

ĶEKAVAS NOVADA, BALOŽU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

„TITURGAS IELA 34”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 80070010111

„TITURGAS IELA 40”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 80070010135

DETĀLPLĀNOJUMS PASKAIDROJUMA RAKSTS PROJEKTS

Pasūtītāji:

Privātpersonas

Izstrādātājs:



Ivo Narbutis
Tehniskais direktors

2016.gads

SATURS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
IEVADS	3
1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.....	3
2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA.....	5
3.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS.....	5
3.2. PLATĪBA UN ROBEŽAS.....	5
3.3. PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI	6
3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS	6
3.5. ĢEOLOĢISKĀ UZBŪVE UN HIDROLOĢISKAIS RAKSTUROJUMS	10
3.6. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS	10
3.7. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI	10
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	11
4.1. BALOŽU PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	11
4.2. ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN DETĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	12
4.3. PLĀNOTĀ APBŪVE UN BŪVPROJEKTĒŠANA	13
4.4. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA	14
4.5. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.....	14
4.6. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI	22
4.7. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI.....	22
5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA	23

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 2016.gada 10.marta lēmumu (sēdes protokols Nr.12, 2.§ 2.p.) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajos īpašumos Titurgas ielā 34 un 40, Baložos".

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamo īpašumu īpašniekiem un SIA „Reģionālie projekti”, detālplānojuma izstrādi veic SIA „Reģionālie projekti”. Detālplānojuma izstrādes vadītāja – Ķekavas novada pašvaldības teritorijas plānotāja Gita Rengarte. SIA “Reģionālie projekti” projekta vadītājs - Tālis Skuja, teritorijas plānotājs/kartogrāfs – Ivo Narbutis.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumos Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteikto detālplānojuma izstrādes procedūru un prasībām detālplānojuma saturam.

Detālplānojuma izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

- 1) Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 06.04.2016., Nr.4.5.-07/2620;
- 2) Veselības inspekcija, 06.04.2016., Nr.10-4/10539/267;
- 3) AS „Sadales tīkls”, 04.04.2016., Nr.30KI20=03.02/793;
- 4) AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departaments, 30.03.2016., 27.4-2/938;
- 5) SIA „Lattelecom”, 22.03.2016., Nr.37.1-10/2218/0591
- 6) pašvaldības SIA „Baložu komunālā saimniecība”;
- 7) Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība, 13.04.2016., Nr.VM5.7-7/265.

Detālplānojuma izstrādē izmantota informācija, izpētes un atzinumi:

- 1) Biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 25.11.2015. atzinums „Par mežu biotopiem un vaskulārajām augu sugām” zemes vienībā „Titurgas iela 40”;
- 2) Biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 02.06.2016. atzinums „Par zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām” zemes vienībā „Titurgas iela 34”.

1.DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I sējums

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

Grafiskā daļa, kas sastāv no karšu lapām:

- 1) Topogrāfiskais plāns, 1.lapa;
- 2) Topogrāfiskais plāns, 2.lapa;
- 3) Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti;
- 4) Inženierkomunikāciju plāns.

Grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LAS-2000,5 augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1:500.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

II sējums

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu, sabiedriskās apspriedes protokolu un citus ar detālplānojuma izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus.

2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā Ķekavas novada domes 2016.gada 10.martā apstiprināto Darba uzdevuma 2.punktu detālplānojuma izstrādes mērķis – zemes gabalu sadalīšana un savrupmāju būvniecība.

Darba uzdevumā iekļautās prasības detālplānojuma izstrādāšanai:

- 1) detālplānojuma realizācijas kārtībā izvirzīt nosacījumus secīgai darbu kārtībai (ielu/ceļu, inženierkomunikāciju, būvju - t.sk. ēku - izbūvei u.c.);
- 2) paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumu - ja tas nepieciešams atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam;
- 3) detālplānojuma sarkano līniju teritorijas plānot kā atsevišķas zemes vienības, paredzot iespēju tās perspektīvā sasaistīt (t.i., paredzēt caurbraucamas) ar detālplānojumam pieguļošajām teritorijām, kas vēl nav apbūvētas;
- 4) detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu, lietus ūdens novadīšanas sistēmu no ielām/ceļiem, kā arī no apbūves teritorijām;
- 5) inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu plānot sarkanajās līnijās - brauktuves neaizņemtajā teritorijā;
- 6) sarkano līniju teritorijā paredzēt ietvi, apgaismojumu, lietus ūdens novades risinājumu;
- 7) paredzēt obligātu centrālo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem perspektīvajiem centralizētajiem pašvaldības kanalizācijas un ūdensvada tīkliem;
- 8) katrā zemesgabalā paredzēt tikai vienu galveno izmantošanu;
- 9) pēc iespējas saglabāt esošos kokus;
- 10) kopā ar izstrādāto detālplānojuma projektu iesniegt arī administratīvā līguma projektu detālplānojuma realizācijai, ietverot vismaz šādus nosacījumus - detālplānojuma teritorijas izbūves kārtība un termiņi, ārējās ugunsdzēsības risinājumi.

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

3.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Baložu pilsētas centrālajā daļā. Detālpilānojuma teritoriju veido divas zemes vienības, kas ir privātpersonu īpašumā:

- 1) nekustamā īpašuma „Titurgas iela 34” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80070010111;
- 2) nekustamā īpašuma „Titurgas iela 40” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80070010135.



1.attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums

3.2. PLATĪBA UN ROBEŽAS

Detālpilānojuma teritorijas platība – 15563 m².

- 1) „Titurgas iela 34” – 6503 m²;
- 2) „Titurgas iela 40” – 9060 m².

Detālpilānojuma teritorija robežojas ar:

- 1) nekustamā īpašuma “Titurgas iela” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010612 (pašvaldības īpašums);
- 2) nekustamā īpašuma “Titurgas iela 48” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010131 (jaukta statusa kopīpašums);
- 3) nekustamā īpašuma “Meža iela 75” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010166 (fiziskas personas īpašums);
- 4) nekustamā īpašuma “Meža iela 57” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010128 (fiziskas personas īpašums);
- 5) nekustamā īpašuma “Titurgas iela 26” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010112 (fiziskas personas īpašums);
- 6) nekustamā īpašuma “Titurgas iela 32” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80070010258 (fiziskas personas īpašums);

3.3. PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai iespējama no Titurgas ielas (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80070010612), kas nav izbūvēta un dienvidu daļā robežojas ar abām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā.



2.attēls. Titurgas iela pie detālplānojuma teritorijas

3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS

3.4.1. „TITURGAS IELA 40” ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Reljefs detālplānojuma teritorijā ir salīdzinoši līdzens (skatīt topogrāfiskos plānus Grafiskajā daļā). Pie Titurgas ielas augstuma atzīmes teritorijā mainās no 10,61 m līdz 10,99 m. Zemes vienībā „Titurgas iela 40” augstuma atzīmes mainās no 10,7 m līdz 10,9 m (ar atsevišķiem nelieliem pazeminājumiem līdz 10,41 m).

Saskaņā ar zemes robežu plānu pēc zemes lietojuma veida zemes vienību „Titurgas iela 40” veido mežs. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma „Titurgas iela 40” lietošanas mērķis ir „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” (NĪLM kods 0601).

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” esošās informācijas zemes vienībā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī tā platība nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām.

Teritorija antropogēni ietekmēta¹ - veģetāciju veido nosusinātas mežaudzes ar lapu koku piemistrojumu vai dominanci, kas liecina par mākslīgu traucējumu ietekmi audzēs, un tajās veikta mežsaimnieciskā darbība - izcirsts pamežs un atsevišķi koki. Teritorijā izdalīti divi meža nogabali - 1.nogabals- parastās priedes audze un 2.nogabals - āra jeb kārpainā bērza audze.

Zemes vienībā „Titurgas iela 40” konstatēti biotopi un sugas:

1.meža nogabals atbilst biotopu grupas F. *Meži* apakšgrupas F.3. *Nosusinātie meži*, F.3.1. *Priežu nosusinātie meži* biotopam F.3.1.3. *Priežu šaurlapju āreņi*. Mežaudze aug vidēji bagātās nosusinātās minerālaugsnēs. Koku stāvu veido parastās priedes un āra jeb kārpainā bērza mistraudze. Vietās, kur veikta mežsaimnieciskā darbība - izcirsts pamežs un atsevišķi koki, sastopami parastās apses, parastās ievas un parastā pīlādža atvasāji. Krūmu stāvā sastopami pīlādži, parastā kļava, plūškoki un invazīvā suga - vārpainā korinte. Lakstaugu stāvā aug meža zaķskābenes, dzeloņainā ozolpaparde, maijpuķītes, pūkainā zemzālite un invazīvā suga - sīkziedu sprigane. Sūnu stāvā biežāk sastopama platlapu knābīte.

2.meža nogabals atbilst biotopu grupas F. *Meži* apakšgrupas F.3. *Nosusinātie meži*, F.3.3. *Bērzu nosusinātie meži* biotopam F.3.3.1. *Bērzu šaurlapju āreņi*. Kokaudzē dominē bērzi - āra jeb kārpainais bērzs un purva bērzs, piemistrojumā sastopama parastā apse un blīgzna. Krūmu stāvā biežāk sastopami parastie krūklji, ievas un pelēkais kārkls. Lakstaugu stāvs maz izteikts, to nosaka koku biežības radītais apēnojums: aug purvāja ciesa, slotiņu ciesa, meža avene un kazrozes. Sūnu stāva nav, daļā no audzes veikta pameža ciršana.



3.attēls. „Titurgas iela 40” esošā izmantošana (skats no Titurgas ielas)

¹ Vaskulāro augu, ķērpju, mežu un virsāju, purvu, zālāju, jūras piekrastes biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 25.11.2015. atzinumu "Par mežu biotopiem un vaskulārajām augu sugām" skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi.

Meža biotopos nav konstatēti dabiskiem mežiem raksturīgi struktūrelementi - dažādvecuma audzes, bioloģiski veci koki, atmirusī koksne, turklāt minētie biotopi ir antropogēni - mežsaimnieciski ietekmēti, kas nosaka arī zemāku bioloģiskās daudzveidības līmeni. Meža biotopos nav konstatētas īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

3.biotopu grupas K. *Ruderāli biotopi* apakšgrupa K.2. *Nezālienes* un K.5. *Ceļi un ceļmalas* komplekss. Zemes vienība atrodas pie Titurgas ielas, kas vērtējama kā ceļš ar smilts-grants segumu, kura malā, kā arī mežaudzes vietās, kur veikta mežsaimnieciskā darbība, vietām atklāta un pārbīdīta augsne- te sastopamas nezālienes: aug nezāļu un krūmāju sugas, piemēram, dziedniecības pienene, tīruma usne, parastā virza, lielā nātre, lielā strutene u.c. Nezālienes ir antropogēni ietekmēti biotopi, un tajās nav konstatētas dabiska pļavas biotopa pazīmes: neielabotu pļavu indikatorsugas, īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

Eksperta atzinumā norādīts, ka ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai detālplānojuma teritorijā saudzējamas bioloģiski vecākās priedes.

3.4.2. „TITURGAS IELA 34” ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Pie Titurgas ielas augstuma atzīmes teritorijā mainās no 10,61 m līdz 10,99 m. Zemes vienībā "Titurgas iela 34" reljefs ir salīdzinoši nevienmērīgāks, vairāki nelieli uzbērumi (līdz 10,91 m) un pazeminājumi (līdz 9,8 m) centrālajā daļā un izteiktāks pazeminājums ziemeļu daļā (līdz 9,93 m). Pārējā "Titurgas iela 34" teritorijā augstuma atzīmes mainās no 10,5 m līdz 10,3 m ar pazeminājumu dienvidu-ziemeļu virzienā.

Zemes robežu plānā nekustamajam īpašumam „Titurgas iela 34” nav norādīts zemes lietojuma veids. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma „Titurgas iela 34” lietošanas mērķis ir "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" (NĪLM kods 0101).

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” esošās informācijas zemes vienībā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī tā platība nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām.

Zemes vienības esošā izmantošana ir lauksaimniecībā izmantojamās zemes (uzartas aramzemes), kas robežojas ar ceļmalu, platībā veikta krūmu izciršana, par ko liecina kārkļu zaru atliekas un atsevišķas parastās ievas atvases ceļmalā. Platībā dominē podagras gārša, dziedniecības pienene, ķeraīņu madara, invazīvā augu suga - Kanādas zeltgalvīte, krūmāju suga - lielā strutene u.c. Pie ceļa - augsnes kaudze².

Zemes vienībā "Titurgas iela 40" konstatēti biotopi un sugas - biotopu grupas I. *Tīrumi un dārzi*, K. *Ruderāli biotopi* apakšgrupas K.I. *Atmatas* un K.5. *Ceļi un ceļmalas komplekss*.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un ceļmalas ir antropogēni ietekmēti biotopi, un tajās nav konstatētas dabiska pļavas biotopa pazīmes: neielabotu pļavu indikatorsugas, īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

²Biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 02.06.2016. atzinumu "Par zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām" zemes vienībā "Titurgas iela 34" skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi



4.attēls. „Titurgas iela 34” esošā izmantošana pie Titurgas ielas

3.4.3. BLAKUS TERITORIJU ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija dienvidu daļā otrpus Titurgas ielai robežojas ar Baložu pilsētas savrupmāju apbūvi Titurgas, Strazdu un Stiebru ielās. Savrupmāju apbūve atrodas arī uz austrumiem no detālplānojuma teritorijas Titurgas ielas sākuma virzienā.



5.attēls. Savrupmāju apbūve otrpus Titurgas ielai pie īpašuma "Titurgas iela 40"

Ziemeļrietumos un rietumos teritorija robežojas ar meža masīvu (zemes vienības "Meža iela 75" un "Titurgas iela 48", kurā atrodas arī dzīvojamā māja). Ziemeļos un ziemeļaustrumos - ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, kuras šķērso augstsprieguma elektrolīnija.

3.5.ĢEOLOĢISKĀ UZBŪVE UN HIDROLOĢISKAIS RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorijā ģeotehniskās izpētes darbi nav veikti. 2015.gada novembrī SIA „BALTICGEO” veica ģeotehniskās izpētes darbus zemes vienībā "Titurgas iela 33", kas atrodas 260 m Titurgas ezera virzienā.

Izpētes gaitā tika ierīkoti 4 urbumi kopējā metrāžā – 19,0 m, paņemti 2 traucētas struktūras grunts paraugi.

Līdz 6,0 m dziļumam ģeoloģisko griezumus veido Kvartāra Holocēna (Q4) un Augšpleistocēna (Q3) ieži. Laukuma virspusē iegūļ: biogēnie– kūdra (Or) vidēji sadalījusies, irdena 1,2-1,3 m slāņa biezumā; dziļāk glaciolimniskie - smalkas smiltis (FSa) irdenas, slāņa biezums – 1,1-1,2 m un vidēji blīvas smiltis, izplatītas visā laukumā griezumā apakšējā daļā, maksimāli caururbtais slāņa biezums – 3,7 m.

Gruntsūdens lauka darbu gaitā sasniegts, tas izplatīts smilšainās gruntīs un veido pastāvīgu ūdens horizontu. 2015. gada 3. novembrī gruntsūdens līmenis urbumos piemērīts 1,3-1,4 m dziļumā no zemes virsmas – 9,1 m LAS. Maksimālais gruntsūdens līmenis sagaidāms pavasaros sniega un grunts sasaluma kušanas laikā, kā arī ilgstoša lietus periodos ~ 0,5 m augstāk par piemērīto.

3.6.ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritorijā nav esošu inženierkomunikāciju. Titurgas ielā izbūvēts ūdensvads, sakaru kabelis un 0,4kV gaisvadu piekarkabeļu līnija.

3.7. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar nekustamā īpašuma "Titurgas iela 40" zemesgrāmatu apliecību un zemes vienības "Titurgas iela 40" zemes robežu plānu noteikts apgrūtinājums – 6 m būvlaide gar Titurgas ielu.

Nekustamā īpašuma "Titurgas iela 34" zemesgrāmatu apliecībā nav ierakstu par esošiem apgrūtinājumiem.

Saskaņā ar Baložu pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti abas zemes vienības iekļaujas pazemes ūdeņu atradnes "Katlakalns" ķīmiskajā aizsargjoslā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

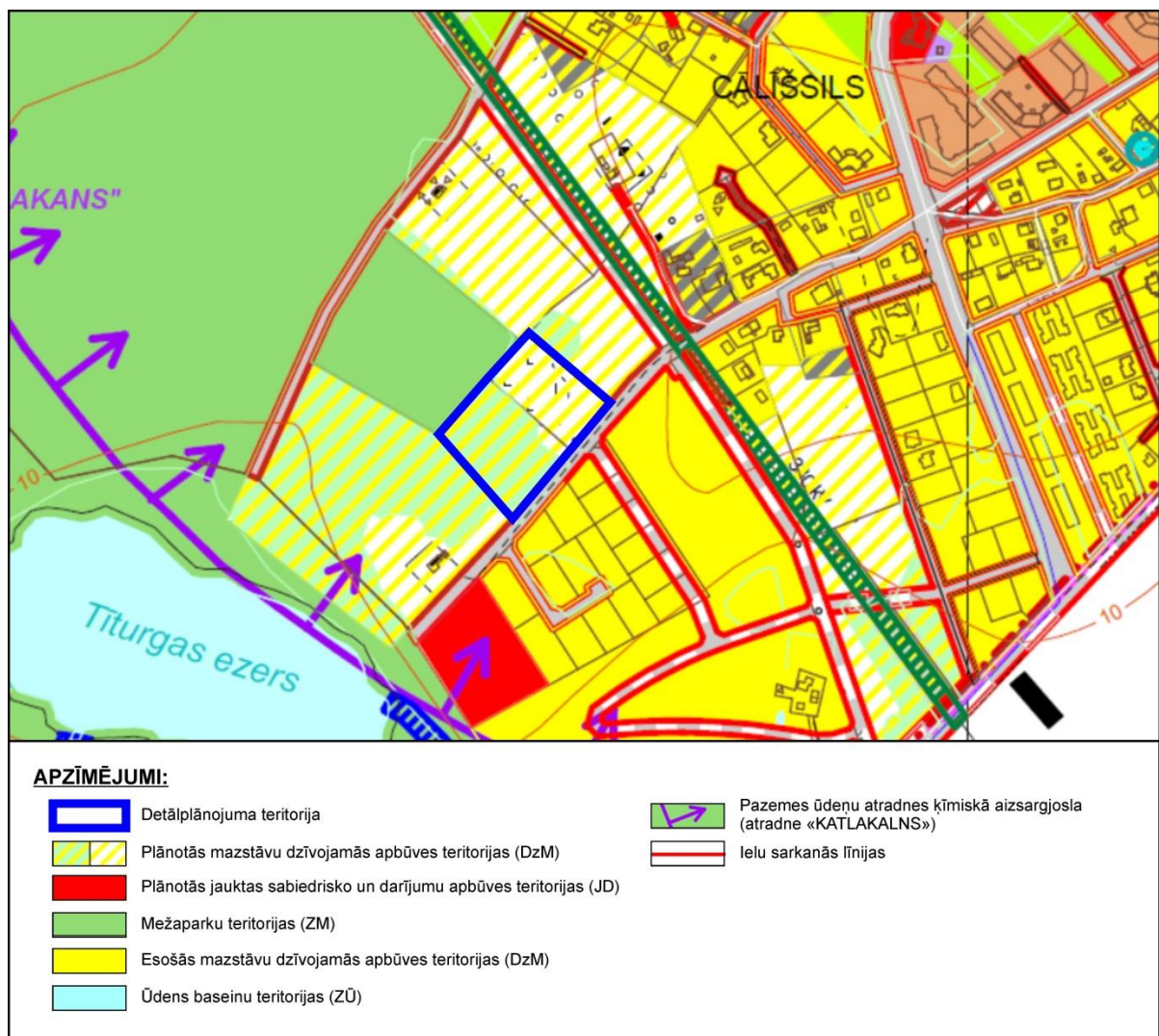
4.1. BALOŽU PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Baložu pilsētas teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā "Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" (DzM).

Arī detālplānojuma teritorijai blakus esošo zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā "Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM). Zemes vienības "Meža iela 75", ar ko detālplānojuma teritorija robežojas ziemeļrietumos, plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā "Mežaparku teritorijas" (ZM).

Zemes vienība "Titurgas iela 34" ietilpst detālplānojumā "Lakstīgalu iela" III, kurā šai teritorijai gar ziemeļaustrumu robežu noteiktas sarkanās līnijas 12 m platumā.

Ķekavas novada Baložu pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 183.1.1.apakšpunkts nosaka, ka plānotajās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās apbūve iespējama pēc detālplānojuma izstrādes.



6.attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana Baložu pilsētas teritorijas plānojumā³

³ attēla izveidē izmantota Baložu pilsētas teritorijas plānojuma 2008.-2020.g. karte "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", teritorijas plānojuma izstrādes vadītājs arh. Aldis Mikanovskis, 2012. un 2013. gada grozījumu izstrādes vadītājs Juris Križanovskis

4.2.ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN DETĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Detālplānojuma risinājums paredz esošo zemes vienību „Titurgas iela 34” (kadastra apzīmējums 80070010111) un „Titurgas iela 40” (kadastra apzīmējums 80070010135) sadalīšanu **11 (vienpadsmit)** zemes vienībās savrupmāju dzīvojamās apbūves veidošanai un atbilstošu transporta un inženierkomunikāciju infrastruktūru.

Desmit projektētajām zemes vienībām (no Nr.1 līdz Nr.10) plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzM).

Plānotā iela izdalīta kā atsevišķa zemes vienība (Nr.11) un tai plānotā (atļautā) izmantošana noteikta “Līnijbūvju izbūves teritorijas” (L).

Projektēto zemes vienību platības, plānotā (atļautā) izmantošana un galvenie apbūves rādītāji apkopoti 1.tabulā.

1.tabula. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie apbūves rādītāji

Nr.	Plānotā (atļautā) izmantošana		Projektētās zemes vienības platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums/minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Maksimālais augstums/stāvu skaits
	nosaukums	kods				
1.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1158	30/60	40	12 m/2.5
2.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1151	30/60	40	12 m/2.5
3.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1150	30/60	40	12 m/2.5
4.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1149	30/60	40	12 m/2.5
5.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1100	30/60	40	12 m/2.5
6.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1833	30/60	40	12 m/2.5
7.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1250	30/60	40	12 m/2.5
8.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1833	30/60	40	12 m/2.5
9.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1681	30/60	40	12 m/2.5
10.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM	1662	30/60	40	12 m/2.5
11.	Līnijbūvju izbūves teritorijas	L	1596	-	-	-
KOPĀ			15563			

4.3.PLĀNOTĀ APBŪVE UN BŪVPROJEKTĒŠANA

Katrā no jaunizveidotajām apbūves zemes vienībām atļauta vienas savrupmājas un saimniecības ēkas būvniecība. Detālplānojuma risinājumi zemes vienībā "Titurgas iela 40" paredz veidot mežaparka tipa apbūvi, pēc iespējas saglabājot esošos kokus. Grafiskās daļas kartē attēloti saglabājamie koki.

Saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 43.punktu detālplānojuma izstrāde apvienota ar būvprojektēšanu – atbilstoši normatīvo aktu prasībām izstrādāti būvprojekti minimālā sastāvā **četrām** savrupmājām. Ņemot vērā, ka reljefs detālplānojuma teritorijā ir salīdzinoši līdzens (skatīt topogrāfiskos plānus Grafiskajā daļā), augstuma līmeņa izmaiņu nepieciešamību izvērtēt sagatavojot dzīvojamo māju tehniskos projektus.



7.attēls.Apbūves priekšlikums

4.4. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijas transporta organizācija plānota, ievērojot esošo ielu izvietojumu un funkcionālo nozīmi, kā arī perspektīvo transporta kustības intensitāti detālplānojuma teritorijā.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai paredzēta no Titurgas ielas, veidojot tai divus pieslēgumus. Jaunveidojamā Mežezera iela (zemes vienība Nr.11) nodrošinās pieklūšanu projektētajām zemes vienībām no Nr.1 līdz Nr.8. un Nr.10. Zemes vienībai Nr.9 paredzēta atsevišķa piekļuve no Titurgas ielas.

Jaunveidojamās ielas platums sarkanajās līnijās – 12 m, brauktuves platums – 6 m. Detālplānojuma Grafiskajā daļā attēlots jaunveidojamās ielas šķērsprofila risinājums ar sarkanajām līnijām, būvlaidi un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu. Grafiskajā daļā attēlotajā vietā veidojama labiekārtota publiskā ārtelpa.

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei detālplānojuma risinājumi paredz plānoto ielu perspektīvā sasaistīt ar blakus esošajām teritorijām ziemeļrietumu virzienā, veidojot detālplānojuma teritoriju caurbraucamu. Ņemot vērā, ka blakus esošā teritorija (zemes vienība "Meža iela 75") nav apbūvēta, kā pagaidu risinājums saskaņā ar Baložu pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 33.punktu paredzēts apgriešanās laukums.

Ņemot vērā, ka jaunveidojamā iela nodrošinās teritoriju sasaisti, kā likvidējams aprūtinājums Grafiskās daļas kartē norādītais detālplānojumā "Lakstīgalu iela" III noteiktās sarkanās līnijas 12 m platumā, kas iekļaujas zemes vienībā "Titurgas iela 34".

4.5. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritoriju plānots nodrošināt ar māju elektroapgādi, ūdensapgādi un notekūdeņu savākšanu. Inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālplānojuma un tehnisko projektu risinājumiem. Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums (t.sk. arī perspektīvā iespējamais gāzes vads un telekomunikācijas) attēlots Grafiskās daļas kartē un norādīts ielu šķērsprofilā (skatīt „Inženierkomunikāciju plānu”).

4.5.1. ŪDENSAPGĀDE

Teritorijas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA "Baložu komunālā saimniecība" 18.04.2016. nosacījumiem, Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 06.04.2016. nosacījumiem Nr.4.5.-07/2620 un Veselības inspekcijas 06.04.2016. nosacījumiem Nr.10-4/10549/267.

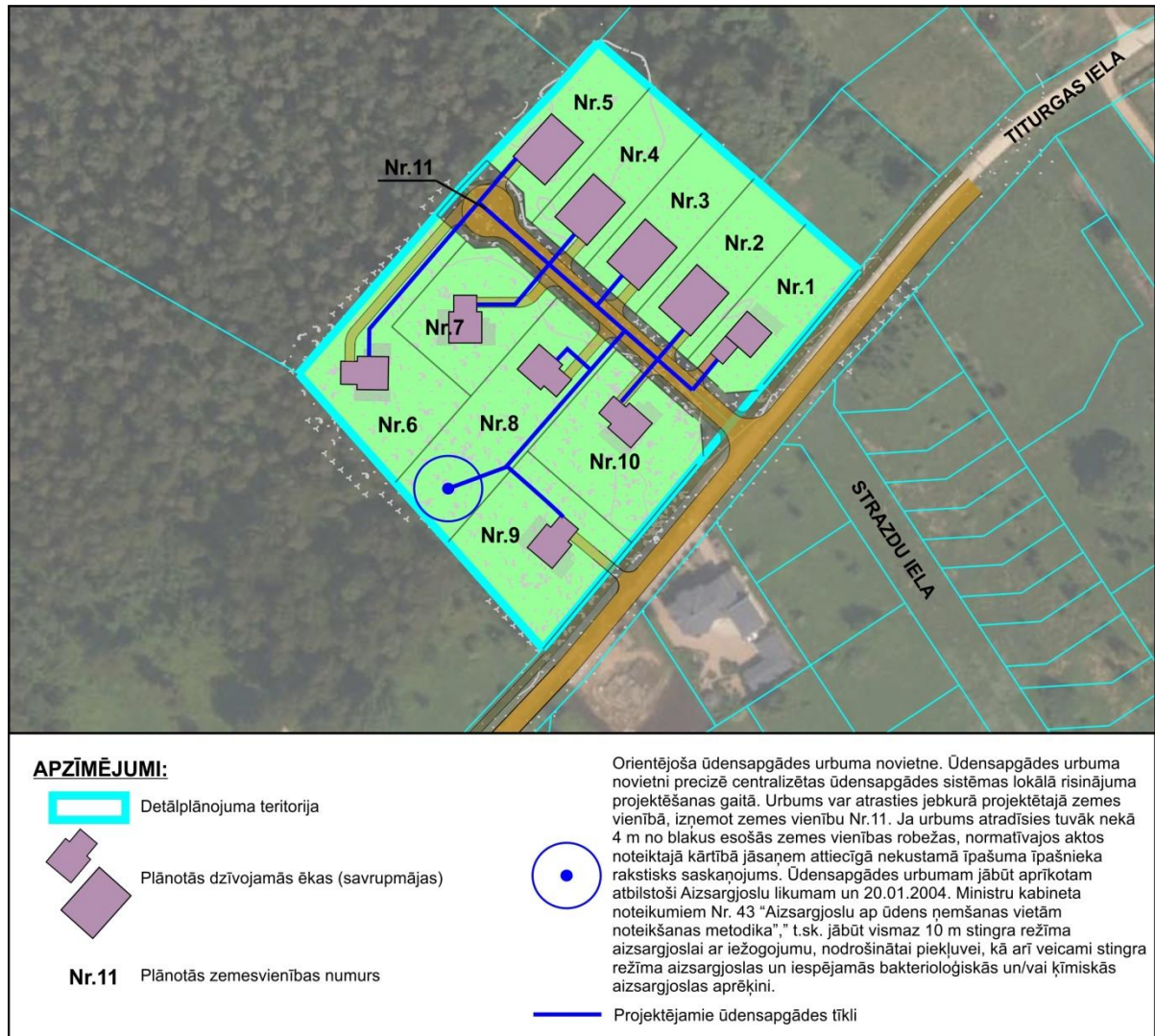
Titurgas ielā gar detālplānojuma teritorijas dienvidu robežu dažādos laika periodos izbūvēts ūdensvads, kas sastāv no atšķirīga diametra posmiem (ø40, ø100). Nepietiekošā spiediena dēļ, ūdensvads nav izmantojams detālplānojuma teritorijas ūdensapgādē.

Saskaņā ar SIA „Baložu komunālā saimniecība” sniegto informāciju Titurgas ielā plānota pašvaldības ūdensapgādes tīklu izbūve, veicot to pārbūvi.

Detālplānojuma risinājumi paredz divus alternatīvus ūdensapgādes variantus. Inženierkomunikāciju būvprojektēšanas stadijā jāpieņem lēmums, kurš no variantiem tiks īstenots:

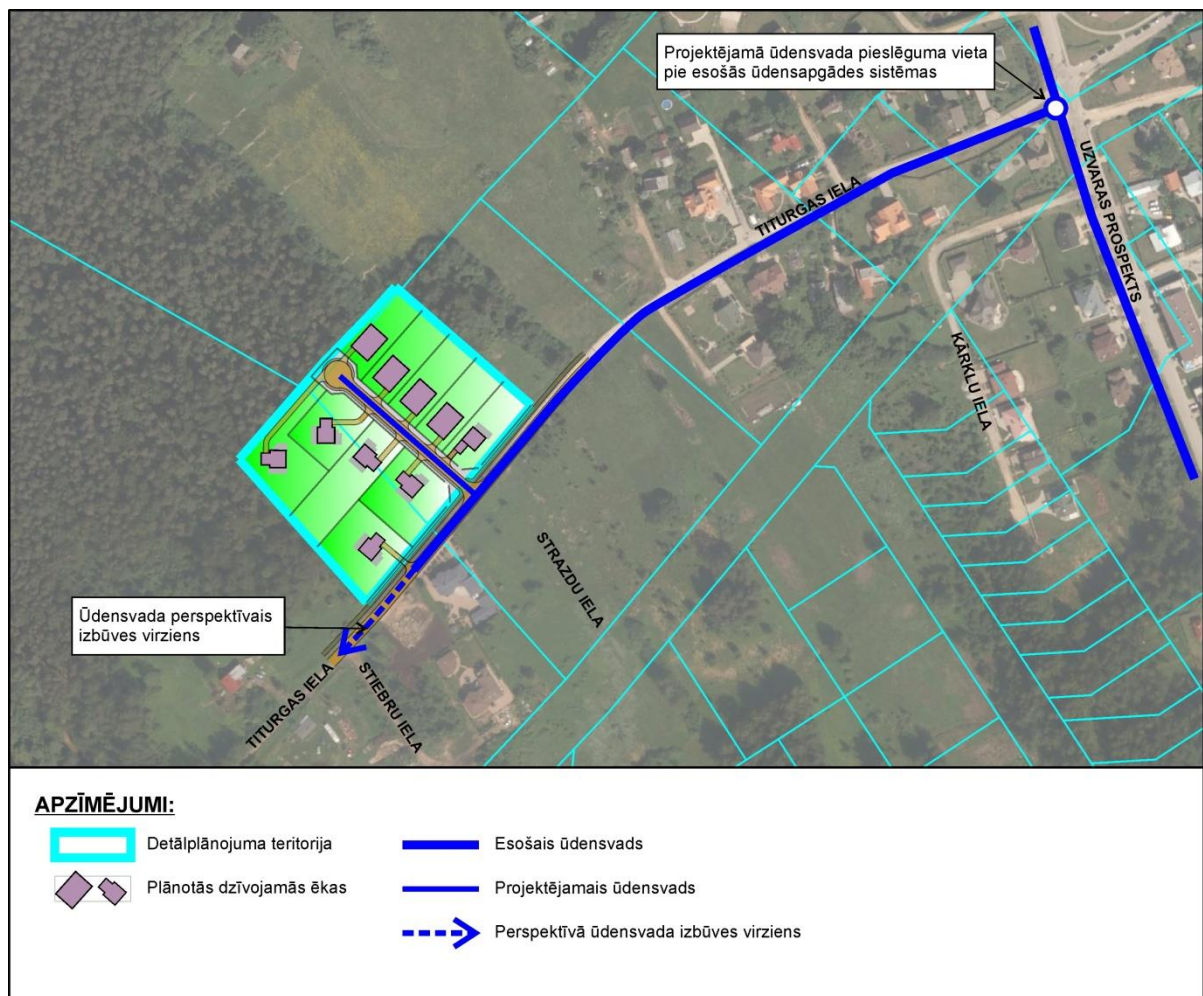
1.variants - līdz brīdim, kad Titurgas ielā līdz detālplānojuma teritorijai tiks izbūvēti centralizēti pašvaldības ūdensapgādes tīkli, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, izbūvē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālu risinājumu detālplānojuma teritorijā. Ierīko vienu kopēju ūdensapgādes urbumu un ūdensapgādes tīklu līdz dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

Orientējoša ūdensapgādes urbuma novietne norādīta 8.attēlā un grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns (Centralizētas sistēmas lokāls risinājums)". Ūdensapgādes urbuma novietni precīzē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālā risinājuma projektēšanas gaitā. Urbums var atrasties jebkurā projektētajā zemes vienībā, izņemot zemes vienību Nr.11. Ja urbums atradīsies tuvāk nekā 4 m no blakus esošās zemes vienības robežas, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāsaņem attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums. Ūdensapgādes urbumam jābūt aprīkotam atbilstoši Aizsargjoslu likumam un 20.01.2004. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 43 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika", t.sk. jābūt vismaz 10 m stingra režīma aizsargjoslai ar iežogojumu, nodrošinātai piekļuvei, kā arī veicami stingra režīma aizsargjoslas un iespējamās bakterioloģiskās un/vai ķīmiskās aizsargjoslas aprēķini.



8.attēls. Centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokāls risinājums (1.variants)

2.variants – izbūvē ūdensapgādes tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmai.



9.attēls. Plānotās ūdensapgādes shēma pēc pašvaldības ūdensapgādes tīklu izbūves līdz detālpilānojuma teritorijai (2.variants)

Ūdensapgādes risinājuma atbilstības normatīvo aktu prasībām pamatojumu skatīt 1.pielikumā.

4.5.2.UGUNSDZĒSĪBAS ŪDENSAPGĀDE

Detālpilānojuma teritorijā jānodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””, MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” un citu normatīvo aktu prasībām.

Detālpilānojuma risinājumi paredz divus alternatīvus ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes variantus, atbilstoši diviem iespējamajiem ūdensapgādes variantiem. Inženierkomunikāciju būvprojektēšanas stadijā jāpieņem lēmums, kurš no variantiem tiks īstenots:

1.variants – ja izbūvē centralizētas ūdensapgādes sistēmas lokālu risinājumu detālpilānojuma teritorijā, nodrošina ugunsdrošības prasības, paredzot ugunsdzēsības ūdensapgādes risinājumu saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Iespējams ierīkot vienu vai vairākus pazemes ugunsdzēsības rezervuārus vai aku/akas ugunsdzēsības vajadzībām. Konkrētu risinājumu un inženierbūvju novietni sarkano līniju teritorijā (zemes vienībā Nr.11) precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā.

2.variants – ja izbūvē ūdensapgādes tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmai, projektējot centralizēto ūdensvadu līdz detālplānojuma teritorijai un detālplānojuma teritorijā, pie ūdensvada projektē ugunsdzēsības hidrantus. Hidrantu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.

4.5.3.SADZĪVES NOTEKŪDEŅU SAVĀKŠANA UN ATTĪRĪŠANA

Saskaņā ar SIA „Baložu komunālā saimniecība” sniegto informāciju Titurgas ielā plānota pašvaldības kanalizācijas tīklu izbūve, pagarinot tos Titurgas ezera virzienā.

Detālplānojuma risinājumi paredz divus alternatīvus notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas variantus. Inženierkomunikāciju būvprojektēšanas stadijā jāpieņem lēmums, kurš no variantiem tiks īstenots:

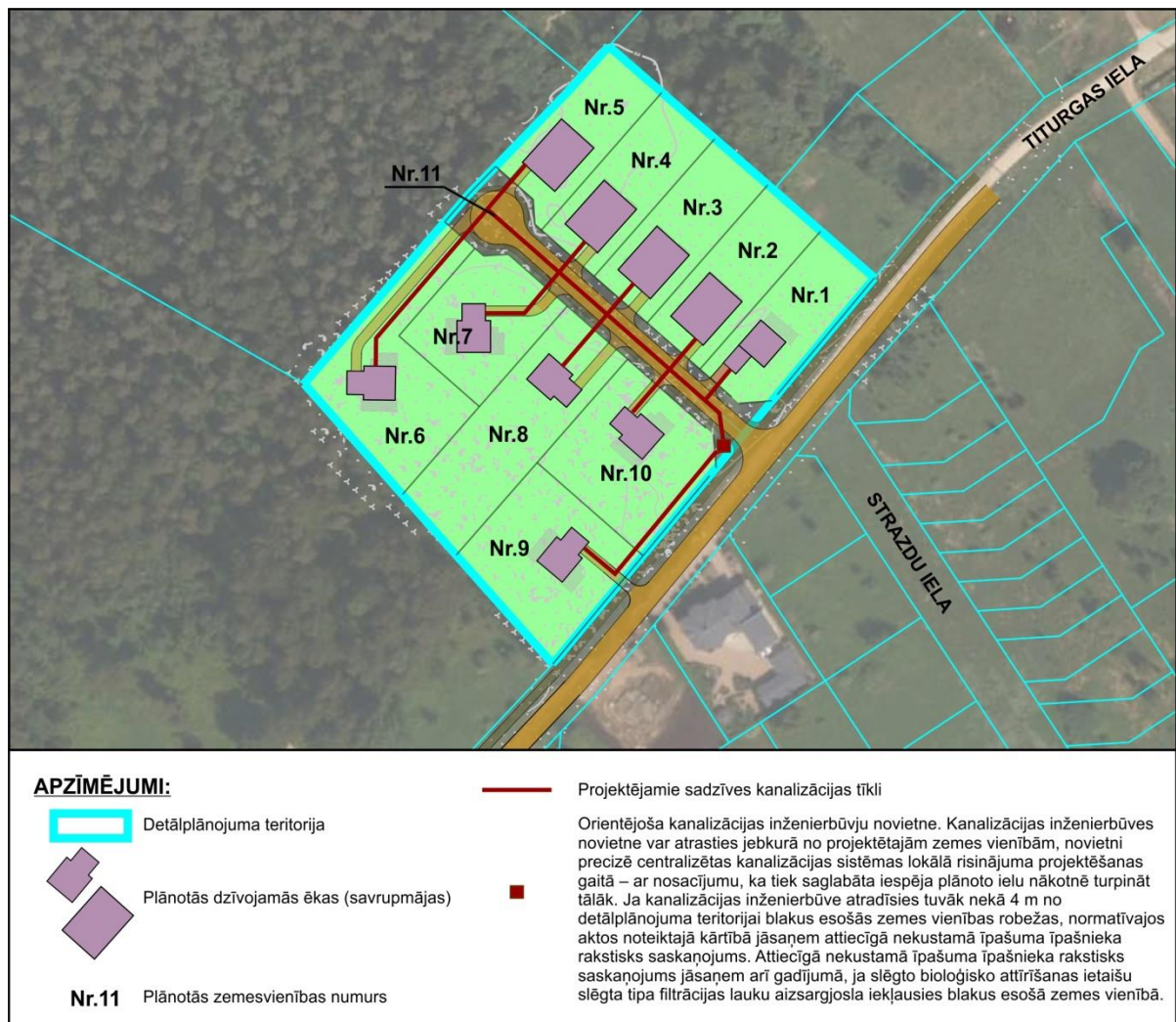
1.variants paredz pieslēgties pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves līdz detālplānojuma teritorijai. Līdz brīdim, kad Titurgas ielā līdz detālplānojuma teritorijai tiks izbūvēti centralizēti pašvaldības kanalizācijas tīkli, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, izbūvē centralizētas kanalizācijas sistēmas lokālu risinājumu detālplānojuma teritorijā – kanalizācijas tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un hermētisku notekūdeņu krājrezervuāru vai notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Orientējoša kanalizācijas inženierbūvju novietne norādīta 10.attēlā un grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju plāns. Centralizētas sistēmas lokāls risinājums”. Kanalizācijas inženierbūves novietne var atrasties jebkurā no projektētajām zemes vienībām, novietni precīzē centralizētas kanalizācijas sistēmas lokālā risinājuma projektēšanas gaitā – ar nosacījumu, ka tiek saglabāta iespēja plānoto ielu nākotnē turpināt tālāk. Ja kanalizācijas inženierbūve atradīsies tuvāk nekā 4 m no detālplānojuma teritorijai blakus esošās zemes vienības robežas, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāsaņem attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums. Attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka rakstisks saskaņojums jāsaņem arī gadījumā, ja slēgto bioloģisko attīrīšanas ietaišu slēgta tipa filtrācijas lauku aizsargjosla iekļausies blakus esošā zemes vienībā.

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem mājāsaimniecības vidējais lielums Pierīgas rajonā 2016.gadā ir 2,67 personas. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem⁴ viena iedzīvotāja ūdens patēriņš savrupmājā ar centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju ir 100 līdz 300 litri diennaktī. Pieņemot, ka viens iedzīvotājs patērēs 180 litrus ūdens, kopējais notekūdeņu daudzums detālplānojuma teritorijā diennaktī būtu 4,8 m³. Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 28.panta trešās daļas 1.punktu notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm ar slēgtu apstrādi visā ciklā, kuru jauda nav lielāka par 5 m³ notekūdeņu diennaktī, nav jānosaka sanitārā aizsargjosla.

Risinājums uzskatāms par optimālu un nodrošinās, lai apbūves ekspluatācijas gaitā līdz pašvaldības centralizēto tīklu izbūvei tiktu nodrošināts līdzvērtīgs vides aizsardzības līmenis. Izvēlēta ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas risinājuma pamatojumu un atbilstību normatīvo aktu prasībām skatīt 1.pielikumā. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, kas ir vadošā valsts pārvaldes iestāde gan vides aizsardzības, gan teritorijas attīstības plānošanas un zemes pārvaldības jomās⁵, 2016.gada 5.augustā sniegusi viedokli, ka detālplānojumā iekļautais risinājums atbilst normatīvo aktu prasībām (vēstuli skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi).

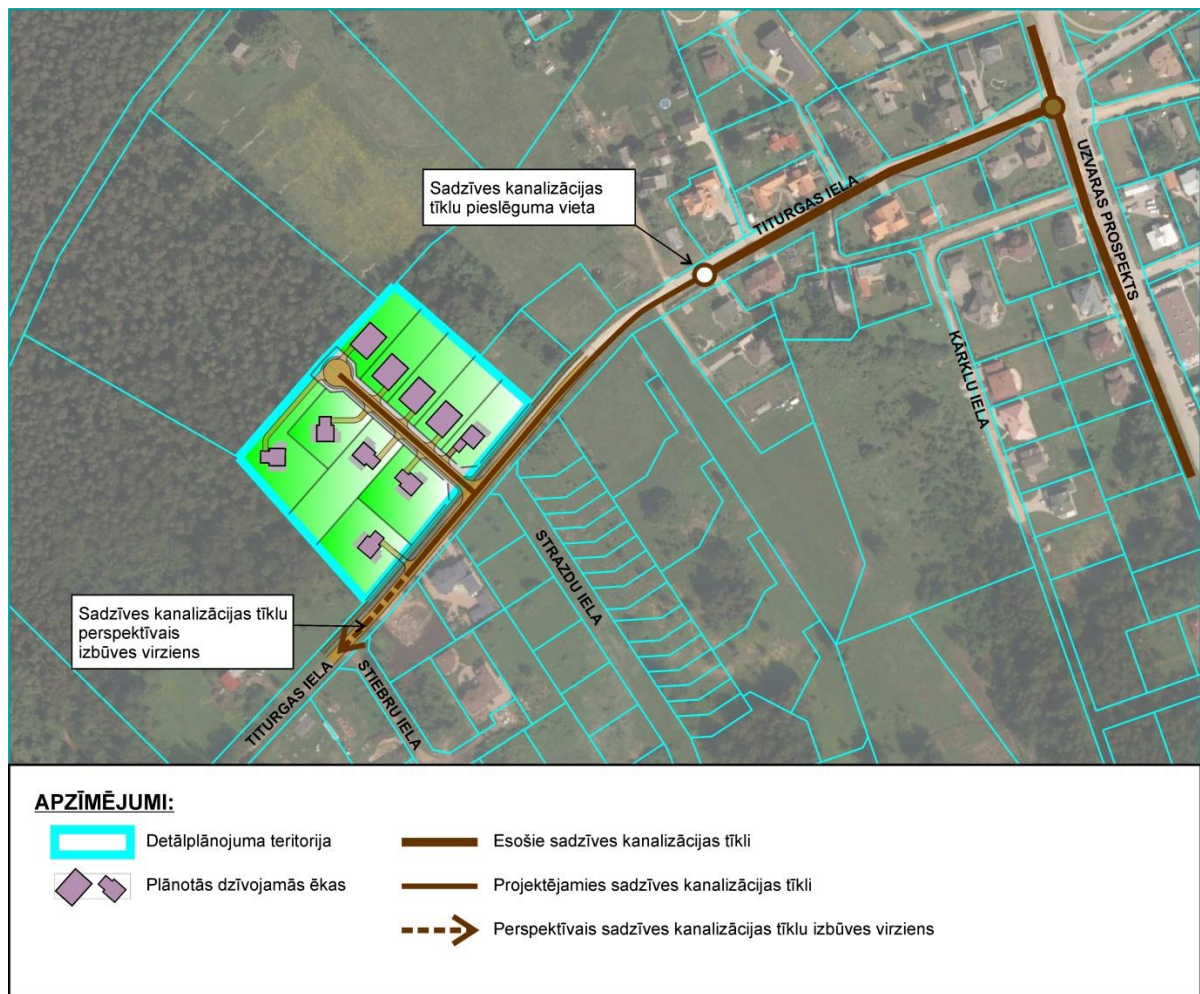
⁴ 30.06.2015. MK noteikumi Nr.326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves””

⁵ 29.03.2011. MK noteikumu Nr.233 “Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas nolikums” 1.punkts



10.attēls. Centralizētas kanalizācijas sistēmas lokāls risinājums (1.variants)

2.variants – izbūvē kanalizācijas tīklu plānotās Mežezera ielas sarkanajās līnijās un veido pieslēgumu pašvaldības centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Pieslēgums pašvaldības kanalizācijas sistēmai un kanalizācijas inženierbūves detālplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Baložu komunālā saimniecība” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.



11.attēls. Plānotās kanalizācijas shēma ar pieslēgumu pašvaldības centralizētajam tīklam (2.variants)

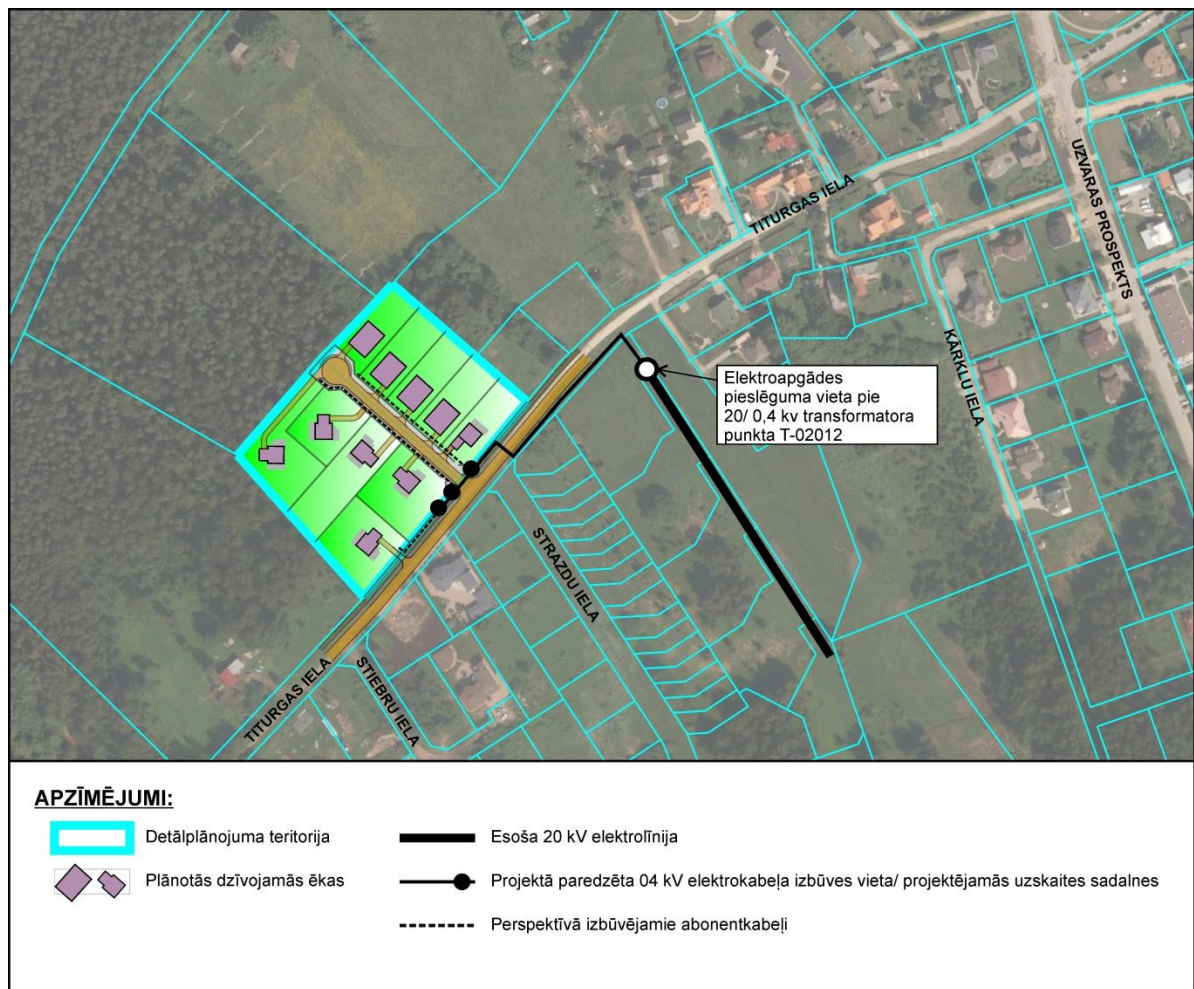
4.5.4.LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālpilnojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēma. No ielu braucamās daļas lietusūdeņu novadīšana plānota ievalkās. Savrupmāju apbūves teritorijās lietus ūdeņus plānots iesūcināt gruntī.

4.5.5.DZĪVOJAMO MĀJU ELEKTROAPGĀDE

Māju elektroapgādes risinājumi veidoti, pamatojoties uz AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 04.04.2015. nosacījumiem Nr.30K120-03.02/793.

Elektroapgādes risinājumi paredz veidot pieslēgumu 20/0,4kV transformatora punktam. Titurgas ielas sarkanajās līnijās paredzēti sadales skapji. Abonentu kabeļu novietojums paredzēts ārpus plānotās ielas sarkanajām līnijām – tiks veidoti inženierkomunikāciju koridori caur apbūves zemes gabaliem teritorijā starp sarkano līniju un būvlaidi (skatīt „Inženierkomunikāciju plānu” Grafiskajā dāļā). Māju elektroapgādes būvniecību veic katrs abonents tehniskajā projektā paredzētajā vietā.

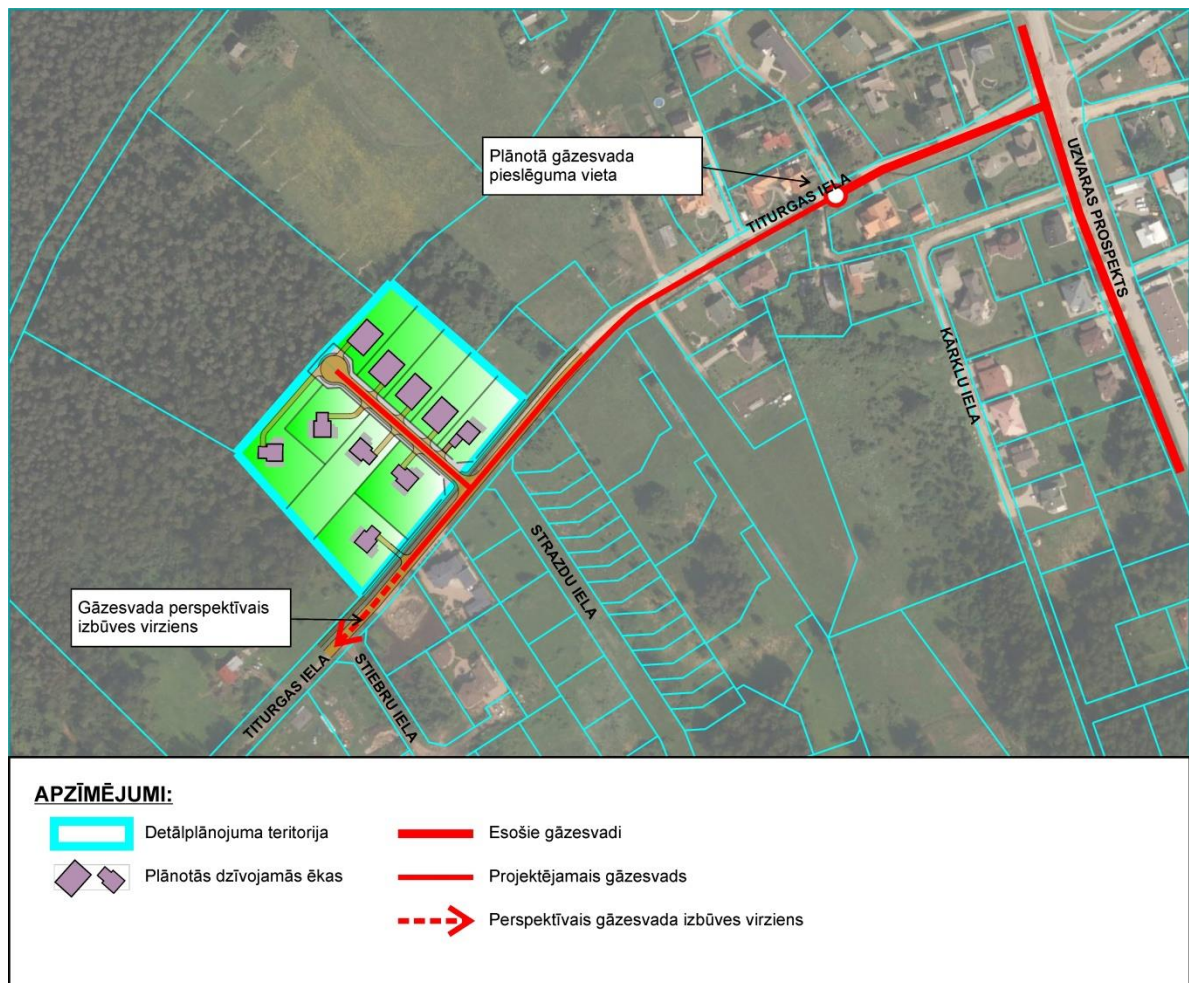


12.attēls. Plānotā dzīvojamo māju elektroapgādes shēma

4.5.6.SILTUMAPGĀDE UN GĀZES APGĀDE

Dzīvojamo ēku siltumapgāde tiks risināta individuāli, paredzot konkrētus risinājumus tehniskajos projektos.

Kā iespējams siltumapgādes avots paredzēta gāzes apgādes infrastruktūras izbūve. Plānotās ielas sarkanajās līnijās norādīta iespējamā gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūves vieta līdz patērētājiem (skatīt „Inženierkomunikāciju plānu”).



13.attēls. Perspektīvā iespējamās gāzes apgādes shēma

4.5.7. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojumā paredzēta iespēja izbūvēt elektronisko sakaru komunikāciju trasi plānotās ielas sarkanajās līnijās ar iespēju pievienoties esošajām SIA „Lattelecom” komunikācijām Titurgas ielā (skatīt „Inženierkomunikāciju plānu”). Teritorijas komunikāciju risinājumi veidoti, pamatojoties uz SIA „Lattelecom” 22.03.2015. nosacījumiem Nr.37.1-10/2218/0591. Projektēšanas un būvniecības darbi veicami saskaņā ar SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem.

4.5.8. APBŪVES AIZSARDZĪBA PRET VIDES TROKŠŅA IEDARBĪBU

Dzīvojamām mājām jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis, nepieciešamības gadījumā veicami normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktie pasākumi.

4.6. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti 2.tabulā un Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.

2.tabula. Plānotie apgrūtinājumi

Projektētās zemes vienības Nr.	Apgrūtinājuma platība projektētājās zemes vienībās (m ²)		
	Aizsargjoslas teritorija gar ielu (sarkanā līnija), kods 7312030100	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, kods 7311090900	Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā, kods 7313090100
Nr.1	-	1158	400
Nr.2	-	1151	126
Nr.3	-	1150	126
Nr.4	-	1149	126
Nr.5	-	1100	149
Nr.6	-	1833	72
Nr.7	-	1250	206
Nr.8	-	1833	144
Nr.9	-	1681	430
Nr.10	-	1662	251
Nr.11	1596	1596	-

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc to būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

Kā likvidējams apgrūtinājums Grafiskās daļas kartē norādītas detālplānojumā "Lakstīgalu iela" III noteiktās sarkanās līnijas 12 m platumā.

4.7. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM) priekšlikumu skatīt 3.tabulā.

3.tabula. Adresācijas un NĪLM priekšlikums

Projektētā zemes vienība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis		Adresācijas priekšlikums
	nosaukums	NĪLM kods	
Nr.1	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 2
Nr.2	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 4
Nr.3	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 6
Nr.4	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 8
Nr.5	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 10
Nr.6	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 7
Nr.7	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 5
Nr.8	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 3
Nr.9	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Titurgas iela 34
Nr.10	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Mežezera iela 1
Nr.11	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Mežezera iela



14.attēls. Adresācijas priekšlikums

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenotāji veic detālplānojuma realizāciju pa posmiem saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu:

1. posms. Būvniecības dokumentācija un būvatļauju saņemšana.

1.1. Projektēto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā.

1.2. Atsevišķa meža inventarizācija katram jaunizveidotajam nekustamajam īpašumam, kurā ietilpst meža zeme (projektētās zemes vienības Nr.6 līdz Nr.10).

1.3. Būvniecības dokumentācija un būvatļaujas saņemšana plānotās ielas tehniskajai projektēšanai - visam kopumam, ietverot paredzētās inženierkomunikācijas, t.sk. arī izvēlēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas risinājuma variantu, kā arī iespējamu sadalījumu kārtās (var tikt veikts arī vienlaicīgi ar 1.4.punktā noteikto), iekļaujot būvatļaujā nosacījumu par atmežošanu, kā arī par inženierbūvju aizsargjoslu aprēķiniem.

1.4. Būvniecības dokumentācija un būvatļauju saņemšana četru dzīvojamo māju tehniskajai projektēšanai un būvniecībai (var tikt veikts arī vienlaicīgi ar 1.3.punktā noteikto). Vienlaicīgi vai vēlāk var tikt izstrādāta būvniecības dokumentācija un saņemtas būvatļaujas pārējām dzīvojamajām mājām, izņemot zemes vienību, kurā paredzēts detālplānojuma teritorijas

ūdensapgādes kopējais urbums. Šai zemes vienībai būvniecības dokumentācija, būvatļaujas saņemšana un turpmākā projektēšana un būvniecība iespējama tikai pēc tam, kad:

- 1.4.1. nodota ekspluatācijā plānotās ielas 1.kārta (t.sk. urbums kopā ar tā iežogojumu);
- 1.4.2. urbums kā būve nostiprināts (vai ierakstīts kā apgrūtinājums) attiecīgās zemes vienības Zemesgrāmatā (t.sk. urbuma aizsargjosla);
- 1.4.3. piekļuvei pie urbuma izveidota un nostiprināta Zemesgrāmatā ceļa servitūta tiesība.

1.5. Projektētajām zemes vienībām Nr. 6 - Nr. 10 būvatļaujās papildus iekļaujams nosacījums par atmežošanu.

2.posms. Būvatļauju projektēšanas nosacījumu izpilde.

2.1. Plānotās ielas būvprojektēšana un būvatļauju projektēšanas nosacījumu izpilde, paredzot būvniecības sadalījumu kārtās:

- 1.kārta – brauktuve ar grants vai šķembu segumu, lietus ūdens novades sistēma, centralizētas ūdensapgādes, ugunsdzēsības ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas lokāls risinājums vai pieslēgums pašvaldības centralizētajiem tīkliem, saskaņā ar izvēlēto risinājuma variantu, jebkurā no risinājumiem ietverot arī pievadus līdz visiem apbūves gabaliem, kā arī būvprojektā attēlojot plānoto būvju aizsargjoslas;
- 2.kārta – brauktuves cietais segums;
- 3.kārta – gājēju ietve un ielu apgaismojums.

2.2. Četru dzīvojamo māju būvatļauju projektēšanas nosacījumu izpilde (var tikt veikta arī vienlaicīgi ar 2.1.punktā noteikto). Vienlaicīgi vai vēlāk var tikt veikta pārējo dzīvojamo māju būvatļauju projektēšanas nosacījumu izpilde, ievērojot 1.3.punktā noteikto izņēmumu.

3.posms. Elektroapgādes darbi. Plānotās ielas 1.kārtas, centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, ugunsdzēsības ūdensapgādes un dzīvojamo māju būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un būvniecība.

3.1. Plānotās ielas 1.kārtas būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un būvniecība.

3.2. Elektroapgādes sadales skapju būvniecības dokumentācija, būvatļaujas saņemšana, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un izbūve Titurgas ielas sarkanajās līnijās. Māju elektroapgādes projektēšanu un būvniecību līdz sadales skapim veic katrs abonents (var tikt veikta pirms vai vienlaicīgi ar 3.1. un 3.3.punktā paredzēto).

3.3. Četru dzīvojamo māju būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un būvniecība (var tikt veikta vienlaicīgi ar 3.1. un 3.2.punktā paredzēto). Vienlaicīgi vai vēlāk var tikt veikta pārējo dzīvojamo māju būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un būvniecība, ievērojot 1.3.punktā noteikto izņēmumu.

3.4. Plānotās ielas 1.kārtas nodošana ekspluatācijā.

3.5. Četru dzīvojamo māju nodošana ekspluatācijā. Var tikt veikta arī vienlaicīgi ar plānotās ielas 1.kārtas nodošanu ekspluatācijā vai vēlāk. Vienlaicīgi vai vēlāk var tikt veikta pārējo dzīvojamo māju nodošana ekspluatācijā, ievērojot 1.3. un 4.2.punktā noteiktos izņēmumus.

4.posms. Pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Plānotās ielas 2.kārtas būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde un būvniecība.

4.1. Ja plānotās ielas 1.kārtā nav izvēlēts pieslēgums centralizētajiem tīkliem, pēc centralizētu ūdensapgādes un/vai kanalizācijas tīklu izbūves līdz detālpļānojuma teritorijai un nodošanas

ekspluatācijā, ja šie tīkli ir pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā, veido pieslēgumus centralizētajiem tīkliem Titurgas ielā. Šī punkta izpilde var tikt veikta arī agrāk vai vēlāk.

4.2. Plānotās ielas 2.kārtas būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde, būvniecība un nodošana ekspluatācijā. Plānotās ielas 2.kārtu nodod ekspluatācijā ne vēlāk, kā ekspluatācijā nodota pēdējā dzīvojamā māja.

4.3. Plānotās ielas 3.kārtas būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde, būvniecība un nodošana ekspluatācijā.

4.4. Plānoto ielu nodod pašvaldībai ne ātrāk kā pēc ielas 3.kārtas nodošanas ekspluatācijā. Par plānotās ielas nodošanu pašvaldībai slēdz atsevišķu vienošanos.

1.pielikums. Ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas risinājuma atbilstība normatīvo aktu prasībām

1. Saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 15. panta 1.daļas 1.punktu viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds;

2. Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums nosaka publisko institūciju kompetenci ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanā. Saskaņā ar likuma 6.panta 1.daļā noteikto, vietējā pašvaldība organizē ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu savā administratīvajā teritorijā, nosakot pašvaldības iestādi, kas pašvaldības administratīvajā teritorijā sniedz ūdenssaimniecības pakalpojumus. Savukārt likuma 9.panta 1.daļā noteikti pakalpojuma sniedzēja pienākumi, tai skaitā:

2.1.nodrošināt centralizētas ūdenssaimniecības sistēmas vai centralizētas kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju nu uzturēšanu līdz piederības robežai, lai sniegtu pakalpojumu lietotājiem nepārtrauktus ūdenssaimniecības pakalpojumus;

2.2.nodrošināt ūdens ieguvi, sagatavošu un piegādi atbilstoši normatīvajiem aktiem par prasībām ūdens nekaitīgumam;

2.3.nodrošināt notekūdeņu savākšanu un novadīšanu līdz attīrīšanas iekārtām vai notekūdeņu novadīšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām vides aizsardzības prasībām.

3. 22.01.2002. MK noteikumi Nr.34 “Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” nosaka, ka par centralizētu kanalizācijas sistēmu ierīkošanu atbild vietējā pašvaldība (32.punkts);

4. Saskaņā ar 30.06.2015. MK noteikumu Nr.327 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”” 4.punktu, projektējot objektu kanalizācijas sistēmas, ņem vērā normatīvo aktu prasības teritorijas plānošanas jomā, pašvaldības teritorijas plānojumu un saistošo noteikumu prasības;

5. 30.04.2013. MK noteikumi Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” nosaka:

5.1. centralizētās ūdensapgādes risinājumus plāno, izvērtējot esošo situāciju un tehniski ekonomisko pamatojumu, atbilstoši izvēloties pieslēgumus kopīgajiem centralizētajiem tīkliem vai veidojot lokālas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (149.punkts);

5.2. individuālo ūdensapgādi var ierīkot viensētās, kā arī savrupmāju apbūves teritorijā, kurā plānots mazāk nekā 20 dzīvojamo māju (150.punkts);

5.3. apbūves teritorijās nodrošina notekūdeņu centralizētu savākšanu un attīrīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām vides aizsardzības jomā (154.punkts);

5.4. ja teritorijā nav izbūvēta centralizēta notekūdeņu savākšanas sistēma, var veidot lokālas notekūdeņu savākšanas sistēmas ar lokālām attīrīšanas iekārtām, ievērojot vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības (155.punkts);

5.5. savrupmāju apbūves teritorijās līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, var ierīkot individuālas attīrīšanas ietaises vai hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā apbūves gabalā, paredzot iespēju pieslēgties centralizētajiem tīkliem (157.punkts).

6. Baložu pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka:

6.1. Apbūves teritorijās, kur iespējams pieslēgties centralizētai ūdensapgādes un centralizētai kanalizācijas sistēmai, jaunbūvējamās ēkas būvprojektā ietver šo pieslēgumu risinājumus. Šī prasība attiecas uz objektiem, kam nepieciešama ūdensapgāde un kanalizācija (77.1. apakšpunkts);

6.2. Izņēmuma gadījumos, vietās, kur nav centralizētas ūdensapgādes, pieļaujama lokālu artēzisko urbumu un aku ierīkošana. Šīs būves būvē saskaņā ar vides aizsardzības un vides veselības normatīviem. To būvniecību saskaņo attiecīgajās valsts institūcijās un Baložu pilsētas būvvaldē. Jaunu ārējo ūdensapgādes sistēmu projektēšanu vai esošo sistēmu rekonstrukciju veic, atbilstoši Latvijas būvnormatīvu un citu normatīvo aktu prasībām (77.2. apakšpunkts);

6.3. Izņēmuma gadījumos, vietās, kur nav izbūvēti maģistrālie kanalizācijas kolektori, pieļaujama hermētisko izsmeļamo kanalizācijas bedru vai lokālu bioloģisko attīrīšanas iekārtu izbūve (šīs sadaļas risinājums obligāti iekļaujams būvprojekta sastāvā). Šīs iekārtas izbūvē saskaņā ar vides aizsardzības un vides veselības normatīviem, to būvniecību saskaņo attiecīgajās valsts institūcijās un Baložu pilsētas būvvaldē (77.3. apakšpunkts)

7. Ķekavas novada pašvaldības 10.06.2010. saistošo noteikumi Nr. 28/2010 „Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu organizēšanas noteikumi” nosaka,

7.1. pakalpojumu sniedzēja valdījumā esošam saimnieciskās kanalizācijas tīklam obligāti jāpievienojas, izstrādājot detālpilnojumumu novada teritorijā uz ziemeļiem no valsts autoceļa A5 (3.1. apakšpunkts);

7.2. maģistrālo ūdensvada un kanalizācijas tīklu izbūve tiek veikta saskaņā ar teritoriālo plānojumu, novada ūdenssaimniecības attīstības programmu un novada pašvaldības lēmumiem (3.3. apakšpunkts).

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



SIA "Reģionālie Projekti"
Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045
tālr.: +371 67320809
e-pasts: birojs@rp.lv
www.rp.lv