtajiem pašvaldības lēmumiem.

Lielākajā daļā pašvaldību uzskaitē par detālplānojumiem tiek veikta diezgan formāli, un sabiedrībai praktiski nav iespējas operatīvi iepazīties ne ar spēkā esošo detālplānojumu sarakstu, ne ar informāciju par izstrādes stadijā esošajiem detālplānojumiem. Diemžēl pašvaldību mājas lapas netiek pietiekoši izmantotas sabiedrības informēšanai par aktuāliem plānošanas jautājumiem. Vairumā gadījumu tur ievietots tikai paziņojums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, sabiedrisko apspriešanu un saistošo noteikumu apstiprināšanu, bet ļoti reti ir iespējams iepazīties ar plānojuma risinājumu. Izsmelīga informācija par detālplānojumiem ir pieejama tikai atsevišķu pilsētu pašvaldību mājas lapās - Ventspils, Liepājas, Kuldīgas, Daugavpils, Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta mājas lapā.

Citās valstīs ir izstrādāta vienkārša un efektīva sistēma, kas ļauj operatīvi aktualizēt informāciju par detālplānojumiem, to statusu un attīstības stadiju sabiedrībai viegli

pieejamā formā. Somijā, Dānijā, Igaunijā vietējo pašvaldību mājas lapās ir ievietots visu detālplānojumu saraksts ar iespēju apskatīt to risinājumu *pdf* formātā.

Ir maz tādu pašvaldību, kur elektroniski tiek veidota un uzturēta detālplānojumu datu bāze, bieži vien šādu informāciju pašvaldībai nākas pieprasīt no Valsts zemes dienesta.

Rezumējums:

1. Informācija par detālplānojumiem, to statusu, izstrādes stadiju netiek operatīvi aktualizēta, daudzos gadījumos tā nav publiski pieejama.
2. Netiek pietiekoši izmantotas sabiedrības informēšanas iespējas par plānošanas un būvniecības jautājumiem, ko sniedz pašvaldību mājas lapas. Tādēļ iedzīvotāji spiesti tērēt ievērojamu laiku, personīgi dodoties uz pašvaldību noskaidrot tādos jautājumus, kas viegli būtu atrodami pašvaldības mājas lapās.
3. Normatīvajos aktos nav prasību par nepieciešamību ievietot ar detālplānojumiem saistīto informāciju pašvaldību mājas lapās.

3. Ieteikumi un vadlīnijas detālplānojumu izstrādei

Ieteikumi sagatavoti, balstoties uz ziņojuma autores pieredzi darbā gan vietējā pašvaldībā, gan detālplānojumu izstrādāšanā, kā arī uzklusot pašvaldību plānotāju un būvvalžu priekšlikumus.

3.1. Principi, kas jāievēro, izstrādājot detālplānojumus

Attieksme un pieeja

Detālplānojumu izstrādē un īstenošanā ir iesaistītas trīs galvenās puses ar savu, nereti atšķirīgu interešu kopumu - zemes īpašnieki, jeb attīstītāji, vietējā pašvaldība un plānotāji. Vairumā gadījumā visu pušu attieksme un intereses ir atšķirīgas: pašvaldībai diezgan vienaldzīgi, kā īpašnieks plāno izmantot savu īpašumu, zemes īpašnieka mērķis ir iegūt pēc iespējas vairāk jaunu izpārdodamu zemes gabalu, savukārt projektētāju un plānotāju mērķis ir saražot pēc iespējas vairāk detālplānojumu.

Tācu detālplānojuma risinājums bieži iespaido un skar apkārtējo teritoriju iedzīvotāju un reizēm arī plašākas sabiedrības intereses. Detālplānojuma izstrādes uzdevums būtu noskaidrot atšķirīgās intereses, panākt visu pušu interešu līdzsvarošanu un savstarpēju vienošanos par pieņemamu kompromisa risinājumu.

Pašvaldībām ir jāuzņemas atbildība par kopējo teritorijas attīstību, pretējā gadījumā plānošana pēc būtības zaudē jēgu.

Lai detālplānojums kalpotu ne tikai šauras iedzīvotāju grupas īstermiņa mērķu sasniegšanai, sadalot īpašumu apbūves gabalos ātrai peļņai, kā tas ir vairumā gadījumu, bet kļūtu par reālu instrumentu dzīves vides uzlabošanai, ir jāpārliet akcenti un ieinteresētajām (iesaistītajām) pusēm ir jāmaina attieksme:

- Zemes īpašniekiem no pārdevēja ar īstermiņa mērķi jāklūst par attīstītāju ar ilgtermiņa interesēm arī plašākas teritorijas kontekstā;
- Pašvaldībai jāuzņemas iniciatīva, lai saskaņotu publiskās un privātās intereses, atrisinātu konfliktus un panāktu vienošanos.
- Plānotājiem un projektētājiem jāklūst par ekspertiem un padomdevējiem, iesakot optimālākos risinājumus, piedāvājot alternatīvas.

Galvenie principi, kas jāievēro visām pusēm, ir ieinteresētība par kopīgu mērķi, savstarpēja sadarbība, atbildība un profesionalitāte.

Detālplānojums būtu jāizstrādā kompleksi, sadarbojoties plānotājiem un arhitektiem, lai projektētu apbūvi detālplānojuma kontekstā, ar konkrētiem risinājumiem un teritorijas funkcionālo organizēšanu. Bez šādas sadarbības nebūs iespējams izveidot kvalitatīvu vidi.

Pēc tam apbūve jāveic vienlaicīgi visā teritorijā, vai sadalot pa pārdomātām kārtām, lai apbūve neveidotos haotiski dažādos laika periodos, kas savukārt noved pie situācijas, ka teritorija ir mūžīgs būvlaukums.

Ekonomiskais pamatojums

Latvijā netiek piemērota prakse pirms attīstības projekta uzsākšanas izstrādāt projekta ekonomisko pamatojumu, to nenosaka arī normatīvie akti. Vairums attīstītāju izstrādā detālplānojumus bez priekšstatiem par infrastruktūras izmaksām, iespējamo reālo peļņu un bez izpratnes par tirgus pieprasījumu. Rezultātā ļoti daudzu detālplānojumu realizācija nav pabeigta, vai pat uzsākta, zemes īpašumi ieķīlāti un to attīstītāji bankrotējuši.

Tādēļ jau pirms attīstības projekta uzsākšanas ir jāizstrādā ekonomiskais pamatojums (feasibility study), kā tas tiek darīts citās valstīs, lai noskaidrotu kādā laikā un vai projekts vispār atmaksāsies, kādi riski sagaidāmi utt.

Uzsākot attīstības projektu jaunās dzīvojamās apbūves teritorijās, ir skaidri jādefinē, uz kādu iedzīvotāju slāni, ar tam atbilstošu ienākumu līmeni, projekts ir orientēts, un jāievērtē gan banku kredītprocenti, zemes cenas, energoizmaksas, infrastruktūras un būvniecības izmaksas, gan inflācija un tirgus pieprasījuma prognozes. Tas dos iespēju izvairīties no daudziem nepareiziem pieņēmumiem un kļūdām jau detālplānojuma izstrādes procesā.

Konteksts

Jebkurš detālplānojums risināms kontekstā gan ar tuvākās apkārtnes teritorijām, gan pašvaldības teritorijas plānojumu. Šāda pieeja veicinās ieinteresēto pušu savstarpēju sadarbību, ļaus savlaicīgi risināt interešu konfliktus, racionālāk izlietot resursus ceļu un tehniskās infrastruktūras veidošanai un veidot vienotu priekšstatu par teritorijas attīstību.

Risinājumi

- 1) Transporta organizācija jārisina plašākas teritorijas kontekstā, nodrošinot detālplānojuma teritorijas pieejamību un optimālu transporta sistēmas funkcionēšanu.
- 2) Perspektīvai transporta infrastruktūrai jābūt atrisinātai pašvaldības teritorijas plānojumā, plānoto ielu un ceļu tīkls ir jāveido saistībā ar plānotajām perspektīvās apbūves teritorijām.
- 3) Plānojot inženiertehnisko nodrošinājumu - energoapgādi, ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanu, pēc iespējas jāparedz kompakti un centralizēti risinājumi, maksimāli izmantojot jau esošos tīklus un kooperējoties ar kaimiņu zemes gabalu īpašniekiem..
- 4) Plānojuma risinājumos jānodrošina pēc iespējas līdzvērtīga pieeja publiskai ārtelpai, neapbūvējot ūdensmalas un ainaviski vērtīgākās vietas.
- 5) Parcelējot zemes gabalus, jāveido labvēlīga un draudzīga vide potenciālajam būvētajam ar optimālāko zemes gabalu konfigurāciju, izmēriem un novietojumu, pretstatā pieejai, kad zemes īpašnieks, kā potenciālais pārdevējs, ir ieinteresēts iegūt tikai maksimāli lielāko parceļu skaitu.
- 6) Teritorijas, ko aizņem ceļi, ielas un cita transporta infrastruktūra, ir jāizdala kā atsevišķas zemes vienības, kas pēc to uzbūvēšanas jānodod pašvaldībai vai apsaimniekotājiem.

3.2. Pamatprasības detālplānojumu saturam;

Lai detālplānojumi būtu viegli uztverami, pārskatāmi un ērti publicējami pašvaldību mājas lapās, to saturam ir jābūt kompaktam un koncentrētam. Kaut arī normatīvie akti jau nosaka detālplānojumu obligāto saturu, vairākās valstīs vietējās pašvaldības izstrādā noteiktu formātu vai paraugu, kas jāievēro.

Kā apliecina gan Latvijas, gan citu valstu pieredze, detālplānojumiem būtu lietderīgi pašreizējo četru obligāto sastāvdaļu vietā noteikt tikai trīs:

- Paskaidrojuma raksts ar apbūves vīziju;
- Grafiskā daļa (kartes);
- Apbūves noteikumi.

Līdz ar to saistošs ir viss dokuments, nevis tā atsevišķās sadaļas. Savukārt *Pārskats par detālplānojuma izstrādi* ar visiem izejas materiāliem, publikācijām, nosacījumiem, atzinumiem, vēstulēm un dažādu papildus informāciju būtu sagatavojams atsevišķā sējumā. Tas glabātos tikai pašvaldībā un tiktu izmantots kā dokuments lēmuma pieņemšanai, lai izsekotu detālplānojuma izstrādes gaitai, procedūrai, sabiedrības informēšanai un interešu ievērošanai.

Paskaidrojuma raksts

Paskaidrojuma rakstam jābūt lietišķam un koncentrētam, norādot konkrētu detālplānojuma izstrādes mērķi un uzdevumus. Paskaidrojuma rakstā jāiekļauj īss teritorijas raksturojums, pievienojot labi saprotamu novietojuma shēmu vai izkopējumu no teritorijas plānojuma kartes. Lai detālplānojumu risinātu kontekstā ar apkārtējām teritorijām, pašvaldības teritorijas plānojumu un citiem attīstības projektiem, paskaidrojuma rakstā ir jāiekļauj atbilstoša sadaļa.

Detālplānojuma paskaidrojuma rakstā būtu jāiekļauj šāda informācija:

- Teritorijas plānotā izmantošana, saistībā ar pašvaldības teritorijas plānojumu un blakus teritorijām, pievienojot labi saprotamu novietojuma shēmu vai izkopējumu no teritorijas plānojuma kartes;
- Izvēlēto risinājumu pamatojums, ekonomiskais izvērtējums/analīze, nepieciešamības gadījumā apskatot arī alternatīvas;
- Detālplānojuma risinājumu ietekme un saistība ar blakus teritorijām gan no transporta organizācijas, tehniskās infrastruktūras, gan sociālā, ainaviskā un vides aspekta;
- Teritorijas pašreizējais raksturojums, vide, pašreizējā izmantošana, ja nepieciešams, arī grunts, ģeoloģiskie apstākļi, riski un cita informācija;
- Inženiertehnisko risinājumu apraksts;
- Plānotās apbūves apraksts;
- Detālplānojuma realizācijas nosacījumi un kārtība;
- Detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanas (pārvaldības) risinājums;

Grafiskā daļa

Lai samazinātu plānojuma apjomu, topogrāfiskais plāns, kā izejas materiāls būtu iekļaujams *Pārskatā par detālplānojuma izstrādi*.

Grafiskajā daļā jābūt uz topogrāfiskā pamata izstrādātam plānam (ja nepieciešams, tad vairākiem plāniem), kur parādītas plānotās jauno zemes gabalu robežas, satiksmes infrastruktūras izvietojums, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, ielu sarkanās līnijas un apbūves izvietojums. Grafiskajā daļā iekļaujami arī citi plāni un shēmas, kā piemēram teritorijas labiekārtojums, ainavu plānojums, transporta organizācijas shēmas u.c.

Grafiskajā daļā būtu jābūda tikai esošo objektu aizsargjoslas un apgrūtinājumi (ceļu servitūti) no *Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS)*, kas tiks nākotnē veidota. Perspektīvo plānotu inženiertīklu aizsargjoslas var iezīmēt tikai pēc šo objektu izbūvēšanas un izpilduzmērījumu veikšanas.

Jāievēro princips, ka kartēm jābūt skaidri un nepārprotami salasāmām, nepārblīvētām ar grafisko informāciju. Teksta daļai jābūt maksimāli īsai un koncentrētai ar pietiekoši salasāmu fontu izmēru.

Kamēr nav izstrādāti vienoti standartizēti apzīmējumi, detālplānojumos ir jāpielieto tādi pat apzīmējumi, kā atbilstošajā teritorijas plānojumā.

Detālplānojuma sastāvā ir jāiekļauj arī grafiski uzskatāmi attēlota plānotā apbūve, līdzīgi, kā tas tiek praktizēts citās valstīs.

Apbūves noteikumi

Apbūves noteikumiem jābūt maksimāli īsiem un koncentrētiem. Tajos jāiekļauj prasības, nosacījumi un ierobežojumi, kas attiecas tikai uz konkrēto teritoriju vai jaunizveidoto zemes vienību. Pārējos gadījumos ir jādod atsauce uz pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, nevis tie jāpārkopē veselām lappusēm.

Apbūves noteikumos būtu jānosaka prasības un nosacījumi:

- Zemes un ēku izmantošanai;
- Ēku izvietojumam, to skaitam, zemes līmeņa augstuma atzīmei;
- Apbūves blīvumam un intensitātei;
- Apbūves augstumam, ēku stāvu skaitam; transporta struktūrai un organizēšanai;
- Inženiertīkliem un to izvietojumam;
- Apbūves raksturam;
- Teritorijas labiekārtojumam un ainavai;
- Publiskai ārtelpai; sabiedrisko pakalpojumu pieejamībai;
- Pasākumiem trokšņu un piesārņojuma mazināšanai;
- Ēku uzturēšanai, saglabāšanai, nojaukšanai;
- Apgrūtinājumu atcelšanai vai noteikšanai;
- Dzīvokļu apvienošanai vai sadalīšanai;
- Prasības energoefektivitātei;
- Pieejai ūdensmalām, publiskajiem ūdeņiem, piestātņu, peldētavu ierīkošanai;
- Prasības civilai aizsardzībai, tai skaitā ugunsdrošībai;
- Katrā konkrētā gadījumā pašvaldība detālplānojuma darba uzdevumā var iekļaut vēl papildus prasības, piemēram žogiem, reklāmām, norādēm, ēku krāsojumam.

Dānijā *Plānošanas likumā* ir noteikta prasība, lai lokālā plāna (detālplānojuma) ietvaros tiktu nodibinātas zemes lietotāju vai īpašnieku asociācijas, kas būtu juridiski atbildīgas par turpmāko teritorijas funkcionēšanu un apsaimniekošanu. Līdzīga norma ir jānosaka arī Latvijas likumdošanā.

3.3. Ieteikumi detālplānojumu izstrādes un realizācijas pārraudzībai

Saskaņā ar [MKN Nr.1148](#) detālplānojumu izstrādi organizē pašvaldība. Normatīvie akti nosaka pašvaldību pienākumus un tiesības, bet nav izstrādāts juridiskais pamatojums, šo tiesību īstenošanas mehānismam. Lielākai daļai pašvaldību nav resursu un kapacitātes ne teritorijas plānojumam, ne detālplānojumu izstrādei. Līdz ar to šāds nostādījums ir formāls, un lielāko daļu detālplānojumu izstrādā zemes īpašnieki - attīstītāji kopā ar privātiem projektēšanas birojiem. Rezultātā pašvaldības teritorija netiek kompleksi attīstīta, jo katrs zemes īpašnieks izstrādā detālplānojumu tikai savam atsevišķajam zemes gabalam, izvēloties daudzus dažādus plānotājus un birojus ar atšķirīgu izpratni un atbildību par pašvaldības teritorijas kopējo attīstību.

Dažās valstīs, piemēram, Nīderlandē un Somijā, līdz zināmam laikam ir bijusi prakse, ka pašvaldība - tās departaments, nodaļa vai aģentūra izstrādā detālplānojumu lielākai, funkcionāli saistītai teritorijas daļai, taču pēdējos gados noticis pārvērsiens par labu privātai iniciatīvai.

Abām pieejām ir savi plusi un mīnusi, un acīmredzot visoptimālākais variants būs cieša sadarbība starp pašvaldību un privāto attīstītāju.

Izstrādes process

Nereti detālplānojumu izstrāde ir ievilkusies daudzu gadu garumā, neievērojot ne termiņus, ne izstrādes grafikus. Kamēr likumdošana nereglamentē detālplānojumu izstrādes termiņus, tie jānosaka pašām pašvaldībām darba uzdevumā vai lēmumā par detālplānojuma uzsākšanu. Pašlaik pašvaldībām nav iespēju kontrolēt detālplānojumu saturu pēc būtības, arī tad, ja konstatētas acīmredzamas plānošanas kļūdas, kaut arī formāli visi normatīvie akti ir ievēroti. Tādēļ ir nepieciešams likumdošanā pastiprināt pašvaldību tiesības kontrolēt gan detālplānojumu izstrādes procesu, gan saturu, gan to realizāciju.

Izstrādātāji

Pašlaik izveidojusies situācija, ka detālplānojumu izstrādātāji - gan privātās personas, gan projektēšanas biroji pārstāv visdažādākās profesijas ar visdažādāko profesionālo līmeni, izpratni par teritoriju plānošanu un faktiski neatbild par plānojumu kvalitāti. Tādēļ jādod pašvaldībai tiesības pārbaudīt zemes īpašnieka izvēlētajā izstrādātāja (bieži vien lētākā piedāvājuma) kompetenci, un nepieciešamības gadījumā noraidīt attīstītāja izvēlēto detālplānojuma izstrādātāju.

Pašvaldībām darba uzdevumos ir jānosaka arī stingrākas prasības sabiedriskās apspriešanas materiālu saturam un noformēšanai.

Detālplānojumu realizācijas kārtība

Kārtību un atbildību par detālplānojumu īstenošanu citās valstīs reglamentē likumdošana.

Kamēr Latvijas likumdošanas akti šādas prasības neizvirza, vairākas pašvaldības ir noteikušas savu kārtību, kā piemēram Mārupes pašvaldība, nosakot prasību detālplānojumos iekļaut detālplānojumu realizācijas kārtību, kurā zemes īpašnieks – attīstītājs apliecina, ka apņemas par saviem līdzekļiem veikt ceļu, ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūvi.

Detālplānojumu realizācijas kārtību var iekļaut detālplānojuma sastāvā, vai arī noslēgt kā atsevišķu vienošanos vai līgumu ar pašvaldību. Taču, lai tam būtu juridisks pamatojums, prasībai par šādu dokumentu jābūt iekļautai jau darba uzdevumā, kā detālplānojuma izstrādāšanas un apstiprināšanas pamatnosacījumam.

Zemes īpašnieku apvienības (asociācijas)

Daudzviet Latvijā un it īpaši Pierīgā pašlaik izveidojusies situācija, kad pēc detālplānojumu apstiprināšanas jaunajās individuālās apbūves teritorijās, gadiem ilgi nenotiek reāla būvniecība - nav ierīkoti ne ceļi, ne inženierkomunikācijas, taču juridiski neviens nav atbildīgs par konkrētās detālplānojumu teritorijas attīstību, labiekārtojumu vai inženiertehnisko nodrošinājumu. Zemes īpašnieka vienīgais mērķis bijis gūt ātru peļņu un sadalītie zemes īpašumi ir izpārdoti būvētājiem, kas savukārt nonākuši ķīlnieka lomā, jo nevar realizēt savas likumīgās tiesības.

Lai rastu optimālāko risinājumu, ir lietderīgi pārņemt citu valstu pieredzi, izvirzot prasību, lai šādos gadījumos tiktu nodibinātas zemes īpašnieku asociācijas vai apvienības, kas juridiski uzņemtos atbildību par konkrētās teritorijas vai ēkas pārvaldību. Tā

piemēram, Dānijas *Plānošanas likums* nosaka, ka jaunās attīstības teritorijās, kas ieplānotas dzīvojamai apbūvei, komercapbūvei, industriālai apbūvei, vai rekreācijai, ir jānodibina zemes īpašnieku, dzīvokļu īpašnieku asociācijas, biedrības vai citas apvienības, kas uzņemtos tiesības, pienākumus un atbildību par savas teritorijas pārvaldību un funkcionēšanas nodrošināšanu.

Šādai prasībai jābūt noteiktai arī Latvijas likumdošanas aktos. Tas ļaus izvairīties no situācijas, kad bijušam zemes īpašniekam vairs nav nekādas atbildības un juridisku saistību par detālplānojuma teritorijas funkcionēšanas nodrošināšanu, taču tādu nav arī jaunajiem zemes īpašniekiem.

Pārraudzība

Lai informācija par detālplānojumiem pašvaldībā būtu publiski pieejama, ir jāizmanto pašvaldību mājas lapas. Tur jābūt informācijai gan par spēkā esošiem detālplānojumiem, gan tiem, kas vēl izstrādes stadijā. Zviedrijā, Somijā, Dānijā, Igaunijā vietējo pašvaldību mājas lapās ir pieejami arī paši detālplānojumi *pdf*. formātā.

Detālplānojumu pārraudzībai, pašvaldībām ikdienas darbu vajadzībām būtu jāiekārto „dežūrplāns”, kurā operatīvi atspoguļota aktualizēta informācija par visiem detālplānojumiem, fiksējot to attīstības stadiju un termiņus.

Kamēr likumdošana nenosaka detālplānojumu izstrādes termiņus un realizācijas kārtību, iniciatīva jāizrāda pašām pašvaldībām, izvirzot atbilstošas prasības darba uzdevumos un nosakot detālplānojumu izstrādes un derīguma termiņus.

3.4. Ieteikumi situācijas uzlabošanai plānošanas jomā;

Lai uzlabotu kopējo situāciju telpiskās plānošanas jomā, tai skaitā arī detālplānojumu izstrādāšanā, ir jāveic kompleksi pasākumi arī vairākās citās jomās – jāveic izmaiņas likumdošanā, jānodrošina pieeja informācijai, jāpaaugstina plānotāju profesionālais līmenis, jāveicina sadarbība starp valsts institūcijām, pašvaldībām un privāto sektoru, jāpaaugstina pašvaldību kapacitāte.

Izglītība

- Jāpaaugstina **plānotāju profesionalitātes līmenis**, ar uzsvaru uz kompleksu pieeju un izpratni par nepieciešamību integrēt ekonomiskos, sociālos un vides aspektus.
- Lai sagatavotu augsta līmeņa speciālistus teritorijas plānošanā, jāveido **izglītības mācību programmas** atbilstoši prasībām, ko izvirza plānotāju profesijas dažādie aspekti (pilsētvides veidošana, arhitektūra, kultūrvēsture, vides aizsardzība, sociālie jautājumi, ekonomika, transports, komunālā saimniecība, pilsētu pārvaldība).
- Jau sākot ar skolām ir jāveido **sabiedrības izpratne** par plānošanu, līdzdalības un sadarbības nepieciešamību, savu tiesību un pienākumu apzināšanos.
- Jāveicina **profesionālo organizāciju** - Latvijas Arhitektu savienības, Latvijas Teritorijas plānotāju asociācijas, Latvijas Ainavu Arhitektūras biedrības un citu organizāciju loma plānotāju profesijas veidošanā.
- **Pašvaldībām** jāpildina savas tehniskās zināšanas, lietpratība un atbildība zemes pārvaldības jautājumos.

Informatīvā vide

Ir jānodrošina informācijas pieejamība gan sabiedrībai, gan plānotājiem, gan pašvaldībām, gan potenciāliem investoriem, kas vēlas realizēt savas ieceres attiecīgajā teritorijā.

- Sabiedrības informēšanai par plānošanas jautājumiem efektīvāk jāizmanto gan masu plašsaziņas līdzekļi, gan pašvaldību mājas lapas. **Pašvaldību mājas lapām** jāklūst par vienu galvenajiem sabiedrības informācijas avotiem, nodrošinot iespēju operatīvi iepazīties gan ar pašvaldības teritorijas plānojumu, gan detālplānojumiem, gan citiem attīstības plānošanas dokumentiem. Ir nepieciešams noteikt prasības gan pašvaldību mājas lapu minimālajam saturam, gan informācijas aktualizēšanai.
- Valstī jāizveido vienota **Teritoriju plānošanas informācijas sistēma -TAPIS** (citās valstīs tas saucas *Plānojumu reģistrs*), kurā tiktu ievadīti apstiprinātie plānojumi. Tas dos iespēju iegūt informāciju gan par tuvākajām teritorijām, gan par plānošanas situāciju kopumā.
- Ir jāveido un jāattīsta **Telpiskās plānošanas datu bāze**, kurā apkopoti aktualizēti visdažādāko nozaru dati un informācija. Tai jābūt pieejamai un ērti izmantojamai gan pašvaldību, gan atsevišķu nozaru plānošanas vajadzībām, vienlaikus nodrošinot arī atgriezenisko saiti.
- Ir jānodrošina ģeotelpiskās informācijas aprīte, veidojot ģeoportālu ar visu iespējamo informāciju par zemi.
- Jāizveido Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma (ATIS), lai informāciju par aizsargjoslām un apgrūtinājumiem uzkrātu un izmantotu pēc vienotiem principiem. Tas ļaus nodrošināt aktuālu un publiski pieejamu informāciju par apgrūtinātajām teritorijām un objektiem, kuriem jānosaka aizsargjoslas.

Likumdošana

- Ir jāpilnveido **Telpiskās plānošanas sistēma**, ņemot vērā gan citu valstu pieredzi gan Latvijas situāciju.
- Ir jāīsteno **Zemes pārvaldības politika**, kas nosaka zemes, kā unikāla resursa, ilgtspējīgu izmantošanu. Jānodrošina zemes politikas pamatnostādņu un citu ar zemes resursu izmantošanu saistītu politikas plānošanas dokumentu ievērošana.
- Jāizstrādā **Telpiskās attīstības plānošanas principi**, ietverot Eiropas telpiskās plānošanas politikas pamatnostādnes un vadlīnijas (tai skaitā ieteikumus par publiskās telpas veidošanu, ūdensmalu attīstību, pilsētu un lauku telpu ainavu veidošanu un citām tēmām).
- Ir jāizstrādā likumdošanas normas, kas nosaka **prasības detālplānojumu īstenošanai**, it īpaši paredzēto publisko ceļu, parku, inženierkomunikāciju, automašīnu stāvvietu un citu objektu izbūves kārtību.
- Ir jāizstrādā likumdošanas normas, kas nosaka kārtību, kādā veicama publisku parku, sporta laukumu, atpūtas zonu un pašvaldību pakalpojumu iestāžu ierīkošanai paredzēto **teritoriju piespiedu atsavināšana**, lai īstenotu detālo plānojumu un citus teritorijas plānojumus, kā arī principus kompensācijas izmaksai zemes īpašniekam.
- Jānodrošina juridiskais pamatojums, lai pašvaldībām dotu iespējas **kontrolēt detālplānojumu izstrādi un realizāciju**. Kā viens no plānojumu īstenošanas instrumentiem, likumdošanā jāiekļauj līgums par zemes attīstīšanu.
- Jāveic grozījumi Aizsargjoslu likumā par kārtību, kā teritorijas plānojumos attēlojamas aizsargjoslas.
- Likumdošanā jānosaka prasības par minimālās nepieciešamās **inženierapgādes nodrošināšanu attīstāmajām teritorijām**, kā arī prasības par ūdensapgādi un notekūdeņu savākšanas sistēmām.
- Likumdošanā jānosaka **attīstītāja atbildība** par teritorijas uzturēšanu, pārvaldību un apsaimniekošanu, kā arī nepieciešamību dibināt zemes īpašnieku apvienības vai asociācijas.

Sadarbība

Būtisks faktors, lai uzlabotu situāciju plānošanas jomā ir savstarpējas sadarbības veicināšana starp valsts sektoru, pašvaldībām, privāto sektoru un sabiedrību.

Valsts sektors

- Jāsasaista Valsts investīciju programmas ar pašvaldību prioritātēm, jānosaka vienots infrastruktūras finansēšanas mehānisms. Jāsniedz valsts atbalsts pašvaldību infrastruktūras sakārtošanai un attīstībai.
- Jānodrošina pašvaldības ar informāciju un komunikāciju tehnoloģijām, ieviešot **e-pakalpojumus** un veidojot **e-pārvaldi** pašvaldībās.
- **Par telpisko plānošanu atbildīgajai ministrijai** ir jāsniedz pašvaldībām **metodiskā palīdzība**, rīkojot seminārus, izstrādājot metodiskos materiālus, **trūkstošos normatīvos aktus**, pasūtot pētījumus un **izplatot informāciju** par citu valstu pieredzi, kā to darīja Vides Aizsardzības un Reģionālās Attīstības ministrija (VARAM) 1990-to gadu sākumā.

Pašvaldības

- Pašvaldībām plānošanas procesā jāuzņemas **vidutāja un koordinatora loma**, lai tiktu ievērotas visu pušu intereses, gala rezultātā panākot to saskaņošanu un vienošanos.

- Lai nodrošinātu visu pušu informēšanu, uzklauššanu un iesaistīšanu, jāizstrādā precīza procedūra attīstības pieteikumu izskatīšanai, realizējot **vienas pieturas aģentūras principu**.
- Pašvaldībām jāuzņemas iniciatīva un aktīvi jāveido savas **teritorijas attīstības ideju marketings**, iepazīstinot potenciālos investorus ar konkrētiem priekšlikumiem (tā piemēram, Cēsu pilsētas teritorijas plānojumā ir iezīmētas investīciju teritorijas).

Privātais sektors

- Tirgus ekonomikas apstākļos privātais sektors ir galvenais attīstības ideju iniciators un īstenotājs. Realizējot savas idejas, tas aktivizē pašvaldībā esošo fizisko un sociālo resursu izmantošanu. Tādēļ daudz vairāk jāveicina **sabiedriskā sektora un privātā sektora sadarbība (PPP)**, attīstot projektus ar kopīgu finansējumu un nododot atsevišķus sabiedriskos pakalpojumus privātajam sektoram.

3.5. Detālplānojumu izstrādē ieteicamā literatūra

Telpiskā plānošana ir komplekss un integrēts process, kas aptver visdažādākās sfēras un aspektus. Tas prasa no plānotājiem nemitīgi papildināt savas zināšanas un iepazīties ar citu pieredzi. Tālāk dots neliels apkopojums par pašlaik pieejamo literatūru, kas būtu noderīga izstrādājot detālplānojumus, lai plānotāji gūtu vismaz minimālus priekšstatus par dažādām sfērām. Savukārt dažādu valstu pašvaldību mājas lapās var iepazīties ar pašiem detālplānojumiem.

Sabiedrības iesaistīšana

- Auders M. *Sabiedrības iesaistīšana pašvaldību teritorijas plānošanas procesā.* - Rīga, 2008.
- Grišāne A., Markovskis K. *Līdzdalība pašvaldības teritorijas plānošanā.* - Rīga, „Delna”, 2008.
- *Teritorijas plānošana vietējā pašvaldībā.* SIA „Metrum”. www.metrums.lv

Politikas dokumenti

- Commission of the European Communities.” Green Paper on the Urban Environment”. 1990.
- United Nations Conference of Human Settlements (HABITAT II) 1996 *The Habitat Agenda. Goals and Principles, Commitments and Global Plans of Action.* Istanbul, Turkey.
- *European Spatial development Strategie (ESDP)* www.espon.eu

Plānošana un pārvaldība

- Auziņš, A. *Zemes pārvaldības pamati.* Rīga: RTU, 2008
- Brinkis, J. Reģionālā attīstība un prognostika pilsētplānošanas kontekstā. RTU, Rīga, 2008.
- Buka O., Volrāts U. *Pilsētībūvniecība.* - Rīga:”Zvaigzne”, 1987.
- Fredlund A. *Swedish Planning in Times of Transition.* The Swedish Society for Town and Country Planning, 1991.
- Latvijas-Somijas ekspertu grupa: Bruzgulis R., Linkola T., Lūse M., Meiere S. *Telpiskā plānošana un apdzīvoto vietu zemes pārvaldība Latvijā. Materiāls diskusijai.* VARAM, 19.07.2002.
- Millington, A. *Property development.* London : Estates Gazette, 2007.
- *Ziņojums “Detālais plānojums Latvijā”.* Semināra “Detālais plānojums teritorijas attīstībai” materiāls. VARAM, Liepāja, 2002.g.

Transports

- *Pilsētu ceļi, ielas un laukumi.* RTU, Rīga, 2007.
- *Transports un vide. Autoceļu labiekārtošana.* RTU, Rīga, 2008.
- Valdar Andy. *Transporta plūsmas teorija.* RTU, Rīga, 2008.

Vide un ainava

- American Institute of Architects. *Architectural Graphic Standards, 11e.* „John Wiley & Sons”, 2007.
- Aston. M. *Interpreting the Landscape. Landscape Archaeology and Local History.* - London: “John Wiley&Sons”, 1995.
- Aymonino A., Mosco V.P., *Contemporary Public Space Un-volumetric Architecture.* „Skira”, 2006.

- Bahamón A., *Landscape Architecture: Water Features*. „Rockport Publishers”2006.
- Baumeister Nicolette, *New Landscape Architecture*. „Braun”, 2007.
- Bunkše. E.V. *Sirēnu balsis. Ģeogrāfija kā cilvēcīga erudīcija* “Norden”, 1998.
- Emmitt S. *Design management for architects*. Oxford .”Blackwell”, 2007.
- Institute of Enviroment Assesment and the Landscape. *Guidelines for Landscape and Visual Impact Assesment*. - London: 1995.
- Melluma A., Leinerte M. *Ainava un cilvēks*.- Rīga, “AVOTS”, 1992.
- Neufert E., Neufert P. *Architects' Data 3e*. Blackwell Science Publishing, 2006.
- O'Kelly Emma, Dean Corinna, *Conversions*. „Laurence King”, 2007.
- *The Architects' handbook*. Oxford : Blackwell, 2008
- *Water*. Ullmann & Könemann, 2008.

Noderīgas saites

Ārvalstu ministrijas, kas atbild par teritoriju attīstības plānošanu

Valsts	Institūcija	Saite
Vācija	Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs	www.bmvbs.de
Dānija	The Ministry of the Environment	www.mim.dk
Zviedrija	The National Board of Housing, Building and Planning	www.boverket.se
Igaunija	Ministry of the Environment	www.envir.ee
Krievija	Российский государственный институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»	www.giprogor.ru
Čehija	Ministry for Regional Development	www.mmr.cz
Slovākija	Ministry of the Environment	www.enviro.gov.sk
Nīderlande	Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment	www.vrom.nl
Īrija	Department of the Environment, Heritage and Local Government	www.environ.ie

Vietējās pašvaldības

Valsts	Pašvaldības	Saite
Latvija	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments	www.rdpad.lv
Latvija	Cēsu pilsēta	www.cesis.lv
	Ventspils pilsēta	www.ventspils.lv
Latvija	Daugavpils domes Pilsētplānošanas un būvniecības departaments	www.daugavpils.lv
Latvija	Cēsu rajons, Amatas novads	www.amata.lv
Igaunija	Vīlandes pilsēta	www.viljandi.ee
Igaunija	Tartu pilsēta	www.tartu.ee
Igaunija	Tallinas pilsēta	www.tallinn.ee
Lietuva	Kaunas pilsēta	www.kaunas.lt
Dānija	Glostrupas pašvaldība	www.glostrup.dk
Zviedrija	Vāxjō pašvaldība	www.vaxjo.se
Zviedrija	Landskronas pilsēta	www.landskrona.se

3.6. Labās prakses piemēri

Detālplānojums „VECOZOLU NAMI” Rīgas rajona Mārupes pagastā

Rīgas rajona Mārupes pagasts ir viena no tām Pierīgas teritorijām, kur uz kādreizējām lauksaimniecības zemēm notiek strauja un ļoti intensīva dzīvojamo un darījumu teritoriju apbūve. Pēdējo četru gadu laikā Mārupes pagastā ir apstiprināti un vēl tiek izstrādāti vairāki simti detālplānojumi jaunu ražošanas, darījumu un pakalpojumu objektu, daudzdzīvokļu māju kompleksu un savrupmāju dzīvojamām teritorijām.

Tai pat laikā Mārupe ir viena no tām retajām pašvaldībām, kur notiek detālplānojumu mērķtiecīga un koordinēta īstenošana. Lai nepieļautu stihisku teritorijas attīstību un patvaļīgu būvniecību, pašvaldībā ir izstrādāta kārtība, kas ļauj kontrolēt detālplānojumu izstrādi un īstenošanu, sākot no detālplānojuma ieceres pieteikuma līdz pat ēku nodošanai ekspluatācijā. Viens no šādiem veiksmīgiem projektiem ir daudzdzīvokļu māju komplekss „Vecozolu nami”. *Skatīt attēlus 3.1.un 3.2.*

Priekšnoteikumi

Pēc zemes īpašnieka M. Millera ierosinājuma zemes gabalam „Sēļi -1” 2004.gadā tika uzsākts un izstrādāts detālplānojums (izstrādātājs Dace Bērziņa). Jau uzsākot detālplānojumu, zemes īpašniekam bija skaidra ideja un vīzija par šīs teritorijas attīstību. Savukārt pašvaldība izvirzīja zemes īpašniekam stingrus nosacījumus un prasības:

- noasfaltēt pašvaldības ceļu, kas pieslēdzas detālplānojuma teritorijai;
- paredzēt teritoriju bērnu dārzam;
- izbūvēt ielu tīklu un centralizētus inženierapgādes tīklus;
- paredzēt zaļās publiskās teritorijas un teritorijas labiekārtojumu;
- izbūvēt jaunas notekūdeņu attīrīšanas ietaises (Tīrainē, ārpus detālplānojuma teritorijas).

Risinājums

Detālplānojumā tika izplānota apbūves struktūra, paredzot dzīvojamā rajonā arī sabiedriskā rakstura ēkas un sabiedriskos zaļumus ar ūdenskrātuvi. Izstrādāta ielu un ceļu shēma, sarkanās līnijas, būvlaides, servitūti, aizsargjoslas, inženierkomunikāciju koridori ar inženiertīklu shēmām, meliorācijas sistēmas pārkārtošanas plāns, teritorijas apzaļumošana, transporta un gājēju kustības shēma un analīze. Detālplānojuma izstrādes gaitā izstrādāti priekšlikumi arī ēku arhitektoniskajam veidolam.

Process

Detālplānojuma sabiedriskās apspriešanas gaitā bija saņemti apkārtējo savrupmāju teritoriju iedzīvotāju protesti un iebildumi, kā rezultātā daļai no daudzdzīvokļu mājām nācās samazināt stāvu skaitu. Taču līdz ar to tika panākts kompromisa risinājums, kas apmierināja visas puses. Izstrādes procesā bija iesaistīta arī arhitektu grupa, tādēļ detālplānojumu bija iespējams izstrādāt maksimāli īsākajā laika posmā - viena gada laikā.

Rezultāts

Pašlaik detālplānojuma realizācija ir praktiski pabeigta; uzbūvētas un apdzīvotas 17 dzīvojamās mājas, no kurām divas pēdējās tika nodotas ekspluatācijā 2008. gadā. Ir izbūvēti un noasfaltēti ceļi, teritorija pilnībā labiekārtota un nodrošināta ar centralizētiem inženiertīkliem. Siltumapgādei ir izbūvēta moderna gāzes apkures katlu māja, kas kalpo kā savdabīgs *high-tech* dizaina paraugs.

Katrai daudzdzīvokļu mājai ir savs zemes gabals, kas ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums. Pašvaldībai ir nodots zemes gabals, uz kura tiek plānota bērnudārza būvniecība.

Taču ļoti būtisks ir apstāklis, ka teritorijai ir savs apsaimniekotājs - ir noslēgts *Apsaimniekošanas līgums* ar uzņēmumu SIA „3X” par teritorijas, ēku un infrastruktūras uzturēšanu, apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

Šāda pieeja ir lielisks publiskās un privātas partnerības paraugs.

Attēls 3.1.un 3.2. Realizēts dzīvojamais komplekss „Vecozolu nami”



avots: Mārupes pagasta padome

Privātmāju apbūves ciemats „AMATCIEMS” Cēsu rajona Amatas novadā

Privātmāju apbūves ciemats "Amatciems" ir netipisks un unikāls projekts ne tikai Latvijā, bet arī Eiropas mērogā. Tam pamatā ir attīstītāja netradicionāla pieeja, sākot no ideālistikas vīzijas par ainavisku ekociematu un beidzot ar pilnu atbildību par teritorijas funkcionēšanu un pārvaldību.

Jāatzīmē, ka projekta idejas īstenošana uzsākta jau 1990-to gadu sākumā, kad spēkā esošā likumdošana pieļāva būvniecības uzsākšanu, pamatojoties uz Arhitektūras un plānošanas uzdevumu, kā arī nebija īpašu nosacījumu zemes īpašumu dalīšanai. Līdz ar to šai teritorijai nav bijis izstrādāts detālplānojums tradicionālā izpratnē un atbilstošs pašreizējās likumdošanas prasībām.

Taču „Amatciems” var kalpot kā labs piemērs skaidrai teritorijas ilgtspējīgas attīstības vīzijai un tās mērķtiecīgai realizācijai, ar attīstītāja pilnu atbildību par teritorijas turpmāko funkcionēšanu un pārvaldību.

Ideja

Uzņēmējs un zemes īpašnieks Aivars Zvirbulis, kurš sabiedrībā pazīstams ar pseidonīmu Čiris, ir realizējis ideju par augstas kvalitātes dzīvojamās vides radīšanu ainaviski izteismīgā dabas vidē, attīstot tādu mājokļa modeļa koncepciju, kur nošķirtība skaistā dabas vidē apvienota ar augstu komforta līmeni. Ilgtspējību šāda dzīvestila idejai ļauj nodrošināt ekociemata attīstības stratēģija, apvienojot lauku klusumu un telpisko nošķirtību ar modernām inženierkomunikācijām. Projekts ir orientēts uz konkrētu mērķauditoriju – cilvēkiem ar augstu vērtību izpratni un pietiekošām finansiālām iespējām.

Risinājums

Visa projekta teritorija, 130 ha platībā, atrodas Cēsu rajona Amatas novadā pie Vēķu ezera, Vidzemes vidienei raksturīgā, mežainā paugurainē, kas plastiski pārveidota un koriģēta, padziļinot ieplakas un veidojot jaunas ūdenskrātuves. Izcērtot traucējošos kokus un ierīkojot jaunus stādījumus, ainava vizuāli un funkcionāli organizēta, lai veidotu izteismīgas skatu perspektīvas, tai pat laikā radot nepieciešamo nošķirtības sajūtu – Amatciemā nav žogu. Jauno zemes gabalu veidošanā galvenais princips ir bijis nodrošināt katrai mājvietai maksimāli izteismīgu ainavu, vizuālu izolētību un pieeju kādai ūdenskrātuvei. Tas ir noteicis gan ceļu tīklu, gan zemes gabalu dažādo konfigurāciju un lielumu no 0,4 līdz 1,5 ha. Pārveidojot reljefu un dažādos līmeņos radot jaunas ūdenskrātuves, ir ievērots princips par vienotu hidroloģisko tīklu, ko veido visi savā starpā savienotie dīķi, strauti un ezeri.

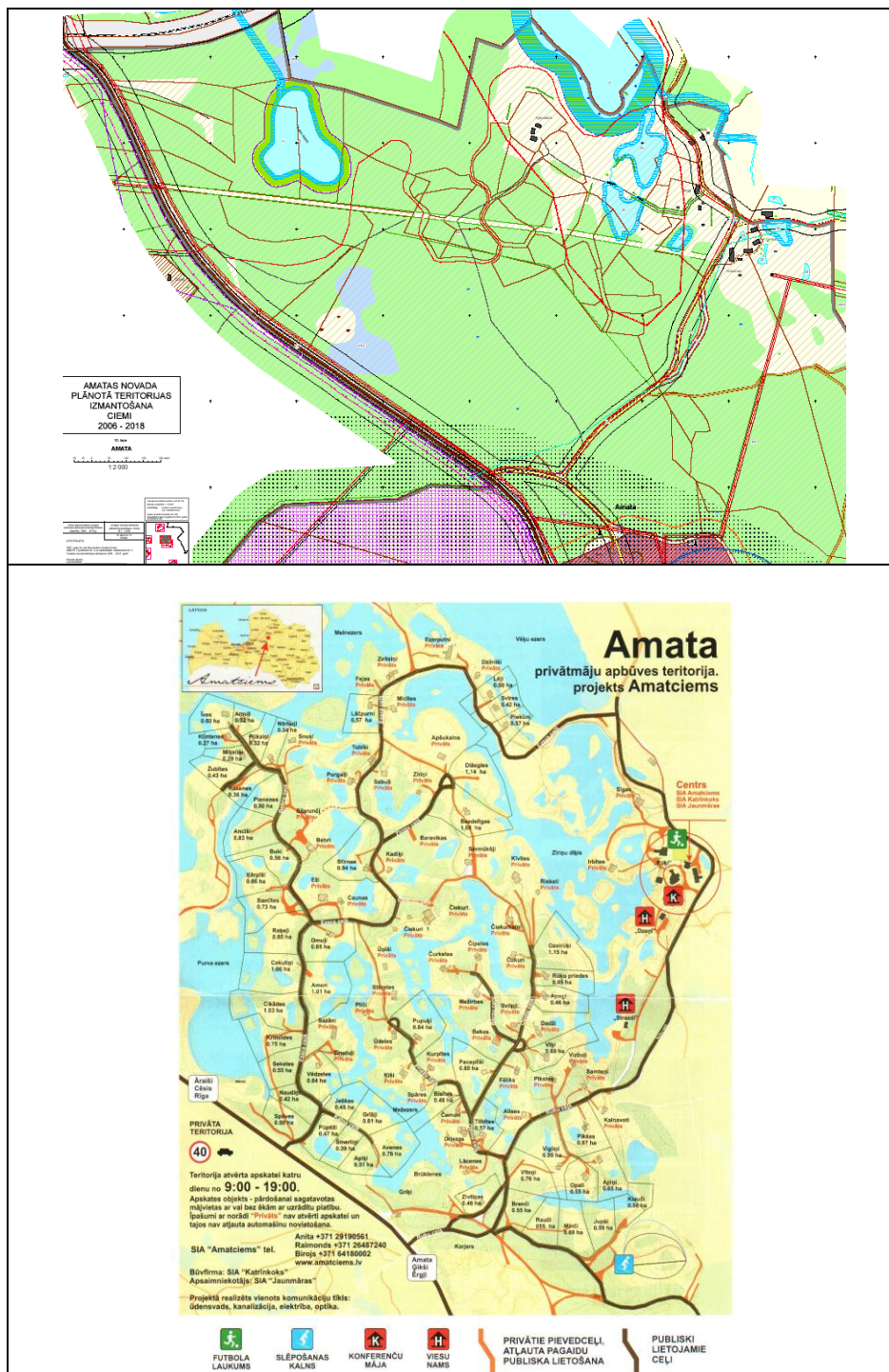
Attēls 3.3.. Privātmāju apbūves ciemats „Amatciems”



Rezultāts

Pašlaik ir izveidoti ap 150 privātmāju apbūves gabali, uz 50 apbūves gabaliem ir uzbūvētas dzīvojamās mājas. Visā ciemata teritorijā ir izbūvēts ceļu tīkls un, piesaistot ES Struktūrfondu finansējumu, ierīkotas galvenās inženierkomunikācijas – centralizēta ūdensapgāde, kopējā notekūdeņu savākšanas sistēma vairāk kā 10 km garumā. Amatciemā ir nodrošināts pieslēgums telekomunikāciju un elektroapgādes tīklam. Ciematu apsaimnieko SIA "Jaunmāras", ciemata pārvaldei nākotnē iecerēts dibināt īpašnieku biedrību.

Attēls 3.4. Izkopējums no Amatas novada teritorijas plānojuma un „Amatciema” plāns



avots: www.amatciems.lv; www.amata.lv

Ciematā ir gan koplietošanas teritorijas – ceļi, laukumi, sporta laukumi, bērnu rotaļu laukumi, tirdzniecības vietas, gan sabiedriskās ēkas un būves – konferenču māja, viesu nams, slēpošanas kalns.

„Amatciems” veidots kā vienota stila, standarta un augstas kvalitātes dzīves telpa, ko nodrošina izstrādātie *Apbūves un iekšējās kārtības noteikumi*. Šie noteikumi strikti regulē zemes izmantošanu, pieļaujamās būves, apbūves tipu, raksturu un parametrus, pielietojamos būvmateriālus, kā arī būvniecības terminus. „Amatciema” *Apbūves un iekšējās kārtības noteikumi* ir ieļauti Amatas novada teritorijas plānojuma *Apbūves noteikumos* un līdz ar to ir saistoši. Ir izstrādāti trīs pamata dzīvojamo māju tipi, kas tiek variēti un pielāgoti katra būvētāja individuālajām vajadzībām. Ēku konstrukcijas ir optimāli unificētas.

Jāatzīmē, ka pretstatā daudziem Pierīgas privātmāju ciematiem, kas veidoti kā slēgta teritorija, Amatciems ir atvērts – koplietošanas ceļi un teritorijas ir brīvi pieejamas, publikai slēgtas ir tikai privātās teritorijas. Taču Amatciemā nav žogu, kas ir viens no tā pamatnosacījumiem.

Jau pati projekta ideja, kas paredz tāda mēroga reljefa pārveidošanu un jaunu zemes gabalu veidošanu kā radošu procesu, kas notiek dabā, ir netradicionāla. Kā analogi projekti formu un izteiksmes ziņā varētu būt Ērika Asmusena projekts Jarnā, Zviedrijā un Imres Makoveca darbi Ungārijā.

Šādos gadījumos ir ļoti sarežģīti piemērot spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto detālplānojumu izstrādāšanas, projektēšanas un būvniecības kārtību. Likumdošanai vajadzētu būt elastīgākai, paredzot iespējas arī neordināru un unikālu projektu īstenošanai.

Attēls 3.5. Privātmāju apbūves ciemats „Amatciems”



avots: „Latvijas Architektūra” 2006; Nr.3.J.Lejnieka raksts. (J.un A.Kalniņa .foto)

**Detālplānojuma „Lietus ūdeņu savākšanas un nostādināšanas projekts”
sabiedriskās apspriešanas process
Vāxjō pilsētā, Zviedrijā**

Priekšnoteikumi

Tīrs ūdens ezeros un lietus ūdeņu sistēmas sakārtošana tika noteikti kā divi no galvenajiem mērķiem, izstrādājot Vāxjō pilsētas teritorijas plānojumu. Taču pašā pilsētā esošais ezers (Vāxjōsjōn), tāpat kā apkārtējie ezeri stiprā piesārņojuma dēļ nebija izmantojami ne peldēšanai, ne makšķerēšanai, stipri ierobežojot pilsētnieku atpūtas iespējas. Viens no galvenajiem piesārņojuma avotiem - lietus ūdeņi, kas ieplūda ezerā tiešā ceļā, bez nostādināšanas.

Tādēļ tika uzsākts projekts un izstrādāti tehniskie risinājumi lietus ūdeņu savākšanai no ielām un laukumiem, ietverot projektā arī dīķus lietus ūdeņu nostādināšanai pirms to iepludināšanas ezerā.

Process

Vāxjō pilsētas tehniskā biroja arhitekti kopā ar vides speciālistiem izstrādāja ļoti interesantu projektu, kas paredzēja šo nostādināšanas dīķi ierīkot pilsētas vecajā parkā *Linneparken* pie Doma baznīcas, iekļaujot to apkārtējā ainavā kā atraktīvu parka elementu. Taču pilsētas iedzīvotāji kategoriski noraidīja šo ideju, kaut arī pēc speciālistu atzinuma tas bija vislabākais un finansiāli izdevīgākais risinājums. Tādēļ nācās izstrādāt vairākus alternatīvus variantus un rīkot plašu sabiedriskās apspriešanas kampaņu. Pašvaldības ēkā bija izstādīti uzskatāmi grafiskie materiāli, kā arī sagatavots īpašs buklets, kurā saprotamā veidā aprakstīti piedāvātie varianti ar skicēm, paskaidrojumiem un tehniskajiem risinājumiem. (*attēls 3.6. un 3.7.*)

Attēls 3.6. Alternatīvu apraksts

RENING AV DAGVATTEN TILL VÄXJÖSJÖN

Jämförelse mellan de 4 alternativen

Huvudalternativ: *Linnéparken*

Anläggningskostnad 6.0 milj kr.

I kostnaden ingår förnyelse av parken med 1.8 milj kr

Fördelar

- + Låg anläggningskostnad
- + Parken förskönas med vattenspegel
- + Förslaget innebär även en genomgripande förnyelse av parken

Nackdelar

- 26 träd måste fällas
- Sämre reningseffekt än övriga alternativ

Alternativ 1: *Flytbryggan*

Anläggningskostnad 4.4 milj kr

Innebär ingen förnyelse av Linnéparken

Fördelar

- + Låg anläggningskostnad
- + Flexibel, går att flytta

Nackdelar

- Problem med funktionen
- Höga skötsel och driftkostnader
- Strandzonens utformning och användning begränsas
- Påverkar utsikten från norra stranden
- Anläggningen ser provisorisk ut
- Miljöbalksprövning kan fördröja utförandet

Alternativ 2: *Sjöparkslagunen*

Anläggningskostnad 7.8 milj kr

Innebär ingen förnyelse av Linnéparken

Fördelar

- + Effektiv rening

Nackdelar

- Hög anläggningskostnad
- Strandzonens utformning och användning begränsas
- Miljöbalksprövning kan fördröja utförandet

Alternativ 3: *Fågellagunen*

Anläggningskostnad 10.5 milj kr

Innebär ingen förnyelse av Linnéparken

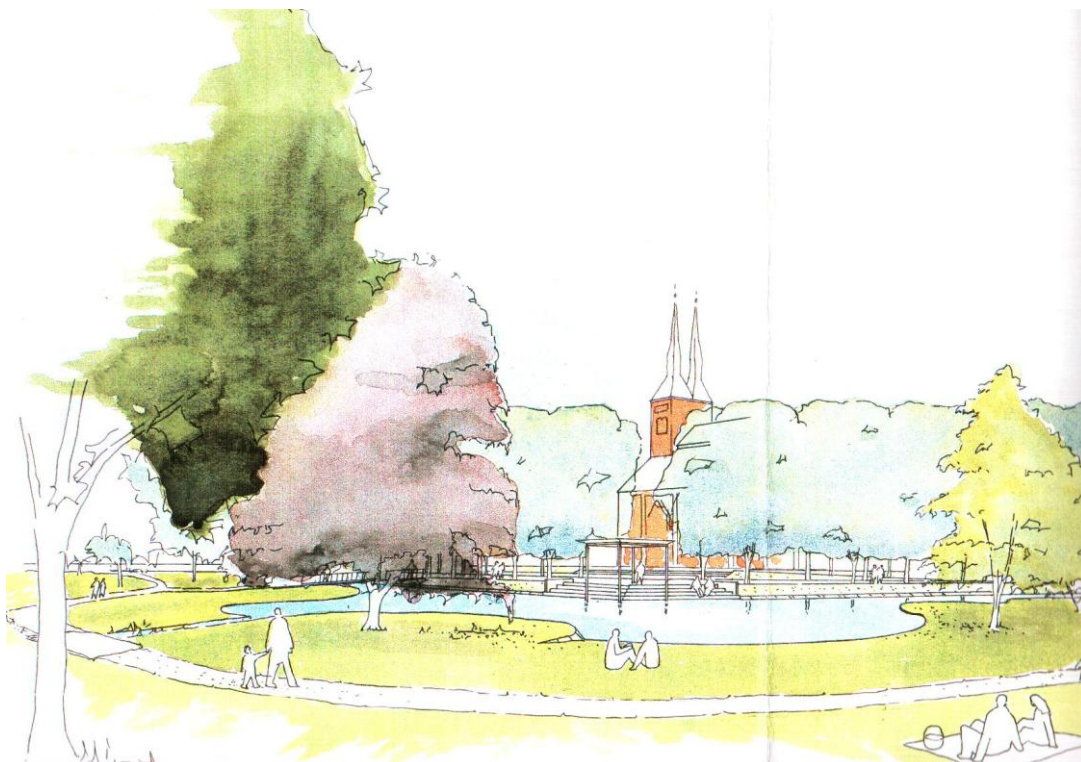
Fördelar

- + Effektiv rening
- + Även fågelspillning från fågelöarna tas omhand
- + Ytterligare avrinningsområde för dagvatten på Söder kan anslutas till lagunen
- + Gångvägen på dammvallen avlastar och minskar konflikterna på den hårt belastade gång- och cykelvägen genom Strandbjörket
- + Ökar sjökontakten

Nackdelar

- Hög anläggningskostnad
- Påverkar utsikten genom den värdefulla Strandvägsallén
- Högre skötselkostnader på grund av fågelöarna
- Miljöbalksprövning kan fördröja utförandet

Attēls 3.7. Alternatīvo risinājumu skices



Attēls 3.8. Iedzīvotāju noraidītais risinājums

avots: www.vaxjo.se

4. Pielikumi

1. **Pielikums.** Detālplānojuma izstrādes grafiks

2. **Pielikums.** Plānošanas sistēmu salīdzinājums detālplānojumu līmenī

3. **Pielikums.** Detālplānojuma teritorijas izvietojums. *Detailplaneering TN6, Viljandi, Igaunija*

4. **Pielikums.** Detālplānojums. *Detailplaneering Sepa 17A, Tartu, Igaunija*

5. **Pielikums.** Apbūves skice. *Localplan GL 63.3, Glostrup, Dānija*

6. **Pielikums.** Apbūves noteikumi. *Detaljplan for Saxtorp, Landskrona komun, Zviedrija*

7. **Pielikums.** Detālplānojums. *Detaljplan för Lilla Vallen 2 m. fl. Växjö, Zviedrija*

1.pielikums. Detālplānojuma izstrādes grafiks

[illegible]

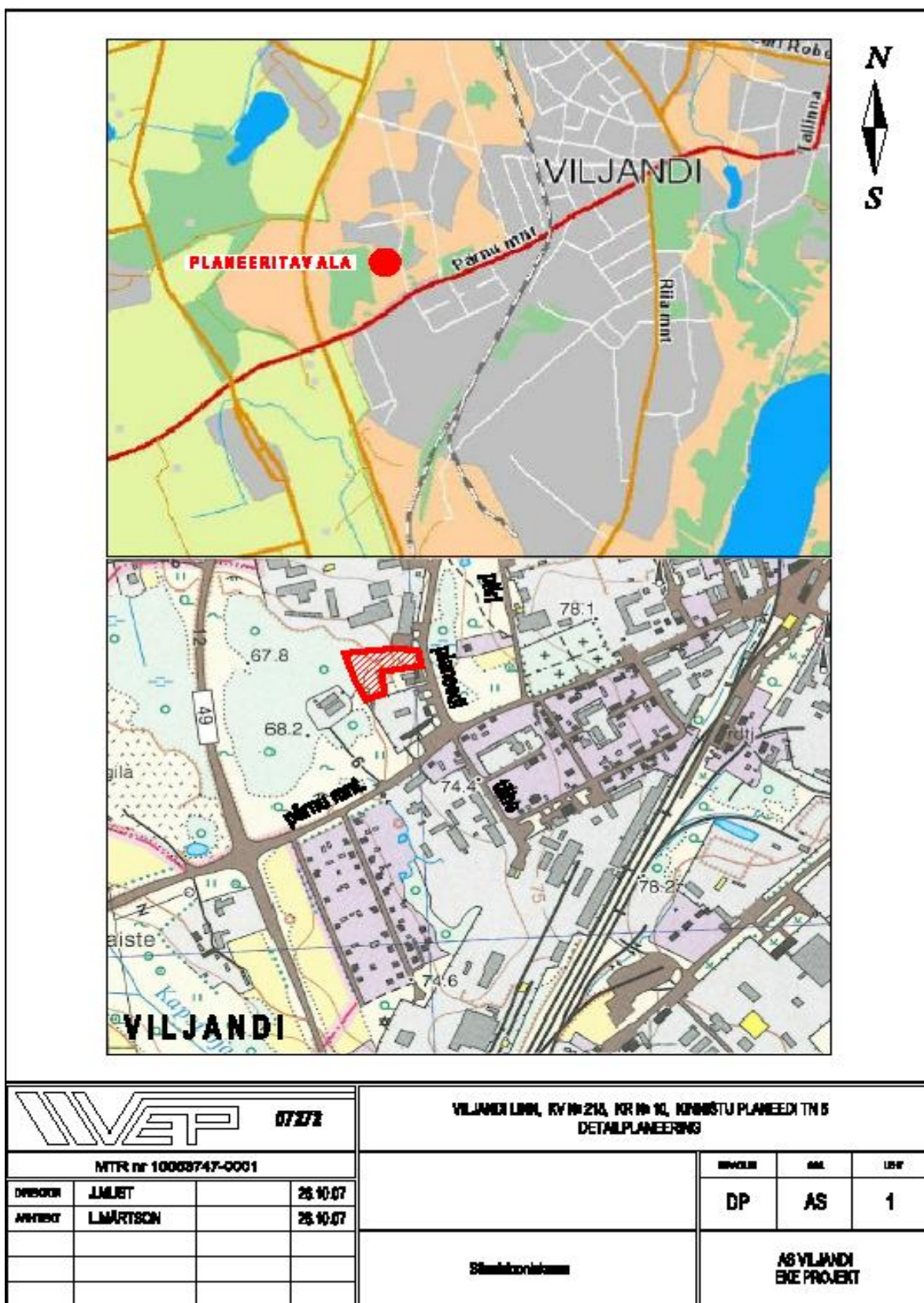
2.pielikums. Plānošanas sistēmu salīdzinājums detālplānojumu līmenī

Valsts	Piemērošanas gadījumi	Ierosinātais/ izstrādātais	Sabiedriskās apspriešanas termiņi	Saistošais raksturs	Prasības īstenošanai / termiņi	Zemes iegūšana publiskām vajadzībām	Derīguma termiņš
LIETUVA	nosaka likumdošana	zemes īpašnieks, pašvaldība/ zemes īpašnieks, pašvaldība	10-20 dienas	saistošie noteikumi	nav noteikts	zemes izpirkšana	nav noteikts
IGAUNIJA	nosaka likumdošana un ar pašvaldības lēmumu	pašvaldība	ne mazāk kā 2 nedēļas	saistošie noteikumi	tiek noslēgts līgums ar attīstītāju /?	<i>nav informācijas</i>	nav noteikts
SOMIJA	nosaka likumdošana	pašvaldība	nav noteikts	saistošie noteikumi	tiek noslēgts līgums ar attīstītāju	pašvaldība tiesīga pieņemt lēmumu par zemes atsavināšanu (līdz 20%)	13 gadi
ZVIEDRIJA	nosaka likumdošana	zemes īpašnieks, pašvaldība/ zemes īpašnieks, pašvaldība	nav noteikts	saistošie noteikumi	<i>nav informācijas</i>	pašvaldība tiesīga pieņemt lēmumu par zemes atsavināšanu	min 5 gadi, max 15 gadi
DĀNIJA	nosaka likumdošana	zemes īpašnieks, pašvaldība/ zemes īpašnieks, pašvaldība	ne mazāk kā 8 nedēļas	saistošie noteikumi	tiek noslēgts līgums ar attīstītāju	pašvaldība tiesīga pieņemt lēmumu par zemes atsavināšanu	nav noteikts
VĀCIJA	nosaka likumdošana	zemes īpašnieks, pašvaldība/ zemes īpašnieks, pašvaldība	ne mazāk kā 1 mēnesi	saistošie noteikumi	<i>nav informācijas</i>	<i>nav informācijas</i>	nav noteikts
LATVIJA	nosaka likumdošana un ar pašvaldības lēmumu	zemes īpašnieks, pašvaldība/ zemes īpašnieks, pašvaldība	ne mazāk kā 3 nedēļas	saistošie noteikumi	nav noteikts	zemes atsavināšana, kas ir sarežģīts process, vai zemes izpirkšana	nav noteikts

avots: www.commin.org

3. pielikums.

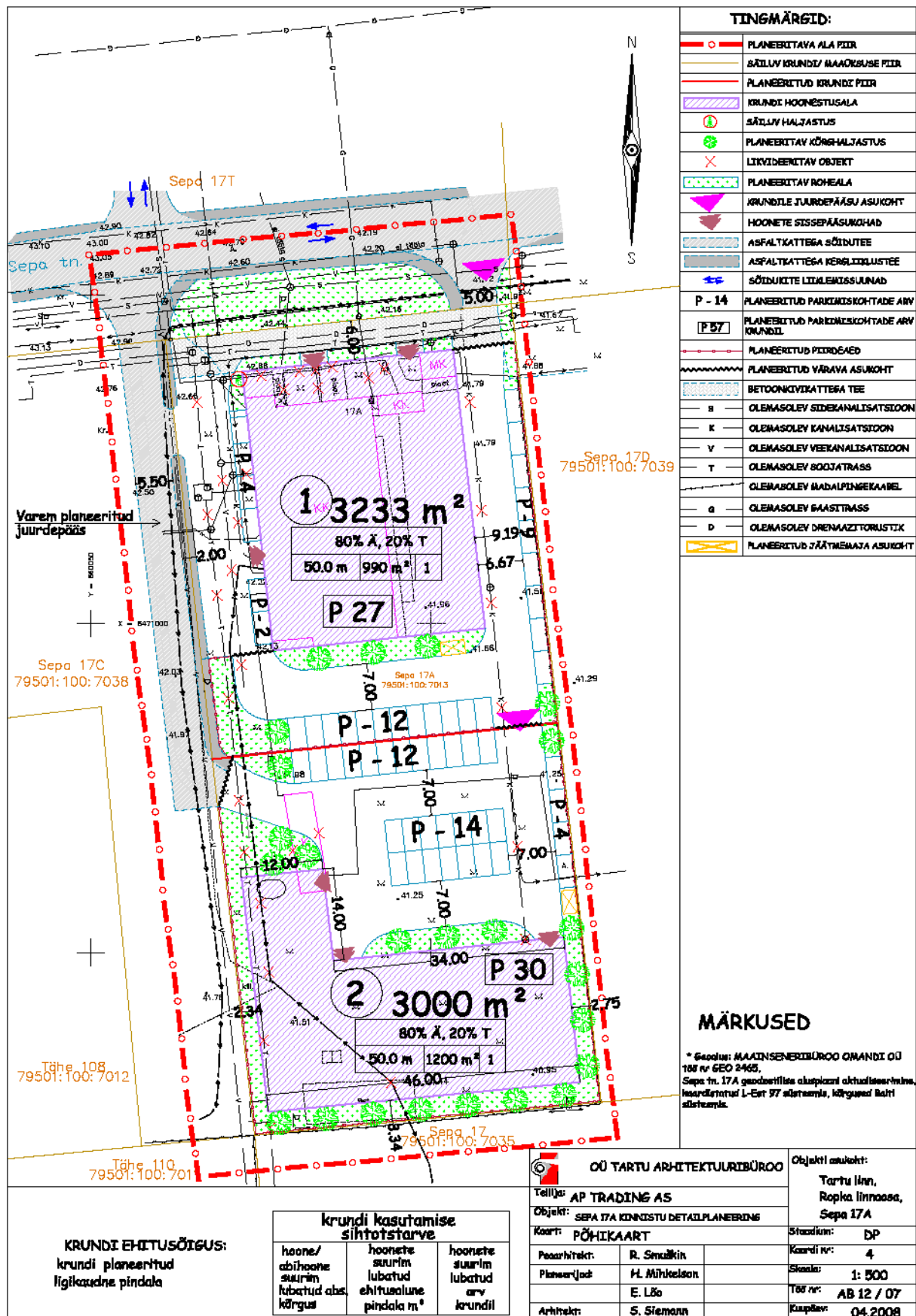
Detālplānojuma teritorijas izvietojums. *Detailplaneering, TN6, Viljandi, Igaunija*



avots: www.viljandi.ee

4. pielikums.

Detālplānojums. Detailplaneering Sepa 17A, Tartu, Igaunija



5. pielikums.

Apbūves skice. Localplan GL 63.3, Glostrup, Dānija

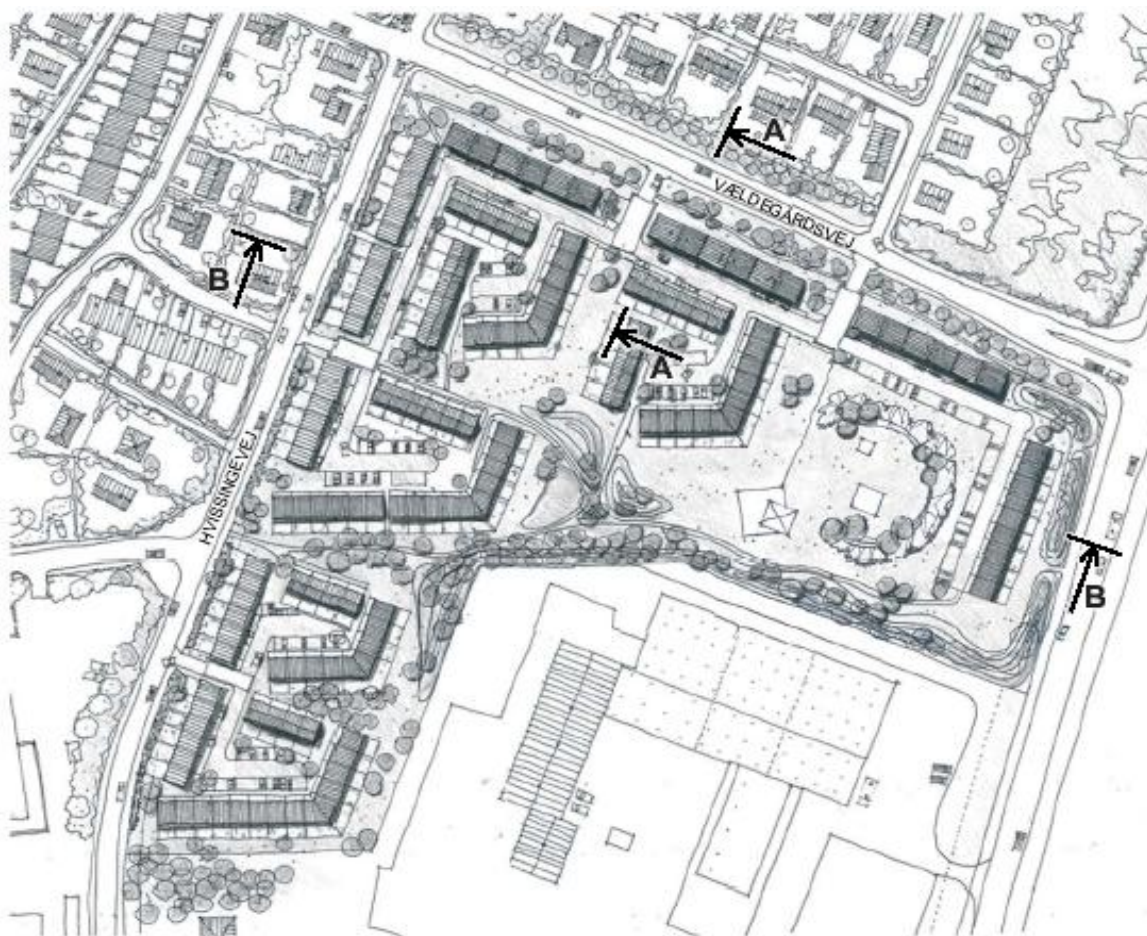
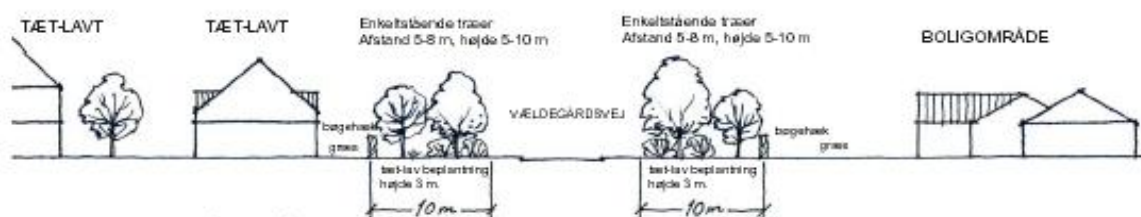
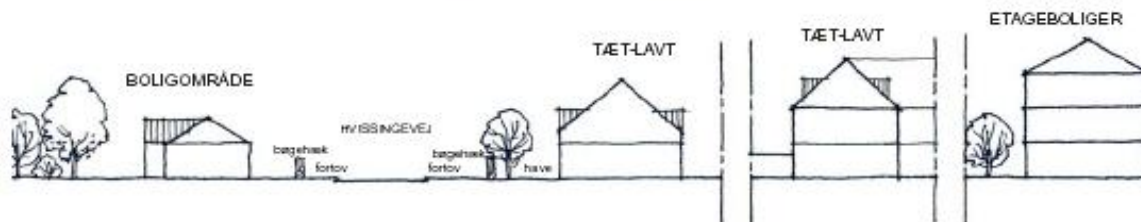


Illustration for område I, eksempel



Snit A-A gennem Vældegårdsvej, mål 1:500



Snit B-B gennem Hviissingevej, mål 1:500

LOKALPLAN GL 63.3 KORTBILAG 5	
Glostrup Kommune	
For et område mellem Hviissingevej, Vældegårdsvej og Paul Bergsøes Vej	
Illustrationsplan	
Dato: 17. oktober 2005	Mål 1:2500

6. pielikums.

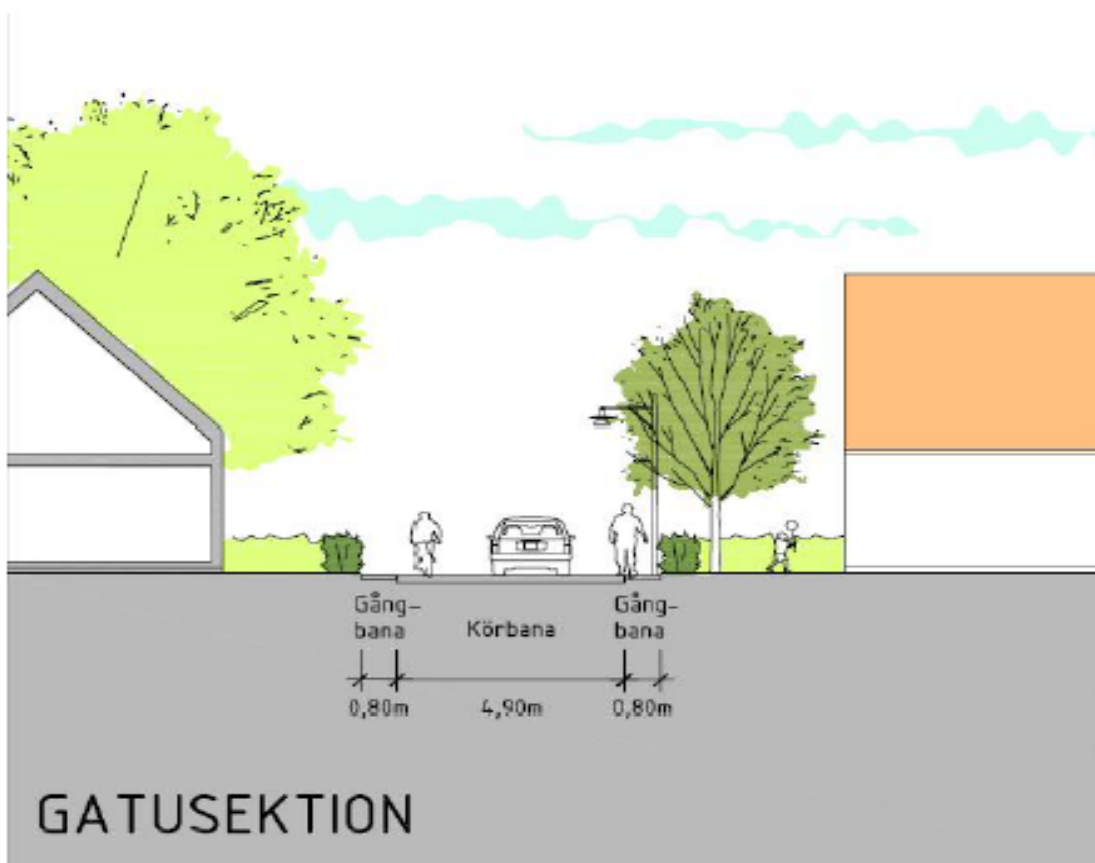
Apbūves noteikumi. Detaljplan for Saxtorp, Landskrona kommun, Zviedrija

Gator och trafik

I dag når man planområdet via två infarter från Saxtorpsvägen. Grusvägar leder vidare till de befintliga bostäderna. I planförslaget behåller infarter och vägar sitt nuvarande läge. Kompletterande kvartersgator anläggs i öst-västlig riktning. Även tillfarten till fastigheten TÅGERUP 1:5 får behålla sitt ursprungliga läge. I anslutning till TÅGERUP 1:5 läggs ett mindre område som ska hållas tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter. Detta område kan användas vid en framtida avstyckning av TÅGERUP 1:5 för att eventuellt försörja de nya fastigheterna.

Kvartersgator

Kvartersgatorna upprättas som lokalgator och ges en bredd på 6 till 7 meter uppdelat på körbana och gångbana. Lokalgatorna ska upprättas enligt kommunal standard.



Gång- och cykelvägar

Inom planområdet blandas trafikslagen och gående och cyklister rör sig på kvartersgatorna.

Det har upprättats en GC-väg som är tänkt att vara en länk i stråket mellan Kvärlöv – Saxtorp – Häljarp.

7. pielikums.

Detālplānojums. *Detaljplan för Lilla Vallen 2 m.fl. Växjö, Zviedrija*

Detaljplan för Lilla Vallen 2 m.fl. i Växjö

Nya bostäder i Växjö - söder om Biskopshagen

Ett mindre bostadsområde planeras i Växjö, söder om Söderleden och Biskopshagen och öster om Lilla Vallens koloniområde. Marken har tidigare använts för bl.a. plantskola. Det centrala läget, med gång- och cykelavstånd till centrum och universitet samt med Växjösjön, Södra Bergundasjön och Bokhultet som närmsta granne, gör området väldigt attraktivt för bostäder.

Detaljplanen ger möjlighet till en varierad och låg bebyggelse.



Utställningstid 2007 09 03 – 2007 10 01

Dnr 2006BN0571 - Normalt planförfarande

Stadsbyggnadskontoret
2007-08-13

Plānojuma priekšlikums. *Detaljplan för Lilla Vallen 2 m. fl. Växjö, Zviedrija*

PLANFÖRSLAG

Området ligger väldigt centralt i Växjö och i en västersluttning mot Södra Bergundasjön. Läget gör att området är attraktivt för bostadsbebyggelse. Det centrala läget gör att fler kan cykla eller gå till Växjö centrum och universitet som rymmer bl.a. många arbetsplatser.

Bebyggelse - Detaljplanen medger kvarter för låg bebyggelse (II våningar med möjlighet till vind-/takvåning) inom hela planområdet. Detaljplanen styr inte taklutningen. Inom varje kvarter kan alla typer av hus byggas: rad-/och kedjehus, fristående villor. Illustration nedan redovisar på en möjlighet. Hur mycket man får bygga inom varje tomt/kvarter samt avstyckningen av marken styrs med exploateringsgraden. För friliggande villor/småhus har byggrätten preciserats ytterligare (se plankarta).

Illustration nedan redovisar också ett förslag på hur området kan anslutas till Söderleden med ett övergångsställe mot kv. Kolonin på Biskopshagen. En ny gång- och cykelväg till framtida busshållplats vid entrén till Biskopshagen redovisas också.



