

ATTĪSTĪBAS VĪZIJA
ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBAS ĪPAŠUMAM
ĀKU IELĀ 16 BALTEZERĀ

ĀDAŽI
2025
ĀDAŽU NOVADA DOME

SATURS:

IEVADS

Mērķis.....	3
Īpašumtiesības.....	3
Uzdevums.....	3

ESOŠĀ SITUĀCIJA

Funkcionālais zonējums.....	4
Zemes ierīcības projekts.....	5
Sasniedzamība.....	6

PLĀNOTĀ SITUĀCIJA

Īpašuma Āķu ielā 16 attīstības vīzija.....	8
Iespējamie īstenošanas modeļi.....	10
Grafiskais daļa (1 pielikums)	11

IEVADS

MĒRĶIS:

Noteikt labāko un efektīvāko pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala izmantošanu.

Izstrādāt pašvaldības īpašumā esošo īpašumu attīstības koncepciju, nosakot labāko un efektīvāko zemes gabala izmantošanu.

ĪPAŠUMTIESĪBAS:

Pašvaldības īpašumā Āķu ielā atrodas vairāki nekustamie īpašumi:

- Āķu iela (kad. Nr.80440130167, platība 0,44 ha) – savieno īpašumus nodrošina savienojumu ar valsts autoceļu A1,
- Āķu ielā 16 (kad.Nr.80440130176, platība 0,85ha) – nekustamais īpašums, kas nav apbūvēts un labiekārtots, šobrīd par zemes vienības izmantošanu ir spēkā esošs nomas līgums, īpašumā atrodas nomnieka izbūvētas 2 atpūtas ēkas ezera krastā,
- Baltezera piekraste un ezers (kad.Nr.80440130312) – ezers un piekraste, ko arī esošā situācijā iespēju robežās iedzīvotāji izmanto rekreācijai un atpūtai, šobrīd minimāls labiekārtojums.



1.att. īpašumu piederība Āķu ielā

UZDEVUMS:

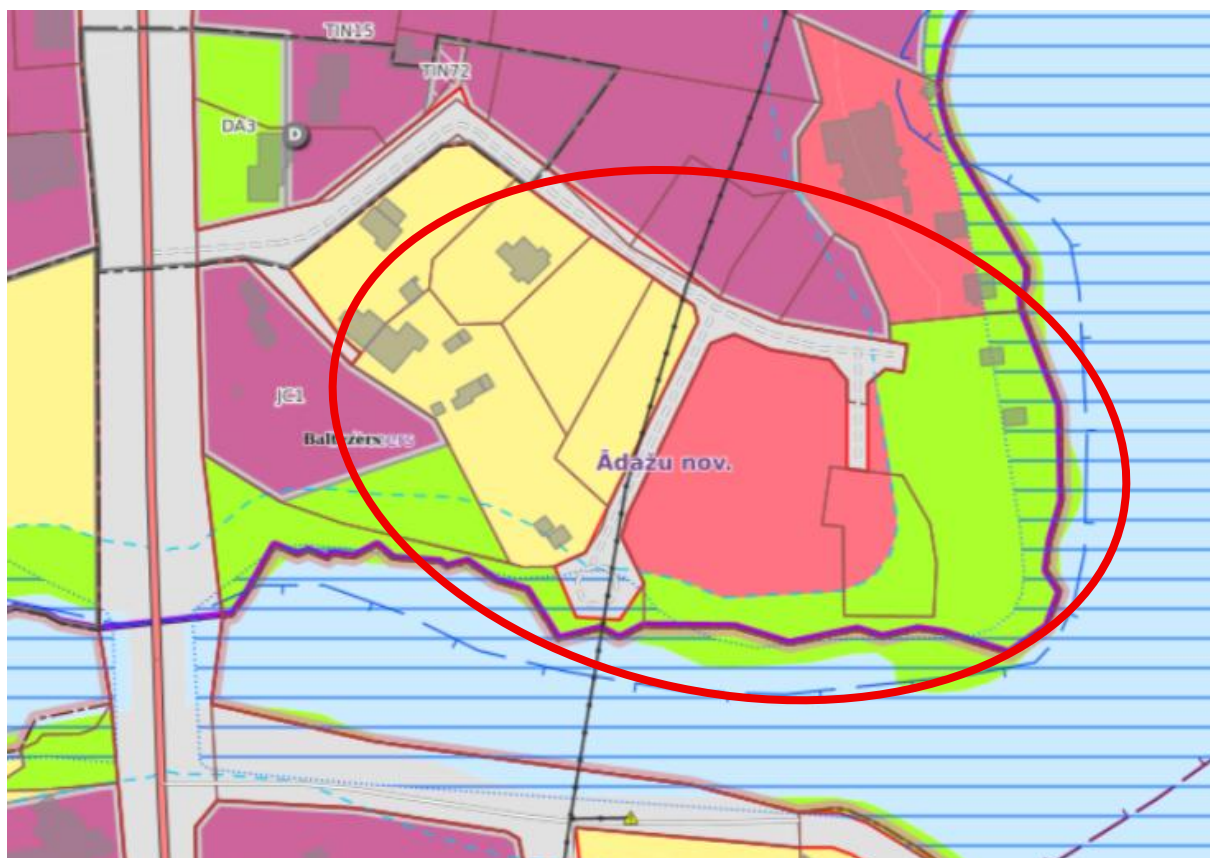
Izstrādāt pašvaldības īpašumā esošo īpašumu attīstības koncepciju, nosakot labāko un efektīvāko zemes gabala izmantošanu, nosakot vēlamo aktivitāšu izvietojuma shēmu.

ESOŠĀ SITUĀCIJA

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS:

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu pašvaldības nekustamie īpašumi ietilpst funkcionālajās zonās:

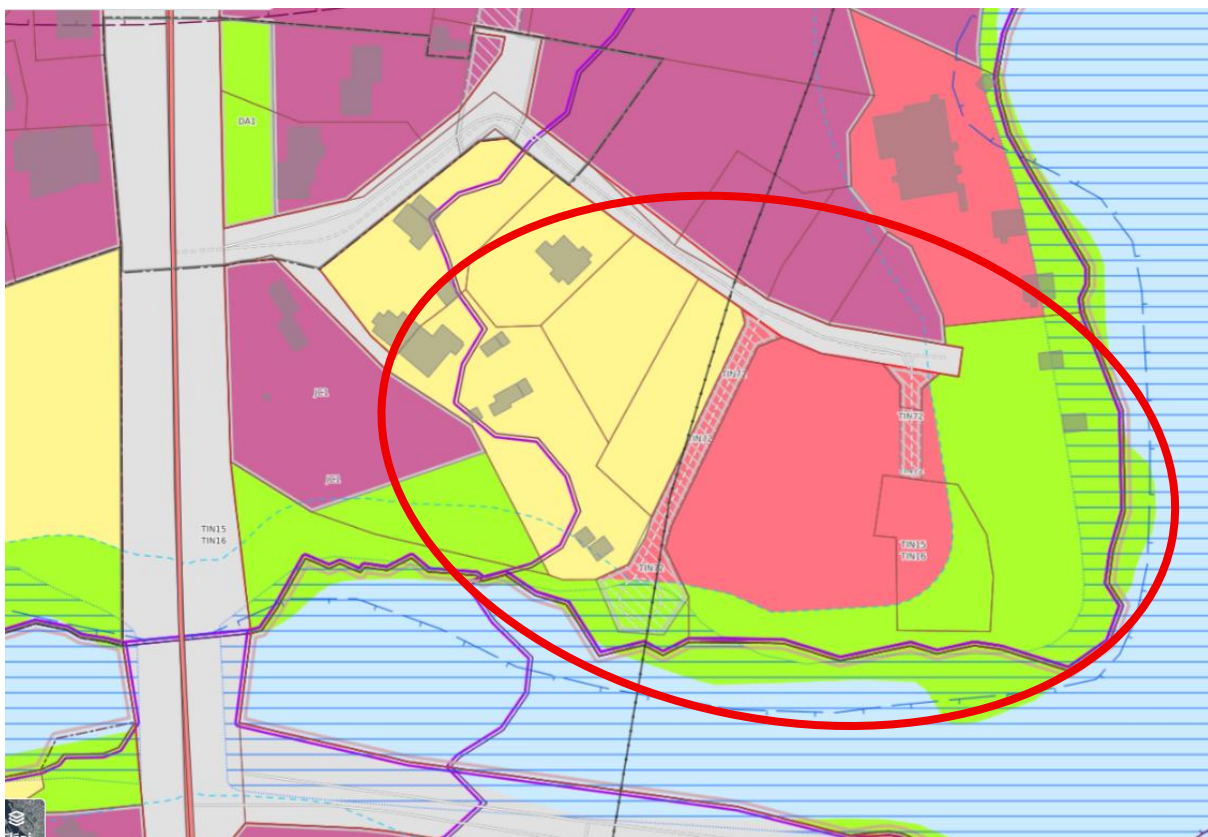
-  Dabas un apstādījumu teritorija
-  Publiskās apbūves teritorija
-  Transporta infrastruktūras teritorija
-  Ūdeņu teritorija



2.att. Funkcionālais zonējums Āķu ielā, spēkā esošais Teritorijas plānojums.

Šobrīd izstrādes stadijā esošajā Teritorijas plānojumā nav paredzētas būtiskas izmaiņas funkcionālā zonējumā Āķu ielas īpašumos. Atšķirībā no spēkā esošā teritorijas plānojuma zonējuma daļa transporta infrastruktūras - ielu teritorija, kur šobrīd nav izbūvētas ielas, tiek

noteiktas kā Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN72 – perspektīvie pašvaldības ceļi un ielas).

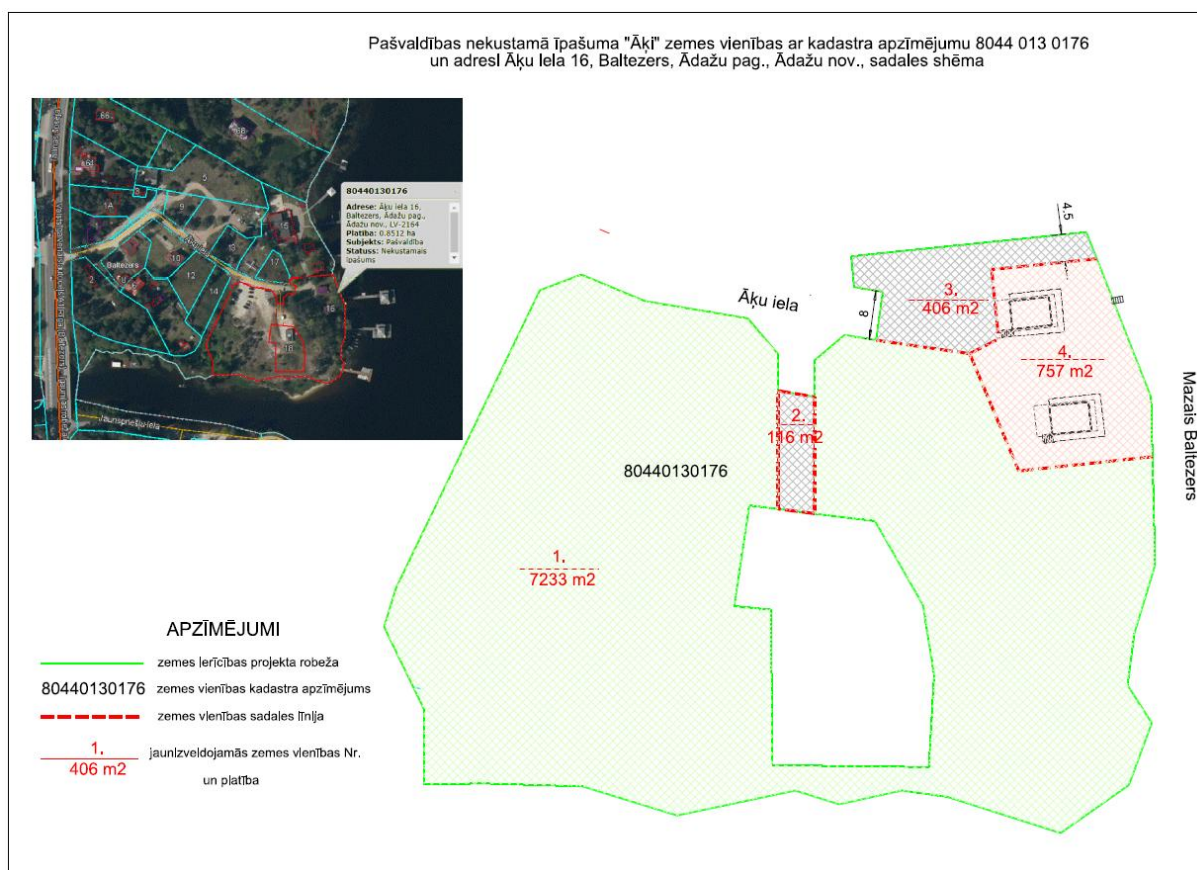


3.att. Funkcionālais zonējums Āķu ielā, izstrādes stadijā esošā Teritorijas plānojuma 1.redakcijas variants.

2018. gada 11. oktobrī tika noslēgts zemes nomas līgums Nr. JUR 2018-10/724 par pašvaldības zemes vienības Āķu iela 16, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads, ar kadastra apzīmējumu 80440130176 un platību 0,8512 ha nomu divu atpūtas māju uzturēšanai un apsaimniekošanai bez apbūves tiesībām. Atpūtas mājas reģistrētas zemesgrāmatā 2009.gadā. Nomas līguma termiņa beigas ir 31.12.2025. Nomnieks un atpūtas māju īpašnieks ir izteicis vēlmi iegādāties zemesgabalu. Šobrīd Ādažu novada pašvaldība nesaskata lietderību visu zemes gabalu turpināt nomāt vai nodot atsavināšanai, taču saskaņā ar normatīviem aktiem - ēku īpašniekam ir tiesības uz zemes nomu. Lai nodrošinātu īpašnieka tiesības, ir lietderīgi veikt zemesgabala sadali, lai varētu īstenot ēku īpašnieka pirkuma tiesības uz to zemesgabala daļu, uz kuras atrodas viņam piederošās ēkas.

ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS:

Ādažu novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa ir sagatavojusi priekšlikuma skici (4.att) zemes ierīcības projekta izstrādei īpašumam Āķu ielai 16, kas paredzētu izveidot 4 zemes vienības – 1. paliek pašvaldībai, 2. un 3. Āķu ielas 18 un Āķu ielas 15 piekļuvei un 3. nodot atsavināšanai esošo atpūtas ēku īpašniekam, lai nodrošinātu esošo ēku apsaimniekošanu un uzturēšanu.



4.att. Priekšlikuma skice zemes ierīcības projekta izstrādei.

SASNIEDZAMĪBA:

Dabā esošais stāvlaukums paliek pašvaldības īpašuma daļā un nodrošinās piekļuvi Mazā Balteзера apmeklētājiem, makšķerniekiem un atpūtniekiem, kā arī ēdināšanas uzņēmuma apmeklētājiem. Āķu iela tieši pieslēdzas valsts autoceļam A1, kas nodrošina ērtu sasniedzamību, tāpat ērti sasniedzamā attālumā uz A1 ceļa atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, kas nodrošina sasaisti gan ar Ādažu pilsētu un novada ciemiem, gan ar Rīgu.

Pašvaldības zemes gabalā atrodas virszemes ūdensobjektu aizsargjosla un applūstošā teritorijā. Abas nomniekam piederošās ēkas atrodas aizsargjoslas teritorijā.



5.att. Sabiedriskā transporta pieturvietu novietojums un piekļuves ceļš līdz A1 – Tallinas šosejai (“Jāņa sēta” kartogrāfiskais materiāls).

Vieta pie Mazā Balteзера jau šobrīd ir iecienīta peldvieta gada siltajā periodā. Vasarās te satiekas gan ģimenes, gan aktīvās atpūtas cienītāji. Taču šai teritorijai ir vēl daudz lielāks potenciāls – padarīt to par sakārtotu, drošu un aizraujošu vietu, kur katrs var atrast sev piemērotu nodarbi.

PLĀNOTĀ SITUĀCIJA

ĪPAŠUMA ĀĶU IELA 16, BALTEZERS ATTĪSTĪBAS VĪZIJA:

Topošais Baltezera ciema centrs – ūdens sporta un atpūtas centrs pie Mazā Baltezera

KĀPĒC?

- Esošā peldvieta ir iecienīta, bet tai trūkst uz vietas esoša saimnieka un uzturētāja, kā arī šobrīd nav sakārtota piekļuves un rekreācijas funkcijas nodrošinoša infrastruktūra.
- Vietai ir potenciāls kļūt par aktīvās atpūtas centru un Baltezera ciema kopienas centru visām paaudzēm.
- Mazajam Baltezeram piegulošo teritoriju attīstība atbilst Ādažu novada attīstības programmas 2021-2027.gadam ilgtermiņa prioritātei – IP2: Videi draudzīgs un darbīgs novads, Vidēja termiņa prioritātei VTP4: Aizsargāta un sakopta dabas vide brīvā laika pavadīšanas iespējām dabā, rīcības virzienam RV4.1: Publisko ūdeņu piekrastes teritoriju labiekārtošana, kā arī pastaigu taku un atpūtas vietu izveide un rekreācijas objektu attīstība piekrastes un publisko ūdeņu tuvumā, uzdevumam U4.1.1: Attīstīt rekreācijas infrastruktūru.
- Pašvaldības nekustamo īpašumu attīstība atbilst Ādažu novada attīstības programmas 2021-2027.gadam ilgtermiņa prioritātei – IP2: Videi draudzīgs un darbīgs novads: Videi draudzīgs un darbīgs novads, Vidēja termiņa prioritātei VTP5: Resursu efektīva izmantošana un attīstība, rīcības virzienam RV5.1: Pašvaldības nekustamo īpašumu attīstība, pašvaldības teritorijas labiekārtošana, uzdevumiem U5.1.1: Sekmēt novada publiskās ārtelpas attīstību un U5.1.2: Izbūvēt jaunas ēkas pašvaldības teritorijā.

GALVENĀ IDEJA

Izveidota **jauna ēka – Ūdens sporta un atpūtas centrs/ kopienas centrs**, kas kļūs par teritorijas sirdi un pamatu jaunām funkcijām.

Centra ēka un piegulošā teritorija nodrošinās:

- ūdens sporta un inventāra bāzi,
- telpas kopienai,
- sakārtotu vidi peldvietas un atpūtas lietotājiem.

CENTRA PAKALPOJUMU PAKETE:

Ūdens aktivitātes

- Kanoe, smailīšu, SUP dēļu un citu bezmotora peldlīdzekļu apmācība.
- Airēšanas treniņi jauniešiem un sportistiem.
- Nemotorizētā ūdens inventāra noma.

Sporta laukumi

- Basketbola un volejbola laukumi.
- Brīvdabas trenažieri.
- Vingrošanas iekārtas.
- Brīvi pieejami visiem iedzīvotājiem.

Kopienas telpas ēkā

- Vietējo iedzīvotāju tikšanās reizēm un pasākumiem.
- Nodarbībām un kopienas projektiem.

Labiekārtota vide

- Drošāka un ērtāka peldvieta.
- Sakārtota un pievilcīga atpūtas zona ģimenēm, jauniešiem un senioriem ar rotaļu laukumu, ar atpūtas vietām, ar sauļošanās mēbelēm.
- Stādījumi noēnojuma nodrošināšanai.

Kuģīšu piestātne

- Vecās kuģīšu piestātnes atjaunošana.
- Iespēja atjaunot ūdens satiksmi – regulārus reusus vai reusus uz pasākumiem Mežaparkā.

Ieguvumi iedzīvotājiem

- Plašākas iespējas aktīvai un veselīgai atpūtai māju tuvumā.
- Jauns sabiedriskais centrs, kas veicina kopienas dzīvi.
- Pievilcīgāka vide ģimenēm, jauniešiem un viesiem.
- Ilgtspējīgs un sakārtots īpašums ar saimnieku.

PAŠVALDĪBAS ĪPAŠUMU ĀĶU IELĀ BALTEZERĀ ATTĪSTĪBAS VĪZIJA, PIEDĀVĀJUMS



6.att. Āķu ielas 16 īpašuma attīstības vīzijas shematiskais grafiskais pielikums
(mērogā skatāms 1.pielikumā)

IESPĒJAMIE ĪSTENOŠANAS MODEĻI:

1. Pašvaldības vadīts projekts

Kā tas notiek?

- Pašvaldība pati pasūta projekta izstrādi, būvdarbus un pēc tam apsaimnieko centru ar savu struktūru (piem., sporta nodaļa/ sporta skola vai komunālais uzņēmums).

Finansējuma avoti:

- Pašvaldības budžets (investīcijas vairākos gados).
- Valsts mērķdotācijas sporta un jaunatnes infrastruktūrai.
- ES fondu programmas (rekreācijas, sabiedrisko ēku energoefektivitātes un tūrisma attīstības projekti).

Plusi: pilna kontrole un īpašums pieder pašvaldībai.

Mīnusi: liels finanšu slogs pašvaldības budžetam.

2. Pašvaldības + privātā sektora sadarbība (PPP modelis)

Kā tas notiek?

- Pašvaldība nodrošina zemi un pamata infrastruktūru (piemēram, pievedceļus, komunikācijas).
- Privātais partneris projektē, būvē un/vai apsaimnieko centru noteiktu gadu skaitu, pretī iegūstot tiesības gūt ienākumus (piem., inventāra noma, airēšanas kluba darbības nodrošināšana, kafejnīca, ēdināšana).

Finansējuma avoti:

- Privāto investoru ieguldījumi.
- Pašvaldības līdzfinansējums ES projektu konkursiem.

Plusi: mazāks finansiālais slogs pašvaldībai.

Mīnusi: nepieciešama skaidra līguma un interešu līdzsvara nodrošināšana, lai vieta saglabātu sabiedrisko funkciju.

3. Pašvaldības + NVO/biedrību modelis

Kā tas notiek?

- Pašvaldība investē ēkā un infrastruktūrā, bet ikdienas apsaimniekošanu nodod vietējai biedrībai (piemēram, airēšanas klubam vai sporta skolai).
- Biedrība piesaista papildus finansējumu no valsts sporta programmām un projektiem.

Finansējuma avoti:

- Pašvaldība (būvniecība un pamatuzturēšana).
- Valsts sporta un jaunatnes fondi.
- Ziedojumi un sponsoru atbalsts.

Plusi: aktīva kopienas iesaiste, demokrātisks apsaimniekojums.

Mīnusi: biedrībai jābūt pietiekami spējīgai un profesionālai.

4. Jaukts modelis

- Pašvaldība uzceļ **pamata ēku** un izveido sporta laukumus.
- Privātais operators apsaimnieko komerciālās daļas (inventāra noma, kafejnīca).
- Biedrības nodrošina sabiedriskās un sporta aktivitātes (airēšana, bērnu nometnes).

PAŠVALDĪBAS ĪPAŠUMA ĀĶU IELĀ 16, BALTEZERĀ ATTĪSTĪBAS VĪZIJA,
GRAFISKĀ DAĻA

