

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Īsteni" Saulstaru ielā 6, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (kadastra apzīmējums 8070 001 0104) (turpmāk tekstā – Detālplānojums) uzsākta pamatojoties uz tā īpašnieku _____, _____, _____. (turpmāk tekstā – Attīstītājs) ierosinājumu un Ķekavas novada domes 22.04.2021. sēdes (protokols Nr. 10) lēmumu Nr. 12 „ Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā "Īsteni", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” (turpmāk tekstā – Lēmums). Saskaņā ar Lēmumu Detālplānojuma teritorija noteikta augstāk minētajam nekustamajam īpašumam 0,45 ha platībā (turpmāk – Īpašums), pa nekustamā īpašuma robežu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

- Veselības inspekcija, 23.11.2021., Nr. 4.5.-4./36978/....
- AS "Sadales tīkls", 11.11.2021., Nr. 30AT00-05/TN-32521; 14.12.2021, 30AT00-03/TN-33700
- VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa, 10.11.2021., Nr. Z-1-9/1448
- SIA "Tet", 01.12.2021., Nr.PN-177118
- SIA "Ķekavas nami", 13.11.2021., 2021/1-6/977
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 26.10.2018., Nr.4.5.-07/7450
- AS "Gasol", 16.12.2021., Nr. 15.1-2/5065

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Detālplānojuma darba uzdevumā noteikto, Detālplānojuma izstrādes mērķis ir Īpašuma sadale savrupmāju būvniecībai, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveidei Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajām teritorijām, vienlaikus nosakot nepieciešamās ielu sarkanās līnijas. Pamatot Īpašuma sadalīšanu un ar to saistītu infrastruktūras objektu izvietojumu, ielas vai to daļas veidojot kā atsevišķas zemes vienības.

DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Izstrādāt Detālplānojuma projektu saskaņā ar darba uzdevumu, LR Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Zemes pārvaldības likumu, un Ķekavas novada domes 2009. gada 25. augusta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009 "Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam" (turpmāk – TP).

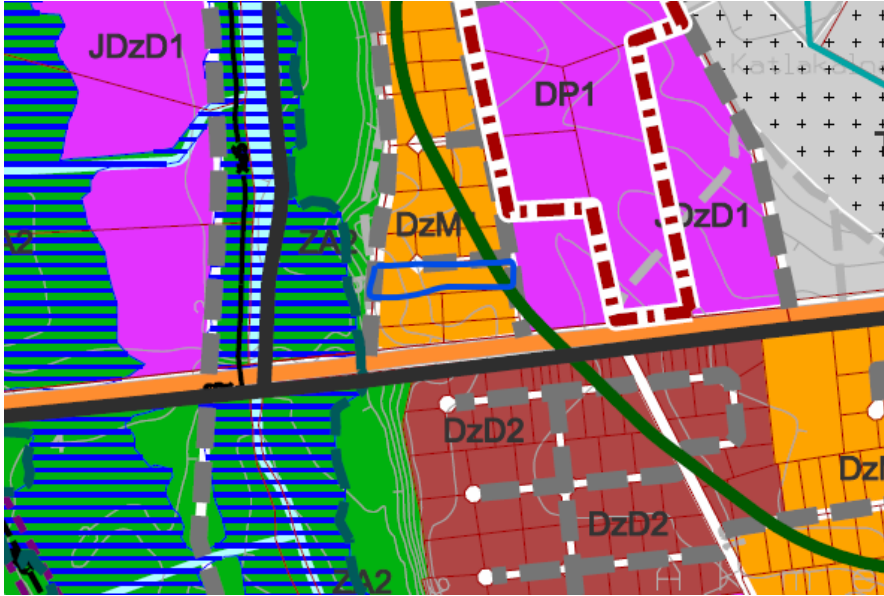
Saskaņā ar Detālplānojuma darba uzdevumā noteikto, Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt Īpašuma teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzonējumu DzM1, Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TL) lai īstenotu šā darba uzdevuma 2.1. punktā minēto teritorijas attīstības priekšlikumu.

Tāpat nepieciešams nodrošināt piekļūšanas iespējas visiem jaunveidojamiem zemesgabaliem, kā arī inženierkomunikāciju pieslēgumus centrāliem tīkliem (ūdensapgāde, kanalizācija u.c.).

Detālplānojuma projekta ietvaros izstrādāt Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, tostarp detalizējot apbūves parametrus. Apbūves nosacījumos ietvert labiekārtojuma prasības, detalizētas prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, nosakot prasības nepieciešamo ceļu (ceļu posmu) izbūvei vai pārbūvei. Saulstaru ielas posmam Īpašuma ietvaros noteikt ielu sarkanās līnijas.

Papildu prasība ir ievērot spēkā esošos detālplānojumus piegulošajās teritorijās – [“Smiltes”](#) un [“Muižnieki-1”](#).

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA



Atbilstoši TP Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1), kurā apbūves maksimālais stāvu skaits noteikts 3 stāvi, kur apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.

Detālplānojumu sagatavojusi teritorijas plānotāja/kartogrāfe Colmontuja Džamjansurena un teritorijas plānotāja Andra Valaine, ievērojot Attīstītāja ieceri – pamatot savrupmāju izbūvi Īpašuma neapbūvētajā daļā, sadarbībā ar attiecīgo jomu speciālistiem.

Detālplānojuma izstrāde veikta atbilstoši Aizsargjoslu likuma, Meliorācijas likuma, Zemes ierīcības likuma, Elektronisko sakaru likuma, Enerģētikas likuma, Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, TP un citu attiecīgo jomu būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS:

I. DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS – ietver Detālplānojuma teritorijas pašreizējās situācijas raksturojumu, plānošanas situāciju, attīstības mērķus un priekšnosacījumus, risinājumu aprakstu un pamatojumu, tostarp plānotās apbūves telpiskā izvietojuma kompozīcijas, satiksmes organizācijas, inženiertehniskās apgādes, publiskās ārtelpas, labiekārtojuma u.c. risinājumus, kā arī Detālplānojuma īstenošanas aprakstu. Paskaidrojuma rakstā iekļauti attēli, shēmas u.c. informatīvi paskaidrojoša rakstura ilustrācijas.

II. DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI – ietver detalizētas prasības teritorijas izmantošanai, tostarp atļautās izmantošanas veidus, apbūves parametrus, nosacījumus publiskās

ārtelpas veidošanai un labiekārtojumam, vides pieejamībai, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, apbūves izvietojumam u.c. atbilstoši darba uzdevumam un saņemtajiem institūciju nosacījumiem.

III. DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA – izstrādāta uz aktuālas, LKS-92 TM koordinātu sistēmā sagatavotas topogrāfiskās kartes pamatnes mērogā 1:500. Grafiskās daļas sastāvā ietvertas kartes, kurās attēlota teritorijas esošā un plānotā (atļautā) izmantošana, esošie un plānotie aprobežojumi, transporta organizācijas risinājums, plānotās apbūves, inženierkomunikāciju principiālais izvietojums, projektēto zemes vienību robežas u.c. risinājumi. Grafiskās daļas sastāvā iekļautas kartes M 1:500 – „Topogrāfiskais plāns”, „Esošās situācijas plāns”, „Funkcionālā zonējuma plāns”, „Inženierkomunikāciju plāns”, „Adresācijas priekšlikumi”, „Transporta shēma” un „Zemes ierīcības darbu plāns”.

IV. DAĻA. KOPSAVILKUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI – ietverti Detālpārplānojuma izstrādes procesu raksturojošie dokumenti (īpašumpiederības dokumentus, paziņojumus un publikācijas presē, informāciju, kas apliecina saziņu ar blakus īpašumu īpašniekiem un institūcijām, pārskata ziņojumu par institūciju nosacījumiem un tml.).

LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

DU – Detālpārplānojuma izstrādes darba uzdevums, kas izdots saskaņā ar Lēmumu.

DzM – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

TL – Satiksmes infrastruktūras teritorija

TP – Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-34/2009 „Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam”.

1. PAŠREIZĒJĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

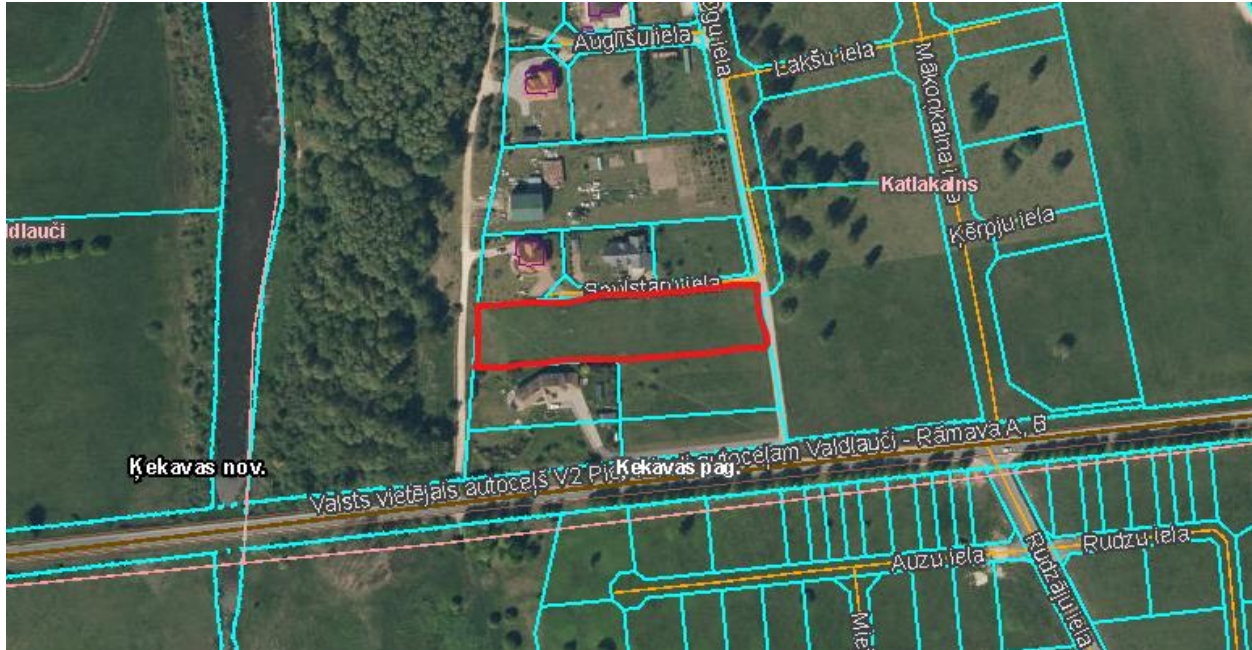
1.1. Teritorijas novietojums, īpašumpiederība un pašreizējā izmantošana



Ilustrācija 1 Detālpārplānojuma teritorijas atrašanās vieta (avots: balticmaps.eu)

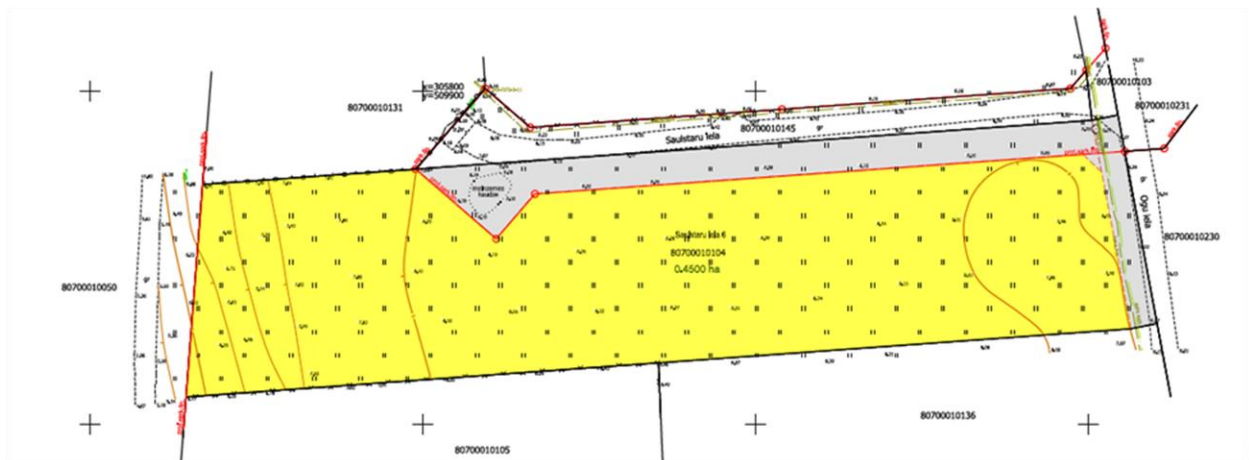
Detālpārplānojuma teritorija atrodas Pierīgā, Ķekavas novada ziemeļu daļā, Ķekavas pagasta otrā lielākajā apdzīvotajā vietā – Katlakalnā.

Katlakalns ir ciems Ķekavas pagasta ziemeļos starp Sauso Daugavu un Daugavu austrumos un autoceļiem A7 un V2 rietumos 7 km no Ķekavas novada centra un 12 km no Rīgas centra. Ciems izveidots, apvienojot trīs senākas apdzīvotas vietas – Pļavniekkalnu, Ģipšustūri un Ziedoni, ar jaunajām individuālās apbūves teritorijām Akmeņsalā. Pati Detālpārplānojuma teritorija atrodas ciema ziemeļrietumos bijušajās Daugavas salas Akmeņsalas ziemeļrietumos ap 150 m no salu rietumos norobežojošās attekas Olektes krasta.



Ilustrācija 2 Detālpārplānojuma teritorija (avots: www.kadastrs.lv)

Detālpārplānojuma teritorija ietver Attīstītājam piederošu īpašumu "Īsteni" Saulstaru ielā 6, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (kadastra numurs 8070 001 0104), kura sastāvā ietilpst zemes vienība (kadastra apzīmējums 8070 001 0104; turpmāk – Zemesgabals) ar kopējo platību 0,45 ha.



Ilustrācija 3 Esošās situācijas plāna fragments.

Zemesgabalā apbūves nav, teritorija ir līdzena, kā arī nav koku apauguma – teritorija raksturojama kā pļava. Detālpārplānojuma teritorijas pašreizējā izmantošana atspoguļota kartē „Esošās situācijas plāns”, kas ietverta Detālpārplānojuma projekta grafiskajā daļā.

Katlakalna ciemā kopumā, tostarp Detālpārplānojuma teritorijā un tā apkārtnē, kā arī piegulošajos īpašumos gar Ogu ielu, Auglīšu ielu un Saulstaru ielu un citviet, vēsturiski izveidojusies un turpina attīstīties lielākoties mazstāvu savrupmāju apbūve. Zemes vienību struktūra un lielums apkārtnē apliecina savrupmāju apbūves raksturu. Zemes vienības pārsvarā veidotas ar optimālu platību savrupmāju apbūvei, kas vienlaikus atbilst TP prasībām, t.i., 1200 – 1500 m², atsevišķos gadījumos līdz

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālpārplānojums nekustamajam īpašumam "Īsteni" Saulstaru ielā 6, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(kadastra apzīmējums 8070 001 0104)

3000 m² (skat. 2. attēlu). Līdz ar to savrupmāju izbūve Detālpārplānojuma teritorijā neietekmēs piegulošajos īpašumos iedibināto apbūves raksturu.



Ilustrācija 4 Skats uz Detālpārplānojuma teritoriju no rietumiem.



Ilustrācija 5 Skats uz Detālpārplānojuma teritoriju no Ogu ielas



Ilustrācija 6 Saulstaru iela

1.2. Robežas

Detālpārplānojuma teritorija robežojas ar zemes vienībām:

- 1) Ūdens nosēdumu nostādīnātāji, kad. apz. 80700010050 (8.15 ha)
- 2) Saulstaru iela 6, kad. apz. 80700010131 (0.315 ha)
- 3) Saulstaru iela, kad. apz. 80700010145 (0.054 ha)
- 4) Namiņi, kad. apz. 80700010103 (0.0127 ha)
- 5) Ogu iela, kad. apz. 80700010231 (0.0609 ha)
- 6) Muižnieki-1, kad. apz. 80700010020 (1.1064 ha)
- 7) Ogu iela 3, kad. apz. 80700010136 (0.231 ha)
- 8) Ķenči, kad. apz. 80700010105 (0.219 ha)



Ilustrācija 7 Detālpārplānojuma teritorijas pierobežnieki

1.3. Vietas dabiskie apstākļi un vides stāvoklis

1.3.1. Teritorijas reljefs, ģeomorfoloģiskie un inženierģeoloģiskie apstākļi

Detālpārplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens un viendabīgs 5 – 8 m vjl. saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras interneta vietnē pieejamajiem datiem par reljefa virsmas modeli konkrētajā teritorijā, kas iegūts ar aerolāzerskenēšanas (LIDAR) metodi (skat. 8. attēlu).



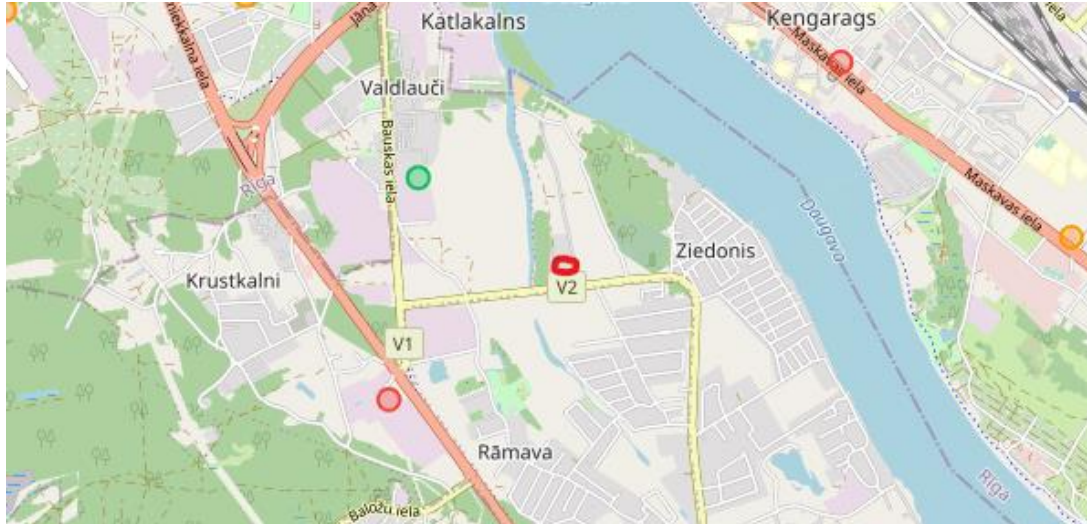
Ilustrācija 8 Digitālā virsmas modeļa (DVM 40 cm) fragments (avots: kartes.lqia.gov.lv)

Saskaņā ar DU noteikto, Detālplānojuma izstrādes ietvaros tika lūgts sniegt nosacījumus VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļai (turpmāk tekstā – Meliorācijas nodaļa), kas savā 10.11.2021. vēstulē Nr. Z-1-9/1448 „Nosacījumi detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam "Īsteni", Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” informē, ka pēc meliorācijas kadastra datiem īpašumā "Īsteni", kadastra apzīmējums 80700010104, neatrodas meliorācijas sistēmas vai būves, tādējādi detālplānojuma izstrādes stadijā ZMNĪ tehniskie nosacījumi nav nepieciešami.

1.3.2. Vides situācija, ainava un veģetācija

Detālplānojuma teritorija ir līdzena, bez izteiktām reljefa izmaiņām, zaļa zona (pļava) bez koku apauguma, bet tai nav dabiskiem biotopiem raksturīgās struktūras. Atbilstoši Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra (turpmāk tekstā – LVĢMC) datu bāzē "Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrs" reģistrētajiem datiem Detālplānojuma teritorijā nav piesārņotu vai potenciāli piesārņotu vietu (skat. 9. attēlu).

Agrāk platība izmantota kā aramzeme, pašlaik intensīva platības apsaimniekošana nenotiek. Pēc apsaimniekošanas pārtraukšanas sākusies platības aizaugšana ar nezālēm, vēlāk – daudzgadīgiem lakstaugiem. Teritorijā periodiski veikta applaušana.



Ilustrācija 9 LVGMC Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu kartes fragments (avots: parissrv.lvqmc.lv)

Detālpārplānojuma teritorija izvietojusies 5-8 m vjl un atbilstoši Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra datu bāzē “Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes” reģistrētajiem datiem atrodas ārpus plūdu risku un plūdu draudu teritorijas (sk. 9. attēlu).



Ilustrācija 9 LVGMC Plūdu risku un plūdu draudu karte (videscentrs.lvqmc.lv)

1.3.3. Vides troksnis

Trokšņa robežlielumus un kārtību rīcības plānu izstrādei nosaka Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumi Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 16). Saskaņā ar tiem noteikti pieļaujamie robežlielumi (skat. 1. tabula).

Tabula 1 MK noteikumos Nr. 16 noteiktie trokšņa robežlielumi

Nr.p.k.	Teritorijas lietošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi (dB(A))
---------	---------------------------------	------------------------------

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam **“Īsteni” Saulstaru ielā 6**, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(kadastra apzīmējums 8070 001 0104)

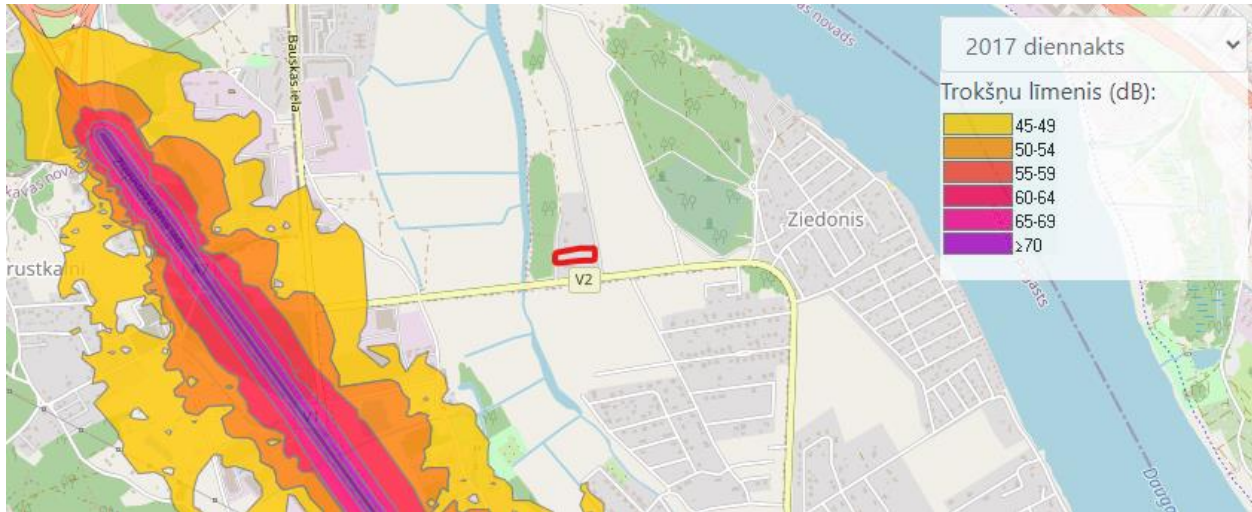
		Ldiena	Lvakars	Lnakts
1.	Individuālo (savrupmāju, mazstāvu vai viensētu) dzīvojamo māju, bērnu iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūves teritorija	55	50	45
2.	Klusie rajoni apdzīvotās vietās	50	45	40

Detālplānojuma teritorijā iespējams būs neliela trokšņa ietekme no autotransporta satiksmes netālā vietējā autoceļa V2 “Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B”. Mazticams, ka Detālplānojuma teritorijā tiks pārsniegti pieļaujamie robežlielumi, ņemot vērā salīdzinoši nelielo satiksmes intensitāti pa autoceļu V2, attālumu līdz šim ceļam (ap 70 m), starpā esošo apbūvi, daļējo apaugumu gar autoceļu un uzbērums gar to.



Ilustrācija 10 Autoceļa V2 (attēlā parakstīts kā “Auzu iela”) krustojums ar Ogu ielu (avots [google.com](https://www.google.com))

Detālplānojuma teritorijai piekļautajās Ogu un Saulstaru ielās transporta kustība ir nenozīmīga un faktiski neietekmē trokšņa ietekmi. Autoceļš A7 “Rīga – Bauska – Lietuvas robeža (Grenctāle)” posmā, kas šķērso arī Ķekavas novada teritoriju un atrodas 1 km attālumā no Detālplānojuma teritorijas, un tādējādi akumulē lielu daļu kopējās satiksmes un tās radītā trokšņa.



Ilustrācija 11 Autoceļa A7 trokšņu līmenis (avots vceli.lv)

Ņemot vērā norādītos faktoros un, lai izslēgtu potenciālo risku trokšņa robežlieluma pārsniegumam Detālpārplānojuma teritorijā, plānotās būvniecības ieceres dokumentācijā būtu ieteicams izvērtēt atsevišķus prettrokšņu pasākumus. Lai mazinātu trokšņa līmeņa rādītājus un izvairītos no to pārsniegumiem, ēku projektēšanā būtu jāpievērš uzmanība ēku izvietojumam teritorijā un jāveic trokšņa samazināšanas pasākumi: troksni slāpējošu logu un citu konstruktīvo elementu un risinājumu izmantošana. Tāpat arī risinājums varētu būt guļamtelpu un dzīvojamo telpu neizvietošana pret autoceļu V2. Pretējā gadījumā ēkas fasādei ir jābūt ar pastiprinātām skaņas izolācijas īpašībām, lai nodrošinātu MK noteikumu Nr. 16 pieļaujamās robežlielumus dzīvojamās telpās un guļamtelpās. Konkrēti risinājumi nosakāmi būvniecības ieceres dokumentācijā.

1.4. Transporta infrastruktūra

1.4.1. Ielu tīkls

Detālpārplānojuma teritorija izvietojusies perspektīvas mazstāvu apbūves rajonā ar pašlaik vāji attīstītu ielu tīklu – lielākā daļa ielu ir projektētu brauktuvju statusā. Apvidus transporta infrastruktūra organizēta ap valsts autoceļu V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B", kas pēc 1 kilometra pieslēdzas valsts autoceļam V1 "Valdlauči–Rāmava", kurš savukārt pēc 400 m pieslēdzas valsts autoceļam A7 "Rīga – Bauska – Lietuvas robeža (Grenctāle)". Detālpārplānojuma teritorija austrumos piekļaujas Ogu ielai, kura šobrīd pēc 90 m dienvidos pieslēdzas autoceļam V2 un ziemeļos Saulstaru ielai.

Spēkā esošajos detālpārplānojumos paredzēts izbūvēt vienu jaunu pieslēgumu (Mākoņkalna iela) valsts autoceļam V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B" pretim Rudzāju ielas pieslēgumam pie autoceļa V2. Vienlaicīgi ar jaunā pievienojuma valsts autoceļam V2 un plānotās ielas nodošanu ekspluatācijā detālpārplānojuma īstenošanas pirmās kārtas teritorijā paredzēta esošā pieslēguma valsts autoceļam V2 (Ogu ielas turpinājuma) slēgšana transportlīdzekļu satiksmei. Slēgšanas vieta - nekustamā īpašuma "Monikas" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010136 un 80700010054 robeža. Par esošā ceļa posma slēgšanu noslēgtas rakstiskas vienošanās ar visiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, kurus skar detālpārplānojumā ietvertie risinājumi. Ar minētajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem noslēgti ceļa servitūtu nodibināšanas līgumi par piekļūšanu no jaunā pieslēguma valsts autoceļam V2 pa ielām detālpārplānojuma teritorijā.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālpārplānojums nekustamajam īpašumam “**Īsteni**” **Saulstaru ielā 6**, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(kadastra apzīmējums 8070 001 0104)



Ilustrācija 12 Slēdzamais Ogu ielas turpinājums virzienā uz autoceļu V2.



Ilustrācija 13 Saulstaru iela.

Atbilstoši publiski pieejamajai informācijai sarakstā “[Ķekavas novada pašvaldības Ķekavas pagasta autoceļu un ielu uzturēšanas klases](#)” Ogu un Saulstaru ielas nav iekļautas kādā no uzturēšanas klasēm (skat. 14. attēlu).



Ilustrācija 14 Katlakalna ciema ielu shēma (fragments).

Šobrīd piekļuvi Detālpārplānojuma teritorijai nodrošina Ogu ielas turpinājuma pieslēgums autoceļam V2. Saulstaru iela ir strupceļš, kas nodrošina tiešu piekļuvi tikai ap to esošajiem īpašumiem. Abas minētās ielas šobrīd ir ar ~4 m platu grants seguma brauktuvi. Nākotnē piekļuve Detālpārplānojuma teritorijai nodrošināma pa Mākoņkalna ielu, Lakšu ielu un Ogu ielu no plānotā pieslēguma autoceļam V2 (skat. 15. attēlu).



Ilustrācija 15 Plānotā piekļuve Detālpārplānojuma teritorijai (avots: kadastrs.lv)

1.4.2. Gājēju ietves

Gar Detālplānojuma teritoriju ieskaujošajām Ogu ielu un Saulstaru ielu esošu gājēju ietvju nav (skat. 12. attēlu), kas skaidrojams ar nelielu esošo gājēju skaitu konkrētajā vietā un iedzīvotāju pārvietošanos lielākoties ar privātajiem transporta līdzekļiem.

1.4.3. Veloinfrastruktūra

Detālplānojuma teritorijas apkārtnē netika konstatēta intensīva velosipēdistu kustība, kā arī netika konstatēts speciāli veidots un normatīviem atbilstošs veloinfrastruktūras nodrošinājums. Gar autoceļu V2 visā garumā 2021. gadā izbūvēts veloceļiņš.

1.4.4. Sabiedriskais transports

Sabiedriskā transporta pakalpojumi Detālplānojuma teritorijas apkārtnē nodrošināti pa autoceļu V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B", kur kursē Rīgas satiksmes [autobusu maršruts Nr. 12](#) Abrenes iela – Kooperatīvs "Ziedonis", autobuss kursē 38 reizes darbadienā un 22 reizes brīvdienās (situācija uz 2021. gada oktobri). Tuvākā pietura "Mākoņkalns" atrodas ~100 m no Detālplānojuma teritorijas. Pēc esošā pieslēguma Ogu ielas turpinājumā likvidēšanas attālums pa plānotajām ielām līdz autobusu pieturai būs ~550 m.



Ilustrācija 16 Autobusa pietura "Mākoņkalns" pie autoceļa V2

1.5. Esošā inženiertehniskā apgāde

1.5.1. Ūdensvads un sadzīves kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā un tās apkārtnē nav izbūvētu centralizētu ūdensvada un sadzīves kanalizācijas risinājumu.

1.5.2. Lietus ūdens kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā un tās apkārtnē nav izbūvētu lietus ūdens kanalizācijas risinājumu.

1.5.3. Elektroapgāde

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 11.11.2021. vēstulē Nr. 30AT00-05/TN-32521 "Nosacījumi detālplānojuma izstrādei" sniegto informāciju Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esoši AS "Sadales tīkls" piederīgi elektroapgādes objekti (0,23 – 20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

1.5.4. Apgaismojums

Detālplānojuma teritorijā un tās apkārtnē nav izbūvēta ielu apgaismojuma.

1.5.5. Gāzes vadi un apgāde

Detālplānojuma teritorijā un tās apkārtnē nav izbūvētu centralizētu sadzīves gāzes apgādes risinājumu.

1.5.6. Siltumapgāde un siltumvadi

Detālplānojuma teritorijā un tās apkārtnē nav izbūvētu centralizētu siltumapgādes risinājumu.

1.5.7. Elektroniskie sakaru tīkli

SIA „Tet” 01.12.2021. sniegusi Detālplānojuma nosacījumus Nr. PN-177118, kur informē, ka zemes īpašuma "Īsteni" teritorijā nav SIA "Tet" komunikāciju.

1.5.8. Kopsavilkums

Saglabājamo un jaunveidojamo inženierkomunikāciju tīkli un to koridori ir iekļauti Detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Inženierkomunikāciju plāns”.

Plānotās inženiertehniskās apgādes principiālie risinājumi Detālplānojuma teritorijā katrai no komunikācijām (ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietuss ūdens kanalizācija, siltumapgāde, elektroapgāde, sakaru apgāde, gāzes apgāde) atspoguļoti 2.7. sadaļā „Inženierinfrastruktūras nodrošinājums”.

Konkrēti risinājumi izstrādājami būvprojektēšanas procesā, pieprasot katras attiecīgās institūcijas/inženierkomunikāciju turētājas tehniskos noteikumus.

1.6. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Saskaņā ar TP Detālplānojuma teritoriju neskar teritorijas izmantošanas aprobežojumi, kas būtiski ierobežotu teritorijas attīstību mazstāvu dzīvojamās apbūves attīstībai. Aprobežojumi ir saistīti ar inženierkomunikāciju tīklu ekspluatācijas aizsargjoslām (skat. grafiskās daļas karti „Topogrāfiskais plāns” un „Inženierkomunikāciju plāns”). Pamatojoties uz Zemesgrāmatu apliecību un Zemes robežu plānu Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļā Zemesgabalam noteikti šādi apgrūtinājumi:

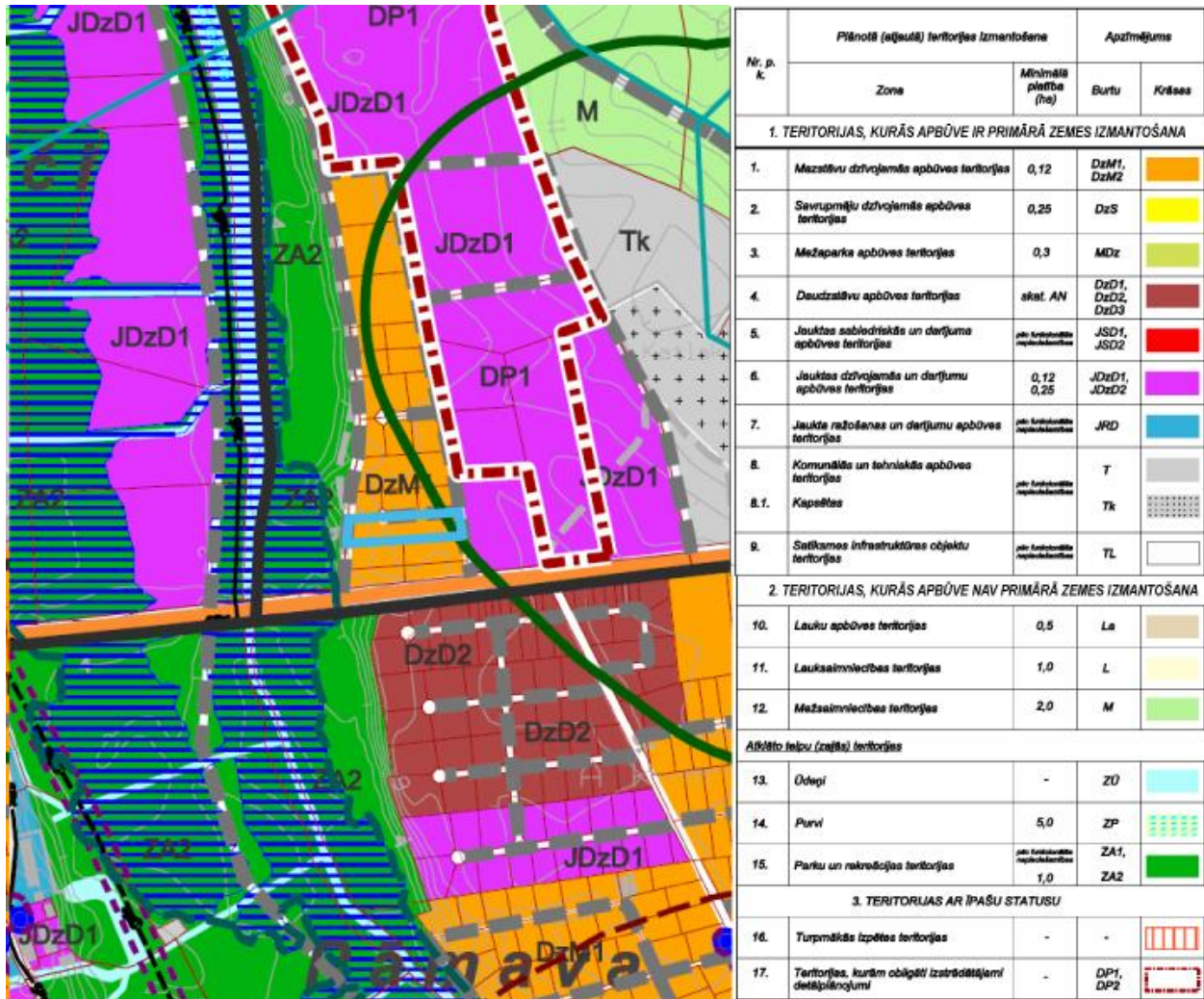
- ceļa servitūts 0,032 km – 0.0013 ha.

Inženiertīklu pārbūves vai demontāžas gadījumā attiecīgi pārkārtosies un/vai likvidēsies to aizsargjoslas. Saglabājamo inženierkomunikāciju aizsargjoslas iekļautas grafiskās daļas kartē „Funkcionālā zonējuma plāns”, „Zemes ierīcības plāns”. Jaunbūvējamo tīklu aizsargjoslas nosakāmas pēc to izbūves.

1.7. Plānošanas situācija

1.7.1. Teritorijas attīstības nosacījumi atbilstoši TP

Detālplānojuma teritorija atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) ar apakšzonējumu (DzM1) (skat. 17. attēlu), respektīvi – zemesgabala primārais izmantošanas veids ir savrupmāja, diviņu māja, sekundāri – arī cita atļautā izmantošana.



Ilustrācija 17 Funkcionālais zonējums atbilstoši TP (fragments)

Attiecībā uz jaunu zemes vienību veidošanu TP noteiktais paredz, ka jaunveidojama zemesgabala minimālā platība Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1) savrupmājai ir 1200 m², savukārt zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15 m, izņemot gadījumus, kad konkrētās situācijas dēļ nepieciešams citādāks risinājums. Maksimālais apbūves blīvums savrupmāju apbūvei TP noteikts 30 %, savukārt apbūves maksimālais stāvu skaits ir 3 (trīs) stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti primārai izmantošanai), taču vienlaikus nepārsniedzot maksimālo apbūves augstumu 12 m. Plānojot jaunas apbūves izvietojumu, jāņem vērā priekšpagalma, ārējā sānpagalma minimālais platums jeb būvlaide 6 m pie maģistrālās nozīmes ielām, izņemot iedibinātās būvlaides gadījumus.

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietojums.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI, APRAKSTS UN PAMATOJUMS

2.1. Detālplānojuma risinājumi

Attīstības iecere paredz Detālplānojuma teritorijā izbūvēt savrupmājas (skat. 16. attēlu), kas atbilst TP noteiktajam atļautajam izmantošanas veidam Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1), piekļūšanu nodrošinot no Saulstaru ielas sarkanajām līnijām.

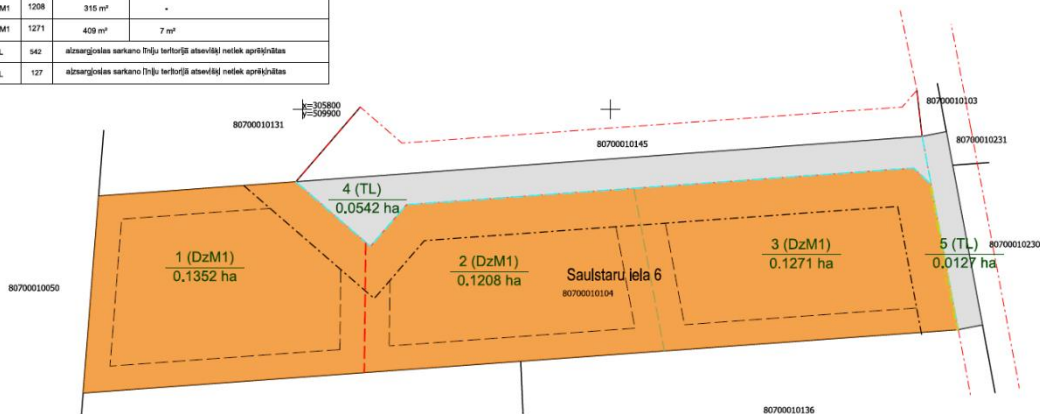
Plānotās zemesgabalu robežas un ieteicamā ēku novietne ir projektēta, ņemot vērā plānotās piebrauktuves un inženierkomunikāciju izvietojumu. Ēku novietojums tiks precizēts attiecīgo ēku būvniecības ieceres dokumentācijas ietvaros.

Atbilstoši spēkā esošā Ķekavas TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – Ķekavas TIAN) 1.21., 1.54., 1.87. un 18.2. apakšpunktam Detālplānojumā ir noteiktas būvlaides gar vietējās nozīmes Saulstaru ielu – 3 metru attālumā no projektētajām ielu sarkanajām līnijām.

Projektēto zemes vienību robežas un projektētā platība savrupmāju apbūvei norādīta grafiskās daļas kartē "Funkcionālā zonējuma plāns" (skat. 18. attēlu). Savrupmāju būvniecības ieceres dokumentācijā jāparedz Zemesgabala sadalīšanas iespēja, ņemot vērā Detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Funkcionālā zonējuma plāns" atspoguļoto risinājumu māju izvietošanai un zemes vienības sadalei perspektīvā (pēc savrupmāju pilnīgas izbūves). Atbilstoši Ķekavas TIAN 83.4.a) apakšpunkta nosacījumiem jaunveidojamo zemesgabalu platība noteikta ne mazāka par 1200 m².

Zemes vienību eksplīkācija

Zemes vienības numurs	Adresācija	Zemes dienvidu orientācijas rādītājs	Zemes platība (kvadrātmetros)	Plānotā ēkas platība (kvadrātmetros)	Plānotā ēkas izmantošanas veids (pēc TIAN)
1.	Saulstaru iela 6	DzM1	1352	98 m ²	-
2.	Saulstaru iela 3	DzM1	1208	315 m ²	-
3.	Saulstaru iela 4	DzM1	1271	409 m ²	7 m ²
4.	Saulstaru ielas daļa	TL	542	aizsargjoslas sarkano līniju teritorijā atsevišķi netiek aprēķinātas	
5.	Ogri ielas daļa	TL	127	aizsargjoslas sarkano līniju teritorijā atsevišķi netiek aprēķinātas	



Ilustrācija 18 Funkcionālais zonējums (izkadrējums)

Ēku ielas fasādes arhitektoniskais risinājums jāparedz būvniecības ieceres dokumentācijā, nodrošinot attiecīgajai ielas telpas videi atbilstošus, funkcionāli un mākslinieciski iederīgus risinājumus, neparedzot monolītus fasādes risinājumus.

2.2. Apstādījumi un labiekārtojums

Galvenie apstādījumu struktūras elementi būs apzaļumoti priekšpagalmi un aizmugures pagalmi. Teritorijas apzaļumošanas risinājumā (būvprojektā) tiks ņemts vērā komunikāciju izvietojums un to aizsargjoslas, nodrošinot Aizsargjoslu likumā noteikto aprobežojumu ievērošanu (piemēram, inženiertīklu aizsargjoslās apstādījumi netiks paredzēti).

Līdz šim Detālplānojuma teritorijā nav bijusi īpaši veidota apstādījumu struktūra. Detalizēti risinājumi tiks izstrādāti būvniecības ieceres dokumentācijā.

Atkritumu apsaimniekošanu novada teritorijā organizē un kontrolē Ķekavas novada pašvaldība saskaņā ar normatīvajiem aktiem atkritumu apsaimniekošanas jomā.

Par Detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanu atbild un to nodrošina īpašnieks. Sadržīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem. Līdz ar to, uzsākot plānotā objekta būvniecību, Attīstītājam būs jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

2.3. Transporta organizācija

Piekļuve Detālplānojuma teritorijai plānota no fizisku personu īpašumā esošās Saulstaru ielas. Piekļuve tai nodrošināma pa Mākoņkalna ielu, Lakšu ielu un Ogu ielu no plānotā pieslēguma autoceļam V2 (skat. 15. attēlu).

Atšķirībā no tagadējās situācijas, kad piekļuve Saulstaru ielai tiek nodrošināta pa tiešu pieslēgumu no Ogu ielas turpinājuma pie autoceļa V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B", spēkā esošajos detālplānojumos paredzēts izbūvēt vienu jaunu pieslēgumu (Mākoņkalna iela) valsts autoceļam V2 pretim Rudzāju ielas pieslēgumam pie autoceļa V2. Vienlaicīgi ar jaunā pievienojuma valsts autoceļam V2 un plānotās ielas nodošanu ekspluatācijā detālplānojuma īstenošanas pirmās kārtas teritorijā paredzēta esošā pieslēguma valsts autoceļam V2 (Ogu ielas turpinājuma) slēgšana transportlīdzekļu satiksmei. Slēgšanas vieta - nekustamā īpašuma "Monikas" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010136 un 80700010054 robeža. Par esošā ceļa posma slēgšanu noslēgtas rakstiskas vienošanās ar visiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, kurus skar detālplānojumā ietvertie risinājumi. Ar minētajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem noslēgti ceļa servitūtu nodibināšanas līgumi par piekļūšanu no jaunā pieslēguma valsts autoceļam V2 pa ielām detālplānojuma teritorijā.

Nosakot Saulstaru ielas sarkano līniju, Detālplānojuma teritorijas daļa 542 m² platībā (platība var tikt precizēta, veicot kadastrālo uzmērīšanu) atbilstoši TP atradīsies Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL). Atbilstoši DU 6.1.1. apakšpunktā noteiktajam šo teritorijas daļu Detālplānojuma risinājumi paredz veidot kā atsevišķu zemes vienību (skat. 18. attēlu), ko perspektīvā plānots atsavināt Ķekavas novada pašvaldībai sabiedrības vajadzībām.

2.4. Funkcionālais zonējums

Nolūki, kādos TP Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) ar apakšzonējumu DzM1 atļauts izmantot zemes vienības (TP detalizēšana) Detālplānojuma teritorijā, atspoguļoti 2. tabulā, nosakot teritorijas funkcionālā zonējuma apakšzonas.

Tabula 2 Funkcionālais zonējums TP un Detālplānojumā

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) (atbilstoši TP)	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) (precizēts DP)
83.3.1. Galvenā izmantošana: - savrupmāja, - dvīņu māja, - rindu māja, - mazstāvu daudzdzīvokļu nams, - pie maģistrālajām ielām – vietējas nozīmes	83.3.1. Galvenā izmantošana: - savrupmāja. 83.3.2. Palīgizmantošana: - piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, - inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, - apstādījumi,

<p>tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, ja to paredz detālplānojums, - vietējas nozīmes izglītības, pārvaldes, ārstniecības un veselības iestāde, sporta būve, ja to paredz detālplānojums, vai veikta būvniecības ieceres sabiedriskās apspriešanas procedūra, - ugunsdzēsības depo. 83.3.2. Palīgizmantošana: - piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, - inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, - apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi, - saimniecības ēkas, palīgēkas, - telpas individuālā darba vajadzībām, - dzīvoklis.</p>	<p>- saimniecības ēkas, palīgēkas, - telpas individuālā darba vajadzībām; - dzīvoklis.</p>
---	--

2.5. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi un aizsargjoslas

Aizsargjoslas Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un TP prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas grafiskās daļas kartē „Funkcionālā zonējuma plāns”.

Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

Aizsargjoslu teritorijās ievēro Aizsargjoslu likumā u.c. normatīvajos aktos noteiktos aprobežojumus.

2.6. Zemes vienību veidošanas principi un adresācijas priekšlikums

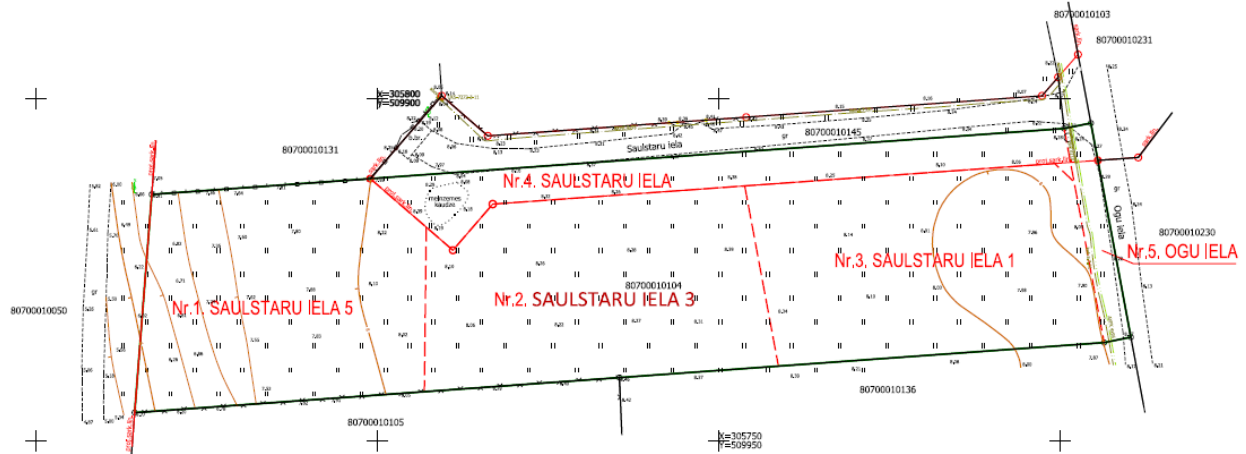
Detālplānojuma risinājumi paredz sadalīt esošo zemesgabalu un veidot 5 (piecas) jaunas zemes vienības saskaņā ar grafiskās daļas karti „Zemes ierīcības darbu plāns”. Projektētajām zemes vienībām Nr.1, Nr.2 un Nr.3 piekļūšana tiks nodrošināta no Saulstaru ielas sarkanajām līnijām.

Atbilstoši Ministru kabineta 29.06.2021. noteikumiem Nr. 455 „Adresācijas noteikumi” apbūvei paredzētajai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvniecības ieceres saskaņošanai. Ja nepieciešams, adresi apbūvei paredzētajai zemes vienībai var piešķirt, veidojot jaunu zemes vienību.

Jaunveidojamām zemes vienībām priekšlikums piešķirt adreses atbilstoši ielai, no kuras ir piekļuve zemesgabalam vai pret kuru vērsta galvenā ēkas fasāde, iekļaujoties esošajā adrešu numerācijas sistēmā (Nr.3 – Saulstaru iela 1, Nr.2 – Saulstaru iela 3 un Nr.1 – Saulstaru iela 5).

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālpārplānojums nekustamajam īpašumam "Īsteni" Saulstaru ielā 6, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(kadastra apzīmējums 8070 001 0104)

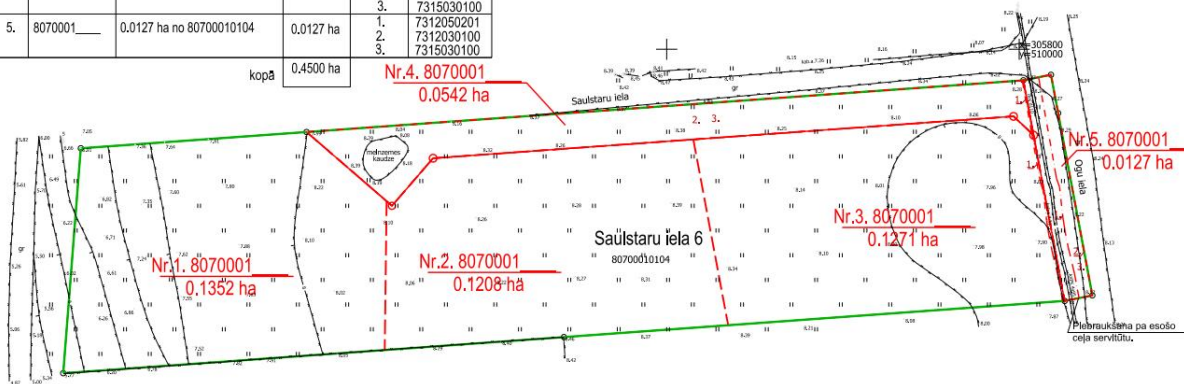


Ilustrācija 19 Adresācijas priekšlikuma plāns (izkadrējums)

Atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" nosacījumiem kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (NĪLM) Detālpārplānojuma teritorijā pēc tā realizācijas, nosakāmi attiecīgi:

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

Projektētās zemes vienības				Apgrūtinājumi	
Nr.	Kadastra apzīmējums	Platības no esošajām zemes vienībām	Platības	Kārtas Nr.	Klasifikācijas kods
1	8070001___	0,1352 ha no 80700010104	0,1352 ha	-	-
2	8070001___	0,1208 ha no 80700010104	0,1208 ha	-	-
3	8070001___	0,1271 ha no 80700010104	0,1271 ha	1.	7312050201
4.	8070001___	0,0542 ha no 80700010104	0,0542 ha	1.	7312050201
				2.	7312030100
				3.	7315030100
5.	8070001___	0,0127 ha no 80700010104	0,0127 ha	1.	7312050201
				2.	7312030100
				3.	7315030100
kopā			0,4500 ha		



Ilustrācija 20 Zemes ierīcības darbu plāns (izkadrējums)

2.7. Inženierinfrastruktūras nodrošinājums, ugunsdrošība

Detālpārplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt visus iespējamus un nepieciešamos centralizētos inženierapgādes tīklus un objektus, rezervējot tiem nepieciešamo platību ielu šķēršprofilos un plānotās apbūves zemes gabalos, ievērojot noteikumu par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14

"Inženiertīklu izvietojums" (apstiprināti ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 574; turpmāk – LBN Inženiertīklu izvietojums) 6., 8. punkta nosacījumus, kā arī citu normatīvo aktu prasības.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem un atbilstoši noteikumu par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" (apstiprināti ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 574) prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

Detālplānojuma īstenošanai nepieciešamās inženierkomunikācijas paredzēts izbūvēt transporta infrastruktūras teritorijā, saskaņā ar grafiskās daļas kartēm „Inženierkomunikāciju plāns”.

Pamatprasības ietvertas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (TIAN) 2.3. sadaļā.

Risinājumi precizējami būvprojektēšanas procesā, konkrētā būvprojekta sastāvā, atbilstoši institūciju nosacījumiem. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, un attiecīgi būvējot jaunas inženierkomunikācijas tiks ievēroti LBN Inženiertīklu izvietojums, Aizsargjoslu likuma u.c. katra konkrētā komunikācijas veida izbūvei saistošo normatīvo aktu prasības un iepriekš minēto institūciju izsniegtie tehniskie noteikumi.

2.7.1. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietus kanalizācija un meliorācija

Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi sagatavoti saskaņā ar Blakus teritoriju detālplānojumus un, ņemot vērā SIA "Ķekavas nami" 13.11.2021. nosacījumus Nr. 2021/1-6/977, Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 26.10.2018. nosacījumus Nr.4.5.-07/7450 un Veselības inspekcijas 23.11.2021. nosacījumus Nr. 4.5.-4./36978.

Detālplānojuma risinājumi paredz nākotnē centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem pie izbūvējamiem centralizētiem pašvaldības ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.

Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā plānots ierīkot vietējos ūdens urbumus. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanai paredzēts ierīkot hermētiskus krājrezervuārus. Detalizēta ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

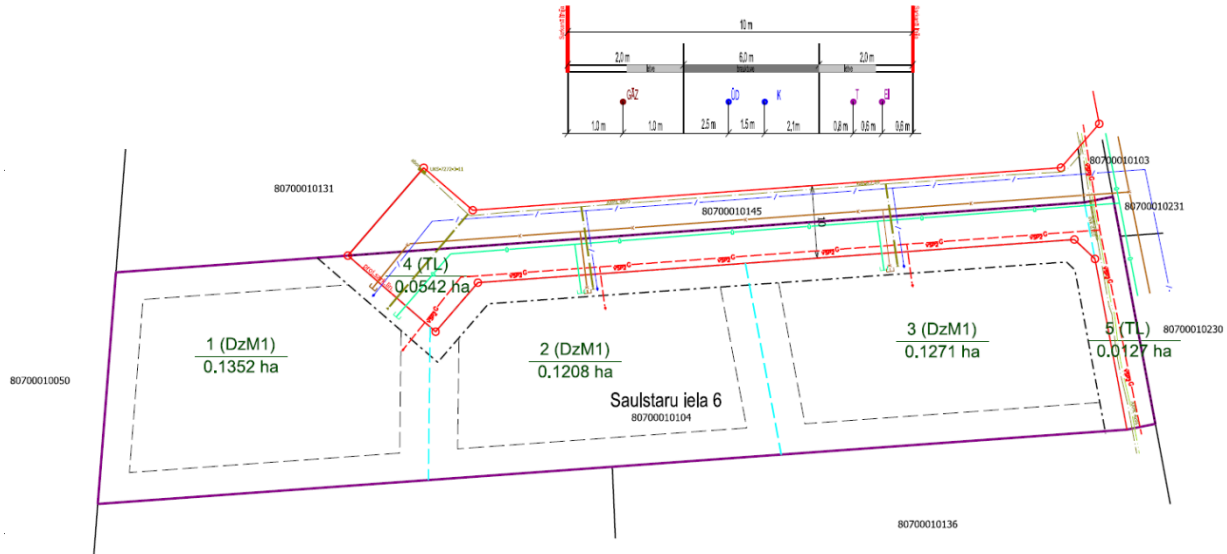
2.7.2. Elektroapgāde, vājstrāvu tīkli un apgaismojums

Elektroapgādes plānošanai saņemti AS "Sadales tīkls" 02.10.2018. nosacījumi Nr.30AT10-05/1046. Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājums paredz vienīgi ielas posma izdalīšanu sarkanajās līnijās, plānotu zemes vienību elektroapgādes nodrošināšana ir turpmākās plānošanas uzdevums.

Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns" attēlots iespējamais elektroapgādes risinājums (sk. 20. attēlu). Elektroapgāde iespējama no īpašuma "Intas" zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010102 izbūvētās 20 kV/0.4 kV transformatoru apakšstacijas.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālpārplānojums nekustamajam īpašumam "Īsteni" Saulstaru ielā 6, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā
(kadastra apzīmējums 8070 001 0104)



Ilustrācija 21 Inženierkomunikāciju plāns (izkadrējums)

2.7.3. Siltumapgāde un gāzes apgāde

Detālpārplānojuma teritorijas gāzes apgādes plānošanai saņemti 02.11.2018. AS "Gaso" nosacījumi Nr.15.1-2/3964.

Paredzēta iespēja nākotnē veidot pieslēgumu gāzes vadam, kas tiks izbūvēts teritorijas detālpārplānojumā plānotās maģistrālās ielas sarkanajās līnijās (skatīt 21. attēlu un Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns").

Kā piemērotākais kurināmais plānoto ēku siltumapgādei konkrētajā situācijā būtu dabas gāze. Taču kā alternatīvais kurināmais ēku siltumapgādei ir pieļaujams arī koks vai kokskaidu granulas/briketes (atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas), vai elektrība.

2.7.4. Ārējās ugunsdzēsības risinājumi (ūdens ņemšanas vietas)

Ārējās ugunsdrošības prasību nodrošināšanai iespējams izmantot esošo ūdens hidrantu, kas atrodas 128 m attālumā uz dienvidaustrumiem no detālpārplānojuma teritorijas Rudzāju ielā pie krustojuma ar autoceļu V2 (skatīt 22. attēlu).



Ilustrācija 22 Ugunsdzēsības hidrants

2.8. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un Attīstītāju pēc Detālplānojuma apstiprināšanas.

Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās var uzsākt Zemesgabala sadali atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem grafiskās daļas kartēs "Funkcionālais zonējums" un "Zemes ierīcības darbu plāns". Plānoto Saulstaru ielas teritorijas daļu sarkano līniju robežās plānots izdalīt kā atsevišķu zemes vienību, veidojot zemes vienību ar Nr.4, lai risinātu tās atsavināšanu Ķekavas novada pašvaldībai sabiedrības vajadzībām.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas Detālplānojuma teritorijas attīstāmajā daļā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. 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 secīgi 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 pieslēgumu centralizētajiem tīkliem projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.

Pēc teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas pieklūšanas nodrošināšanai jāveic piebraucamā ceļa projektēšana un izbūve (būvniecības laikā ar šķembu segumu). Secīgi pēc vai vienlaikus ar piebraucamā ceļa projektēšanu un izbūvi var veikt ēku un būvju projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.