

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Ķekavas novada Baložu pilsētas nekustamā īpašuma Rīgas ielā 59 (kadastra numurs 8007 002 1726) detālplānojuma (turpmāk – Detālplānojums) izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 01.10.2020. lēmumu "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Rīgas ielā 59, Baložos, Ķekavas novadā" un apstiprināto darba uzdevumu Nr. D-2020-14 detālplānojuma izstrādei.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp Ķekavas novada pašvaldību (turpmāk – Pašvaldība) un SIA "Reģionālie projekti" Detālplānojuma izstrādi veic SIA "Reģionālie projekti" (projekta vadītāja, teritorijas plānotāja Santa Pētersone, kartogrāfs, teritorijas plānotājs Ivo Narbutis). Detālplānojuma izstrādes vadītāja – Pašvaldības Telpiskās plānošanas daļas teritorijas plānotāja Gita Rengarte.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un citu attiecināmu normatīvo aktu prasībām.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI SAŅEMTI INSTITŪCIJU NOSACĪJUMI

- 1) Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde 05.01.2021. Nr.11.2/54/RI/2021;
- 2) Veselības inspekcija 16.12.2020. Nr.4.5.-4./30252/;
- 3) Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālā administrācija 22.12.2020. Nr.4.8/6538/2020-N;
- 4) AS "Sadales tīkls" 14.12.2020. Nr.30AT00-05/TN-17221;
- 5) AS "Gasol" 23.12.2020. Nr.15.1-2/4871;
- 6) SIA "Tet" 30.12.2020. Nr.PN-121234;
- 7) VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa, 15.12.2020. Nr.Z-1-12/1737;
- 8) Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība 18.12.2020. Nr.VM5.7-7/1270, 23.03.2021. Nr.VM5.7-7/333;
- 9) Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra 14.12.2020. Nr.834/7/1-14;
- 10) SIA "Baložu komunālā saimniecība" 09.12.2020. Nr.4.-7/41;
- 11) Olaines novada pašvaldība 15.12.2020. Nr.ONP/1.12./20/6774-ND.

Nosacījumus skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi.

LĒMUMS PAR STRATĒGISKĀ IETEKMES UZ VIDI NOVĒRTĒJUMA PROCEDŪRAS PIEMĒROŠANU

Izstrādes procesā notikušas rakstiskas konsultācijas par ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepieciešamību (ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālo vides pārvaldi (04.12.2020. Nr.1-7.1/20/2183, atbilde saņemta 05.01.2021. Nr.11.2/54/RI/2021), Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālo administrāciju (04.12.2020. Nr.1-7.1/20/2183, 07.12.2020. Nr.1-7.1/20/2210, atbilde saņemta 22.12.2020. Nr.4.8/6538/2020-N) un Veselības inspekciju (08.12.2020. Nr.1-7.1/20/2210, atbilde saņemta 15.12.2020. Nr.4.5.-1./30317)).

Vides pārraudzības valsts birojs (turpmāk – VPVB) 06.04.2021. pieņēma lēmumu 4-02/26 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanu."¹

¹ Iesniegumu par SIVN procedūru un VPVB lēmumu skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi

EKSPERTA ATZINUMS PAR ZĀLĀJU BIOTOPIEM UN VASKULĀRAJĀM AUGU SUGĀM

Detālplānojuma sagatavošanas ietvaros 05.11.2020. saņemts sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta Eģitas Grolles (Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003.) atzinums Nr.56/20 par nekustamo īpašumu Rīgas ielā 59 (kad. nr. 8007 002 1726, platība 6,6167 ha), Baložu pilsētā, Ķekavas novadā".²

² Eksperta atzinumu skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi

1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

Paskaidrojuma raksts, kas ietver Detālplānojuma izstrādes pamatojumu, teritorijas esošās izmantošanas aprakstu, Detālplānojuma risinājumu aprakstu un to saistību ar blakus esošajām teritorijām.

Grafiskā daļa, kas sastāv no karšu lapām:

1. Topogrāfiskais plāns;
2. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
3. Inženiertīklu plāns;
4. Zemes ierīcības darbu plāns.

Grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 izstrādātas augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - topogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1:500.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi), kas ietver detalizētas prasības teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

Vides pārskats (atsevišķā sējumā), kas veikts ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma procedūras ietvaros atbilstoši VPVB 06.04.2021. lēmumam Nr.4-02/26 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras piemērošanu."³ Vides pārskatā ietverts teritorijas attīstības plānošanas dokumenta - Detālplānojuma attīstītības ieceres (plānoto risinājumu) izvērtējums.

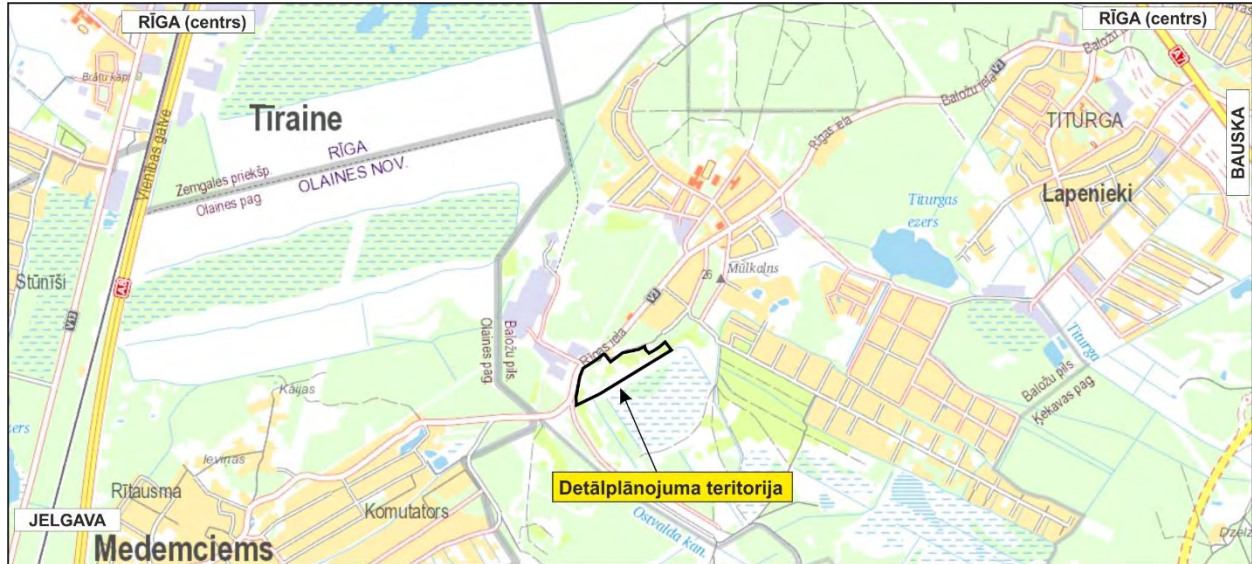
Pārskats par detālplānojuma izstrādi (atsevišķā sējumā) satur Ķekavas novada domes lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu, sanāksmes protokolu un citus ar Detālplānojuma izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus.

³ Iesniegumu par SIVN procedūru un VPBV lēmumu skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

2.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Baložu rietumu malā, pie Rīgas ielas, netālu no Olaines novada robežas (2.1.attēls), tajā ietilpst viens nekustamais īpašums Rīgas ielā 59 (kadastra nr. 8007 002 1726).

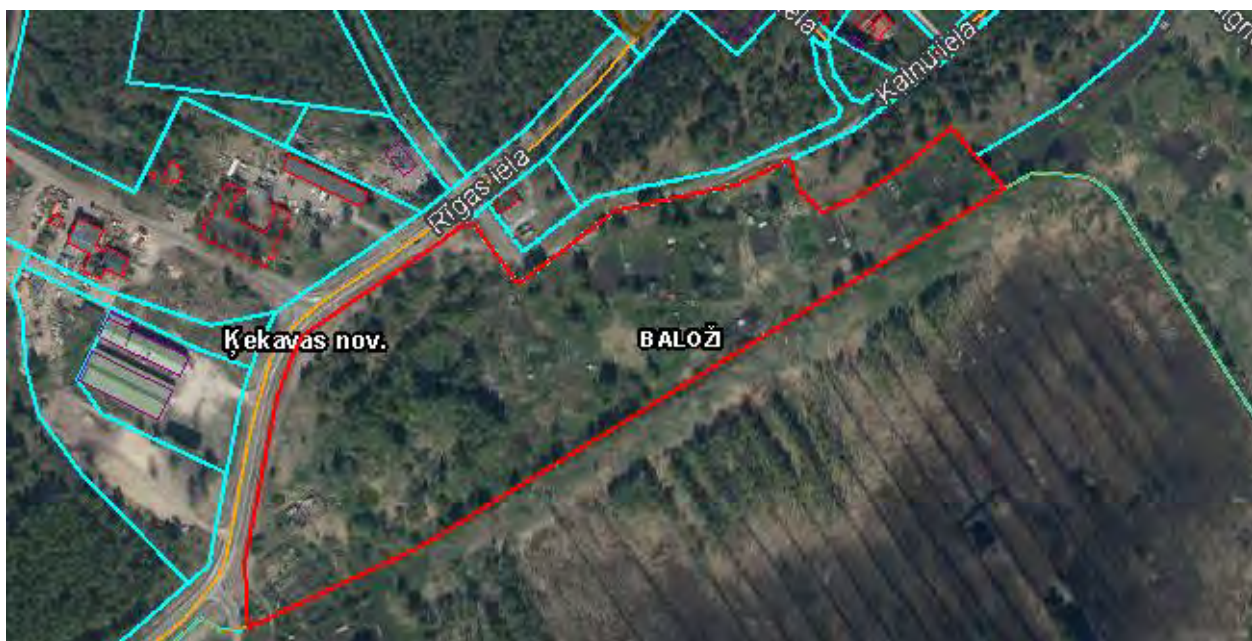


2.1. attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums

2.2. PLATĪBA, ROBEŽAS UN PIEDERĪBA

Detālpilānojuma teritorijas kopējā platība sastāda 6,6167 ha (2.2.attēls), un tā robežojas ar nekustamajiem īpašumiem:

- 1) "Rīgas iela" (kadastra nr. 8007 002 0214, Pašvaldības īpašums, 1,6956 ha);
- 2) "Kalnu iela" (kadastra nr. 8007 002 1629, Pašvaldības īpašums, 1,08 ha);
- 3) Kalnu iela 7 (kadastra nr. 8007 002 1626; Pašvaldības īpašums, 4,9053 ha);
- 4) Purva iela 19 (kadastra nr. 8007 002 4205, Pašvaldības īpašums, 3,9459 ha);
- 5) Dzelzs iela 32 (kadastra nr. 8007 002 4205, Pašvaldības īpašums, 68,6062 ha).



2.2. attēls. Detālpilānojuma teritorija (izkopējums no www.kadastrs.lv)

2.3. RELJEFS UN BIOTOPĪ

Teritorijas reljefs viegli viļņains līdz līdzens un lielākoties antropogēni ietekmēts - mākslīgi pārveidots. Zemes virsmas augstuma atzīmes Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā pie Rīgas ielas vidēji sastāda 14 m v.j.l. un pakāpeniski samazinās dienvidu virzienā uz izstrādātā purva plānotās Purva ielas virzienā līdz vidēji 11 m v.j.l.. Gar Detālplānojuma teritorijas dienvidu robežu gar koplietošanas ūdensnoteku (pie plānotās Purva ielas) ierīkots reljefa uzbērums.



2.3. attēls. Fotofiksācija. Detālplānojuma teritorijas vide

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" iekļauto informāciju Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā (turpmāk - ĪADT) vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas un/vai biotopi.

Detālplānojuma teritorijā satopami biotopi:

- 1) Koku puduri (bērzi, apses, baltalkšņi, kļavas, kārkli) - 1,3 ha;
- 2) Nezālienes, zāliens, dārzs - 5,3 ha.

Daļēji dabisku biotopu platību īpatsvars sastāda apmēram 20%, bet ruderālu biotopu (veidojušies cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā) - apmēram 80% no kopējās teritorijas platības⁴.

Teritorijas ainavu veido cilvēku pārveidota un daļēji degradēta kultūrainava (2.3.attēls - fotofiksācija) un slēgta meža ainava.

2.4. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Visa Detālplānojuma teritorija ir cilvēka darbības būtiski pārveidota, jo teritorija jau vēsturiski izmantota mazdārziņu ierīkošanai. Pašlaik lielākā teritorijas daļa ir pamesta un netiek apsaimniekota, vietām degradēta, bet saglabājušās atsevišķas iekoptas teritorijas, dārzu mājiņas, žogu fragmenti, būvgruži (2.5. un 2.6.attēls - fotofiksācija). Teritorija daļēji iznomāta mazdārziņiem.

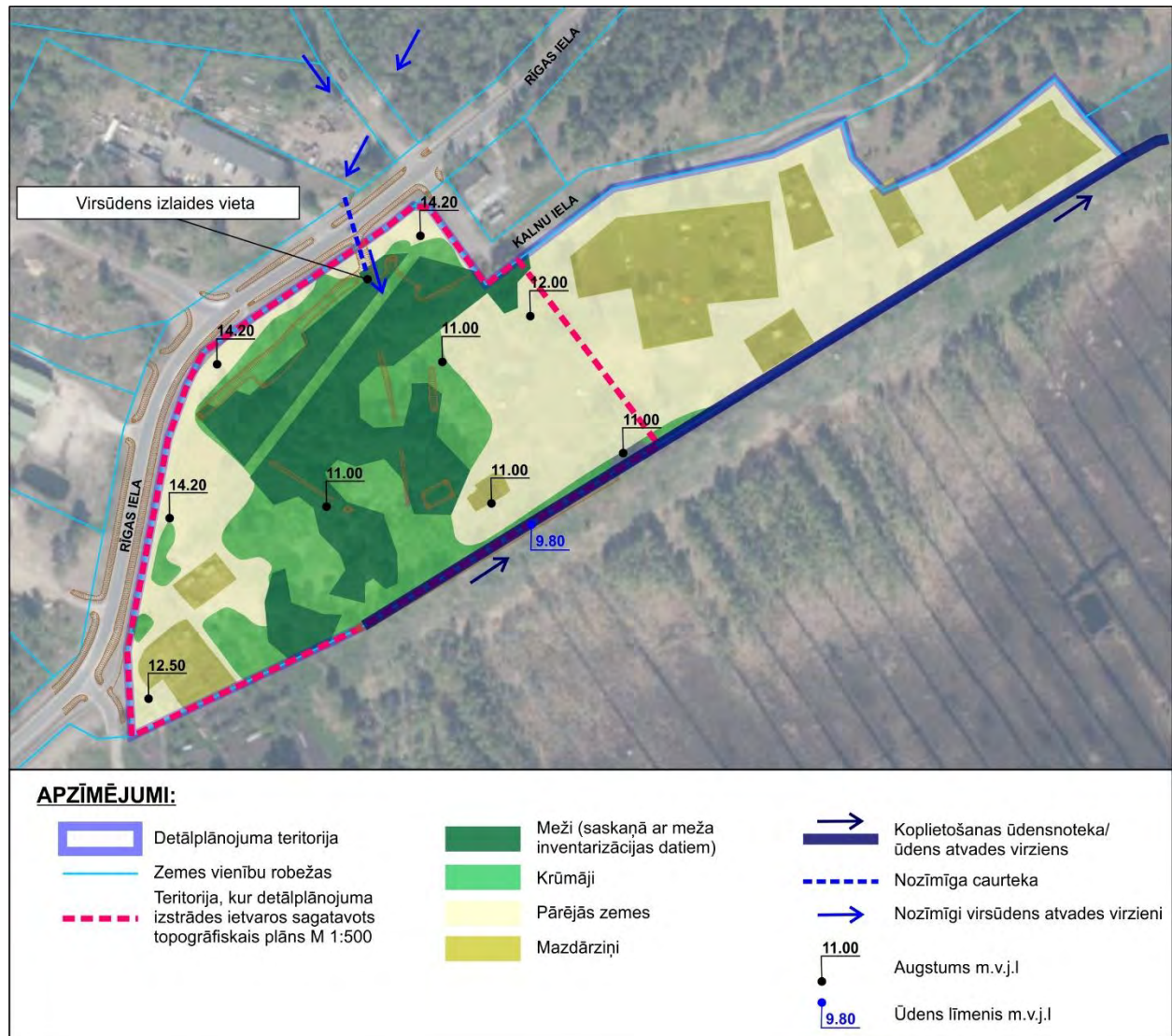
Atklātās neapsaimniekotās platības aizaug ar ruderālām, ekspansīvām augu sugām - kazenājiem, Kanādas zeltgalvīti, gārsu, ciesu. Vietām saglabājušies augļu koki, kā arī atsevišķi augoši koki un krūmu puduri. Teritorijas ziemeļrietumu daļā veikta augsnes virskārtas nostumšana. Izklaidus teritorijā, bet vairāk Detālplānojuma teritorijas rietumu daļā, aug bērzi, apses, baltalkšņi, kļavas, kārkli.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101). Nekustamā īpašuma esošā izmantošana (lietojuma veids) - citas zemes.

⁴ Saskaņā ar biotopu atzinumu (Eksperta atzinumu skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi)

2021.gadā nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 59, Baložos veikta Meža inventarizācija (2021.-2040.gadam), kas atbilstoši Meža likuma prasībām ir spēkā esoša. Saskaņā ar inventarizāciju mežs īpašumā sastāda 1,18 hektāru lielu platību (iekļauts Meža valsts reģistra datos). Valdošās sugas ir bērzs un vītols.

Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana attēlota 2.4.attēlā.



2.4. attēls. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana



2.5. attēls. Fotofiksācija. Mazdārziņu teritorijas



2.6. attēls. Fotofiksācija. Degradētas būves un būvgruži Detālplānojuma teritorijā

2.5. ESOŠA PIEKĻUVE UN SARKANĀS LĪNIJAS

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esoša Kalnu ielas pieslēguma Rīgas ielai, kas robežojas ar plānojamo teritoriju (2.7.attēls - fotofiksācija).



2.7. attēls. Fotofiksācija. Esošs Kalnu ielas pieslēgums pie Rīgas ielas

Rīgas iela ir maģistrālā pašvaldības iela. Tā ir izbūvēta ar asfaltbetona segumu, vienā ielas pusē ierīkots gājēju un velosipēdu ceļš, gājēju pāreja un sabiedriskā transporta pieturvietā (2.8.attēls - fotofiksācija) tiešā Detālplānojuma teritorijas tuvumā.



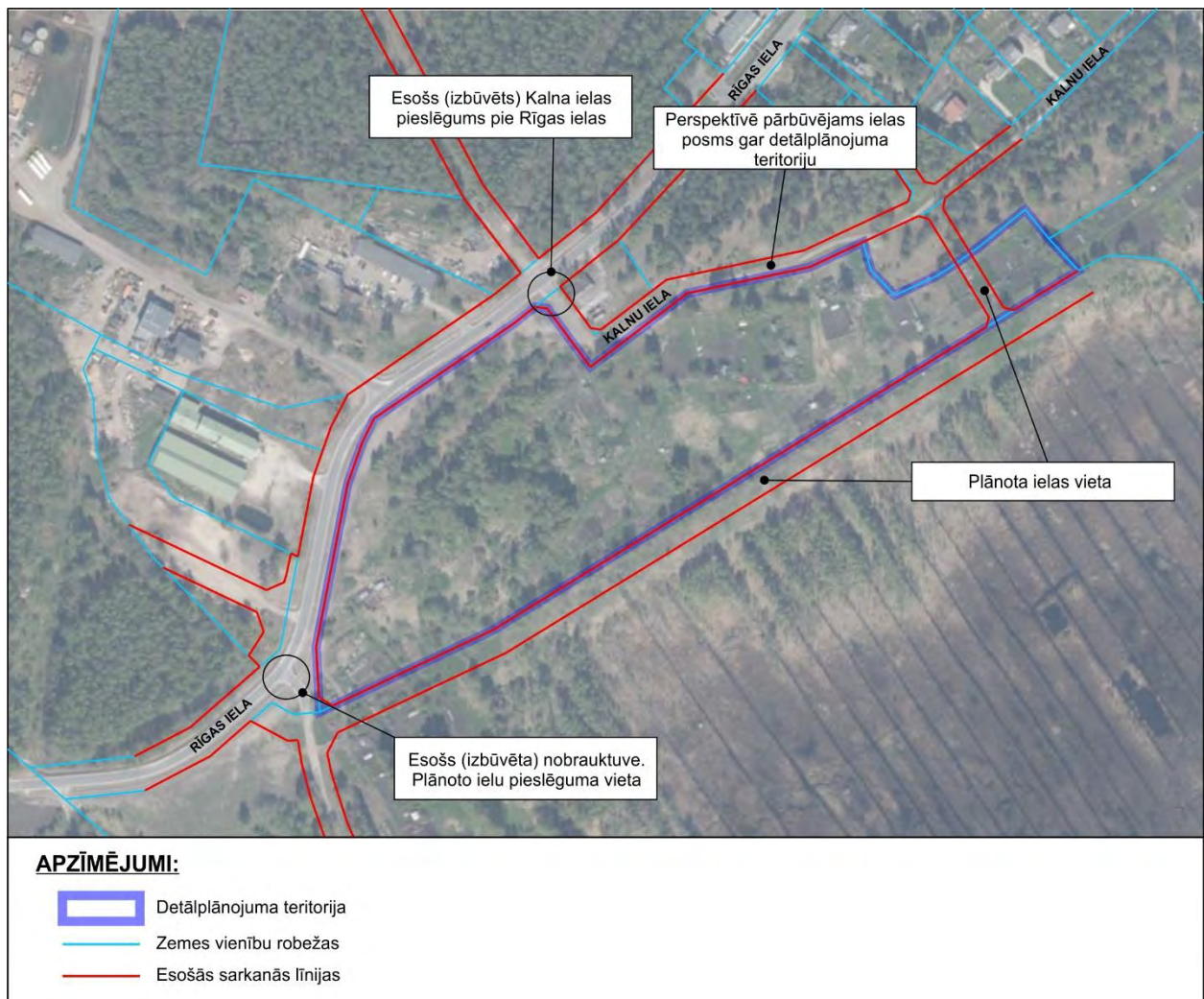
2.8. attēls. Fotofiksācija. Rīgas iela pie Detālplānojuma teritorijas

Kalna iela ir vietējas nozīmes pašvaldības iela ar grants seguma brauktuvi, šaura un sliktā tehniskā stāvoklī (2.9. attēls - fotofiksācija).



2.9. attēls. Fotofiksācija. Kalna iela pie Detālplānojuma teritorijas

Esošajā situācijā sarkanās līnijas ir noteiktas Rīgas ielai, Kalnu ielai (16 m), plānotajai Purva ielai (18 m) un plānotajai Lejas ielai (12 m). Sarkanās līnijas, esošos (izbūvētos) pieslēgumus un nobrauktuves skatīt 2.10.attēlā.



2.10. attēls. Esošās sarkanās līnijas

2.6. APKĀRTĒJO TERITORIJU ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija un tai blakus esošās teritorijas atrodas blīvi apdzīvotā vietā - Baložu pilsētā, pie nozīmīga transporta savienojuma - Rīgas ielas. Tāpat kā Detālplānojuma teritorija, arī lielākā daļa apkārtējo teritoriju ir būtiski cilvēka pārveidotas platības, ko veido angāri, tehnikas novietnes, pievadceļi, mazdārziņi ar koku grupām, degradētas teritorijas u.tml.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā apkārtnē dienvidrietumu un austrumu virzienā izmantota mazdārziņu ierīkošanai. Aiz uzbēruma un koplietošanas ūdensnotekas, dienvidu virzienā no Detālplānojuma teritorijas, sākas izstrādāta purva teritorija. Ziemeļaustrumos saglabājusies ar mežu apaugusi platība. Uz ziemeļiem un ziemeļrietumiem atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijas. Otrpus Rīgas ielai nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 34 atrodas uzņēmuma „Pindstrup Latvia” ēkas (2.11.attēls - *fotofiksācija*), Rīgas ielā 30 atrodas uzņēmums SIA “Pindstrup Latvia” (2.12.attēls - *fotofiksācija*), kas nodarbojas ar kūdras ieguvu un kūdras produktu ražošanu. Savukārt pie Kalnu ielas pieslēguma pie Rīgas ielas pretī Detālplānojuma teritorijai atrodas bijušās degvielas uzpildes stacijas (turpmāk – DUS) cisternas (2.13.attēls - *fotofiksācija*), kas pašlaik netiek izmantotas.



2.11. attēls. *Fotofiksācija*. SIA “Pindstrup Latvia” kūdras rūpnīcas teritorija



2.12. attēls. *Fotofiksācija*. SIA „Pindstrup Latvia” ēkas



2.13.attēls. Fotofiksācija. Bijušā DUS teritorija

Otrpus Rīgas ielai, pašvaldības nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 36, ir apstiprināts detālplānojums "Rīgas iela 36"⁵, kas teritorijā paredz izveidot šķirotu atkritumu savākšanas laukumu, bet zemes vienības daļā kā ilgtermiņa attīstības mērķi plašākā Baložu pilsētas apkārtnē - plānotu Biznesa parka teritoriju.

Tuvākā ĪADT - dabas parks "Doles sala" - atrodas ~4,5 km attālumā no Detālplānojuma teritorijas. Tuvākais aizsargājamais biotops "Mežainas piejūras kāpas" robežojas ar Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu robežu (Plānotajām mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām, kuras ar Detālplānojumu nav plānots detalizēt/īstenot). Tuvākā aizsargājamās augu sugas atradne atrodas ~1,2 km attālumā, bet tuvākais valsts aizsargājamais koks (dižkoks) atrodas 3,2 km attālumā no plānojamās teritorijas.

2.7. ESOŠIE INŽENIERTĪKLI UN KOPLIETOŠANAS ŪDENSNOTEKAS

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti - 20 kV elektropārvades gaisvadu līnija (2.14.attēls - fotofiksācija), kas izbūvēta gar Kalnu ielu.



2.14.attēls. Fotofiksācija. 20 kV elektropārvades gaisvadu līnija gar Kalnu ielu

⁵ Apstiprināts ar Ķekavas novada domes 12.12.2019. lēmumu Nr. 14 (protokols Nr.28)

Detālplānojuma teritorijā, pie zemes īpašuma robežas, atrodas sakaru kabeļu kanalizācijas kanāla noslēgtais gals.⁶

Pēc VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem teritorijā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas⁷. Tuvākā valsts nozīmes ūdensnoteka – Ostvalda kanāls atrodas ~ 160 m attālumā.

Gar Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļu (plānoto Purva ielu) ierīkota koplietošanas ūdensnoteka (grāvis) un uzbērums, kas atdala teritoriju no purva.

Neliela lokāla ūdens savākšanas ieplaka (grāvis) ierīkota arī Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļā, tuvināti Rīgas ielai. Uz ieplaku, zem Rīgas ielas izbūvēta caurteka, kas no Rīgas ielas grāvjiem un zemes vienībām otrpus Rīgas ielai savāc un uz Detālplānojuma izstrādes teritoriju novada savāktos lietusūdeņus.

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti citi inženiertīkli, kā arī teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti⁸, kā arī vietējas nozīmes ģeodēziskā tīkla punkti.

Atbilstoši SIA "Baložu komunālā saimniecība" (turpmāk - BKS) sniegtajai informācijai⁹ nekustamā īpašuma Rīgas ielā 59, Baložos tiešā tuvumā nav BKS apkalpošanā esošu ūdensapgādes un centralizētās saimnieciskās kanalizācijas tīklu. Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajam ūdensvadam ir pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 34, Baložos, Ķekavas novadā (cauruļvads PE 63mm) un pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 22, Baložos, Ķekavas novadā (cauruļvads PE 110mm). Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajai saimnieciskai kanalizācijai ir pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 34, Baložos, Ķekavas novadā (cauruļvads PVC 250 mm).

2.8. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar nekustamā īpašuma Rīgas ielā 59 zemesgrāmatu apliecību un zemes robežu plānu zemes vienībai noteikti apgrūtinājumi (lietu tiesības, kas apgrūtina īpašumu):

- 1) ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija (apgrūtinājuma kods 010402) – 0,6308 ha;
- 2) ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija (apgrūtinājuma kods 010402) – 0,3639 ha;
- 3) aizsargjoslas teritorija gar Rīgas ielu un Kalnu ielu - būvlaide (apgrūtinājuma kods 010402) – 0,3633 ha;
- 4) aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV (apgrūtinājuma kods 02050601) – 0,0425 ha;
- 5) aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV (apgrūtinājuma kods 02050601) – 0,0246 ha;
- 6) aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV (apgrūtinājuma kods 02050601) – 0,0051 ha;
- 7) aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20 kV (apgrūtinājuma kods 02050601) – 0,1381 ha.

Pašreizējā situācijā 20 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnija, kas šķērsoja Detālplānojuma teritoriju, ir demontēta un pārbūvēta/pārvietota blakus esošās Rīgas ielas sarkanajās līnijās (ārpus Detālplānojuma teritorijas).

Detālplānojuma teritorija daļēji ietilpst pazemes ūdeņu atradnes "Bērzu iela" ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā (*skatīt 3.1.attēlā*).

⁶ SIA "Tet" 30.12.2020. Nr.PN-121234

⁷ Valsts SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa 15.12.2020. Nr.Z-1-12/1737

⁸ Informācija uz 14.12.2020.

⁹ SIA "Baložu komunālā saimniecība" 09.12.2020. Nr.4.-7/41

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādāšanas pamatojumu noteic Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.apakšpunkts, 39.4.1.apakšpunkts.

Saskaņā ar Ķekavas novada domes 01.10.2020. apstiprināto darba uzdevumu Nr.D-2020-14, Detālplānojumu izstrādā, **pamatojoties** uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 38.punktu, 39.1., 39.2. un 39.4.apakšpunktu, 98.punktu, 103.punktu un 107.punktu, Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam" (turpmāk - Teritorijas plānojums).

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir biznesa dārza izveide, paredzot:

- 1) vienotu ielu, ceļu un inženiertīklu kopuma izveidi gan Detālplānojuma teritorijā, gan ar pieguļošajām teritorijām;
- 2) Detālplānojuma iespējamu realizāciju pa daļām, nosakot tā īstenošanas kārtas;
- 3) vismaz šādus plānotās (atļautās) izmantošanas veidus:
 - a) vieglās rūpniecības uzņēmumi;
 - b) atklāta uzglabāšana;
 - c) noliktavas;
 - d) visa veida autoapmaksas/servisa centri, tehniskās apkopes stacijas, automazgātavas.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt nekustamā īpašuma plānoto (atļauto) izmantošanu, lai īstenotu Detālplānojuma izstrādes darba uzdevuma Nr.D-2020-14 2.1.apakšpunktā minēto attīstības iecerī (biznesa dārzu).

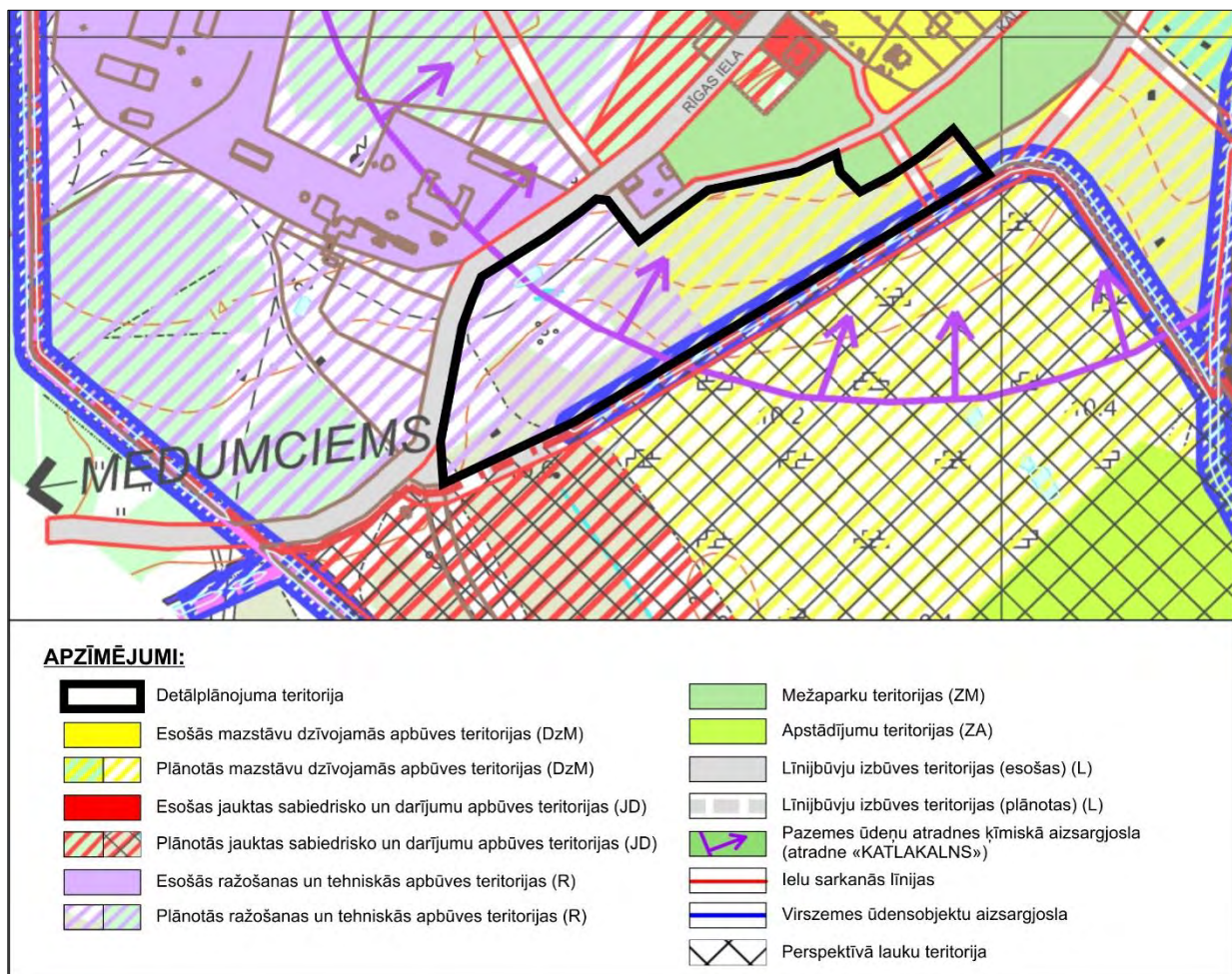
Darba uzdevumā Detālplānojuma izstrādei izvirzītas papildus prasības:

- 1) ielu sarkanās līnijas Detālplānojuma teritorijā plānot:
 - kā atsevišķas zemes vienības,
 - veidojot vienotu ceļu tīklu ar blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem,
 - kā vairāku pakāpju hierarhisku sistēmu – no zemākās nozīmes ielas vai ceļa (ievērojot normatīvajos aktos noteikto minimālo platumu) uz augstākas nozīmes ielām vai ceļiem, vienlaikus ievērojot Teritorijas plānojumā noteikto satiksmes infrastruktūras teritoriju izvietojumu vai paredzot alternatīvu risinājumu,
 - paredzot ietvju un teritorijas apgaismojuma izveidi, veloceļu izveidi,
 - paredzot inženiertīklu izvietojumu ielu sarkanajās līnijās,
 - paredzot ārējās ugunsdzēsības risinājumu (hidrāntus vai ūdens ņemšanas vietas) un lietus ūdens novadīšanas risinājumus.
- 2) plānojot Detālplānojuma teritorijas attīstību, paredzēt perspektīvās ēku novietnes plānotajos zemes gabalos un paredzēt vienotus ēku arhitektoniskā veidola risinājumus. Ievērojot šajā punktā noteikto, Detālplānojuma projekta teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļaut prasību par nepieciešamību veidot arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes;
- 3) Detālplānojuma teritorijā iespējama individuālā ūdensapgāde un individuālais kanalizācijas risinājums (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs katrā Detālplānojuma dzīvojamās apbūves zemes gabalā) - pie nosacījuma, ka Detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai;
- 4) Detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes (t.sk. ielu apgaismojuma), gāzes un elektronisko sakaru sistēmas izveidi, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēmas izveidi no ielām un ceļiem;
- 5) paredzēt obligātu centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ierīkošanu un pieslēgšanu centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ietverot ārējās ugunsdzēsības risinājumus;

- 6) veikt Detālplānojuma teritorijas biotopu izpēti (atbilstoši Valsts vides dienesta Reģionālās vides pārvaldes izvirzītajiem nosacījumiem) un iegūtos secinājumus ņemt vērā Detālplānojuma izstrādē;
- 7) plānojot Detālplānojuma teritorijas attīstību, iespēju robežās maksimāli saglabāt tajā esošos kokus;
- 8) paredzēt teritorijas labiekārtojumu. Apstādījumiem/zaļajai zonai paredzēt vismaz 10% no Detālplānojuma teritorijas kopējās platības;
- 9) saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai arī paredzēt tās pārkārtošanu, nodrošinot meliorācijas sistēmas netraucētu ekspluatāciju, kā arī iekļaut šo prasību Detālplānojuma projekta teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos;
- 10) Detālplānojuma risinājumos ievērot Universālā Dizaina principus, lai nodrošinātu vides, telpas, informācijas un pakalpojumu pieejamību;
- 11) vēlams paredzēt vismaz 2 iebrauktuves detālplānojuma teritorijā - lai nodrošinātu apļveida kustības iespēju komunālajam, operatīvajam u.c. veida autotransportam.

3.2. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

Detālplānojuma izstrādē ņemts vērā Teritorijas plānojums (3.1. attēls - fragments).



3.1.attēls. Teritorijas plānojumā noteiktā Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana¹⁰

Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir Plānotās ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R), Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) un Līnijbūvju izbūves teritorijas (L);

¹⁰ attēla izveidē izmantota Teritorijas plānojuma grafiskās daļas karte "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" ar 2012.gada grozījumiem, izstrādātājs - Ķekavas novada pašvaldība

esošās ielas). Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Detālpilānojumu izvietojums" visa Detālpilānojuma teritorija ietilpst Teritorijās, kurām nepieciešams izstrādāt detālpilānojumu.

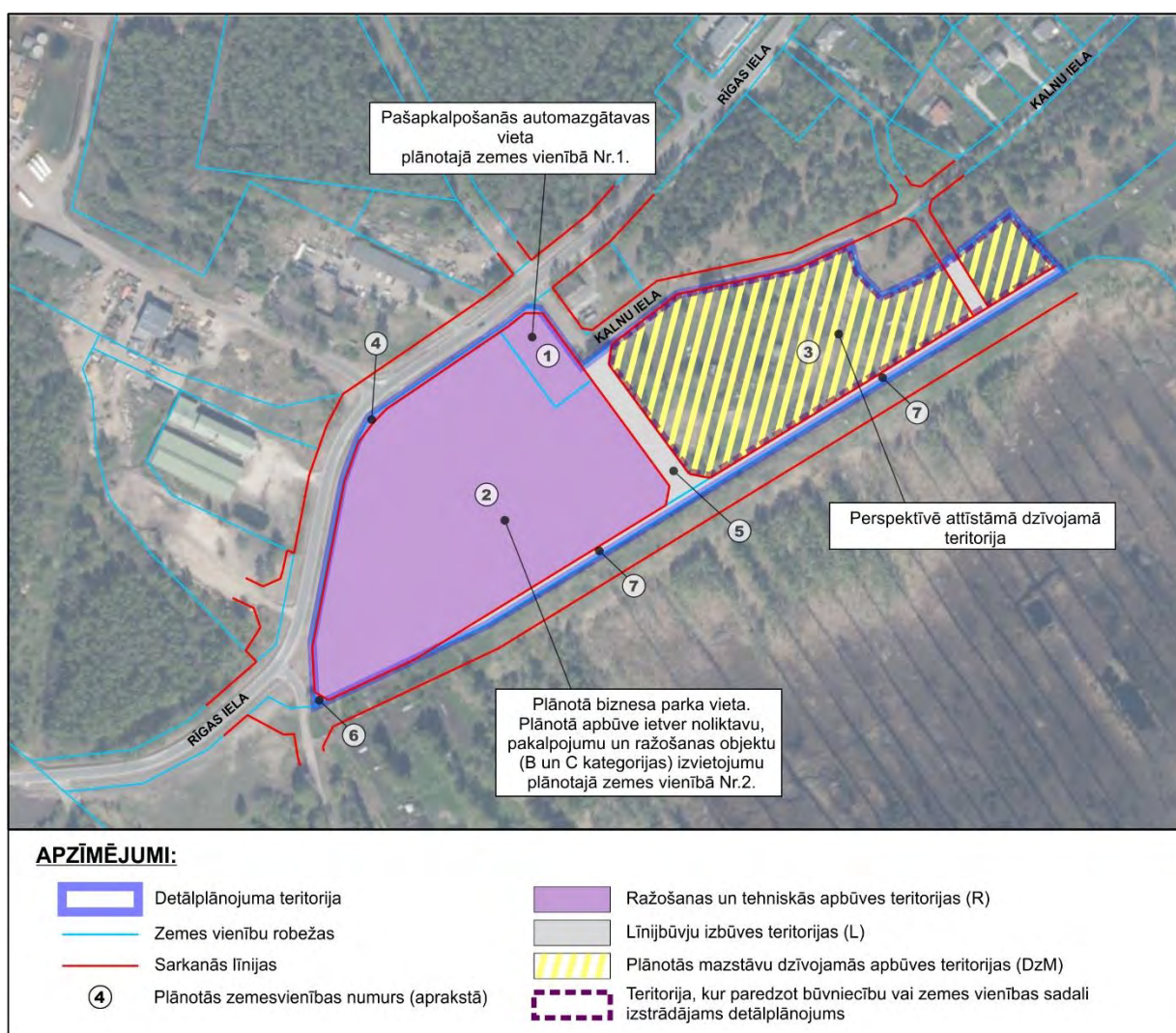
Teritorijas plānojumā Detālpilānojuma teritorijai noteiktas aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi - Rīgas ielas un Kalnu ielas sarkanās līnijas un būvlandes, kā arī plānoto ielu (Purva ielas, Lejas ielas) sarkanās līnijas un būvlandes, koplietošanas ūdensnotekas aizsargjosla 10 m no grāvja krants, pazemes ūdeņu atradnes "Bērzu iela" ķīmiskās aizsargjoslas teritorija.

Detālpilānojuma teritorijai blakus esošo teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana arī ir Esošās ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R), Plānotās ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R), Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM), Plānotās jauktas sabiedrisko un darījumu apbūves teritorijas (JD), Mežaparku teritorijas (ZM) un Līnijbūvju izbūves teritorijas (L; esošās ielas).

Detālpilānojuma teritorijas un blakus esošo teritoriju plānoto (atļauto) izmantošanu *skatīt 3.1.attēlā*.

3.3. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS, ZEMES IERĪCĪBAS, ADRESĀCIJAS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶA PRIEKŠLIKUMS

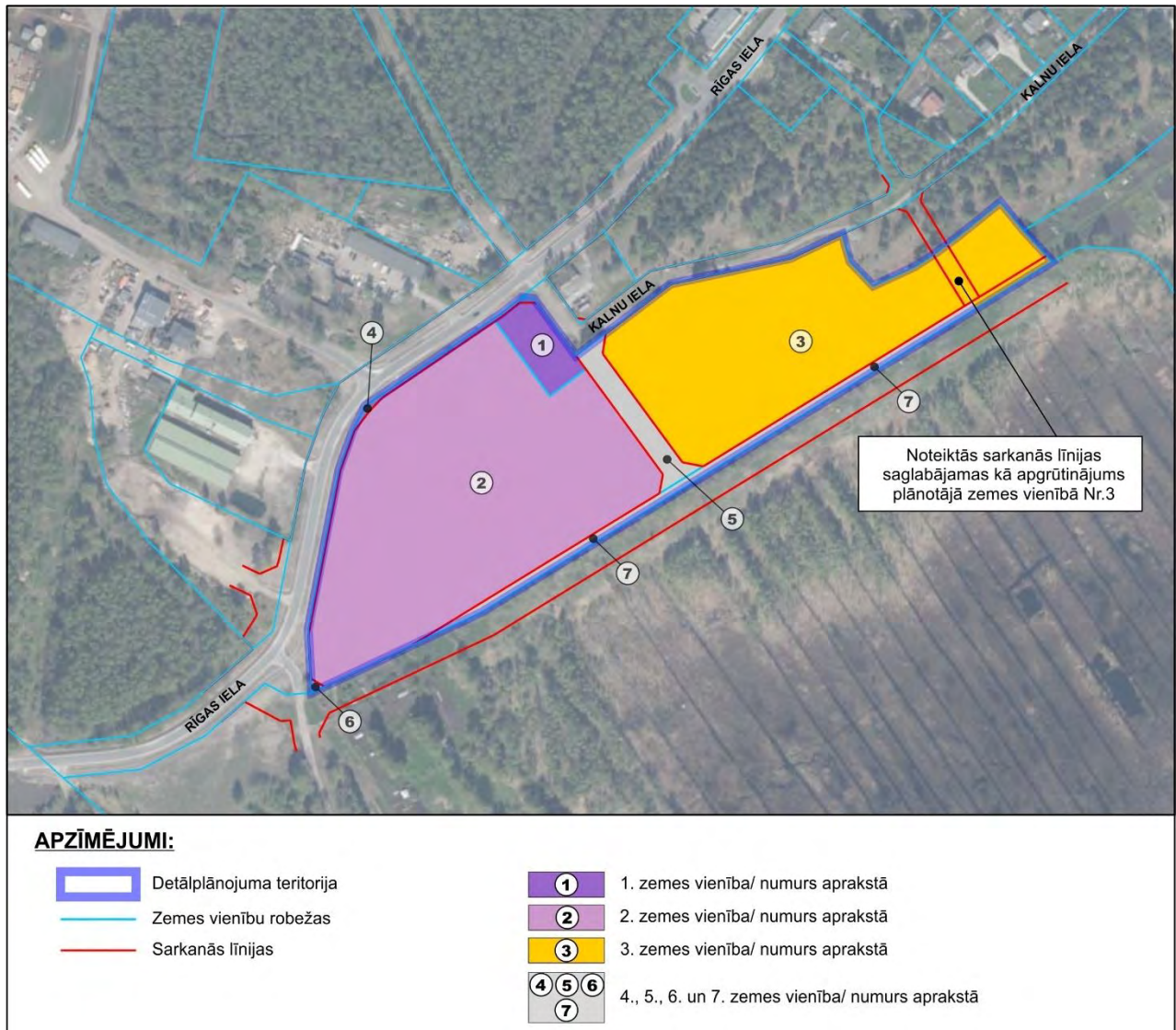
Detālpilānojuma risinājums paredz Teritorijas plānojumā noteiktās plānotās (atļautās) izmantošanas jeb funkcionālā zonējuma detalizāciju, kā arī zemes ierīcības un atbilstoša nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (turpmāk - NĪLM) noteikšanu plānotajām zemes vienībām.



3.2.attēls. Detālpilānojuma teritorijas funkcionālais zonējums

Teritorijas plānotais funkcionālais zonējums ir **Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R)**, **Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)** un **Līnijbūvju izbūves teritorijas (L)**. (*skatīt 3.2.attēlā un Detālpilānojuma Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"*)

Detālplānojumā iekļauts priekšlikums nekustamā īpašuma Rīgas ielā 59 zemes ierīcībai, kas iekļauj pašreizējās zemes vienības sadalīšanu septiņās atsevišķās zemes vienībās, un adresācijai (skatīt 3.2. un 3.3.attēlā, 3.1. tabulā un Detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības darbu plāns").



3.3.attēls. Zemes ierīcības priekšlikums

3.1.tabula. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums, plānotās zemes vienības, NĪLM un adresācija

| Plānotās zemes vienības Nr. | Plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums) | Zemes vienības platība (ha) | Plānotais NĪLM | Adresācijas priekšlikums |
|-----------------------------|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| 1. | Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R) | 0,2027 | 1) Meža teritorijai - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (NĪLM kods 0201); 2) Pārējai teritorijai - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (NĪLM kods 1001); 3) Atmežotai teritorijai - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (NĪLM kods 1001) | Kalnu iela 15 |
| 2. | Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R) | 3,4371 | 1) Meža teritorijai - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir | Sudrabkalnu iela 2 |

| Plānotās zemes vienības Nr. | Plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums) | Zemes vienības platība (ha) | Plānotais NĪLM | Adresācijas priekšlikums |
|-----------------------------|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| | | | <p>mežsaimniecība (NĪLM kods 0201);</p> <p>2) Pārējai teritorijai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - līdz būvatļaujas saņemšanai - <i>Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme (NĪLM kods 1000);</i> - <i>teritorijas daļai (t.sk. nomas/apbūves tiesības zemei), kurai izdota būvatļauja - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (NĪLM kods 1001);</i> <p>3) Atmežotai teritorijai - <i>Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (NĪLM kods 1001)</i></p> | |
| 3. | Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) un Līnībūvju izbūves teritorijas (L) (ietver perspektīvo Lejas ielu sarkanajās līnijās) | 2,5952 | Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101) | Kalnu iela 13 |
| 4. | Līnībūvju izbūves teritorijas (L) (ietver Rīgas ielas sarkano līniju daļu Detālpilānojuma teritorijā) | 0,0514 | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101) | "Rīgas iela" |
| 5. | Līnībūvju izbūves teritorijas (L) (ietver Detālpilānojuma teritorijā plānoto Sudrabkalnu ielu sarkanajās līnijās) | 0,3257 | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101) | "Sudrabkalnu iela" |
| 6. | Līnībūvju izbūves teritorijas (L) (ietver Purva ielas un Rīgas ielas krustojuma redzamības trīsstūri sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā) | 0,0046 | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101) | "Purva iela" |
| 7. | Līnībūvju izbūves teritorijas (L) (ietver koplietošanas ūdensnoteku gar Purva ielas perspektīvo posmu sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā) | 0,2937 | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101) | "Purva iela" |

NĪLM netiek mainīts līdz brīdim, kad tiek veikta Detālpilānojuma teritorijas sadalīšana. Esošais NĪLM - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101) pēc Detālpilānojuma apstiprināšanas tiek saglabāts. Adrese netiek mainīta līdz brīdim, kad tiek veikta Detālpilānojuma teritorijas sadalīšana.

3.4. PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA UN APBŪVE

Ražošanas un tehniskās apbūves teritoriju (R) plānotajā zemes vienībā Nr.1 paredzēta pašapkalpošanās automazgātava un tai funkcionāli nepieciešamā tehniskā un labiekārtojuma infrastruktūra (*detalizētāks apraksts sniegts 3.4.1.apakšnodaļā*).

Ražošanas un tehniskās apbūves teritoriju (R) plānotajā zemes vienībā Nr.2 Pašvaldībā ilgtermiņā plānota biznesa dārza (parka) vieta noliktavām, pakalpojumiem un B un C kategorijas ražošanas uzņēmumiem ar nebūtisku ietekmi uz vidi (*detalizētāks apraksts sniegts 3.4.2.apakšnodaļā*).

Plānoto mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM) (plānotās zemes vienības Nr.3) attīstība ar Detālplānojumu netiek plānota. Detālplānojuma izstrādes ietvaros šīs teritorijas izmantošana netiek detalizēta, līdz ar to nav paredzēta arī Lejas ielas perspektīvā posma sarkano līniju teritorijas atdalīšana. **Zemes vienības sadalīšanai un/vai apbūvei izstrādājams jauns detālplānojums vai Detālplānojuma grozījumi.** Atļauts turpināt esošo izmantošanu (t.sk. zemes nomu bez apbūves tiesībām – t.i., atļauts gan saglabāt esošās nomas līgumattiecības, gan veidot jaunas) un saglabāt esošo NĪLM - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Funkcionālajās zonās plānoto zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves parametri *sniegti 3.2.tabulā (detalizētāk skatīt Apbūves nosacījumu III. nodaļā "Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi")*.

3.2.tabula. Plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves parametri

| Plānotās zemes vienības Nr. | Funkcionālā zona | Plānotā (atļautā) izmantošana | Apbūves rādītāji, citi noteikumi | Būvlaide |
|---|--|--|---|--|
| 1. | Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R) | <ol style="list-style-type: none"> 1) Tehniskās apkopes stacija - teritorija vai būve, ko izmanto mehānisko transporta līdzekļu apkopei un labošanai, arī pilnīgai to korpusa, rāmja, motora un apriepojuma remontam, krāsošanai, mazgāšanai un tīrīšanai, kā arī eļļu, smērvielu, antifrīzu, riepu, akumulatoru un rezerves daļu tirdzniecībai; 2) automazgātava, tai skaitā atvērta tipa pašapkalpošanās moduļu automazgātava; 3) atklāta uzglabāšana; 4) inženiertīkli, tai skaitā inženierbūves; 5) satiksmes infrastruktūras objekti un ilglaicīgas uzturēšanās auto stāvlaukumi ar cieto segumu | <ol style="list-style-type: none"> 1) Minimālā zemes vienības platība - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai; 2) maksimālā apbūves intensitāte - 150%; 3) minimālā brīvā teritorija - 20%; 4) būvju maksimālais augstums - 12 m, ja augstumu nenosaka tehnoloģiskā procesa īpatnības; 5) maksimālais ēku stāvu skaits - divi stāvi; 6) maksimālais ēku skaits - ievērojot atļautos apbūves rādītājus; 7) vismaz 10% no plānotās (atļautās) izmantošanas platības paredz apstādījumiem | 6 m no Rīgas ielas, Kalnu ielas un plānotās Lejas ielas sarkanajām līnijām |
| 2. (t.sk. katra jaunizveidota zemes vienība) | Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R) | <ol style="list-style-type: none"> 1) Rūpnieciskās ražošanas uzņēmums (B un C kategorijas), kas ietver vieglās un vispārīgās rūpniecības uzņēmumu ar nebūtisku ietekmi uz vidi; 2) noliktava; 3) atklāta uzglabāšana; 4) darījumu iestāde; 5) satiksmes infrastruktūras objekti un ilglaicīgas uzturēšanās auto | <ol style="list-style-type: none"> 1) Minimālā zemes vienības platība - atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai (atļauta sadalīšana ar zemes ierīcības projektu, ja nav nepieciešama sarkano līniju projektēšana); 2) maksimālā apbūves intensitāte - 150%; | 6 m no Rīgas ielas, Kalnu ielas, plānotās Sudrabkalnu ielas un plānotās Purva ielas sarkanajām līnijām |

| Plānotās zemes vienības Nr. | Funkcionālā zona | Plānotā (atļautā) izmantošana | Apbūves rādītāji, citi noteikumi | Būvlaide |
|-----------------------------|---|--|--|---|
| | | <p>stāvlaukumi ar cieto segumu;</p> <p>6) garāža, daudzstāvu autostāvvietā;</p> <p>7) tehniskās apkopes stacija - teritorija vai būve, ko izmanto mehānisko transporta līdzekļu apkopei un labošanai, arī pilnīgai to korpusa, rāmja, motora un apriepojuma remontam, krāsošanai, mazgāšanai un tīrīšanai, kā arī eļļu, smērvielu, antifrīzu, riepu, akumulatoru un rezerves daļu tirdzniecībai, tai skaitā atvērta tipa pašapkalpošanās moduļu automazgātava;</p> <p>8) degvielas uzpildes stacija;</p> <p>9) vairumtirdzniecības iestāde;</p> <p>10) auto tirdzniecības vietas;</p> <p>11) mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts</p> | <p>3) minimālā brīvā teritorija - 20%;</p> <p>4) būvju maksimālais augstums - 20 m, ja augstumu nenosaka tehnoloģiskā procesa īpatnības;</p> <p>5) maksimālais ēku stāvu skaits - 5 stāvi;</p> <p>6) maksimālais ēku skaits - ievērojot atļautos apbūves rādītājus;</p> <p>7) vismaz 10% no plānotās (atļautās) izmantošanas platības paredz apstādījumiem</p> | |
| 3. | Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) un Līnijbūvju izbūves teritorijas (L) <i>(perspektīvā Lejas iela sarkanajās līnijās)</i> | Atļauts turpināt esošo izmantošanu (t.sk. zemes nomu bez apbūves tiesībām – t.i., atļauts gan saglabāt esošās nomas līgumattiecības, gan veidot jaunas) un saglabāt esošo NĪLM - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101) | Detālplānojuma ietvaros šīs teritorijas izmantošana netiek detalizēta, līdz ar to nav paredzēta arī Lejas ielas perspektīvā posma sarkano līniju teritorijas atdalīšana. Zemes vienības sadalīšanai un/vai apbūvei izstrādājams jauns detālplānojums vai Detālplānojuma grozījumi | 6 m no Kalnu ielas, plānotās Sudrabkalnu ielas, plānotās Purva ielas un perspektīvās Lejas ielas sarkanajām līnijām |
| 4. | Līnijbūvju izbūves teritorijas (L) <i>(ietver Rīgas ielas sarkano līniju daļu Detālplānojuma teritorijā)</i> | 1) iela; | 1) Būvniecības ieceres dokumentācijā iekļauj un ievēro plānotās pilsētas nozīmes ielas (D kategorija) šķērsprofilu 16 m platumā, nepieciešamības gadījumā to precizējot; | - |
| 5. | Līnijbūvju izbūves teritorijas (L) <i>(ietver Detālplānojuma teritorijā plānoto Sudrabkalnu ielu sarkanajās līnijās)</i> | 2) iebrauktuves (ne tuvāk par 50 m no brauktuves krustojuma ar Rīgas ielas brauktuvi); | | |
| 6. | Līnijbūvju izbūves teritorijas (L) <i>(ietver Purva ielas un Rīgas ielas)</i> | 3) ietve/veloceliņš; | | |
| | | 4) inženiertīkli; | 2) plānotajai pilsētas nozīmes ielai (D kategorija) paredzēt vismaz 6 m brauktuvi, ietvi-veloceliņu, apgaismojumu. Ietvi-veloceliņu un perspektīvās ielas brauktuvi un | |
| | | 5) pagaidu izmantošana - atklāta uzglabāšana (ielas neizbūvētajā daļā) | | |

| Plānotās zemes vienības Nr. | Funkcionālā zona | Plānotā (atļautā) izmantošana | Apbūves rādītāji, citi noteikumi | Būvlaide |
|-----------------------------|--|-------------------------------|---|----------|
| | <i>krustojuma redzamības trīsstūri sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā)</i> | | iebrauktuves projektēt ar cieto segumu un lietus ūdens novadi; | |
| 7. | Līnijbūvju izbūves teritorijas (L) (ietver koplietošanas ūdensnotekas gar Purva ielas perspektīvo posmu sarkanajās līnijās Detālpilānojuma teritorijā) | | <p>3) zeme zem ielām ir publiska teritorija, kurā nodrošina brīvu iedzīvotāju kustību un transporta līdzekļu pārvietošanās iespējas. Nav pieļaujama brauktuves norobežošana ar barjerām vai citām būvēm, kas ierobežotu transporta līdzekļu un gājēju kustību, ja vien šie pasākumi nav saistīti ar satiksmes drošības uzlabošanu;</p> <p>4) ielu paredz ar cietu segumu, ko izbūvē pēc visu nepieciešamo inženiertīklu izbūves. Izbūvi iespējams veikt kārtās;</p> <p>5) nodrošina virszemes ūdens novadīšanu no ielas klātnes, nepieciešamības gadījumā pirms novadīšanas paredzot lietusuūdeņu attīrīšanu (naftas ķērājus). Virszemes ūdens novadīšanas risinājums – ielas grāvis (ievalka) vai lietus kanalizācija;</p> <p>6) plānotās vietējās nozīmes ielas (E kategorija) būvniecība (t.sk. projektēšana) var tikt veikta visā garumā vai arī atsevišķam posmam, sākot ar pievienojumu Kalna ielai. Iespējams būvniecības sadalījums kārtās, 1.kārtā paredzot vismaz lietus ūdens novadi, elektroapgādi un brauktuves grants/šķembu segumu;</p> <p>7) inženiertīklus neparedzēt zem plānotās vietējās nozīmes brauktuves (izņēmums –</p> | |

| Plānotās zemes vienības Nr. | Funkcionālā zona | Plānotā (atļautā) izmantošana | Apbūves rādītāji, citi noteikumi | Būvlaide |
|-----------------------------|------------------|-------------------------------|--|----------|
| | | | nepieciešamie šķērsojumi); 8) inženiertīklu būvniecībai nepieciešamajam Rīgas ielas šķērsojumam paredzēt caurdures metodi | |

3.4.1. AUTOMAZGĀTAVAS IZVEIDE

Ar Detālplānojumu izveidotajā **plānotajā zemes vienībā Nr.1** ar platību 2027 m² paredzēta pašapkalpošanās automazgātavas ar stāvlaukumu būvniecība. Teritorijas attīstības priekšlikums paredz novietot vairākus mobilo moduļu automazgātavas blokus un izveidot asfaltētu laukumu ~750-900 m² platībā, veidojot pieslēgumu pie pašvaldības Kalnu ielas. Paredzēta vieta automašīnu stāvvietas izveidei, kā arī transportlīdzekļu iebraukšanas un izbraukšanas ceļš no automazgātavas teritorijas. Pēc stāvlaukuma izbūves paredzēts atjaunot un izbūvēt zaļo zonu.

Plānotās moduļu automazgātavas galvenie elementi ir nojume, pašapkalpošanās mazgāšanas iekārta un platforma, kurā integrēta ūdens attīrīšanas iekārta. Moduļu automazgātava paredzēta transportlīdzekļu masveida mazgāšanai. Konstrukcija ir rūpnieciski izgatavota un tiek uzstādīta, savienojot iepriekš izgatavotus moduļus. Uzstādot moduļu automazgātavu, nav nepieciešami būvdarbi, jo automazgātava tiek uzstādīta virs seguma vai tikai nedaudz iesēdināta zemē. Konstrukcija uzstādāma kā uz asfalta, bruģa, tā arī uz grunts seguma. Automazgātavas uzstādīšanai nav nepieciešami betonēšanas darbi. Moduļu automazgātavas tehnisko specifikāciju *skatīt Vides pārskata 1.pielikumā, tehniskos parametrus Vides pārskata 2.pielikumā*. Detalizēts notekūdeņu attīrīšanas apraksts sniegts *Vides pārskatā nodaļā 5.2.Detālplānojuma risinājumu apraksts*.

Plānotajai zemes vienībai Nr.1 paredzēta piekļūšana no esošās Kalnu ielas, izbūvējot nobrauktuvi no Kalnu ielas uz automazgātavu atbilstoši Detālplānojuma Grafiskās daļas kartei "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

Plānotā automazgātavas noslodze, ķīmisko līdzekļu lietošanas nosacījumi, ūdensapgādes, notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi, pasākumi trokšņu robežlielumu ievērošanai un estētiskajai vides kvalitātei aprakstīti Vides pārskatā.

3.4.2. BIZNESĀ DĀRZA (PARKA) IZVEIDE

Ar Detālplānojumu atdalītajā **plānotajā zemes vienībā Nr.2** (platība 3,4371 ha) ilgtermiņa perspektīvā plānota biznesa dārza (parka) izveide. Detālplānojuma teritorijā ietilpstošās zemes vienības platība ir daļa no plašākas biznesa parka teritorijas Baložu pilsētā, kuras izveides mērķis ir attīstīt industriālo platību pieejamību Baložu pilsētā un Ķekavas novadā, nodrošinot iespēju uzņēmumiem uzsākt vai paplašināt darbību. Biznesa parks plānots kā biroju, noliktavu, B un C kategorijas ražošanas uzņēmumu un pakalpojumu objektu komplekss.

Biznesa parka attīstība plānota ar mērķi ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantot teritorijas resursus, veicināt ekonomikas attīstību un paaugstināt dzīves vides kvalitāti:

- 1) ekonomiski aktīvu teritoriju izveide pašlaik ekstensīvi izmantotu zemju vietā, funkcionāli sasaistot tās ar esošajām ražošanas teritorijām tuvējā apkārtnē;
- 2) transporta infrastruktūras attīstība;
- 3) inženiertīklu izbūve un pieejamības nodrošināšana.

Detālplānojuma izstrādes brīdī nav konkrētu biznesa centra attīstības ieceru. Projektā ieskicēta vienīgi iespējamā zemes vienības attīstība sasaistē ar apkārtējo teritoriju potenciālo attīstību (Detālplānojuma

teritorijas apkārtnē esošajos Pašvaldības īpašumos - daļā no zemes vienības Rīgas ielā 36 (kadastra nr. 80070022312)¹¹, daļā no zemes vienības Rīgas ielā 40 (kadastra nr. 80070022304), daļā no zemes vienības Dārzu ielā 24 (kadastra nr. 80070022403), Dārzu ielā 26 (kadastra nr. 80070022404).

IESPĒJAMĀ APBŪVE

Plānots, ka nākotnē biznesa parka teritorija veidosies kā ražošanas uzņēmumu (B un C kategorijas), noliktavu, pakalpojumu un biroju komplekss. Prognozēts, ka teritorijas attīstība notiks fragmentāri un savstarpēji nesaistīti, būvju izvietojums un būvapjoms būs atkarīgs no katra konkrētā objekta saimnieciskās darbības veida un funkcionālās nepieciešamības.

Apbūves nosacījumos iekļauts, ka biznesa parka teritorijā nav atļauti tādi izmantošanas veidi, tai skaitā rūpnieciskās ražošanas uzņēmumi, kuru darbības rezultātā rodas būtisks vides piesārņojums, tajā skaitā vides troksnis, kas pārsniedz normatīvajos aktos noteiktos robežlielumus uz zemes vienības robežas un blakus esošajās zemes vienībās.

IESPĒJAMĀ TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Ņemot vērā, ka biznesa parka izveide ir ilgtermiņa attīstības perspektīva, Detālplānojumā ietverts vispārīgs iespējamās transporta organizācijas risinājums.

Plānotajai zemes vienībai Nr.2 paredzēta piekļūšana no esošā Kalnu ielas pieslēguma Rīgas ielai.

Caur Detālplānojuma teritoriju paredzēts izbūvēt plānoto Sudrabkalnu ielu (no esošās Kalnu ielas līdz plānotajai Purva ielai). Iebraukšana biznesa parka teritorijā paredzēta no plānotās Sudrabkalnu ielas.

Ūdensapgādes, notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi, pasākumi trokšņu robežlielumu ievērošanai un estētiskajai vides kvalitātei aprakstīti Vides pārskatā.

3.4.3. PASĀKUMI PLĀNOTĀS DARBĪBAS IESPĒJAMĀS NEGATĪVĀS IETEKMES MAZINĀŠANAI VAI NOVĒRŠANAI

Lai minimizētu iespējamās vides riskus, TIAN iekļauts nosacījums obligāta pieslēguma veidošanai pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.

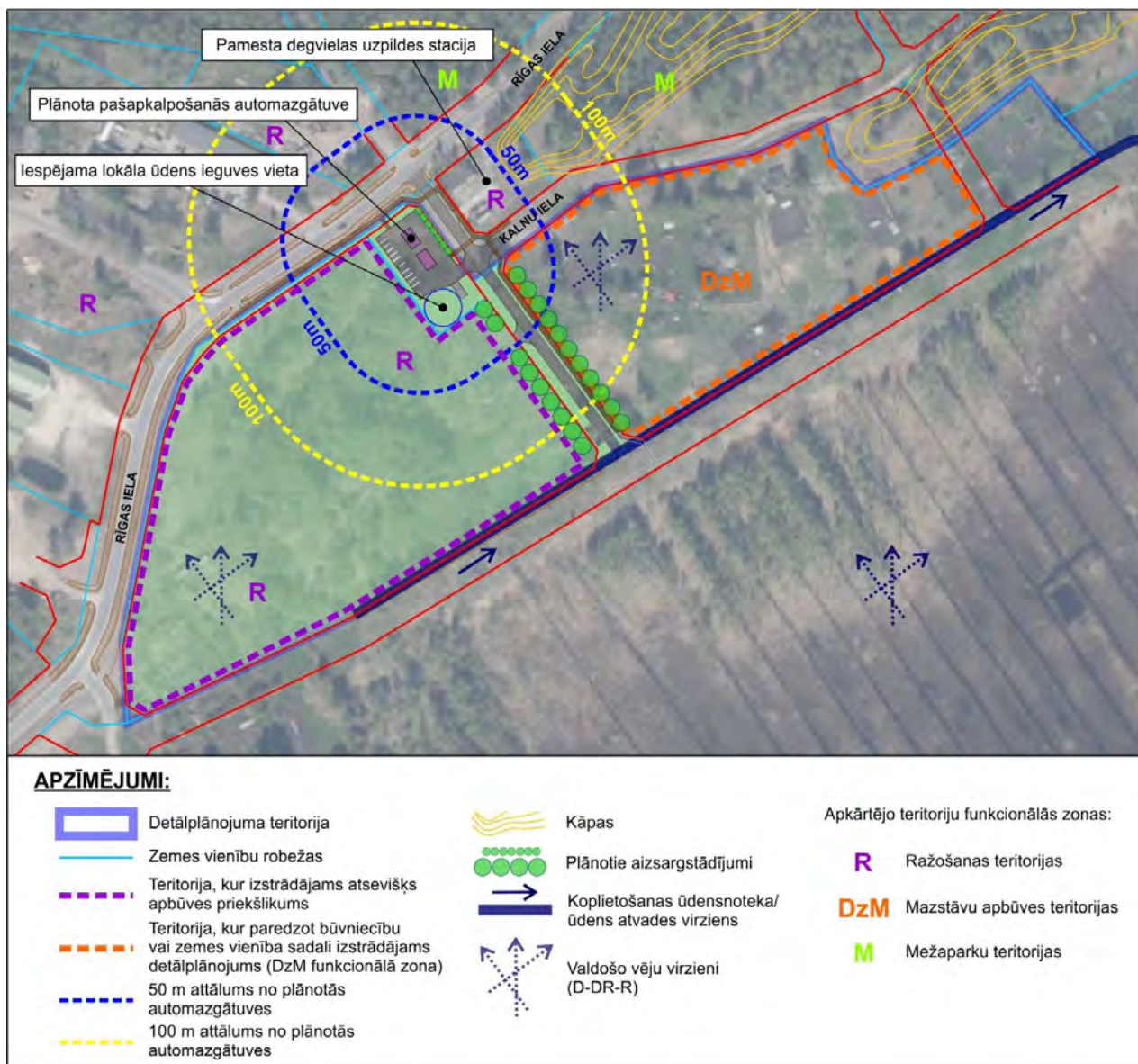
Projektētajā zemes vienībā Nr.1 (plānota automazgātavas izveide) noteikts, ka ēkām un citām būvēm veido pieslēgumu pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem. Vienīgais izņēmums, kur atļauta lokālā ūdensapgāde un kanalizācijas (līdz brīdim, kad tiks izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkli Kalnu ielā) ir automazgātava, kuras inovatīvās "DipStage" patentētās tehnoloģijas (platformā iebūvētā attīrīšanas iekārta), kā arī pirms novadīšanas vidē jau attīrīto notekūdeņu papildus otrreizējā attīrīšana bioloģiskajās NAI, nodrošinās drošu to izmantošanu un piesārņojuma nenonākšanu vidē. Detalizēts notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas, ķīmisko līdzekļu lietošanas apraksts sniegts Vides pārskatā (*nodaļā 5.2.Detālplānojuma risinājumu apraksts*)

Projektētajā zemes vienībā Nr.2 (ilgtermiņā plānota biznesa parka izveide) noteikts, ka visām ēkām un citām būvēm veido pieslēgumu pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem."

Papildus, atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām, ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi.

TIAN iekļauti arī papildus nosacījumi plānotās darbības iespējamās negatīvās ietekmes mazināšanai vai novēršanai uz dzīvojamo apbūvi.

¹¹ Apstiprināts detālplānojums ar Ķekavas novada domes 12.12.2019. lēmumu Nr. 14 (protokols Nr.28)



3.4.attēls. Pasākumi vides risku mazināšanai

Projektētajā zemes vienībā Nr.1 noteikts, ka atvērta tipa pašapkalpošanās moduļu automazgātavai nodrošina:

- gar Kalnu ielu ierīko blīvu, aizsedzošu, troksni, gaismu un citu piesārņojumu absorbējošu aizsargstādījumu joslu (mūžzaļu koku un krūmu). Detalizētus risinājumus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā; (skatīt 3.4.attēlā)
- Automazgātavas teritorijā ārējais apgaismojums izvietojams uz balstiem un vēršams pret automazgātavas teritoriju (autostāvlaukumu un automazgātavi) Ārējais apgaismojums nedrīkst nepiemēroti vai traucējoši apgaismot ārpus automazgātaves teritorijas esošos īpašumus. Ārējā apgaismojuma izvietojums nosakāms būvniecības ieceres dokumentācijā;
- Automazgātaves teritorijā ierīko aizsargsienas ar funkciju pēc iespējas efektīvāk aizturēt mitrumu, troksni un citu piesārņojumu no pašapkalpošanās automazgātavas mazgāšanas iekārtu darbības un novērst negatīvo ietekmi uz plānotajām DzM teritorijām projektētajā zemes vienībā Nr.3. Aizsargsienas izvietojumu un parametrus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā;
- Lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos, preventīvi novērstu ūdens attīrīšanas sistēmas darbībā radušos sistēmas noslogojumu, atjaunotu tās darbības efektivitāti un saglabātu noteiktos ūdens attīrīšanas sistēmas parametrus, regulāri reizi

2 - 3 mēnešos veic pašapkalpošanās automazgātavas ūdens attīrīšanas sistēmas pilnu apkopi. Līgumu par apkopi slēdz ar sertificētu apkalpojošo uzņēmumu.

Tuvākā esošā dzīvojamā apbūve no plānotās automazgātavas teritorijas atrodas ~ 300 m attālumā, bet netiek paredzētas būtiskas ietekmes uz iedzīvotāju dzīves vides kvalitāti, jo detālplānojuma paredzēti aizsargstādījumi gar Kalnu un Sudrabkalnu ielu, gaismu neprojecēšana ārpus automazgātavas teritorijas, kā arī kā dabīgā aizsargbarjera kalpos starp plānoto automazgātavu un dzīvojamo apbūvi esošā kāpa (reljefa pacēlums) un meža teritorija. *(skatīt 3.4.attēlā)*

Projektētajā zemes vienībā Nr.2 (ilgtermiņā plānota biznesa parka izveide):

- Gar Sudrabkalnu ielu ierīko blīvu, aizsedzošu, troksni, gaismu un citu piesārņojumu absorbējošu vairāklīmeņu aizsargstādījumu joslu (mūžzaļu koku un krūmu). Detalizētus risinājumus nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. *(skatīt 3.4.attēlā)*

DzM teritoriju attīstība un būvniecība ar šo Detālplānojumu netiek plānota (atļauta), līdz ar to papildus nosacījumi (papildus aizsargstādījumiem gar plānoto Sudrabkalnu ielu), ja tādi vēl būs nepieciešami, tiks noteikti pie šīs teritorijas attīstības, izstrādājot jaunu detālplānojumu vai šī detālplānojuma grozījumus. Informējam arī, ka jaunajā izstrādes stadijā esošajā Ķekavas novada teritorijas plānojumā šajā teritorijā vairs netiek plānota Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), bet Publiskās apbūves teritorija (P).

3.5. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA UN PLĀNOTĀS IELU SARKANĀS LĪNIJAS

Detālplānojuma teritorijas un tai blakus esošo teritoriju transporta organizācijas risinājumi noteikti, ņemot vērā ielu kategorijas pēc savienojuma un/vai piekļuves funkcijas nozīmes, Teritorijas plānojumā paredzētos plānoto ielu koridorus un to sarkanās līnijas, papildinot un precizējot atbilstoši Detālplānojumā plānotajām attīstības iecerēm - automazgātava un ilgtermiņā - biznesa dārzs (parks) attīstība. Teritorijas plānojumā noteiktie ielu sarkano līniju platumi arī koriģēti atbilstoši inženiertīklu un ielu redzamības trijstūru nodrošināšanas nepieciešamībai.

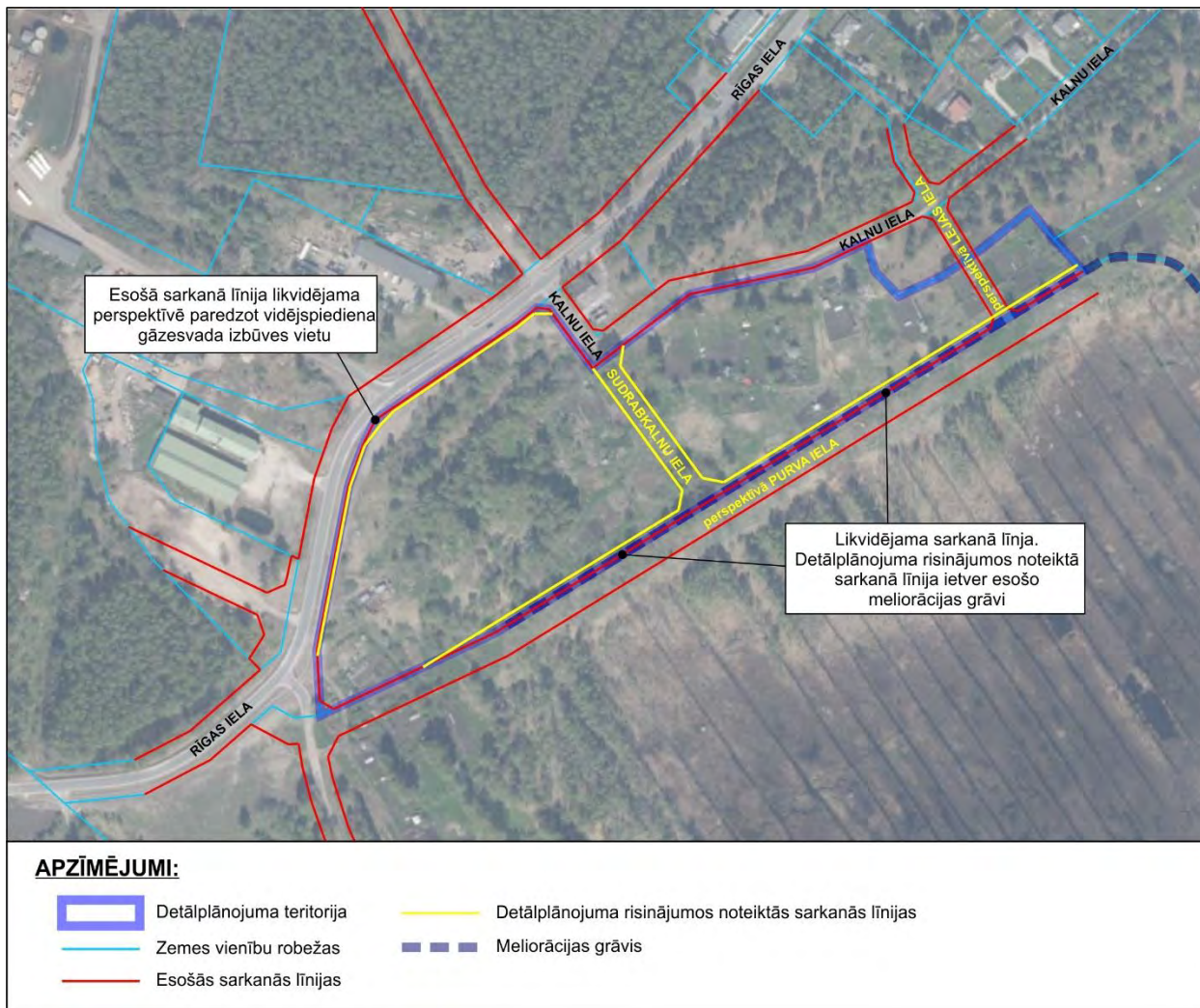
Ar Detālplānojuma risinājumiem noteiktas plānotās Sudrabkalnu ielas sarkanās līnijas (16 m) Detālplānojuma teritorijā. Sudrabkalnu iela (plānotā pilsētas nozīmes D kategorijas iela) perspektīvē veidos savienojumu ar esošo Kalnu ielu (pilsētas nozīmes D kategorijas iela) un plānoto Purva ielu (plānotā pilsētas nozīmes D kategorijas iela) un nodrošinās Detālplānojuma teritorijas caurbraucamību (Rīgas iela – Kalnu ielu - Sudrabkalnu iela - Purva iela - Rīgas iela) un sasaisti ar plašākām Baložu pilsētas, Ķekavas pagasta un Olaines novada apkārtnes teritorijām.

Risinājumi paredz arī Rīgas ielas (maģistrālas nozīmes C kategorijas iela) sarkano līniju precizēšanu - paplašināšanu Detālplānojuma teritorijā, lai nodrošinātu vietu perspektīvā vidēja spiediena gāzesvada starp Medemciem un Baložiem izbūvei ielas sarkano līniju koridorā.

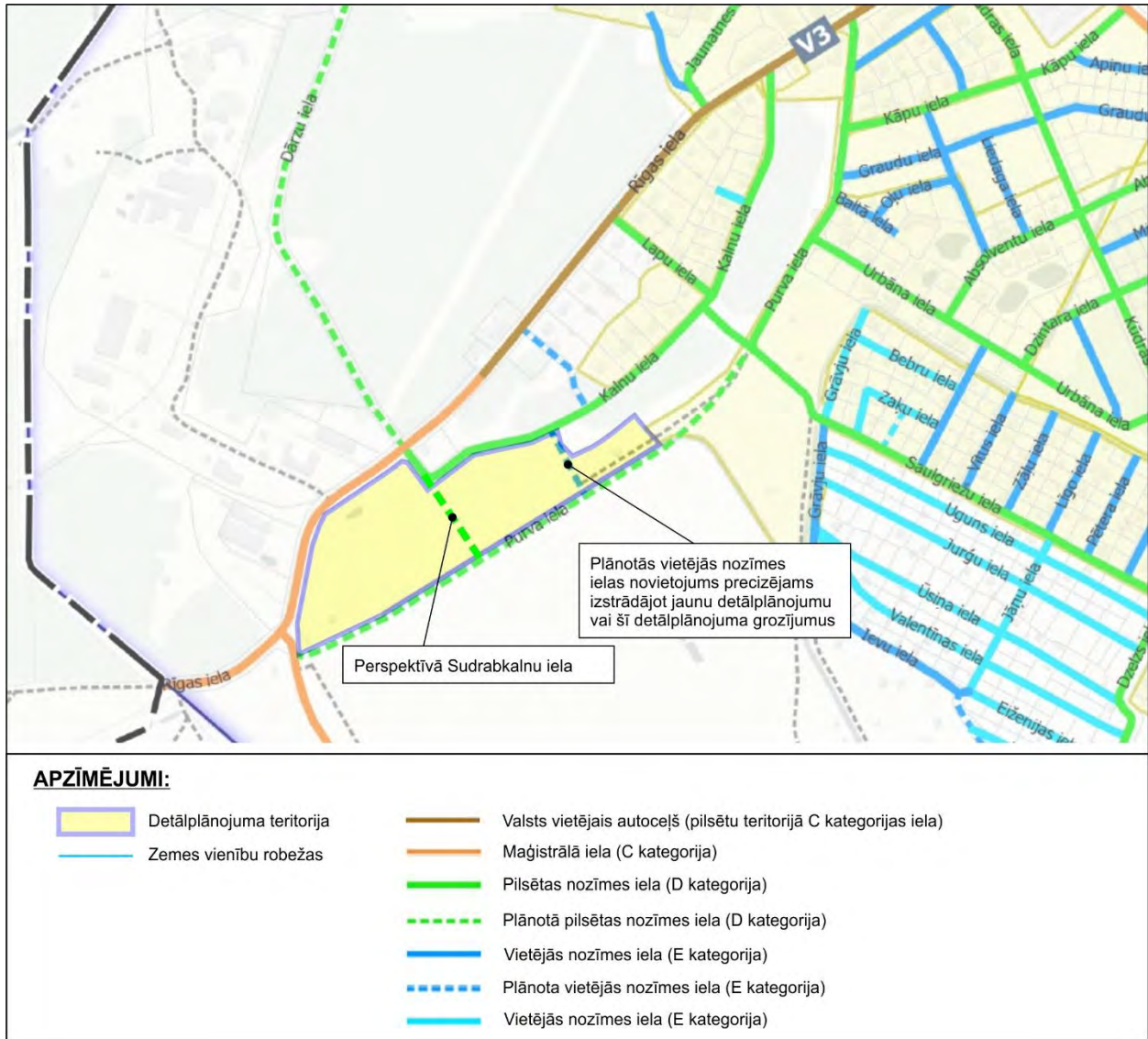
Iekļauts arī priekšlikums pie Detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas plānotās Purva ielas sarkano līniju paplašināšanai, iekļaujot sarkano līniju robežās koplietošanas ūdensnoteku gar Purva ielas perspektīvo posmu (sarkano līniju platums šajā posmā 24 m) un Purva ielas un Rīgas ielas krustojuma redzamības trīsstūri.

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma risinājumi neparedz Plānoto mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM) attīstību, šajā teritorijā plānotajai Lejas ielai (plānotā vietējās nozīmes E kategorijas iela) saglabājas Teritorijas plānojumā noteiktās 12 m platas sarkanās līnijas. Plānotās Lejas ielas novietojums var tik precizēts pie DzM teritorijas (vai cita funkcionālā zonējuma – jaunajā, izstrādes stadijā esošajā Ķekavas novada teritorijas plānojumā) attīstības, izstrādājot jaunu detālplānojumu vai Detālplānojuma grozījumus. Pie jauna detālplānojuma vai Detālplānojuma grozījumu izstrādes nosakāmi arī Lejas ielas redzamības trīsstūra parametri attiecībā pret perspektīvo Purva ielu.

Esošās un ar Detālplānojuma risinājumiem noteiktās ielu sarkanās līnijas *skatīt 3.5.attēlā*, ielu kategorijas Detālplānojuma teritorijā un tuvējā Baložu pilsētas apkaimē - *3.6.attēlā*.



3.5.attēls. Plānotās ielu sarkanās līnijas



3.6.attēls. Ielu kategorijas

3.6. INŽENIERTĪKLI

Automazgātavas un ilgtermiņā plānotā biznesa parka attīstībai nepieciešama ārējo inženiertīklu un iekšējo ceļu un laukumu izbūve. Detālplānojuma teritoriju nākotnē plānots nodrošināt ar elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto notekūdeņu savākšanu, lietusūdeņu kanalizāciju, sakaru komunikācijām un gāzes apgādi. Inženiertīklus projektē, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu un attīstības secību, kas tiks precizēta turpmākajā plānošanas procesā vai būvprojektēšanas posmā.

Ūdensapgāde

Ūdensapgādes perspektīvais risinājums sagatavots saskaņā ar Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 05.01.2021. nosacījumiem Nr.11.2/54/RI/2021, Veselības inspekcijas 16.12.2020. nosacījumiem Nr.4.5.-4./30252/ un BKS 09.12.2020. nosacījumiem Nr.4.-7/41.

Esošs ūdensvads (DN 100) izbūvēts Rīgas ielā. Nākotnē Detālplānojuma teritorijā paredzēts veidot pieslēgumu esošajam ūdensvadam un izbūvēt ūdensvadu Kalnu ielas un plānoto ielu sarkanajās līnijās. Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajam ūdensvadam ir pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 34 (cauruļvads PE 63 mm) un pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 22 (cauruļvads PE 110mm). Iespējamais ūdensvada izvietojums parādīts 3.7.attēlā. Pieslēguma izveide iespējama arī citā piemērotā vietā, piemēram, no Rīgas ielā 30 esošā kūdras fabrikas ūdensvada.



3.7.attēls. Plānotie ūdensapgādes risinājumi

Detālplānojuma teritorijā jānodrošina centralizēta ūdensapgāde. Izņēmums - atvērta tipa pašapkalpošanās automazgātava, kuras izveide atļauta ar individuālajiem/lokālajiem ūdensapgādes risinājumiem.

Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves zemes vienībai piegulošās ielas sarkanajās līnijās arī automazgātavai, veido pieslēgumu pie centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.

Ugunsdzēsība

Ugunsdzēsības prasību izpildei tiks ierīkoti ugunsdzēsības hidranti. Ūdensapgādes projekts tiks izstrādāts saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem, Latvijas valsts standartiem un normatīvo aktu prasībām, saskaņojot projektu noteiktajā kārtībā.

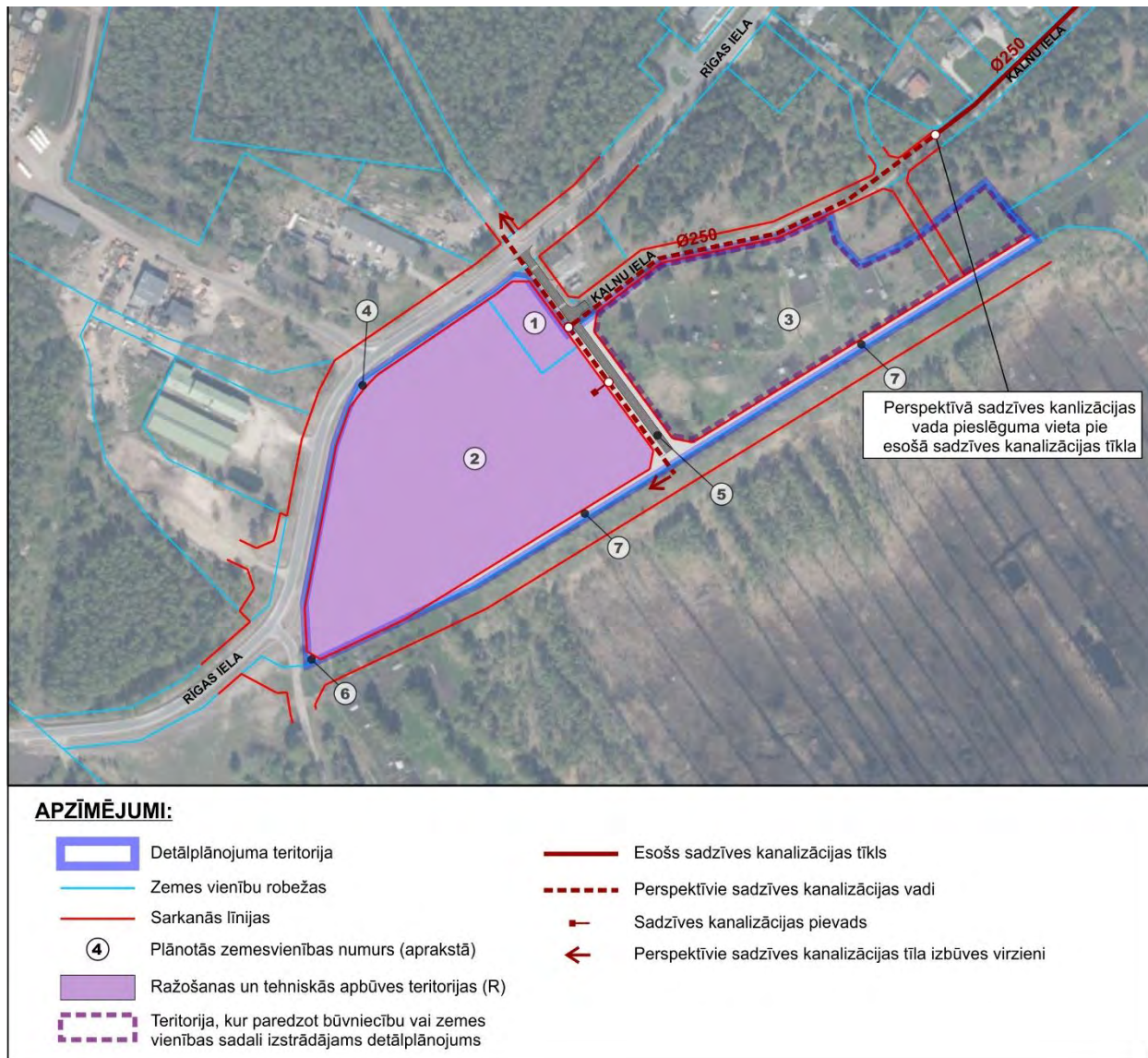
Ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājumam īstenojams viens no alternatīviem risinājumiem:

- 1) centralizētais risinājums - ūdensvada (t.sk. nepieciešamā hidrantu skaita) izbūves varianti (no SIA "Baložu komunālā saimniecība" tehniskajos noteikumos norādītajām pieslēguma vietām Kalnu ielā 34 un Kalnu ielā 22 vai no Rīgas ielā 30 esošā kūdras fabrikas ūdensvada, vai no citas piemērotas pieslēguma vietas);
- 2) lokālais risinājums (līdz ūdensvada izbūvei Detālplānojuma teritorijā) – dīķis/rezervuārs ar ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu (akām), paredzot arī piekļuvi ugunsdzēsības tehnikai.

Ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājums ir biznesa dārza attīstības obligāts priekšnoteikums. Tā projektēšana, izbūve, nodošana ekspluatācijā atļauta arī vienlaicīgi ar biznesa dārza būvniecības ieceres īstenošanas procesa attiecīgo posmu.

Sadzīves notekūdeņu kanalizācija

Detālpilānojuma teritorijai tuvākā pieslēguma vieta pie esoša sadzīves notekūdeņu maģistrālās paštesces kanalizācijas tīkla (250 mm) ir pie nekustamā īpašuma Kalnu ielā 34. Detālpilānojuma teritorijā paredzēts veidot pieslēgumu esošajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam, izbūvēt kanalizācijas vadu Kalnu ielā un caur Detālpilānojuma teritoriju plānotajā Sudrabkalnu ielā. Iespējamais kanalizācijas tīkla izvietojums parādīts 3.8.attēlā. Pieslēguma izveide iespējama arī citā piemērotā vietā.



3.8.attēls. Plānotie sadzīves notekūdeņu kanalizācijas risinājumi

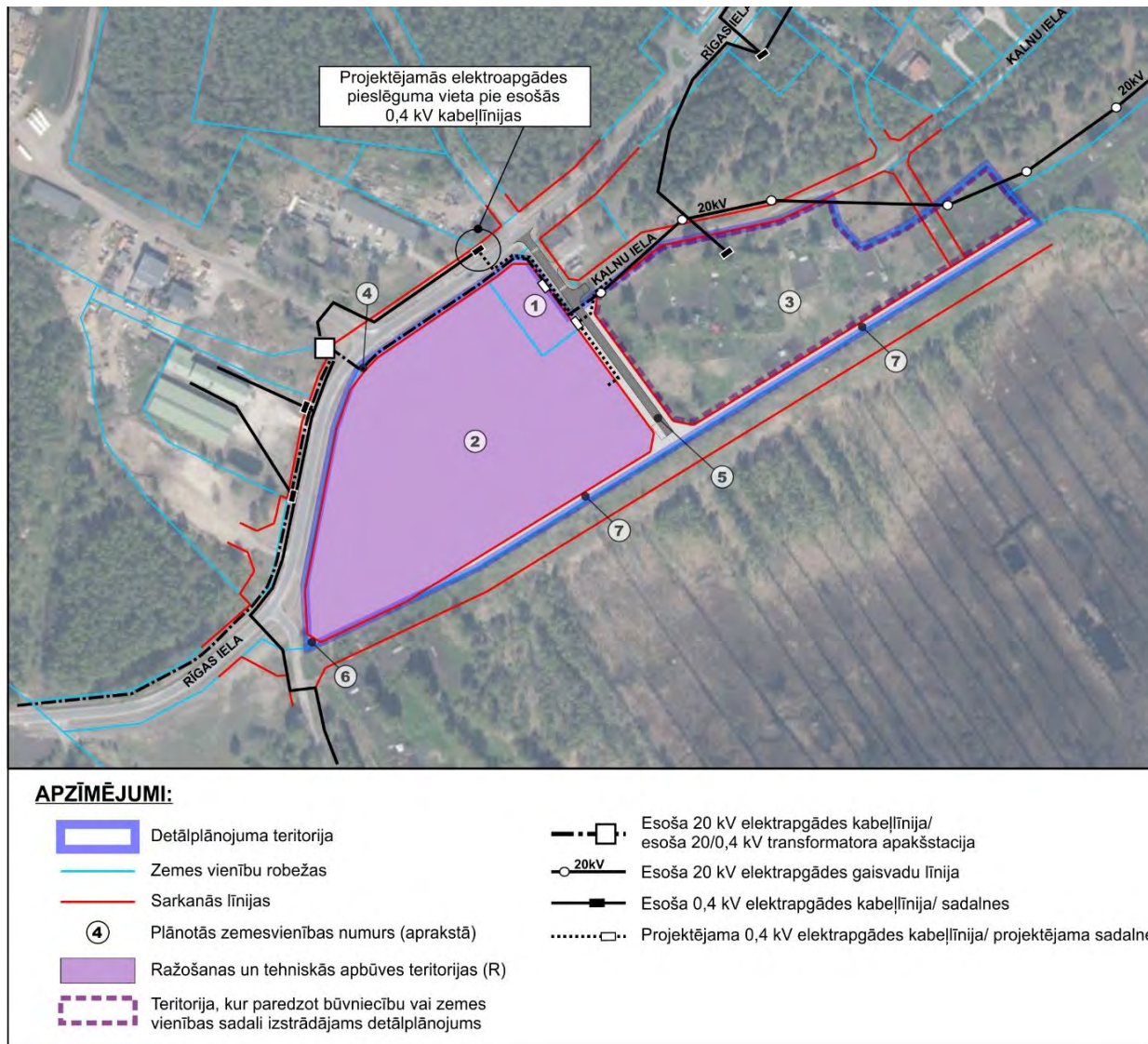
Detālpilānojuma teritorijā jānodrošina centralizētu sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, ēkām un citām būvēm veidojot pieslēgumu pie centralizētajiem sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem. Izņēmums - atvērta tipa pašapkalpošanās automazgātava, kuru izveide atļauta ar individuālajiem/lokālajiem notekūdeņu kanalizācijas risinājumiem.

Detalizēti notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi no plānotās automazgātavas, ķīmisko līdzekļu lietošanas apraksts, kā arī vides risku izvērtējums sniegts Vides pārskatā (nodaļā 5.2.Detālpilānojuma risinājumu apraksts).

Pēc centralizēto sadzīves notekūdeņu kanalizāciju tīklu izbūves zemes vienībai piegulošās ielas sarkanajās līnijās arī automazgātavai, veido pieslēgumu pie centralizētajiem sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem.

Elektroapgāde

Teritorijas elektroapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Sadales tīkls" 14.12.2020. nosacījumiem Nr.30AT00-05/TN-17221. Papildus saņemti AS "Sadales tīkls" "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskie noteikumi" Nr.114045210 (26.04.2021., derīgi līdz 26.01.2022., pieprasītājs Ķekavas novada pašvaldība) (skatīt Pārskatā par detālpilānojuma izstrādi). Tehniskie noteikumi attiecas uz plānotās zemes vienības Nr.1 elektroapgādes pieslēgumu.



3.9.attēls. Plānotie elektroapgādes risinājumi

Atbilstoši Elektroietaišu ierīkošanas tehniskajiem noteikumiem jauna pieslēguma izveidei Nr. 114045210 (1 adrese, Rīgas iela 59, Baloži, citam objektam), plānotā objekta elektroapgāde (nepieciešamais spriegums 400/230 V, vienlaicīgā maksimālā slodze 41 kW, ievada aizsardzības aparāta nominālā strāva 63 A, 3 fāzes) iespējama no AS "Sadales tīkls" 20/0,4 kV transformatora apakšstacijas T20600. Pieslēguma vieta 0,4 kW elektroapgādes kabelīnijas/sadalnes Rīgas ielā.

Ņemot vērā, ka zemes vienībā Nr.2 plānoto objektu elektroapgādes slodzes nav zināmas, pirms konkrētu objektu būvniecības, jāpieprasa elektroietaišu ierīkošanas Tehniskie noteikumi jauna pieslēguma izveidei un nepieciešamajām slodzēm.

Nepieciešamības gadījumā izbūvējama jauna 20/0,4 kV elektroapakšstacija plānotajā zemes vienībā Nr.2 sistēmas operatoram brīvi pieejamā vietā, sistēmas Lietotājam ierādot vietu transformatora apakšstacijas uzstādīšanai, to saskaņojot ar AS "Sadales tīkls" Pierīgas tehniskās daļas Projektu nodaļu.

Sistēmas Lietotājam jānodrošina iespēja piekļūt sistēmas operatoram pie transformatora apakšstacijas jebkurā diennakts laikā

Ar šo detālplānojumu netiek risināta zemes vienības Nr.3 attīstība (zemes vienības turpmākā sadale un būvniecība nav atļauta). Līdz ar to elektroapgādes risinājumi nosakāmi pie šīs teritorijas attīstības, izstrādājot jaunu detālplānojumu vai šī detālplānojuma grozījumus.

Paredzēts plānotās Sudrabkalnu ielas apgaismojums. Noteikumus elektroapgādes nodrošināšanai *skatīt 1.pielikumā*. Elektroapgādes shēmu *skatīt 3.9.attēlā*.

Siltumapgāde

Ēku un citu būvju siltumapgāde risināma individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvprojektos.

Gāzes apgāde

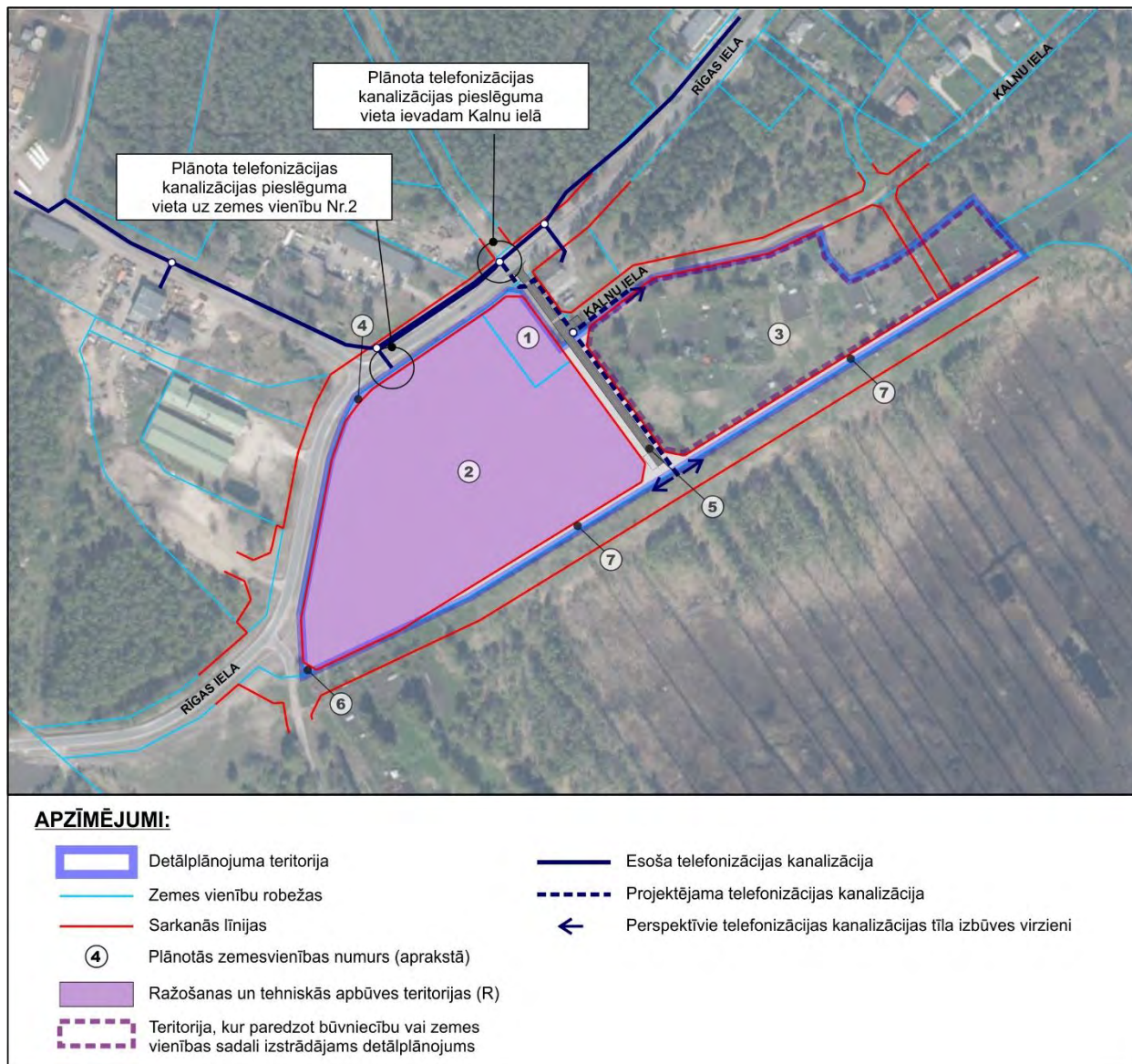
Detālplānojuma teritorijas gāzes apgādes iespējamība izvērtēta saskaņā ar AS "Gaso" 23.12.2020. nosacījumiem Nr.15.1-2/4871. Turpmākajā plānošanas procesā paredzama perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0.4 MPa novietne projektējamās ielas sarkanajās līnijās atbilstoši normatīvo dokumentu prasībām. Jāparedz iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Iespējamais gāzesvada izvietojums parādīts *3.10.attēlā*.



3.10.attēls. Plānotie gāzapgādes risinājumi

Sakaru komunikācijas

Detālpilānojuma teritorijas sakaru komunikāciju risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz SIA "Tet" 30.12.2020. nosacījumiem Nr.PN-121234. Jāparedz vieta perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases izvietojumam pa projektējamajām ielām un pievadceļiem Detālpilānojuma teritorijā līdz zemes vienības robežai pie Rīgas ielas. Jāparedz vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās sakaru kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai apbūvei. Projektējamās sakaru komunikāciju trases (pievadi), akas paredzamas zaļajā zonā, sarkano līniju robežās, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas. Ja nepieciešams, paredzama vieta sadales punktu ierīkošanai ekspluatācijai piemērotā vietā. Sakaru tīklu shēmu *skatīt 3.11.attēlā.*



3.11.attēls. Plānotie sakaru tīkli

Inženiertīklu būvniecība

Visas nepieciešamās inženierbūves būvē un pārkārto normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pēc Detālpilanojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā un saskaņā ar būvniecības dokumentāciju.

Meliorācijas sistēma

Ņemot vērā teritorijas apgrūtināto virszemes ūdeņu noteci, kas veido pārmitrus grunts apstākļus, pirms apbūves veikšanas plānotajā biznesa parkā (nekustamā īpašuma zemes vienībā Nr.2) izstrādā meliorācijas sistēmas pārbūves būvniecības ieceres dokumentāciju. Būvniecības ieceres dokumentācijā ietver virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskos risinājumus, kas nodrošina virszemes ūdens atvadi no esošās caurtekas Rīgas ielā līdz koplietošanas ūdensnotekai.

Pirms būvniecības uzsākšanas esošā koplietošanas ūdensnoteka pārtīrāma līdz pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekai.

Detālpilanojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.

3.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem Detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

3.8. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Detālplānojuma īstenošanu veiks Detālplānojuma teritorijā ietilpstošā nekustamā īpašuma īpašnieks (pašvaldība) vai tā tiesību/saistību pārņēmējs, vai nomas vai apbūves tiesības ieguvējs saskaņā ar Detālplānojuma risinājumiem (Apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu) un Administratīvo līgumu par Detālplānojuma īstenošanu, veicot zemes ierīcību un zemes lietošanas veida maiņu, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju/as un veicot būvniecību.

Detālplānojuma īstenošana paredzēta divās galvenajās kārtās:

- 1) 1. kārtā - Detālplānojuma teritorijas sadalīšana, Pašvaldības lēmums par adresēm/nosaukumiem un NĪLM;
- 2) 2. kārtā - atļauta visa Detālplānojumā paredzētā būvniecība (ilgtermiņā plānotā biznesa parka teritorija, plānotās ielas), ievērojot katram būvniecības veidam paredzētos noteikumus Apbūves nosacījumos. Iespējama papildus jaunu ēku apbūves zemes vienību izveide, izstrādājot zemes ierīcības projektu (ja nav nepieciešama jaunu sarkano līniju projektēšana).

Pirms apbūves veikšanas plānotajā biznesa parkā (nekustamā īpašuma zemes vienībā Nr.2) izstrādā meliorācijas sistēmas pārbūves būvniecības ieceres dokumentāciju, kurā ietver virszemes ūdens noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no teritorijas tehniskos risinājumus.

Detālplānojuma ietvaros netiek paredzēta Plānoto mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM) detalizācija un īstenošana.

Pilnu Detālplānojuma īstenošanas kārtību skatīt *Apbūves nosacījumu VII.nodaļā "Detālplānojuma īstenošanas kārtība"*.