

## **1.DAĻA. Paskaidrojuma raksts**

## IEVADS

Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" izstrādāts, pamatojoties uz:

- Īpašnieces \_\_\_\_\_ iesnieguma;
- Ķekavas novada Domes 2013.gada 14. marta lēmumu Nr. 2.š.3. „Par detālplānojuma izstrādes

uzsākšanu nekustamajos īpašumos "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" Daugmalē, Daugmales pagastā”;

- Ķekavas novada Domes 2013.gada 14. marta apstiprināta Darba uzdevuma detālplānojuma izstrādei Nr. D-2013-11 (protokols Nr.6).

Detālplānojums izstrādāts kā "Ķekavas novada Daugmales pagasta Teritorijas plānojuma 2007.-2019. gadiem ar 2009. gada grozījumiem un 2013.gada grozījumiem" daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas ierobežojumus.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un 2014.gada 10.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma robežas: nekustamais īpašums "Mežbrenči" (kadastra Nr. 8056 002 0160; platība – 7.66 ha) un "Mežbrenči-1" (kadastra Nr. 8056 002 0252; platība – 0.52 ha).

Detālplānojums izstrādāts uz 2013.gada aprīlī izstrādāta inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti M1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

## TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Šobrīd detālplānojuma teritorijā notiek saimnieciskā darbība – zemes gabalā „Mežbrenči” darbojas viesu māja ar vairākām palīgēkām, kas ir būvniecības un korekciju projekta izstrādes stadijā. Savukārt zemes gabalā „Mežbrenči-1” atrodas dzīvojamā māja ar palīgēkām (pagrabu).

Detālplānojuma kopējo teritoriju (8.18 ha) aizņem:

- mežs - 5,34 ha;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes - 1.70 ha:
  - no tiem aramzeme - 1.50 ha;
  - augļu dārzi - 0.20 ha;
- zem ūdeņiem - 0.48 ha;
- zem ēkām un pagalmiem - 0.45 ha;
- zem ceļiem - 0.15 ha.
- krūmāji - 0.06 ha



### Pašreizējās izmantošanas fotofiksācija

Labiekārtota teritorija, kurā atrodas viesu māja, nojume, dekoratīvie stādījumi.

## DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶIS UN UZDEVUMS

**Detalplānojuma mērķis** ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, lai saglabātu apkārtējo vidi atbilstoši valsts, pašvaldības un sabiedrības attīstības mērķiem, formulēt teritorijas attīstības juridiskos priekšnoteikumus, **garantēt zemes īpašnieku tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem**, nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

**Detalplānojuma uzdevums** ir detalizēt spēkā esošo Ķekavas novada Daugmales pagasta Teritorijas plānojumu 2007.- 2019. gadiem ar 2009. gada grozījumiem un 2013.gada grozījumiem:

- noteikt nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus, kā arī apbūves un izmantošanas nosacījumus nekustamajiem īpašumiem "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1";
- precizēt apbūves izvietojumu un funkciju;
- izstrādāt inženiertehniskās apgādes risinājumu;
- noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un tiem piekrītošās zemes platības.

## DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detalplānojums detalizē teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detalplānojuma teritorijā tiek detalizēts teritorijas plānojumā noteiktais zonējums – Savrupmāju apbūves teritorijas pie Daugavas – nosakot papildizmantošanu (viesu māju) visā zemes gabalā „Mežbrenči-1”, kā arī pārkārtojot tā robežas. Detalplānojumā tiek iekļauts viesu mājas skiču projekts.

Detalplānojumā netiek detalizēts teritorijas plānojumā noteiktais zemes gabala „Mežbrenči” zonējums – Savrupmāju mežaparkā dzīvojamās apbūves teritorijas (DzSm) –, šajā teritorijā neparedzot apbūvi un saglabājot meža biotopu. Meža transformācija (atmežošana) netiek paredzēta arī pārējā zemes gabala „Mežbrenči” teritorijā.

Tiek veidots jauns zemesgabals, lai atdalītu Bēgļu ceļa sarkanās līnijas.

## NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

I. Ņemot vērā detalplānojuma teritorijā esošo apbūvi, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (NĪLM) apbūvētajiem zemes gabaliem nosakāmi 2 posmos:

**1.posms** - pēc detalplānojuma apstiprināšanas esošais NĪLM maināms, nosakot to atbilstoši esošajai apbūvei un izmantošanai:

- zemes gabalam "Mežbrenči" (kadastra apzīmējums 8056 002 0527) – dalītais NĪLM: Komerccarbības objektu apbūve (NĪLM kods 0801); Zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (NĪLM kods 0201); Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLM kods 0501); Publiskie ūdeņi (NĪLM kods 0301); Fizisko un juridisko personu īpašumā esošo ūdeņu teritorijas (NĪLM kods 0302);
- zemes gabalam "Mežbrenči-1" (kadastra apzīmējums 8056 002 0252) – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601);

**2.posms** - pēc būvatļaujas saņemšanas (atbilstoši detalplānojumam un tehniskajam projektam) NĪLM maināms atbilstoši plānotajai apbūvei:

- zemes gabalam "Mežbrenči" (kadastra apzīmējums 8056 002 0527) – dalītais NĪLM: Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601); Zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (NĪLM kods 0201); Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita

- klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLM kods 0501); Publiskie ūdeņi (NĪLM kods 0301); Fizisko un juridisko personu īpašumā esošo ūdeņu teritorijas (NĪLM kods 0302);
- zemes gabalam "Mežbrenči-1" (kadastra apzīmējums 8056 002 0252) – Komerccarbības objektu apbūve (NĪLM kods 0801).
- Sarkano līniju teritorijai nosakāms NĪLM – Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods 1101).

## PIEKĻUVE

Šobrīd piekļuve zemesgabaliem "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" ir no Bēglu ceļa pa vienu iebraucamo ceļu, kas nodrošina piekļūšanu gan viesu mājai, gan dzīvojamai mājai. Tā kā šobrīd zemesgabali pieder vienam īpašniekam, servitūta līguma noslēgšana nav nepieciešama.

Plānotā piekļuve zemesgabaliem "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" tiks nodrošināta pa atsevišķiem piebraucamajiem 3,5m platiem ceļiem. Zemesgabalam "Mežbrenči" projektēts ceļš ar iebrauktuvi no Bēglu ceļa, zemesgabalam "Mežbrenči-1" izmantots esošais piebraucamais ceļš.

Atbilstoši Ķekavas novada Daugmales pagasta Kopējiem Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (KTIAN) - kājāmgājēju piekļūšanai upēm plānojama vismaz 1,5 m plata servitūta taka, izveidojama no valsts vai pašvaldības ceļa līdz publiskā objekta tauvas joslai ciemos ik pēc 300 m (KTIAN 6.4.4.1.4. apakšpunkts) - detālplānojuma Darba uzdevumā norādīts, ka jāveido piekļuve Daugavai. Izvērtējot esošo situāciju, tika konstatēts, ka tieši blakus zemesgabala "Mežbrenči" austrumu robežai ir servitūta (kods 150301004) gājēju taka uz Daugavas tauvas joslu. Tā kā zemesgabala robežas liela daļa šķērsos virszemes ūdensobjektu (183 m garumā) un Daugavas virzienā netiek veidota jauna robežlīnija, tad šādas takas ierīkošana nav iespējama, jo tiek izmantota esošā, kas nodrošina pieeju Daugavas tauvas joslai, šai teritorijai nav paredzēta nožogošana. Piekļuve Daugavai iespējama pa tauvas joslas teritoriju, kā arī pa 1.5 m platu joslu zemesgabala ziemeļaustrumu daļā.

## TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Parādīta grafiskās daļas lapā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

## INŽENIERRISINĀJUMI

### Elektroapgāde.

Šobrīd zemesgabalos "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" ir funkcionējoši elektrotīklu pieslēgumi, kas ne vien atbilst pieslēguma esošajai jaudai, bet ir ar rezervi, kādēļ jaudas palielinājums nav plānots. Elektropieslēgums pie ārējiem tīkliem uz Bēglu ceļa (sadalne) nodrošina elektroapgādi abiem minētajiem zemesgabaliem.

Pēc Detālplānojuma izstrādes un viesu mājas Tehniskā projekta akcepta saņemšanas pieprasāmi elektrotīklus apkalpojošo uzņēmumu Tehniskie noteikumi, pieprasījumā minot nepieciešamo jaudu palielinājumu katram zemesgabalam atsevišķi. Zemesgabalam "Mežbrenči" uzstādāma jauna elektrodsadalne Bēglu ceļa nodalījuma joslā.

Perspektīvo inženierkomunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

### Ūdensapgāde un kanalizācija.

Šobrīd zemesgabalos "Mežbrenči" un "Mežbrenči-1" ūdensapgāde ir lokāla - risināta no dziļurbuma, kas apgādā abus minētos zemesgabalus, līdz centralizētai pagasta ūdenssistēmas izbūvei, šāda sistēma saglabāsies, jo abiem zemesgabaliem ir viens īpašnieks. Īpašnieku maiņas gadījumā tiks slēgts ūdensapgādes sistēmas koplietošanas līgums.

Sadzīves kanalizācijas sistēma - lokāla - zemesgabalā "Mežbrenči" trīs atsevišķi hermētiski septiķi (izsmeljamās akas), zemesgabalā "Mežbrenči-1" darbojas 1 izsmeljamā sadzīves notekūdeņu kanalizācijas aka - hermētisks septiķis.

Plānotā objekta centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija tiks risināta saskaņā ar attiecīgo novada dienestu izsniegtajiem Tehniskajiem noteikumiem, pēc centralizēta ūdensvada un sadzīves notekūdeņu tīkla izveides. Līdz tam plānots izmantot lokālos risinājumus.

Perspektīvo inženierkomunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

#### Gāzes apgāde.

Šobrīd gāzes apgāde zemesgabalos "Mežbrenči un "Mežbrenči-1" nenotiek un nākotnē nav paredzēta.

Detālplānojuma robežās, kā arī ielu sarkanajās līnijās gāzesvadu tīkli nav izbūvēti. Sadalošo gāzes vadu izbūve risināma atbilstoši a/s „Latvijas Gāze” Tehniskajiem nosacījumiem.

Perspektīvo gāzes komunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

#### Telefonizācija.

Šobrīd detālplānojuma teritorijā nav telefona un vājstrāvu komunikāciju.

Pieslēgumi pie esošā Lattelecom kabeļu tīkla Daugmales ciemā veidojami saskaņā ar TN nosacījumiem.

Perspektīvo vājstrāvu komunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

#### Siltumapgāde.

Šobrīd siltumapgāde zemesgabalos "Mežbrenči un "Mežbrenči-1" - autonoma.

Plānoto objektu siltumapgāde – autonoma.

#### Ielu apgaismojums.

Šobrīd detālplānojuma teritorijā nav ielu apgaismojuma komunikāciju.

Detālplānojuma ietvaros tiek plānots ielu apgaismojums abās Bēgļu ceļa pusēs.

Perspektīvo ielu apgaismojuma komunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

#### Lietus ūdens novadīšana.

Šobrīd zemesgabalos "Mežbrenči un "Mežbrenči-1" nav virszemes ūdeņu noteces komunikāciju.

Plānoto būvobjektu projektos ietverams virszemes ūdeņu noteces tehniskais risinājums, t.sk. drenāžas izbūve ap ēkām.

Perspektīvo virszemes ūdeņu noteces komunikāciju novietojumu šķērsprofilā skat. grafiskās daļas lapā "Teritorijas inženierkomunikāciju shēma".

#### Meliorācija.

Zemesgabalos "Mežbrenči un "Mežbrenči-1" nav meliorētu platību.

Ņemot vērā zemesgabalu ģeotehnisko novietojumu - samērā liels reljefa kritums uz Daugavas pusi, kā arī esošos dīķus, detālplānojumā netiek paredzēta atsevišķu zemes platību meliorēšana, jo virsūdeņu notece ir apmierinoša. Paredzēts saglabāt esošos meliorācijas grāvjus.

Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami BP (būvprojekti) saskaņā ar inženierkomunikāciju turētāju izdotajiem Tehniskajiem noteikumiem.

#### Ugunsdrošības pasākumi.

Izstrādājot plānotās apbūves būvprojektu (BP) – jāparedz Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Ugunsdrošības normas” prasību ievērošana.

Saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 229-09 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” ir jāparedz ugunsdzēsības hidranti – tuvākajā centralizētā ūdensvada tīklā. Tā kā šāds tīkls šobrīd nepastāv - ugunsdzēsības vajadzībām kalpo 2 dīķi, pie kuriem izveidojamas akas (ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietas) – zemesgabalam “Mežbrenči” pie dīķa ziemeļu daļā izbūvējama ugunsdzēsības ūdensņemšanas aka (9.0 m<sup>3</sup> apjomā) ar pašteces ūdensvada (diametrs ne mazāks kā 150 mm) pieslēgumu un zemesgabalā “Mežbrenči-1” izbūvējama sava ugunsdzēsības ūdensņemšanas aka (9.0 m<sup>3</sup> apjomā) ar pašteces ūdensvada (diametrs ne mazāks kā 150 mm) pieslēgumu no blakus zemesgabalā esošā dīķa, par ko tiks slēgts atsevišķs servitūta līgums (šobrīd abiem zemesgabaliem ir viens īpašnieks).

Jāparedz nepieciešamie ugunsdrošības attālumi starp iecerētajām dažādās ugunsdrošības pakāpes un funkcionālās nozīmes ēkām un būvēm, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

## **BIOTOPI**

Saskaņā ar eksperta atzinumu (skat. pielikumu Nr. 1), vērtīgi un aizsargājami biotopi detālplānojuma teritorijā nav konstatēti.

Plānojot saimniecisko darbību, rekomendēts saglabāt vecākos ozolus, gobas, kļavas, ošus un liepas.

## **AIZSARGJOSLAS**

Aizsargjoslas precizētas ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības un saskaņā ar 03.06.2008. MK noteikumu Nr. 406 “Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas noteikšanas metodika” prasībām.

## **AINAVAS SAGLABĀŠANAS PASĀKUMI**

Ainavas izpēte un tās grafiskā daļa dota sējumā Nr.2.

Galvenie secinājumi:

- Attīstot īpašumu “Mežbrenči” un “Mežbrenči-1”teritorijas ainavisko tēlu nākotnē, vispirms būtu jāskaidro vēsturisko koku (pagraba paugurā) sanāciju. Galvenie ainaviskās attīstības uzdevumi ir:
  - saglabāt esošo izveidojušos ainavu, veidojot tikai saprātīgus, videi atbilstošus, pamatotus stādījumus, kuri nekonkurē ar esošo vides kontekstu,
  - veidojot jaunus apstādījumus, ņemt vērā ne tikai esošās, dominējošās kokaugu sugas, to savstarpējā bioloģiskā un vizuālā saderība, bet arī mūsdienu attīstības tendences, veidojot kvalitatīvu, pārdomātu un daudzveidīgu stādījumu struktūru,
  - veidojot ainaviskās kvalitātes, ņemt vērā Latvijas būvnormatīvus, kas paredz kokus stādīt noteiktos attālumos no būvēm, inženiertīkliem un citiem labiekārtojuma elementiem,
  - teritoriju veidot estētiski pievilcīgu un vizuāli interesantu, likvidējot nevērtīgos un vizuāli nepievilcīgos koku eksemplārus, lai teritorija eksponētos vizuāli,
  - leviest īpašumu “Mežbrenči” un “Mežbrenči-1” teritorijā zaļo struktūru arī tajās vietās, kur šobrīd tās ir vismazāk, taču veicot “caurspīdīgas” cirtes vietās, kur zaļā struktūra aizsedz zilās struktūras elementus.

*Detālplānojuma izstrādātājs: Mārtiņš Hofmanis, sert. Nr. 10-1004 /\_paraksts\_/*