

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem nekustamajam īpašumam "Dārziņi" (kad. Nr. 80700080600, Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, izstrādāts pēc īpašnieku Initas Baikovas, Ināras Žigas un Jeļenas Astahovas pasūtījuma.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta, pamatojoties uz Ķekavas novada domes 2016. gada 24. marta sēdes protokola Nr.13 lēmumu Nr.2.§1. „Par detālplānojuma uzsākšanu nekustamajā īpašumā "Dārziņi", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.

Detālplānojuma izstrāde sāka saskaņā ar -

MK 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";

MK 2010.gada 28.septembra noteikumi Nr.916 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība";

MK 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;

MK 2014.gada 4.februāra "Noteikumi par Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un aprūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu klasifikatoru”

Spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu.

Teritorijas esošais izmantošanas veids ir – individuālo dzīvojamo māju apbūve (NILM kods 0601).

Saskaņā ar Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijā atļautais lietošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorijas (DzS), mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1), satiksmes infrastruktūras teritorijas (TL).

Detālplānojums izstrādāts uz SIA "Aprīņa mērnieks" (C. Džamjansurena sertifikāts ģeodēziskajos darbos Nr. Bb-431) 2016. gadā uzmērīta inženiertopogrāfiskā plāna ar mēroga precizitāti 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā. Plāns saskaņots SIA MDC 2016.gada 21.martā.

Par detālplānojuma uzsākšanu sniegta informācija laikrakstos „Latvijas Vēstnesis”, „Rīgas aprīņa avīze” un Ķekavas novada pašvaldības mājaslapā internetā, kā arī ar ierakstītām vēstulēm informēti pieguļošo nekustamo īpašumu īpašnieki.

Detālplānojuma izstrādāšanai saņemti visi darba uzdevumā minēto institūciju nosacījumi.

Veikta teritorijas biotopu izpēte. Aizsargājami biotopi nav konstatēti.

1.2. PLĀNOJUMA MĒRKIS

Mērķis ir sadalīt detālplānojuma teritoriju desmit zemes gabalos ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas, un atsevišķi izdalīt trīs zemes gabalus transporta infrastruktūras teritorijai, iekļaujoties Ķekavas novada esošajā un perspektīvajā ceļu un ielu tīklā.

Vadoties pēc Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma, detālplānojuma teritorijā funkcionālais zonējums noteikts –

Mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorija DzM, ar apakšzonējumu DzM1, kur atļauta savrupmāju, dvīņu māju būvniecība;

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), veidojot vienotu un caurbraucamu ielu/ceļu tīklu un vienotus inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan arī tai pieguļošajām teritorijām.

Detalizēt apbūves noteikumus.

Noteikt īpašuma aprūtinājumus un lietošanas tiesību aprobežojumus.

Precizēt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas pie ciemata maģistrālās ielas – Ziemeļu ielas. Īpašumam var piebraukt un caurbraukt pa servitūta ceļu, kurš šķērso visu teritoriju gar austrumu robežu. Servitūts tiek dalīts ar zemesgabalam pieguļošajiem zemes gabalu īpašumiem.

Teritorijā nav valsts vai vietējas nozīmes dižkoku. Reljefs ir nosacīti līdzens.

Nodalītais zemes gabals ar parces Nr.1 ir ar senu apbūvi. Nodalītajos zemes gabalos ar parces Nr.9;10 atrodas ēkas būvniecības stadijā.

Pie esošās dzīvojamās mājas parcelē Nr.1 ir pievadīts elektrības kabelis, ūdensvads ar pieslēgumu pie vietējā urbuma. Sadzīves kanalizācijai izbūvēti krājrezervuāri ar periodisku izvešanu uz vietējām attīrīšanas ietaisēm.

Teritorijas attīstības mērķis - izveidot jaunas savrupmāju dzīvojamās apbūves zemes vienības (DzM1), nodrošinot ielas un inženierkomunikāciju izbūvi, kas iekļausies ciemata attīstības koncepcijā atbilstoši spēkā esošajam Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorijā funkcionālais zonējums noteikts – mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (MDz1) ar savrupmāju, dvīņu māju apbūvi, un transporta infrastruktūras objektu teritorija (TL).

Detālplānojuma teritoriju paredzēts sadalīt 13 parcelēs –

Parcele Nr.1 – zemes vienība ar esošo apbūvi dzīvojamā māja ar palīgēkām, plānotā teritorijas izmantošana – savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1);

Parces Nr.2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10 – zemes vienības, plānotā teritorijas izmantošana – savrupmāju, dvīņu māju dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1);

Parces Nr.11; 12; 13 – zemes vienības, plānotā teritorijas izmantošana – transporta infrastruktūras objektu teritorija (TL).

Lai piekļūtu jaunizveidotajām zemes vienībām un veidotu teritoriju caurbraucamu, detālplānojumā no zemes gabala atdalīta transporta infrastruktūras objektu teritorija (TL).

Klajuma iela gar zemes gabala austrumu robežu esošā servitūta ceļa vietā, nosakot tās platumu sarkanajās līnijās – 12metri. Projektētajās sarkanajās līnijās, no zemes gabala tiek nodalīta apmēram 6m platu teritoriju. Otra puse teritorijas projektētajās sarkanajās līnijās tie nodalīta no pieguļošajiem zemes gabaliem ar kuriem tika dalīts servitūta ceļš.

Plānotajai ielai paredzēts viens atzarojums ar platumu sarkanajās līnijās - 9 metri.

Biezokņa iela plānota perpendikulāri Klajuma ielai, nosakot tās platumu sarkanajās līnijās 12 metri

Plānotā Klajuma iela kā vietējās nozīmes iela iekļausies Ķekavas novada esošajā un perspektīvajā ceļu un ielu tīklā.

Vietējās nozīmes ielas plānotas ar normālprofilu NP 5.5 (LVS 190-2:1999), atzarojums ar normālprofilu NP 4.5 (LVS 190-2:1999).

Papildus esošajiem apbūves noteikumiem, teritorijām izstrādāti detalizēti apbūves noteikumi.

Plānotā nekustāmā īpašuma pamatizmantošanas lietošanas mērķa kods parcelēs Nr. 1; 9; 10 - 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;

Plānotā nekustāmā īpašuma pamatizmantošanas lietošanas mērķa kods parcelēs Nr. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8 - 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve (līdz būvniecības attīstībai – 0600 – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūve);

Parcelēs Nr.11; 12 ; 13 - 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

1.5. PLĀNOTIE APGRŪTINĀJUMI

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 7312050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju - 7312050601

1.6. LIKVIDĒTIE APGRŪTINĀJUMI

Servitūts – tiesības uz braucamo ceļu.
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju.

1.7. INŽENIERTĪKLU APGĀDE

Izstrādāta inženierapgādes tīklu shēma saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām. Inženiertīklu apgādes shēmā paredzēta elektroapgāde, sakari, ielas apgaismojums, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietus kanalizācija un gāzes apgāde saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem. Inženierkomunikācijas grafiskā shēma parādīta ielas šķērsprofilā, ievērojot ĶTIAN punktu 91.9.b un būvnormatīvu prasības.

Ielas

Pieklūšana jaunizveidotajām zemes vienībām paredzēta no divām vietējās nozīmes ielām, kas tiek plānotas ar platumu sarkanajās līnijās – 12 metri, un atzars ar platumu sarkanajās līnijās – 9 metri.

Izstrādāta inženierkomunikāciju grafiskā shēma, plānotās Klajuma un Biezokņu ielas šķērsprofili, kuros parādīts perspektīvo inženiertīklu izvietojums saskaņā ar tehnisko noteikumu prasībām. Klajuma un Biezokņu ielu attīstības shēma (šķērsprofils) izstrādāta, ievērojot būvnormatīvu prasības.

Jaunveidojamā vietējās nozīmes ielas plānota ar normālprofilu NP 5.5 un NP 4.5 (LVS 190-2:1999). Veidojot teritoriju caurbraucamu, ielām iespējams turpināties nākamajā īpašumā.

Ielas detālplānojuma teritorijā plānota kā dzīvojamās zonas ielas ar iespēju pārvietoties gājējiem, velosipēdistiem un automašīnām atbilstoši ceļu satiksmes noteikumiem.

Līdz jaunizveidoto zemes gabalu apbūvei, ielas paredzēts izbūvēt ar blietētu šķembu un grants segumu. Ielu izbūvei izstrādāt detalizētu būvprojektu.

Elektroapgāde

Ielu profilā parādīta vieta plānoto elektroapgādes līniju trasēm. Inženierkomunikāciju shēmā uzrādīta plānotā elektroenerģijas slodze katram jaunizveidotajam zemes gabalam. Elektroapgādes izbūvei izstrādājams detalizēts būvprojekta risinājums.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma risinājums paredz iespēju detālplānojuma teritorijā veikt centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi, kas jāiekļauj vienotā ciemata tīklu sistēmā ar pieslēgumu pie Ziemeļu ielas saskaņā ar projektējamajiem "Ūdenssaimniecības pakalpojumu attīstība Ķekavā, 4.kārta" ārējiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves, kad uzsākts būvniecības process plānotajās zemes vienībās, veicama obligāta pieslēgšanās centralizētajiem tīkliem. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei izstrādājams detalizēts būvprojekta risinājums.

Lietus kanalizācija

Izstrādājot ēku būvprojektus katrā gruntsgabālā, jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ēku jumtiem, nodrošinot to novadīšanu speciāli veidotā sistēmā vai filtrējošā slānī esošajā zemesgabālā, vai arī esošajā meliorācijas drenāžas sistēmā.

Lietusūdeņu novadīšana ielu sarkanajās līnijās risināma izstrādājot ielu būvprojektu; līdz lietusūdens kanalizācijas izbūvei, veidojot noteci uz apkārtējo zālāju.

Vājstrāvas tīkli

Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta sakaru kanalizācijas izbūvei. Sakaru komunikāciju trase plānota ar izeju uz Ziemeļu ielu. Sakaru tīklu izbūvei ielas sarkano līniju teritorijā izstrādājams detalizēts būvprojekts.

Izstrādājot savrupmāju būvprojektus paredzēt sakaru kanalizācijas izbūvi no mājas līdz ielas sarkanai līnijai.

Gāzes apgāde

Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta gāzes vadam ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kura izbūvei izstrādājams detalizēts būvprojekts. Katras mājas individuālajam pieslēgumam izstrādāt atsevišķu būvprojektu.

Ielas apgaismojums

Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta ielas apgaismojuma tīklam, kura izbūvei izstrādājams detalizēts būvprojekts saistībā ar visa ciemata plānotajiem ielas apgaismojuma tīkliem.

Meliorācija

Plānotajās teritorijās ir esoša meliorācijas sistēma, kas ir jāsaglabā.

Izstrādājot būvprojektus esošās meliorācijas sistēmas zonā, paredzēt pasākumus tās saglabāšanai vai pārkārtošanai.

Siltumapgāde

Katrā zemes gabalā risināma individuāla apkures sistēma, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus.

Transporta organizācija

Plānotās Klajuma ielas krustojumā ar esošo Ziemeļu ielu un krustojumā ar Biezokņu ielu un piebrauktuvi, uzstādīt ceļa zīmes, atbilstoši LVS77:2010 prasībām.

Ārējās ugunsdzēsības risinājumi

Plānotās Klajuma ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta ugunsdzēsības hidrantam ar pieslēgumu pie Ziemeļu ielas saskaņā ar projektējamajiem "Ūdenssaimniecības pakalpojumu attīstība Ķekavā, 4.kārta" ārējiem tīkliem pēc to izbūves.

1.8. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMI UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS

MĒRKI

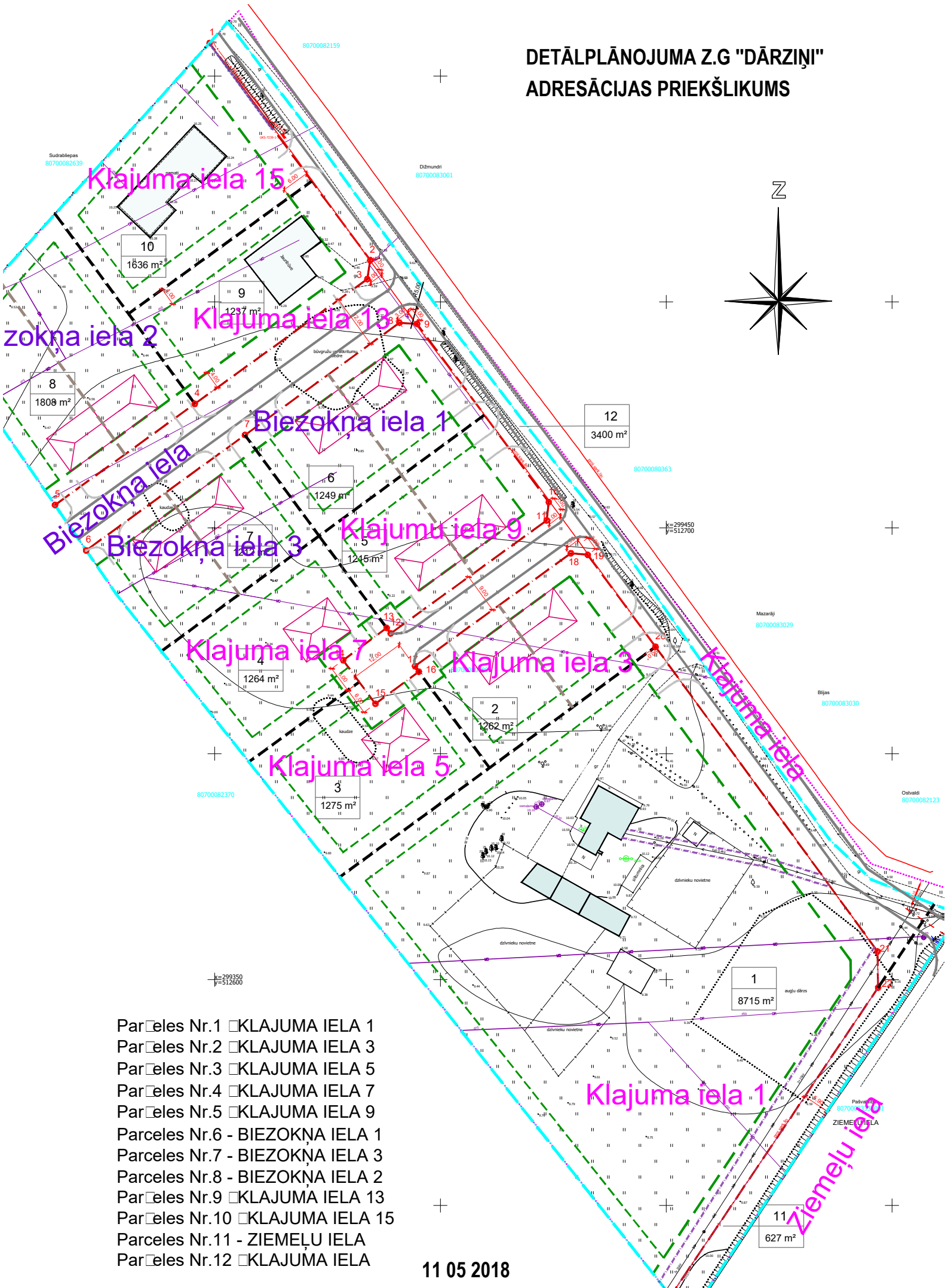
Detālplānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada ciemu robežās. Atbilstoši MK 08.12.2015.noteikumiem Nr.698 "Adresācijas noteikumi" apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija piešķir, maina, likvidē nosaukumu vai numuru saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu. Apbūvei paredzētai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai. Ja nepieciešams, adresi apbūvei paredzētai zemes vienībai var piešķirt, jau veidojot jaunu zemes vienību.

Detālplānojuma risinājumi jaunizveidotajām ielām un zemes vienībām paredz piešķirt adreses saskaņā ar adresācijas priekšlikumu. Ielu nosaukumu priekšlikumi ir saskaņoti ar Ķekavas novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļu 2018.gada jūlijā.

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" nosacījumiem, pēc detālplānojuma realizācijas ir nosakāmi:

- individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods - 1101).

DETĀLPLĀNOJUMA Z.G "DĀRZIŅI" ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS



- Parceles Nr.1 □KLAJUMA IELA 1
- Parceles Nr.2 □KLAJUMA IELA 3
- Parceles Nr.3 □KLAJUMA IELA 5
- Parceles Nr.4 □KLAJUMA IELA 7
- Parceles Nr.5 □KLAJUMA IELA 9
- Parceles Nr.6 - BIEZOKŅA IELA 1
- Parceles Nr.7 - BIEZOKŅA IELA 3
- Parceles Nr.8 - BIEZOKŅA IELA 2
- Parceles Nr.9 □KLAJUMA IELA 13
- Parceles Nr.10 □KLAJUMA IELA 15
- Parceles Nr.11 - ZIEMEĻU IELA
- Parceles Nr.12 □KLAJUMA IELA

11 05 2018

1.9. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS APRAKSTS

Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās var uzsākt esošo zemes vienību sadali un robežu pārkārtošanu, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās plānotās zemes vienību robežas un teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus. Jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā paredzēts realizēt pa kārtām. Plānoto/esošo ielu teritorijas, to sarkano līniju robežās plānots izdalīt kā atsevišķas zemes vienības atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, veidojot zemesgabalus ar Nr.11; 12; 13.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu - ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams - hidrometeoroloģiskā izpēte;

meliorācijas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;

inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi noteikto ielu sarkano robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;

attiecīgai apbūves kārtai nepieciešamās piekļūšanas nodrošināšanai plānotās ielas un piebraucamā ceļa izbūvi, sākotnēji ar grants segumu.

Detālplānojuma risinājumus paredzēts īstenot / attīstīt pa kārtām, saskaņā ar izstrādāto shēmu (skat.1. attēlu). Primāri jāveic A kārtas ietvaros paredzētie detālplānojuma īstenošanas pasākumi, bet pārējās detālplānojuma īstenošanas kārtas var veikt jebkurā secībā, neatkarīgi vienu no otras.

A detālplānojuma īstenošanas kārtā.

Detālplānojuma īstenošanas A kārtā plānots izbūvēt jaunās Biezokņa ielas posmu ar grants segumu un tiek uzsākta zemes vienību Nr.6; 7; 8 apbūve. Vienlaicīgi ar plānotā Biezokņa ielas posma izbūvi, plānotās apbūves nodrošināšanai jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli – elektroapgāde, ūdensapgāde un saimnieciskās kanalizācijas pašteses tīkli Klajuma ielā posmā no Ziemeļu ielas. Izstrādājot apbūves projektus zemes vienībās Nr.6; 7; 8 projekta sastāvā iekļaut sadaļas par meliorācijas pārkārtošanu, lietotāja ārējā elektroapgāde, ārējā ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēgumu pie maģistrālajiem tīkliem.

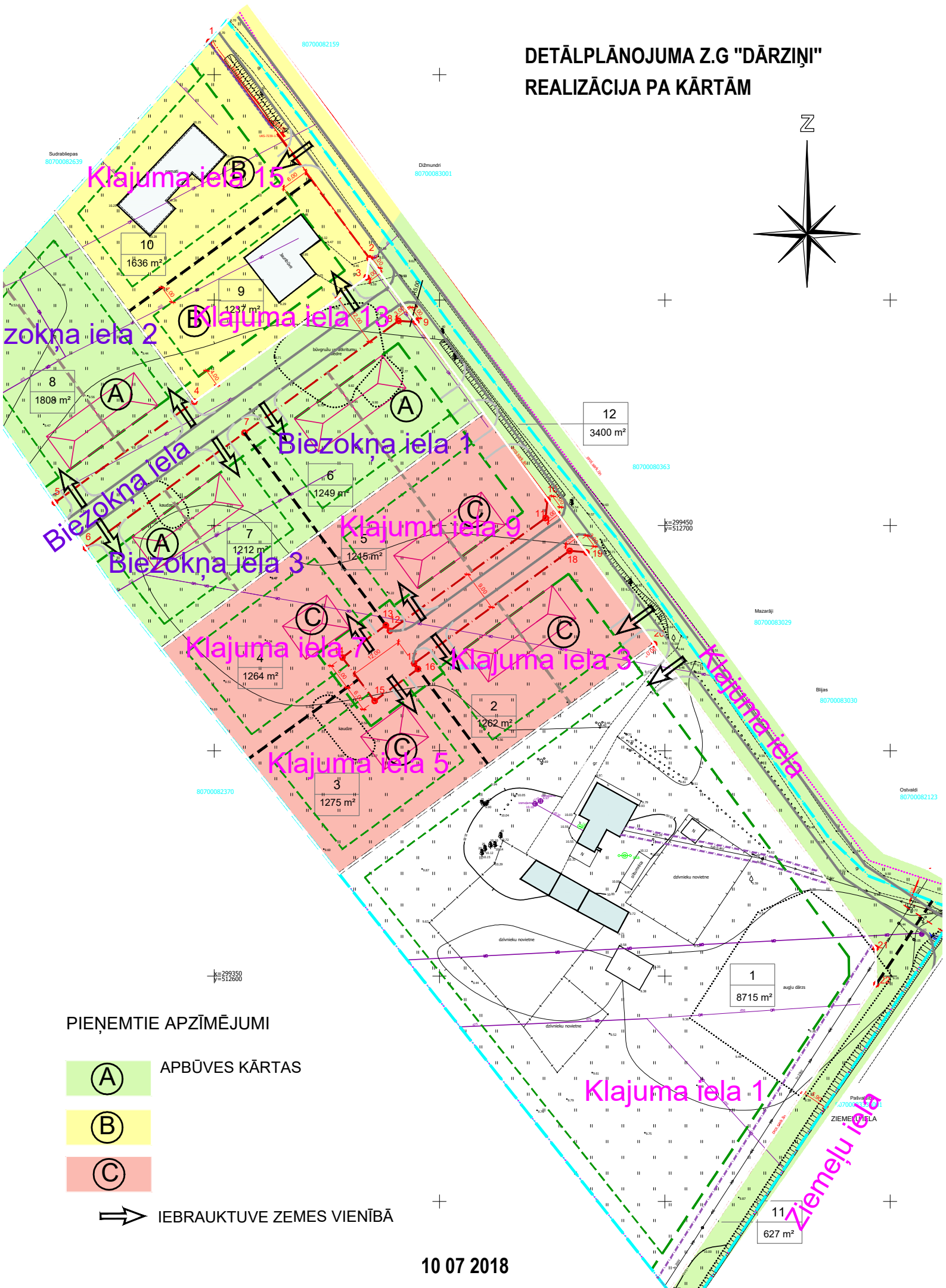
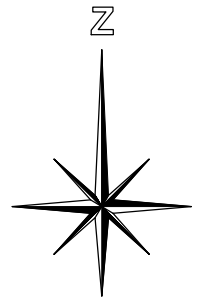
B detālplānojuma īstenošanas kārtā.

Detālplānojuma īstenošanas B kārtā paredzēts izbūvēt ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas pašteses tīklus Klajuma ielā posmā gar zemes vienībām Nr. 9, 10 pēc kuru realizācijas īstenot agrāk izprojektēto un būvniecības stadijā esošo ēku pieslēgšanu centralizētajiem tīkliem.

C detālplānojuma īstenošanas kārtā.

Detālplānojuma īstenošanas C kārtā plānots izbūvēt jauno Klajuma ielas posmu uz zemes vienībām Nr.2; 3; 4; 5 ar grants segumu un tiek uzsākta šo zemes vienību apbūve. Vienlaicīgi ar

DETĀLPLĀNOJUMA Z.G "DĀRZIŅI" REALIZĀCIJA PA KĀRTĀM



PIEŅEMTIE APZĪMĒJUMI

- A APBŪVES KĀRTAS
- B
- C

IEBRAUKTUVE ZEMES VIENĪBĀ

10 07 2018

plānotā ielas posma izbūvi, plānotās apbūves nodrošināšanai jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli – elektroapgāde, ūdensapgāde un saimnieciskās kanalizācijas paštesces tīkli.

Izstrādājot apbūves projektus zemes vienībās Nr. Nr.2; 3; 4; 5 projekta sastāvā iekļaut sadaļas par meliorācijas pārkārtošanu, lietotāja ārējā elektroapgāde, ārējā ūdensapgāde un kanalizācija, pieslēgumu pie maģistrālajiem tīkliem.

Sastādīja

B. Eglīte