

SIA **DAMSIJAS**

ARHITEKTU BIROJS

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU „DAMSIJAS”

Reģistrācijas Nr. 40003875540, juridiskā adrese: Brīvības gatve 223, Rīga, LV-1039,
tālrunis 67045980, fakss 67045983, e-pasts: dace@damsijas.lv.

APSTIPRINĀTS

Ķekavas novada domes
sēdē 2012. gada 18. oktobrī
ar lēmumu Nr. 289
(protokols Nr. 21)

Ķekavas novada Domes
priekšsēdētāja vietnieks
Juris Krūmiņš

[Signature]
30.10.2012.g.

DETĀLPLĀNOJUMS
„Pipari”

Adrese:

Ķekavas novads, Ķekavas pagasts,
nekustamais īpašums „Pipari”,
kadastra Nr. 8070-011-0009

Pasūtītājs:

SIA „Īpašums A5”,
reģistrācijas Nr. 40003716298

**Projekta
izstrādātāja:**

SIA „Damsijas”,
reģistrācijas Nr. 40003875540.
Dace Bērziņa, arhitekte,
sert. Nr. 10-0925



[Signature]
ARHITEKTE
DACE BĒRZIŅA
Sert. Nr. 10-0925

2012. gads

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Pipari”, ar kadastra Nr. 8070 011 0009, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, ir izstrādāts saskaņā ar:

- Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu;
- Ķekavas novada Domes 2010. gada 21.decembra lēmumu par detālplānojuma uzsākšanu nekustamam īpašumam „Pipari” (kadastra numurs 8070 011 0009), Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (protokols Nr. 24, 2.§218.) un darba uzdevumu Nr. D-2010-30 detālplānojuma izstrādei nekustamam īpašumam „Pipari” (kadastra numurs 8070 011 0009), Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā;
- institūciju izdotajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai.

Detālplānojums ir izstrādāts atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 6. oktobra noteikumiem Nr.1148, "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" un citu normatīvo aktu prasībām. Detālplānojums izstrādāts uz SIA "Ģeodēzija S" 2011. gada oktobrī izsniegtā topogrāfiskā plāna M 1:500.

1.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojumā ietvertās teritorijas attīstības priekšnosacījumi ir izvērtēti atbilstoši plānojamās teritorijas novietnei un pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām jauktas ražošanas un darījumu teritoriju apbūvei un nekustamā īpašuma „Pipari” detālplānojuma pasūtītāja vēlmei šajā zemes gabalā paredzēt iespējami plašākas teritorijas izmantošanas iespējas, lai rastu iespēju izveidot investīcijām labvēlīgu vidi un tai nepieciešamo infrastruktūru.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu, nekustamā īpašuma „Pipari” teritorija daļēji atrodas jauktā ražošanas un darījumu teritorijā (JRD), daļēji turpmākās izpētes teritorijā (I), kuras daļā savukārt atrodas teritorija, kuras plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL).

Detālplānojums ir izstrādāts atbilstoši Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam un, atbilstoši institūciju nosacījumiem, kuri ir pievienoti detālplānojuma sastāvam.

2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

Šīs teritorijas attīstības pamatā, atbilstoši atļautajai teritorijas izmantošanai un ekonomiskajiem nosacījumiem, ir jauktas darījumu un ražošanas teritorijas, kā arī piebraucamo ceļu, laukumu un stāvvietu izveidošana. Galvenie teritorijas attīstības uzdevumi ir:

- izstrādāt nekustamā īpašuma detālplānojumu, atbilstoši Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajai teritorijas izmantošanai „Jauktas darījumu un ražošanas teritorijas” (JRD) un „Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves teritorijas” (TL), ievērojot īpašās prasības, kas ir noteiktas turpmākās izpētes teritorijā (I);
- noteikt projektējamai teritorijai lietošanas mērķu priekšlikumus atbilstoši plānotajai konkrētās teritorijas atļautajai izmantošanai;
- nodrošināt turpmākajā projektēšanas un būvniecības procesā šīs teritorijas racionālu izmantošanas iespēju;
- saglabāt videi raksturīgās īpatnības un noteikt teritorijas izmantošanu atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plānam;

- nodrošināt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu atbilstoši detālplānojuma izstrādātiem apbūves risinājumiem un Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma prasībām.

Detālplānojums detalizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus, nosakot:

- robežas un teritorijas izmantošanas prasības;
- atļauto izmantošanu;
- prasības būvju izvietojumam, būvlandes;
- prasības inženierkomunikāciju un piebraucamo ceļu izvietojumam;
- apgrūtinājumus, aizsargjoslas un citus ierobežojumus.

3. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Plānojamās teritorijas kopējā platība ir 5,10 ha. Teritorijas daļā, 2,5 ha platībā atrodas meža zeme, pārējā teritorijas daļā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme un pārējās zemes.



Zemes gabals robežojas ar valsts autoceļu A5. Zemes gabalam nav nodrošināta piebraukšana un nav nobrauktuviņu pieslēgumu minētajam valsts autoceļam. Piekļuve zemes gabalam nav nodrošināta arī pa servitūta ceļiem pa blakus esošo īpašumu teritoriju. Arī spēkā esošajā Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam, visā teritorijā „Jauktas darījumu un ražošanas teritorijas” (JRD), kas atrodas starp valsts autoceļiem A5, A7, P89 un P90, nav ne lokāla ne kopēja ceļu, ne inženierkomunikāciju tīkla plānojuma.

Detālplānojuma robežas ir noteiktas saskaņā ar Ķekavas novada Domes apstiprināto darba uzdevumu un tās atbilst nekustamā īpašuma „Pipari” zemes gabala robežām.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS UN APRAKSTS

Zemes gabala turpmākā izmantošana ir plānota, ņemot vērā tā atrašanās vietu un pārējo pieguļošo teritoriju iespējamo perspektīvo attīstību. Projektā izstrādātais risinājums tika pieņemts apskatot vairākus variantus, par kritērijiem izvēloties dažādus ainaviskus, arhitektoniskus, ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu un nodrošināt piekļuvi nekustamajam īpašumam „Pipari”, kā arī tam blakus esošajiem īpašumiem.

Detālplānojumā ir paredzēts pa nekustamā īpašuma „Pipari” teritoriju izveidot divus ceļa servitūtus satiksmes teritorijas kopēja infrastruktūras tīkla nodrošināšanai – savienojoša ceļa posma izbūvei, kas nodrošinās savienojoša ceļa izbūves iespēju (savienojot ar ceļu tīklu nekustamajā īpašumā „Akševicas”) no pieslēgumiem valsts autoceļam A5 un A7 (skatīt grafiskās daļas lapā DP-3 “Transporta kustības organizācijas un inženierkomunikāciju objektu shēma”).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, plānotajai teritorijas daļai, 1,0 ha platībā, kurā teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta „Jauktas darījumu un ražošanas teritorijas” (JRD), un, kurā ir paredzēta tehniskās apkopes stacijas izbūve, nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums ir 0801, bet līdz piebraucamā ceļa, ārējo inženierkomunikāciju un ārējo elektroapgādes tīklu izbūvei nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums ir neapgūtas apbūves teritorijas.

Pārējā šīs teritorijas daļā, 2,3 ha platībā, līdz turpmākās izpētes pabeigšanai, tiek saglabāts pašreizējais nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods 0101 - lauksaimniecības zeme, un apm.1,7 ha platībā tiek saglabāts pašreizējais nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods, 0201 - mežsaimniecības zeme, kurā tiek saglabāta meža audze. Turpmākās izpētes teritorijā nav atļauta zemes gabala sadalīšana. Tas nozīmē, ka, sadalot ceļu izbūvi kārtās, teritorijas ziemeļu daļā (paralēli valsts autoceļam A5 Babīte –Salaspils) un pārējā turpmākās izpētes teritorijā plānotais ceļa posms var tikt ierīkots un nodibināts kā servitūta ceļš transporta kustības papildus nodrošināšanai. Līdz turpmākās izpētes pabeigšanai nav iespējams izveidot atsevišķu zemes gabalu transporta infrastruktūras izveidošanai.

Detālplānojuma risinājumā ir norādītas orientējošas platības, kurās ir nepieciešams veikt meža zemes transformāciju satiksmes infrastruktūras izveidošanai. Meža zemes transformāciju ir plānots veikt tikai zem piebraucamajiem ceļiem un inženierkomunikācijām. Transformējamo meža zemju platība ir jāprecizē, izstrādājot ceļa tehnisko projektu. Detālplānojuma risinājumā ir paredzēts maksimāli saglabāt vērtīgos kokus un meža zemsedzi.

4.1.SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumā ir ievēroti 2011.gada 27.janvāra VAS „Latvijas Valsts ceļi” Tehniskās pārvaldes nosacījumi Nr. 2.2/264 un VAS „Latvijas Valsts ceļi” ieteikumi SIA „Īpašums A5” par iesniegto priekšlikumu „Iekšējo ceļu plānojuma shēma ar pieslēgumu valsts autoceļam A5 nekustamajos īpašumos „Aševicas un „Pipari, Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā”, (2010.gada 9.novembra vēstule Nr.2.2./3442).

Nekustamajam īpašumam „Pipari” nav nodrošināta piebraukšana. Uz minēto nekustamo īpašumu nav nobrauktuvju un nav ceļu pieslēgumu valsts autoceļam A5. Piekļuve zemes gabalam nav nodrošināta arī pa servitūta ceļiem pa blakus esošo īpašumu teritoriju. Arī spēkā esošajā Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam, visā teritorijā „Jauktas darījumu un ražošanas

teritorijas" (JRD), kas atrodas starp valsts autoceļiem A5, A7, P89 un P90, nav ne lokāla ne kopēja ceļu, ne inženierkomunikāciju tīkla plānojuma, tādēļ ceļu un inženiertīklu plānošanu ir iespējams veikt tikai pamatojoties uz iepriekš izstrādāto un pašvaldībā iesniegto priekšlikumu, kurš iepriekš ir saskaņots VAS „Latvijas Valsts ceļi”.

Ņemot vērā, ka plānotās teritorijas lielākā daļa atrodas turpmākas izpētes teritorijā, kurā nav atļauts veikt zemes gabala sadalīšanu un pastāvīgas apbūves plānošanu, bet ir pieļaujama īslaicīgu ceļu apkalpes objektu izvietošana, šajā gadījumā tiek plānota ceļa servitūta ierīkošana teritorijas dienvidu daļā ar pieslēgumu valsts autoceļam A5 no nekustamā īpašuma „Pipari” teritorijas. Pēc jaunā pieslēguma izveidošanas ir jāslēdz esošā nobrauktuve no valsts autoceļa A5 uz nekustamo īpašumu „Kārkli”, (shematisks risinājums ir attēlots detālpilnplānojuma grafiskās daļas lapā 2).

4.2.UGUNSDZĒSĪBAS PRASĪBAS

Projektā ir ievērotas Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta prasības, paredzot ugunsdzēsēju transporta brīvu piekļūšanu apbūvētajai teritorijas daļai un meža audzei. Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vajadzībām ir paredzēts izbūvēt atklātu ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu – dīķi ar ūdens uzpildes aku d 1500 mm, h=2500 mm.

Ugunsdrošības pasākumi risināti atbilstoši Ministru kabineta 2000.gada 1.februāra noteikumiem Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”” un Ministru kabineta 2007.gada 11.decembra noteikumiem Nr.866 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-07 „Būvju ugunsdrošība”” prasībām.

4.3 INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Inženierkomunikāciju novietnes plānu skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Galvenais plāns - Plānotā (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”.

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.

4.3.1.ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes tīkli ir plānoti saskaņā ar AS „Sadales tīkls” Centrālā reģiona 2011.gada 4.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30R2A0-02.02/18.

Apbūves elektroapgādi ir plānots nodrošināt no elektrolīnijas pieslēguma transformatora apakšstacijai blakus esošā nekustamā īpašuma „Akšvicas” teritorijā. Detālpilnplānojumā ir paredzēta vieta 0,42 kV elektropārvades līniju izbūvei.

Detālpilnplānojumā ir uzrādīti plānotie elektroapgādes tīkli, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”.

4.3.2.ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ir plānotas pamatojoties uz Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2011.gada 18. janvāra izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 5-7/146, Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļas 2011.gada 5.janvārī izsniegtajiem

nosacījumiem Nr. 5.5-3/79/9 un SIA „Ķekavas nami” 2011. gada 11.janvārī izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. 02-13/11.

Detālplānojuma risinājumā ir paredzēts izbūvēt vietējos centralizētos ūdensapgādes tīklus un centralizētos kanalizācijas ar pieslēgumu pie esošajiem tīkliem apm. 1230 m attālumā no plānojamās teritorijas (Mālu ielā) šķērsojot valsts autoceļu A5 Babīte-Salaspils, pa turpmākās izpētes teritoriju, kurā, saskaņā ar spēkā esošā Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam 96.2.punktu, nav atļauts izbūvēt pastāvīgas būves, (skatīt grafiskās daļas lapu DP-3 „Transporta kustības organizācijas un inženierkomunikāciju objektu shēma”). Detālplānojuma izstrādātāja piedāvāto alternatīvo risinājumu par lokālo kanalizācijas tīklu un attīrīšanas iekārtu izbūvi, lai novērstu šī detālplānojuma risinājumu iespējamu neatbilstību Ķekavas novada teritorijas plānojumam, ir mutiski noraidījis detālplānojuma izstrādes vadītājs.

4.3.3. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA

Saskaņā ar VSAI „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2011. gada 14.janvāra vēstuli Nr. 19z, detālplānojumā iekļautā teritorija atrodas valsts nozīmes ūdensnoteka Ķekava, ŪSIK 413245:01, sateces baseinā. Zemes gabals robežojas ar novadgrāvi, ka arī to šķērso agrāk izbūvēti novadgrāvji. Saskaņā ar kadastra datiem, zemes gabals atrodas meliorācijas sistēmā – objekts „Augļu dārzs”.

Meliorācijas grāvju aizsargjosla ir noteikta 10 m uz katru pusi no ūdensnoteku kroles.

Virszemes ūdeņu novadīšana no brauktuvēm tiek plānota gar ceļiem esošajos un plānotajos grāvjos. No apbūvējamās platības lietus ūdens savākšana ir paredzēta slēgtā lietus kanalizācijā ar tālāku novadīšanu uz esošo grāvju sistēmu. Lietus ūdens savākšanas un novadīšanas projekts ir jāizstrādā vienlaikus ar apbūves tehnisko projektu.

Nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšana objektam piegulošās platībās, kā arī neattīrītu kanalizācijas notekūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmā vai attīrītu ūdeņu tieša ievadīšana drenāžas sistēmā

Izvēloties ēku un būvju izvietojumu apbūvējamajā teritorijā, jāņem vērā nekustamā īpašuma „Pipari” meliorācijas pasē uzrādītais meliorācijas nosprauduma plāns un nepieciešamības gadījumā ir jāizstrādā meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projekts un būvniecības laikā jāveic meliorācijas sistēmas pārkārtošana. Detālplānojumā ir norādīts iespējamais ēku izvietojuma laukums. Ēku izvietojums noteikti skars drenāžas sistēmas atzarus un to pārkārtošanu ir nepieciešams veikt atbilstoši ēku novietojumam un funkcionālajai nepieciešamībai, atbilstoši meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektam.

Virszemes ūdeņu novadīšanas projekta izstrāde un būvniecība ir jāveic atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumiem Nr. 261 “Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība” un Ministru kabineta 2005.gada 23.augusta noteikumiem Nr. 631 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-05 Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves” prasībām.

4.3.4. GĀZES APGĀDE

Teritorijas gāzes apgāde ir plānota saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta 2011. gada 12. janvāra nosacījumiem 27.4-2/79, paredzot vidējā spiediena sadales gāzesvada novietni, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju

izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” un paredzot iespēju vidējā spiediena (P 0,4 Mpa) gāzes pievadu izbūvi līdz patērētājam.

Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamentā. Pirms tehnisko noteikumu saņemšanas Pasūtītājam ir jānoslēdz ar AS „Latvijas Gāze” atsevišķu vienošanos par gāzesvadu izbūvi ielas sarkano līniju robežās.

4.3.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Telekomunikāciju tīkli ir plānoti pamatojoties uz SIA „Lattelecom” 2011. gada 3.janvārī izdotajiem tehniskiem noteikumiem Nr. CS.10-9/2216/66.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzētas telekomunikāciju sadales punktu un kabeļu kanalizācijas novietnes, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” prasībām, kā arī ir norādītas orientējošas kabeļu kanalizācijas ievadu novietnes līdz ēkai. Pieslēgumi ir nodrošināmi pēc maģistrālā kabeļa līnijas izbūves. Teritoriju šķērso esošs sakaru kabelis, kurš nedarbojas un, nepieciešamības gadījumā, plānojot būvju izvietojumu, to var likvidēt.

4.3.6. SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei tiek paredzēti lokāli risinājumi (cietais kurināmais, gāze u.c.).

4.4. CITAS PRASĪBAS

4.4.1. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

Atkritumu apsaimniekošana ir jānodrošina saskaņā ar Ķekavas novada 2010. gada 27.aprīļa saistošajiem noteikumiem Nr. 13/2010 „Ķekavas novada sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumi”.

Uzsākot būvniecību vai teritorijas labiekārtošanas darbus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā īpašniekam ir jāslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekotāju (kuram ir līgums ar pašvaldību par minētā pakalpojuma sniegšanu), par sadzīves atkritumu savākšanu.

4.4.2. BIOTOPI

Detālplānojuma projekta izstrādes gaitā eksperte Inga Straupe ir apsekojusi zemes gabala „Pipari” teritoriju un sniegusi atzinumu par to, ka apsekotajā teritorijā, gan meža gan lauksaimniecībā izmantojamā zemē, nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas un augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami augi.

4.4.3. MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA

Daļa detālplānojumā iekļautās teritorijas ir meža zeme, detālplānojuma projektam ir pievienots aktuāls meža apsaimniekošanas projekts.

Detālplānojumā ir uzrādītas orientējoša transformējamās meža zemes platība piebraucamiem ceļiem un inženierkomunikācijām, pārējā teritorija tiek saglabāta kā meža zeme un tur ir paredzēts maksimāli saglabāt vērtīgos kokus un meža zemsedzi.

Meža zemes transformāciju zem ēkām, ielām, piebraucamiem ceļiem un inženierkomunikācijām ir jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 28.septembra noteikumiem Nr. 806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”. Meža zemes transformāciju ir nepieciešams veikt arī pirms teritorijas labiekārtošanas.

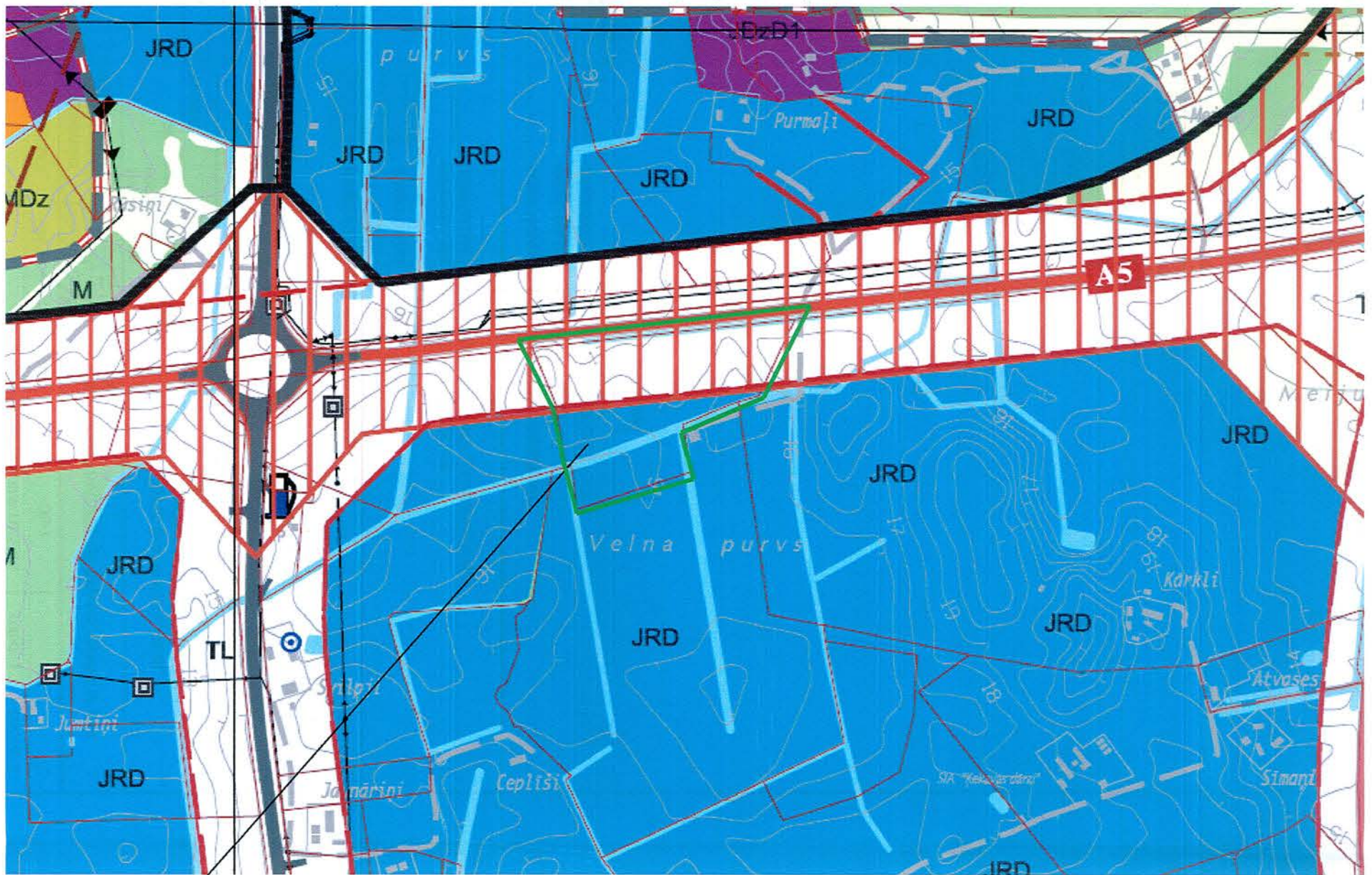
Pēc transformācijas atļaujas saņemšanas, apliecinājums koku ciršanai transformējamās platībās ir jāsaņem Rīgas reģionālajā virsmežniecībā.

4.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

- valsts galvenā autoceļa 100 m aizsargjosla;
- meliorācijas grāvja 10 m aizsargjosla.

ĶEKAVAS NOVADA ĶEKAVAS PAGASTA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA "PIPARI" (kad.Nr.80700110009) Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana



Projektējamā teritorija

APZĪMĒJUMI TERITORIJU IZMANTOŠANAI PĀRĒJIE APZĪMĒJUMI

Nr. p. k.	Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana		Apzīmējums		Skaidrības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus
	Zona	Mācītāja platība (ha)	Burts	Krāsas	
1. TERITORIJAS, KURĀS APBŪVE IR PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA					
1.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	0,12	DzM1, DzM2		AN 9. nodaļa 83. punkts
2.	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas	0,25	DzS		AN 9. nodaļa 84. punkts
3.	Mācītāja apbūves teritorijas	0,3	MDz		AN 9. nodaļa 85. punkts
4.	Daudzstāvu apbūves teritorijas	skat. AN	DzD1, DzD2, DzD3		AN 9. nodaļa 86. punkts
5.	Jauktas sabiedriskās un darījuma apbūves teritorijas	ar funkcionālo noteikumiem	JSD1, JSD2		AN 9. nodaļa 87. punkts
6.	Jauktas dzīvojamās un darījuma apbūves teritorijas	0,12 0,25	JDzD1, JDzD2		AN 9. nodaļa 88. punkts
7.	Jauktas ražošanas un darījuma apbūves teritorijas	ar funkcionālo noteikumiem	JRD		AN 9. nodaļa 89. punkts
8.	Komunālās un tehniskās apbūves teritorijas	ar funkcionālo noteikumiem	T		AN 9. nodaļa 90. punkts
8.1.	Kapota		Tk		
9.	Saiksmes infrastruktūras objektu teritorijas	ar funkcionālo noteikumiem	TL		AN 9. nodaļa 91. punkts
2. TERITORIJAS, KURĀS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA					
10.	Lauku apbūves teritorijas	0,5	La		AN 9. nodaļa 92. punkts
11.	Lauksaimniecības teritorijas	1,0	L		AN 9. nodaļa 93. punkts
12.	Mežsaimniecības teritorijas	2,0	M		AN 9. nodaļa 94. punkts
Atbilstošu teritorijas					
13.	Ūdeņi	-	ZO		AN 9. nodaļa 95. punkts
14.	Purni	5,0	ZP		AN 9. nodaļa 95. punkts
15.	Parku un rekreācijas teritorijas	ar funkcionālo noteikumiem	ZA1, ZA2		AN 9. nodaļa 95. punkts
3. TERITORIJAS AR ĪPAŠU STATUSU					
16.	Turpmāks izpētes teritorijas	-	-		AN 9. nodaļa 96. punkts
17.	Teritorijas, kurām obligāti izstrādājami detaļplānojumi	-	DP1, DP2		AN 9. nodaļa 97. punkts

Satiksmes infrastruktūra

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts 1. šķiras autoceļš
- Valsts 2. šķiras autoceļš
- Pašvaldības autoceļš
- "Latvijas valsts meži" autoceļš
- Pārējie ceļi
- Projektētais autoceļš un tā šķērsojums
- Projektētais autoceļš ar nobrauktuvēm
- Vejamās ielas un ceļi
- Josla kurā jāveic būvniecības skaidrojuma ar VAS "Latvijas Valsts ceļi"

Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti

- Gāzes regulēšanas punkts
- Esošs augsta spiediena gāzesvads (P<1,6MPa)
- Persp. augsta spiediena gāzesvads (P<1,6MPa)
- 20 kV elektrotiliņa ar transformatoru
- 110 kV elektrotiliņa
- 330 kV elektrotiliņa
- Optiskais kabelis
- Kanalizācijas spiedvads
- Noteikumu atbilstības iekārtas
- Mēģu krātuve
- Degvielas uzpildes stacija
- Mobilo sakaru tornis
- Odensapgādes urbums
- Aizsprosta drošuma noteikšanas kontrolinženieris

Riska teritorijas

- 10% pilsētu varbūtības riska teritorijas

Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi

- Ķekavas pilskaime, valsts aizsardzības nr. 2092.
- Ķekavas (Ķekavas) luterāņu baznīca, valsts aizsardzības nr. 6596.
- Katlakalna luterāņu baznīca, valsts aizsardzības nr. 6700.
- Pļevniekaiņa skolas senkapis, valsts aizsardzības nr. 2093.
- Seuliņu pilskaime ar apmetni, valsts aizsardzības nr. 2094.
- Rakstnieka G. Merķeļa dzīves vieta - Deplīna muiža, valsts aizsardzības nr. 2095.

Valsts nozīmes dabas pieminekļi

- Garības Merķeļa piemējis dendroloģiskie stādījumi

Robežas

- Ķekavas pagasta robeža
- Cēmu robežas

Kadastre

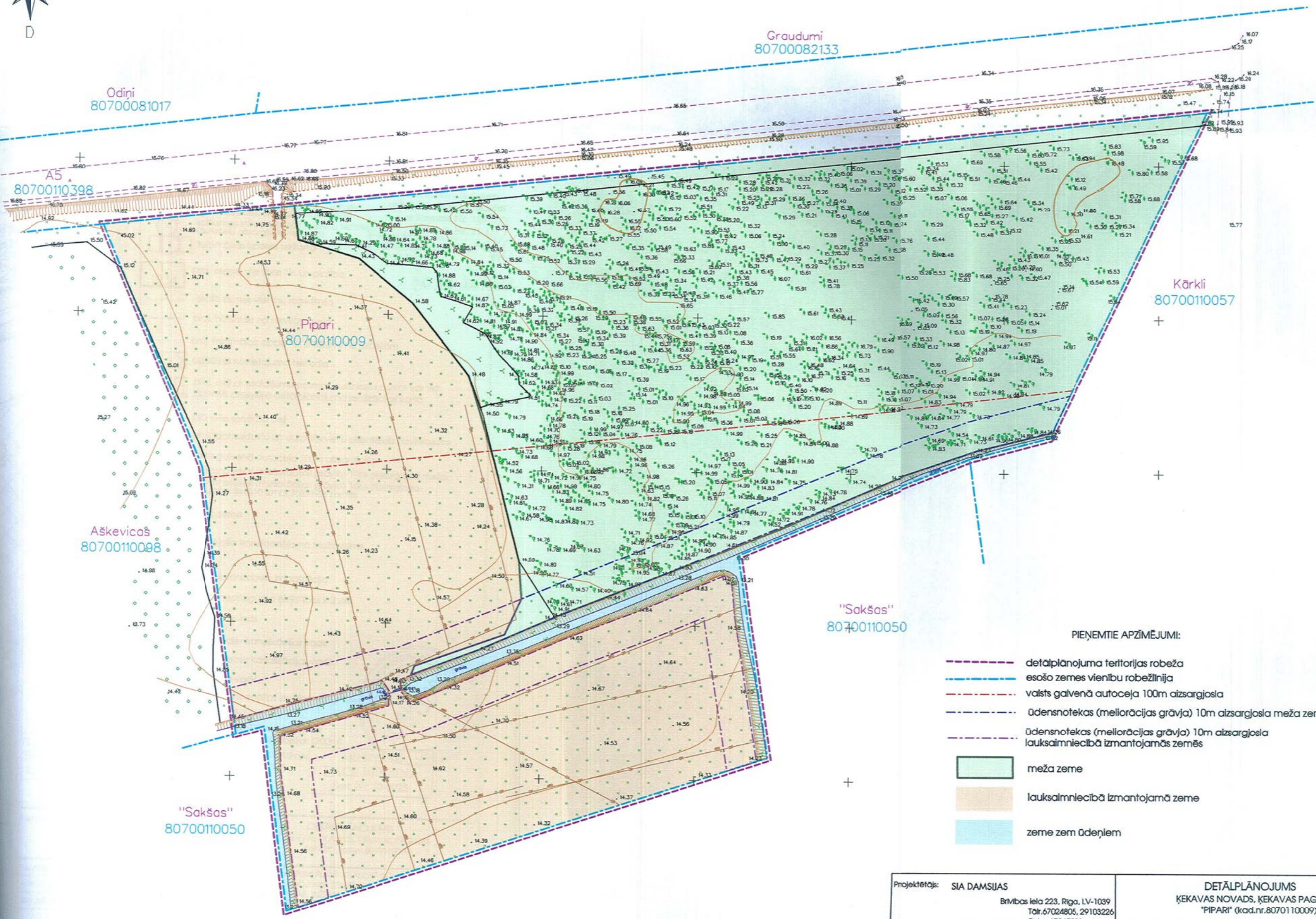
- Pārējie apzīmējumi
- Rīgas HES darbs
- Regulēta ūdensnotekā
- Publiski pieejamas vietas pie ūdensstābiem

Aizsargjostas

- Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu aizsardzības zona
- Ūdensnotekā un ūdensstābi aizsargjostas
- Aizsargjosta ap kapsētām
- Aizsargjosta ap purvjiem
- Aizsargjosta ap atkritumu izgāztuvēm
- Aizsargjosta ap noteikumu atbilstības iekārtām
- Aizsargjosta gar autoceļiem
- Aizsargjosta gar elektrisko tīklu galvadu tīkliem
- Aizsargjosta gar gāzes vadu
- Apbūve tīkla (seko) ar Saules Drošības aizsargjostu
- Aizsargjostas ap ūdens pēšanas vietām (ģeogrāfiskā)
- Aizsargjostas ap ūdens pēšanas vietām (sālgā rezerve)
- Sanitārās aizsargjostas ap pārstādes uzņēmumiem
- Mežu aizsargjosta ap pilsētu



TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS



- PIENĒMTIE APZĪMĒJUMI:
- detālplānojuma teritorijas robeža
 - esošo zemes vienību robežlīnija
 - valsts galvenā autoceļa 100m aizsargjosla
 - ūdensnotekas (meliorācijas grāvja) 10m aizsargjosla meža zemēs
 - ūdensnotekas (meliorācijas grāvja) 10m aizsargjosla lauksaimniecībā izmantojamās zemēs
 - meža zeme
 - lauksaimniecībā izmantojamā zeme
 - zeme zem ūdeņiem

Projektētājs: SIA DAMSĪJAS Brīvības iela 223, Rīga, LV-1039 Tālrunis: 67024805, 29103226 Fakss: 67045933		DETĀLPĻĀNOJUMS ĶEKAVAS NOVADS, ĶEKAVAS PAGASTS "PIPARI" (kad.nr.8070110009)			
Pasūtītājs: SIA "Ipašums A5"		Rasējums: TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS			
ArHITEKTE	D. Bērziņa	NOZĀRE:	DP-1		
IZSTRĀDĀTĀJS	J. Veilāns	MĒROGS: 1:1000	DATUMS: 09.2012	LAPA: 1	LAPAS: 3

NIEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ĪPARI,
ĶĒKA VAS PAGASTS, ĶĒKAVAS NOVADS
DETĀLPLĀNOJUMS

Graudumi
80700082133



Ofiņi
80700081017

autoceļš A6 Babīte - Salaspils
80700110398

uz pieslēgumu autoceļam A7
nekustamā īpašuma "Mozsvīļi"
teritorijā

14.44 Īpāri
80700110009

proj. pagaidu autostāviņas
15.3
14.3

5.10 ha
JRJ

Askevičas
80700110098

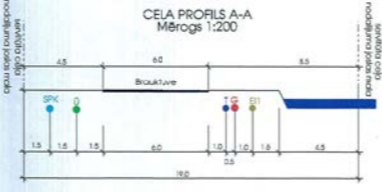
4.0 6.0 3.0

proj. ugunsdzēsības
ādens nemsangs vieta

proj. dīķis
plātība 0.014 ha

"Saksas"
80700110050

- PIEZĪMĒS
1. Īpašuma līnijas parādīta ievērojot topogrāfiskās plāna mērogu 1:500.
 2. Topogrāfiskās plāna darbību ieviešanai nepieciešams izstrādāt ģeodēziskos darbus un izstrādāt ģeodēziskos darbus.
 3. Īpašuma līnijas parādītas ar 0.5 m precizitāti.
 4. Zemes virsmas plānā, apbūvē un ierīkoti objekti parādīti ar 0.5 m precizitāti.
 5. Detālplānojumā robežas norādītas ar griezumiem un plānā "Plāns" robežas.
 6. Apbūvē un ierīkoti objekti parādīti ar 0.5 m precizitāti.



Plānotā teritorijas izmantošana un aprēķinājumi (ha)

Plānotās zemes Nr.	Plānotās zemes platība	Valsts galvenā autoceļa aizsargjosla	Meliorācijas grāvja aizsargjosla	Meliorācijas grāvja aizsargjosla	Servitūta ceļi	Orientējamā transform. meža zemes platība
1	5.10	2.74	0.35	0.20	0.73	0.95

Piezīme: zemes vienība atrodas plānotās servitūta ceļā - 0.59 ha

Pieņēma detālplānojumā uzdevumus SIA "Īpašums AS" valdes loceklis Jānis Antropovs

- PIENĒMIE APZĪMĒJUMI:
- detālplānojuma teritorijas robeža
 - (arīta rotācija un darījumu teritorija) (arīta autoceļu aizsargjosla teritorija) (arīta infrastruktūras objektu teritorija) (arīta aizsargjosla teritorija)
 - turpmākas izpildes teritorija
 - 1234 proj. zemes vienības Nr. un platība
 - esošo zemes vienību robežlīnija
 - proj. būvvalde no servitūta ceļa
 - proj. minimālās apbūves attālumus no robežlīnijas apbūves novietojuma teritorijā
 - proj. ceļi ar sadalījumu posmiem, kuri katrs posms var tikt izvērtēts atsevišķi detālplānojuma realizācijas laikā
 - plānotie servitūta ceļi
 - proj. leikautu/uz autostāviņu orientējamā novietojums
 - valsts galvenā autoceļa 100m aizsargjosla
 - ūdensnotekas (meliorācijas grāvja) 10m aizsargjosla meža zonā
 - ūdensnotekas (meliorācijas grāvja) 10m aizsargjosla lauksaimniecībā izmantojamās zemes
 - meža zeme
 - orientējama transformējama meža zeme
 - proj. telefonkabeļu kanalizācija
 - proj. zemsprieguma elektrības kabeļi
 - proj. ūdensvadi
 - proj. spēlelekanalizācijas vadi
 - proj. patēres kanalizācijas vadi
 - proj. gāzes vadi
 - lietusūdens drenāžas leivoci vai grāvji
 - proj. caurteka
 - ugunsdzēsības ādens nemsangs vieta apkalpes zonas robežās (200m)
 - projektētās augstuma atzīmes
 - esošās augstuma atzīmes
 - projektētā nogāze

APSTIPRINĀTS
Ķekavas novada domes
sēdē 2012. gada 18. oktobrī
ar lēmumu Nr. 289
(protokols Nr. 21)
Ķekavas novada Domes
priekšsēdētāja vietnieks
Juris Krūmiņš

30.10.2012.

MDC
SIA "Mākslīgais Dīķis" (arīta)
8070 DP 021692
2012. gada 7. septembris

ARHITEKTE
DACE BĒRZIŅA
Ser. Nr. 10-0925

ARHITEKTS
DACE BĒRZIŅA
Ser. Nr. 10-0925

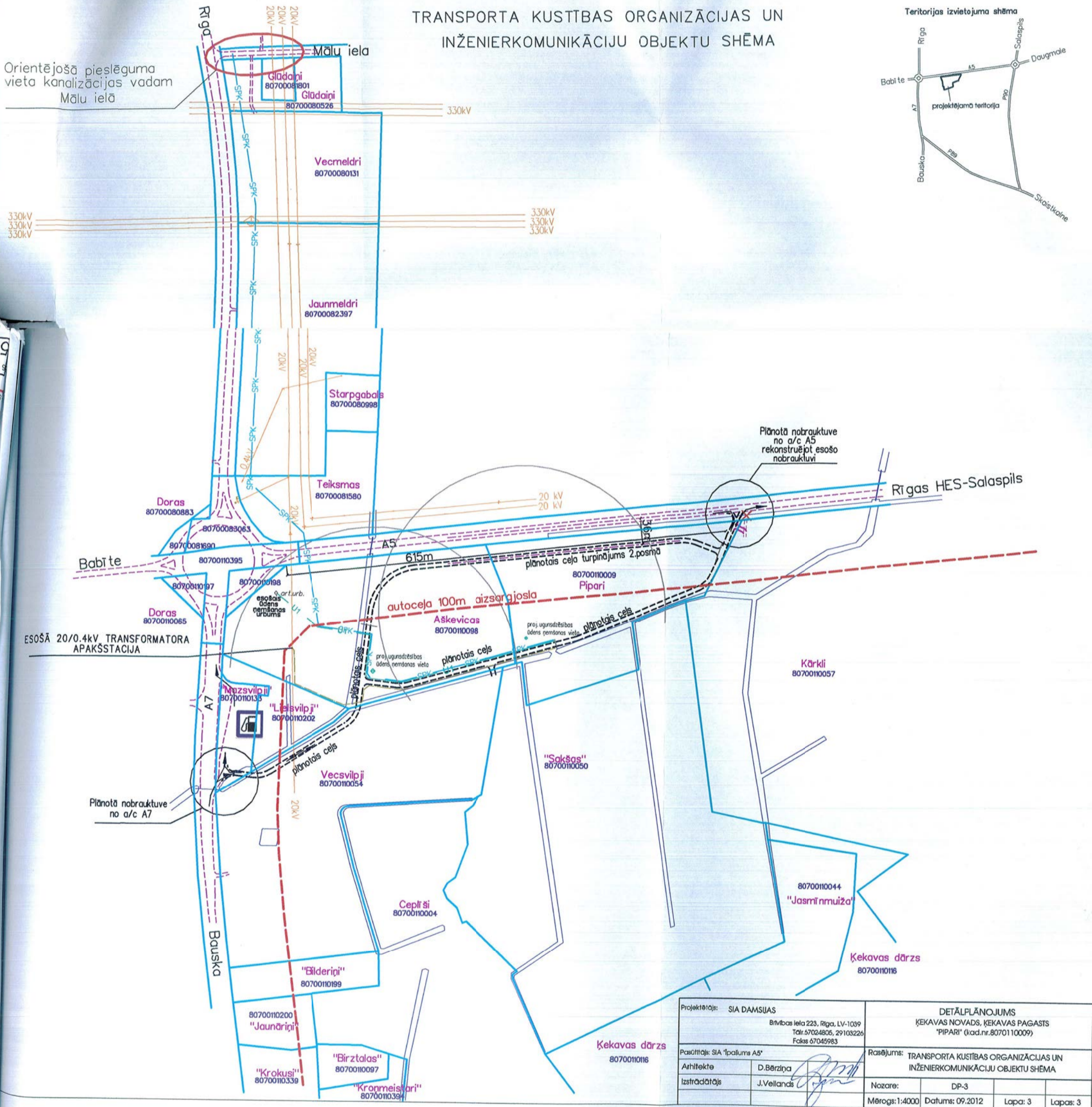
Sāpējotais darbs	paraksts	Vārds, uzvārds	Datums	Piezīmes
Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļa	(paraksts)	Elva Ivāna	15.08.2012.	Ārvalsts izpildes darbs. Esot zemes vienības robežas zīmē, ņemot vērā, ka šīs zemes vienības robežas ir noteiktas ar 2007. gada 15. oktobra Rīgas reģionālās nodaļas lēmumu Nr. 1508/2007. Dokumenta elektroniskā kopija: Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas tīmekļa vietnē: www.zemvalsts.gov.lv

Projekta nosaukums	Projekta veids	Projekta mērogs	Datums	Lapa Nr.	Kopu Nr.
SIA DAMĪBAS	DETĀLPLĀNOJUMS	1:500	09.2012	2	3

TRANSPORTA KUSTĪBAS ORGANIZĀCIJAS UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU OBJEKTU SHĒMA



Orientējošā pieslēguma vieta kanalizācijas vadam Mālu ielā



Projektētājs: SIA DAMSIJAS Brīvības iela 223, Rīga, LV-1039 Tālrunis: 57024805, 29103226 Fakss: 67045983		DETĀLPLĀNOJUMS ĶEKAVAS NOVADS, ĶEKAVAS PAGASTS "PIPARI" (kad.nr.8070110009)			
Pasūtītājs: SIA "pašums A5"		Rasījums: TRANSPORTA KUSTĪBAS ORGANIZĀCIJAS UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU OBJEKTU SHĒMA			
Arhitekts: D.Bērziņa	Izstrādātājs: J.Vellands	Nozare: DP-3	Datums: 09.2012	Lapa: 3	Lapas: 3
		Mērogs: 1:4000			

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Nekustamā īpašuma „Pipari”, kadastra Nr. 8070 011 0009, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, attiecas uz visu detālplānojumā iekļauto teritoriju un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.
2. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi detalizē un precizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un stājas spēkā nākošajā dienā pēc tam, kad Ķekavas novada domes lēmums par nekustamā īpašuma „Pipari”, ar kadastra Nr. 8070 011 0009, detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu tiek izsludināts laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojuma teritorijā izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likumam un saskaņā ar grafiskās daļas lapā DP-2 „Galvenais plāns - Plānota (atļautā) izmantošana, aizsargjoslas, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, zemes gabala sadalījuma plāns, inženierapgādes shēma, ielu profili” noteikto:
 - 3.1. valsts galvenā autoceļa 100 m aizsargjosla;
 - 3.2. meliorācijas grāvja 10 m aizsargjosla;

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. Jauktas ražošanas un darījumu teritorija (JRD)

4. Jauktas ražošanas un darījumu teritorija (JRD) šajā detālplānojumā nozīmē apbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir ražošanas, komunālie, noliktavu un transporta uzņēmumi, kā arī dažāda rakstura darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti.
5. Par galveno zemes un būvju izmantošanas veidu projektētās zemes vienības Nr. 1 daļai var tikt noteikta kāda/s no sekojošām iespējām:
 - 5.1. transporta un loģistikas centrs;
 - 5.2. tehniskās apkopes stacija;
 - 5.3. vieglās rūpniecības uzņēmums;
 - 5.4. vairumtirdzniecības iestāde;
 - 5.5. mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 5.6. palīgizmantošana:
 - 5.6.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
 - 5.6.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 5.6.3. palīgēkas (noliktava, atklāta uzglabāšana);
 - 5.6.4. dzīvoklis.
6. Zemes gabala platība ir noteikta detālplānojumā - esošā - 51014 m²,
7. Maksimālā apbūves intensitāte ir noteikta 140%.
8. Minimalā brīva teritorija – ne mazāka par 10%.
9. Ēku un būvju skaits – ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
10. Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 20 m, izņemot tehnoloģiskā procesa nodrošināšanai nepieciešamās konstrukcijas (skursteņus, utml.).

11. 10% no zemesgabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem, kas šajā gadījumā ir daļa no saglabājamās meža platība ārpus transporta infrastruktūras izbūvei nepieciešamās platības;
12. Priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi;
13. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu, ceļa servitūta nožogojšana ir atļauta pa ceļa iekšējo robežu, apbūvējamās teritorijas nožogojšana – pa uzbēruma augšējās krantes līniju. Turpmākās izpētes teritorijā atļauta pagaidu žogu uzstādīšana, atbilstoši nepieciešamībai, to saskaņojot pašvaldības būvvaldē.

2.2. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)

14. Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) šajā detālplānojumā ir teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietojšana.
15. Visa noteiktā satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) ietilpst Turpmākās izpētes teritorijā (I).
16. Galvenā izmantošana projektētās zemes vienības Nr. 1 daļai (visā (TL) teritorijas platībā) ir noteikta:
 - 17.1. valsts galvenais autoceļš;
 - 17.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 17.3. autostāvvietas.

2.3. Turpmākās izpētes teritorija (I)

17. Turpmākās izpētes teritorija Ķekavas novadā, teritorijā, kurā atrodas nekustamais īpašums „Pipari”, apm. 2,9 ha platībā ir paredzēta valsts vai reģionālās nozīmes infrastruktūras attīstībai un, kurā 2011. gadā ir uzsākta teritorijas izpēte, kas kalpos par pamatu tās turpmākās izmantošanas noteikšanai.
18. Šajā teritorijā ir atļauta tikai pašreizējā teritorijas izmantošana.
19. Turpmākās izpētes teritorijā nav atļauta pastāvīga apbūve, zemes transformācija vai zemes gabalu sadalīšana.
20. Lai realizētu pašreizējo teritorijas izmantošanu, atsevišķos gadījumos turpmākās izpētes teritorijā ir atļauta mazēku vai sezonas rakstura palīgēku novietojšana.
21. Šajā teritorijā ir pieļaujama īslaicīgu ceļu apkalpes objektu izvietojšana, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām, sanitārajām un ugunsdrošības normām un Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma prasībām.
22. Turpmākās izpētes teritorijā (I), uz kuras izmantošanu attiecas iepriekš minēto 19., 20., 21., un 22. punkta noteikumi, visā teritorijā ietilpst Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) un attiecīgi šajā teritorijā ir spēkā šo noteikumu 15. un 17.punkta noteikumi.

2.4. Detālplānojuma realizācijas kārtība

23. Inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve ir jāveic atbilstoši detālplānojuma paskaidrojošās daļas apakšnodaļā INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI noteiktajam un, atbilstoši inženierapgādes shēmai un ceļu profiliem, kas noteikti grafiskās daļas lapā ĢP-2 „Galvenais plāns - plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ceļu profili”.

24. Zemes gabalu īpašniekiem, par saviem līdzekļiem ir jānodrošina detālplānojumā plānoto ceļu un ārējo inženierkomunikāciju tīklu izbūvi, saskaņā ar spēkā esošiem normatīviem aktiem un atbilstoši izstrādātiem un saskaņotiem tehniskajiem projektiem.
25. Ēku projektēšana un būvniecība ir atļauta tikai pēc ceļu 1. kārtas, kas norādīta detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-2, izbūves ar grants (šķembu) segumu, kā arī teritorijas elektroapgādes un ārējo inženierkomunikāciju tīklu izbūves.
26. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā, nekustamā īpašuma īpašniekiem ir jānodrošina sekojošu darbību veikšana, lai realizētu detālplānojumā plānoto teritorijas attīstību, šādā secībā:
 - 26.1. Ceļu un inženierkomunikāciju **tehnisko projektu izstrāde** saskaņā ar Ķekavas novada būvvaldes izsniegtajiem plānošanas - arhitektūras uzdevumu un detālplānojuma risinājumu.
 - 26.2. **Meža zemes transformācija** zem plānotā ceļa un inženierkomunikācijām;
 - 26.3. **Ceļu un inženierkomunikāciju izbūve** saskaņā akceptētiem tehniskajiem projektiem un to nodošana ekspluatācijā:
 - 26.3.1. **Elektrotīklu izbūve** no pieslēguma vietas nekustamajā īpašumā „Aškevicās” līdz sadales skapim;
 - 26.3.2. **Ūdensvada izbūve** no ūdens ņemšanas vietas – artēziskā urbuma nekustamajā īpašumā „Aškevicās” līdz apbūves teritorijai;
 - 26.3.3. **Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas izbūve**;
 - 26.3.4. **Kanalizācijas spiedvada (vai paštecības vada) izbūve** no pieslēguma vietas nekustamajā īpašumā „Aškevicās” un nodošana ekspluatācijā.
27. **Plānošanas un arhitektūras uzdevuma** saņemšana Ķekavas novada būvvaldē pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju un ceļu izbūves ar šķembu segumu, kā arī nodošanas ekspluatācijā.
28. Pārējo inženierkomunikāciju izbūvi, kuras ir paredzētas detālplānojuma risinājumā (piem. telekomunikāciju, gāzesapgādes tīklus), nekustamo īpašumu īpašnieki veic atbilstoši to izbūves nepieciešamībai.
29. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša visiem jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Projekta realizācijas kārtībai piekrītu:

SIA „Īpašums 5” valdes loceklis Ingus Grīnfogels