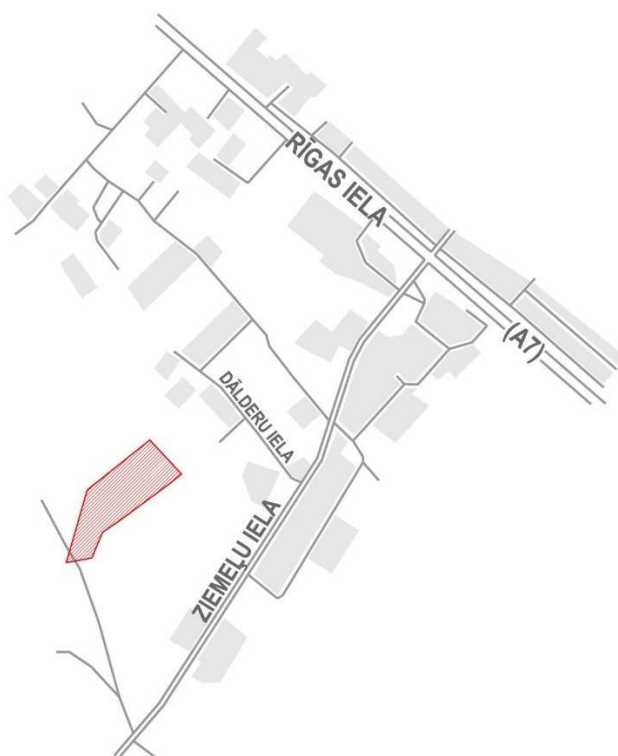


Detālplānojums nekustamajam īpašumam “Vecbunkas-4”, Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā



Paskaidrojuma raksts

Redakcija 1.1.

PASŪTĪTĀJS:

Fiziskas personas

IZSTRĀDĀTĀJS:

SIA “Teilors”

Maija 16-3, Rīga, LV-1006
birojs@planosana.lv
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Andris Lācis

Attīstības un būvniecības pārvaldes
teritorijas plānotājs

Saturs

| | |
|--|---|
| IEVADS..... | 3 |
| IZSTRĀDES PAMATOJUMS | 4 |
| IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS..... | 4 |
| PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA..... | 4 |
| DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS..... | 5 |
| Teritorija..... | 5 |
| Meliorācija | 6 |
| Sasniedzamība | 6 |
| Inženiertīklu nodrošinājums | 6 |
| Ugunsdrošības nodrošinājums..... | 6 |
| Apgrūtinājumi | 7 |
| Biotopu izpēte..... | 7 |
| ATTĪSTĪBAS IECERE UN DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI | 7 |

Pielikums "Atzinums par mežu un zālāju biotopiem zemesgabalā ar kad. apz. 80700080881 Ķekava"

IEVADS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Vecbunkas-4", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā sastāv no piecām daļām:

- 1) **Paskaidrojuma raksts;**
- 2) Grafiskās daļas kartes:
 1. karte "ZEMES VIENĪBU SADALĪJUMA PLĀNS";
 2. karte "INŽENIERTĪKLI";
 3. karte "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) TERITORIJAS IZMANTOŠANA".
- 3) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
- 4) Pārskats par detālplānojuma izstrādi;
- 5) Administratīvais līguma projekts par detālplānojuma īstenošanu.

Detālplānojuma grafiskā daļa tika izstrādāta uz augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna, ko sagatavoja SIA "Ķibilda zemes ierīcības birojs" (reģ. Nr. LV40003970099) 24.11.2020.veiktā uzmērījuma plāna M 1:500, kas 04.12.2020. ievadīts pašvaldības ADTI datu bāzē. Uzmērījums 8070 TP 209623.

Meliorācijas risinājumus sagatavoja sertificēta meliorācijas sistēmu speciāliste - Lelde Balode (sert. Nr. 3-01442).

Atzinumu par mežu un zālāju biotopiem sagatavoja dabas eksperte – Inese Silamiķele (sert. Nr. 019).

Paskaidrojuma rakstā redzamās fotofiksācijas veiktas 27.10.2020.

IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Detālplānojuma izstrādes pamatojums ir nekustamā īpašuma "Vecbunkas-4", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā īpašnieku 2020.gada 20.augusta iesniegums Ķekavas novada pašvaldībai ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi minētās zemes vienības sadalei savrupmāju būvniecībai.

IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma sadale savrupmāju būvniecībai, vienota ceļa un inženiertīklu izbūve detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajām teritorijām. Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt nekustamā īpašuma teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM) apakšzonējumu (DzM1).

PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

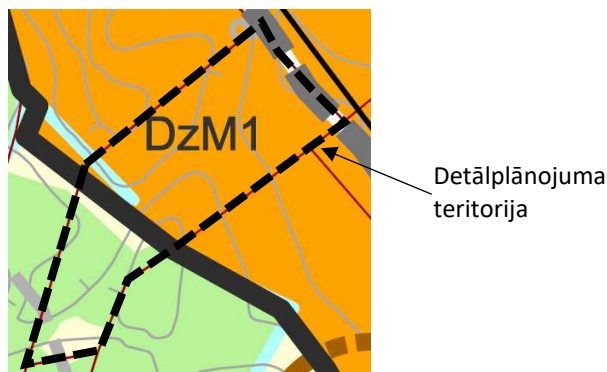
Saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam (turpmāk – teritorijas plānojums), detālplānojuma teritoriju veido trīs zonas:

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) ar apakšzonējumu (DzM1);
- Mežsaimniecības teritorijas (M);
- Lauksaimniecības teritorijas (L);
- Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL).

Detālplānojuma teritoriju 1,38ha platībā aizņem Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzona (DzM1), 1.attēlā attēlota ar oranžu krāsu. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, DzM teritorijās primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un dvīņu māju apbūve. Detālplānojuma teritoriju 0,25ha platībā aizņem Mežsaimniecības teritorijas (M), kas 1.attēlā ir iezīmēta ar zaļu krāsu. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, M teritoriju galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mežsaimniecība un kokmateriālu sagatavošana, kā arī ar mežsaimniecību un kokmateriālu sagatavošanu saistītie pakalpojumi, savukārt šīs teritorijas palīgizmantošana pieļauj savrupmājas un palīgēku izvietojumu. Detālplānojuma teritoriju 0,15ha platībā aizņem Lauksaimniecības teritorijas (L), kas 1.attēlā attēlotas ar gaiši dzeltenu krāsu. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, L teritoriju galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir augkopība, dārzenkopība, dārzkopība, lopkopība, biškopība, dīķsaimniecība un ar to saistītie pakalpojumi - lauku tūrisms, lauksaimniecības produkcijas pārstrāde. Galvenā šādu teritoriju izmantošana pieļauj izvietot viensētu vai savrupmāju. Vismazāk jeb 0,02ha platībā detālplānojuma teritoriju aizņem Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL), kas atrodas teritorijas ziemeļu daļā un 1. attēlā attēlota kā balta un pelēka raustīta līnija. Tā ir plānota kā perspektīvā iela.

Detālplānojuma teritorijas daļa, kur iezīmēta Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona un Satiksmes infrastruktūras objektu zona, atrodas Krogsila ciemā, savukārt otra daļa detālplānojuma teritorijas atrodas ārpus ciema Ķekavas pagastā (1.attēlā ciema robeža attēlota ar biezu melnu līniju).

Zilā līnija, kas skar detālplānojuma teritorijas vidusdaļu, nav uzskatāma par zonu, bet gan par topogrāfisko informāciju, kas apzīmē grāvi.



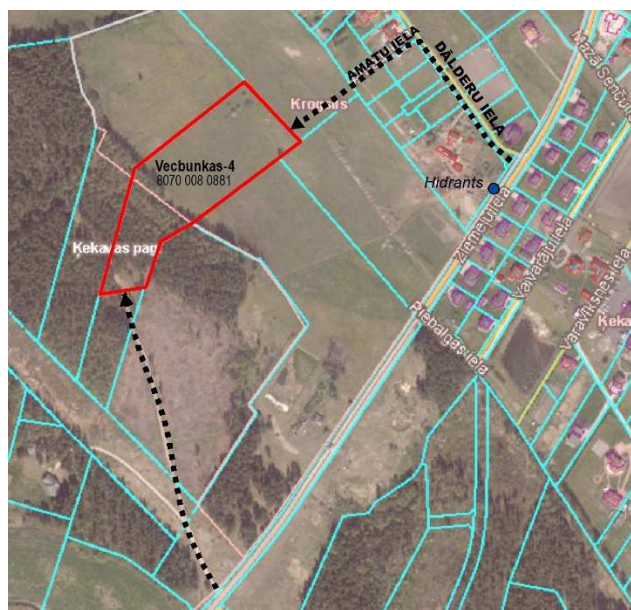
1. Attēls. Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana.¹

¹ Izkopējums no Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Ķekavas pagasta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aizsargjoslas"

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Teritorija. Teritoriju veido nekustamais īpašums "Vecbunkas-4", Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā ar kadastra numuru 8070 008 0881, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0881. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir divām fiziskām personām. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Nekustamā īpašuma platība ir 2.1232ha, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101).

Lielāko daļu jeb 1,4ha teritoriju aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme, skat. 3.attēlu, kas sezonā tiek noganīta un pļauta. Pārējo teritorijas daļu galvenokārt aizņem mežs.



2.attēls. Detālpilnojuma teritorija un tās sasniedzamība²



3.attēls. Detālpilnojuma teritorija skatā uz mežu no ziemeļaustrumiem.

Detālpilnojuma teritorijā mežu veido skuju un lapu koki, galvenokārt priedes un bērzi. Mežam nav veikta inventarizācija. Mežu dienvidu daļā šķērso ceļš, kas savieno Ķekavas ciemu ar Krogsilu. Minētājā augstas detalizācijas topogrāfiskajā plānā ceļam noteikta ceļa nodalījuma josla 20m platumā.

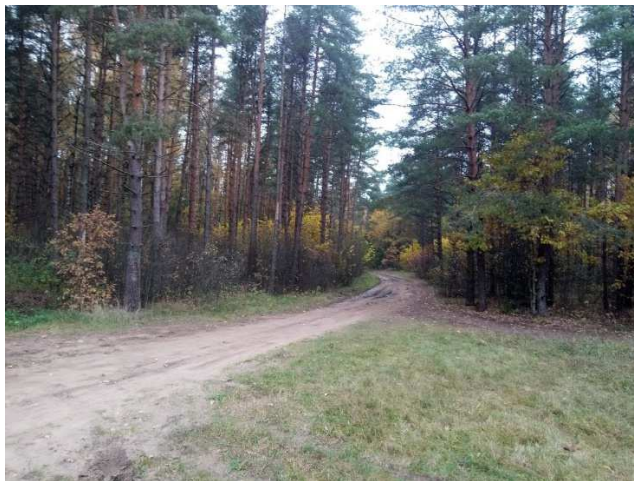
Neskatoties uz to, ka detālpilnojuma teritorija atrodas ciemā, piegulošās teritorijas nav apbūvētas - tuvākā apbūve ir uz Amatu un Dālderu ielas.

² Attēla sagatavošanā izmantots attēls no kadastrs.lv

Meliorācija. Kopumā detālplānojuma teritorija ir līdzena, kas redzams 3.attēlā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme saskaņā ar Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas sniegto informāciju (13.11.2020. nosacījumu Nr. Z-1-12/1568) ir meliorēta, teritoriju nosusina ar segtajām drenu sistēmām, kas izbūvētas pagājušā gadsimta septiņdesmitajos gados. Saskaņā ar SIA "Ķibilda zemes ierīcības birojs" 24.11.2020. sagatavoto augstas detalizācijas topogrāfisko plānu, detālplānojuma teritoriju šķērso 50, 75 un 125 diametra drenas. Esošie drenu sistēmas kolektori ietek meliorācijas koplietošanas novadgrāvī ŪSIK kods 413222:13, kas atrodas netālu no detālplānojuma teritorijas ZR pusē.



4.attēls. Skats uz mežu



5.attēls. Ceļš, kas šķērso mežu

Sasniedzamība. Detālplānojuma teritorijai var piekļūt no divām pusēm - dienvidos un ziemeļaustrumos, skatīt 2.attēlu. Tiesiskā piekļuve pa servitūta ceļiem ir ziemeļaustrumos pa Dālderu un Amata ielām, šķērsojot zemes vienību, kas atrodas starp detālplānojuma teritoriju un Amatu ielu (zemes vienība ar kad. apz. 80700080490). Pašlaik pa minēto zemes vienību nav izbūvēta iela, bet, realizējot detālplānojumu, to plānots izbūvēt.

No detālplānojuma teritorijas attālums līdz Ķekavas centram ir 4km, līdz Rīgai - 15km. Teritoriju nevar sasniegt ar sabiedrisko transportu, tuvākā sabiedriskā transporta pietura ir Ziemeļu ielas un autoceļa A7 krustojumā, kas ir 1km attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Inženiertīklu nodrošinājums. Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" (13.11.2020. nosacījumi Nr. 30AT00-05/TN-16159), SIA "Tet" (02.12.2020. Nr. PN-117646), SIA "Gasol" (17.11.2020. Nosacījumi Nr. 15.1-2/4236) un SIA "Ķekavas nami" (03.12.2020. Nosacījumi Nr. 2020/1-6/903) sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma teritorijā nav neviena inženiertīkla vai to objekta. SIA "Ķekavas nami" nosacījumos norādīja, ka līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei ir izmantojami lokālie risinājumi. Detālplānojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla punktu.

Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.

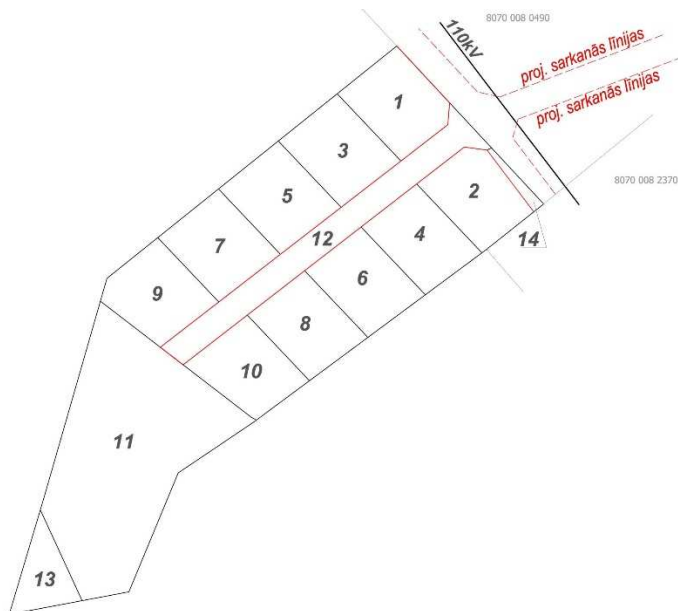
Ugunsdrošības nodrošinājums. Tuvākā ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām (hidrants) atrodas 600m attālumā uz Ziemeļu ielas starp Dālderu un Piebalgas ielām.

Apgrūtinājumi. Par detālplānojuma apgrūtinājumiem, kas ietekmē teritorijas attīstīšanu, varētu uzskatīt nosusināšanas drenas un dienvīdu daļā esošo ceļa nodalījuma joslu. Saskaņā ar aizsargjoslu likumu drenām aizsargjoslas nenosaka, savukārt ceļa nodalījuma josla saskaņā ar 04.02.2014. MK noteikumiem Nr.61 nav noteikta kā apgrūtinājums.

Biotopu izpēte. 2020. gada 30.oktobrī sugu un biotopu eksperte Dr.ģeogr. Inese Silamiķele veica detālplānojuma teritorijas apsekošanu. Tā rezultātā tika secināts, ka apsekotajā platībā nav īpaši aizsargājamo biotopu vai sugu. Atzinums pievienots Paskaidrojuma raksta pielikumā.

ATTĪSTĪBAS IECERE UN DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Detālplānojuma risinājumi paredz teritoriju sadalīt 14 zemes vienībās. Zemes vienībās no Nr.1 līdz Nr.10 plānots uzbūvēt savrupmājas vai dvīņu mājas atbilstoši jauno zemes vienību īpašnieku iecerei. Zemes vienību vidējais lielums ir nedaudz virs 0.12ha, katrai dvīņu mājas pusei ir iespējams nodalīt ne mazāk par 600 m². Apbūves maksimālais augstums noteikts līdz 10m, jeb diviem stāviem, atļauta mansarda stāva izbūve, kura nedrīkst būt lielāka par 66% no pirmā stāva platības. Maksimālais apbūves blīvums noteikts līdz 30%.



6. Attēls. Zemes vienību sadalījums.

Zemes vienībā Nr.11 plānots saglabāt esošo mežu un nepieciešamības gadījumā paredzēt ar tūrismu un rekreāciju saistītas funkcijas.

Piekļūšana minētajām zemes vienībām plānota no zemes vienības Nr.12, kas ir Amatu ielas turpinājums, un kam galā ir paredzēts apgriešanās laukums. Zemes vienības Nr.12 platums, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju, ir 12m, un tur ir plānots izbūvēt brauktuvi 5,5m un ietvi 1,5m platumā. Ielas platums ir noteikts atbilstoši tam, lai pazemē būtu izbūvējami ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, kā arī gāzes un visi nepieciešamie elektroapgādes un sakaru kabeļi (skatīt Grafiskās daļas 2.karti). Ceļa, ietves un inženiertīklu izvietojums precizējams būvprojektos.

Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorija nerobežojas ar Amatu ielu, grafiskās daļas kartēs ir sniegts priekšlikums perspektīvo sarkano līniju koridoram caur zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 807 0008 0490, tāpat tiek sniegts priekšlikums perspektīvai ielai gar 110kV elektrolīniju, kas nodrošinās piekļuvi zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 008 2370. Šīs ielas tālākai attīstīšanai detālplānojuma risinājumi paredz izdalīt zemes vienību Nr.13, kas nākotnē būtu tai pievienojama.

Zemes vienība Nr.14 ir izveidota ar mērķi iekļaut esošo ceļu detālplānojuma teritorijas dienvīdu daļā.

Detālplānojuma risinājumi paredz, ka ugunsdzēsības ņemšanas vieta (hidrants) būtu izbūvējama uz ūdensvada detālplānojuma ziemeļu daļā, kur plānots veidot perspektīvo ielu krustojumu. Līdz ūdensvada

izbūvei ugunsdzēsības nodrošināšanai ir jāizmanto ugunsdzēsības ņemšanas vieta uz Ziemeļu ielas starp Dālderu un Piebalgas ielām.

Detālplānojumu plānots realizēt divās kārtās. Pirmajā kārtā plānots izbūvēt zemes vienību Nr.12 (Amatu iela) ar nepieciešamajiem inženiertīkliem. Otrajā kārtā plānots uzsākt būvniecību zemes vienībās Nr.1 līdz 10. Detālplānojuma īstenošana veicama saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

Detālplānojuma teritorijai priekš dzīvojamās apbūves plānotā ievadaizsardzības aparāta nominālā strāva 160(A), fāžu skaits - 3 ar spriegumu 400/230 (V).

Priekšlikumi meliorācijas risinājumiem. Izbūvējot detālplānojuma teritorijā ceļu un mazstāvu dzīvojamās ēkas tiek skarti drenu kolektori ($\varnothing 75\text{mm}$ un $\varnothing 125\text{mm}$) un susinātājdrenas ($\varnothing 50\text{mm}$). Esošie drenu sistēmas kolektori ietek meliorācijas koplietošanas novadgrāvī ŪSIK kods 413222:13, kas atrodas netālu no detālplānojuma teritorijas ZR pusē. Pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic drenāžas kolektoru un susinātājdrenu atrakšana un iebūves dziļuma uzmērīšana/precizēšana.

Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorētā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijā, jāparedz drenāžas izbūvi ap ēkām. Izstrādājot ielu projektu, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļa, piemēram, ievietojot drenu kolektoru aizsargčaulā. Esošie drenu sistēmas kolektori, kas atrodas zem perspektīvās ielas ir nepieciešams paredzēt SN8 (T-8) ieguldes klases PE caurules. Drenu kolektoru un susinātājdrenu savienošanai ar esošajām drenām izmantot orgīnālos veidgabalus. Kā arī izvērtējot drenu sistēmu pārkārtošanas risinājumu atsevišķās vietās iespējamas būs nepieciešams paredzēt uztvērējakas.

Grafiskajā daļas kartē - Inženiertīkli ir parādīta drenu sistēmas pārkārtošanas iespējama tehniskais risinājums, bet risinājums var mainīties attiecībā, kur tiek paredzēts projektēt/izbūvēt ēku attiecīgajā zemes gabala teritorijā. Ir iespējams ēkas izvietot neskarot esošos drenāžas kolektorus un susinātājdrenas. Nav pieļaujama neattīrītu kanalizācijas ūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmā. Ēku un ielas būvprojekta izstrādes laikā jāizstrādā drenu sistēmas pārkārtošanas projekts piesaistot sertificētu meliorācijas sistēmas speciālistu. Jānodrošina drenu sistēmu pārkārtošanas risinājumi, kas nepasliktina hidromelioratīvo stāvokli teritorijā un pieguļošajos īpašumos, jo drenu esošie kolektori un susinātājdrenas savāc ūdeņus no blakus teritorijām.

Būvprojekta izstrādē jāievēro Ķekavas novada teritorijas plānojums un apbūves noteikumi, kā arī institūciju izdotie tehniskie noteikumi.