

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Koraļļi" ar kadastra apzīmējumu 80700050448, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija), uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 2021. gada 21. maija lēmumu Nr. 23 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam "Koraļļi", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā" (protokols Nr. 13) (turpmāk – Lēmums Nr.23) un apstiprināto Darba uzdevumu Nr. D – 2021 - 21 (turpmāk - Darba uzdevums).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.628) 39.2.apakšpunkts un 39.4.1.apakšpunkts, kuri nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus, kā arī pirms jaunas būvniecības uzsākšanas, ja nepieciešama esošās transporta organizācijas pārkārtošana, likvidējot vai pārvietojot esošas ielas vai pašvaldību ceļus, vai jaunas satiksmes infrastruktūras plānošana, izveidojot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus.

Detālplānojums izstrādāts kā Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums), daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, ņemot vērā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (Turpmāk tekstā – TIAN).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi¹:

- Detālplānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz SIA „Energoplāns” topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2021. gada 6. augusts);
- 2021. gada Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertes Egītas Grolles atzinums.

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma "Koraļļi", kadastra apzīmējumu 80700050448, Katlakalna, Ķekavas pagasta, Ķekavas novada (turpmāk – Nekustamais īpašums) sadale savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveidei detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajām teritorijām.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības izmantot, attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

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

¹ Informāciju skatīt II. sējuma sadaļā - PIELIKUMI

2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

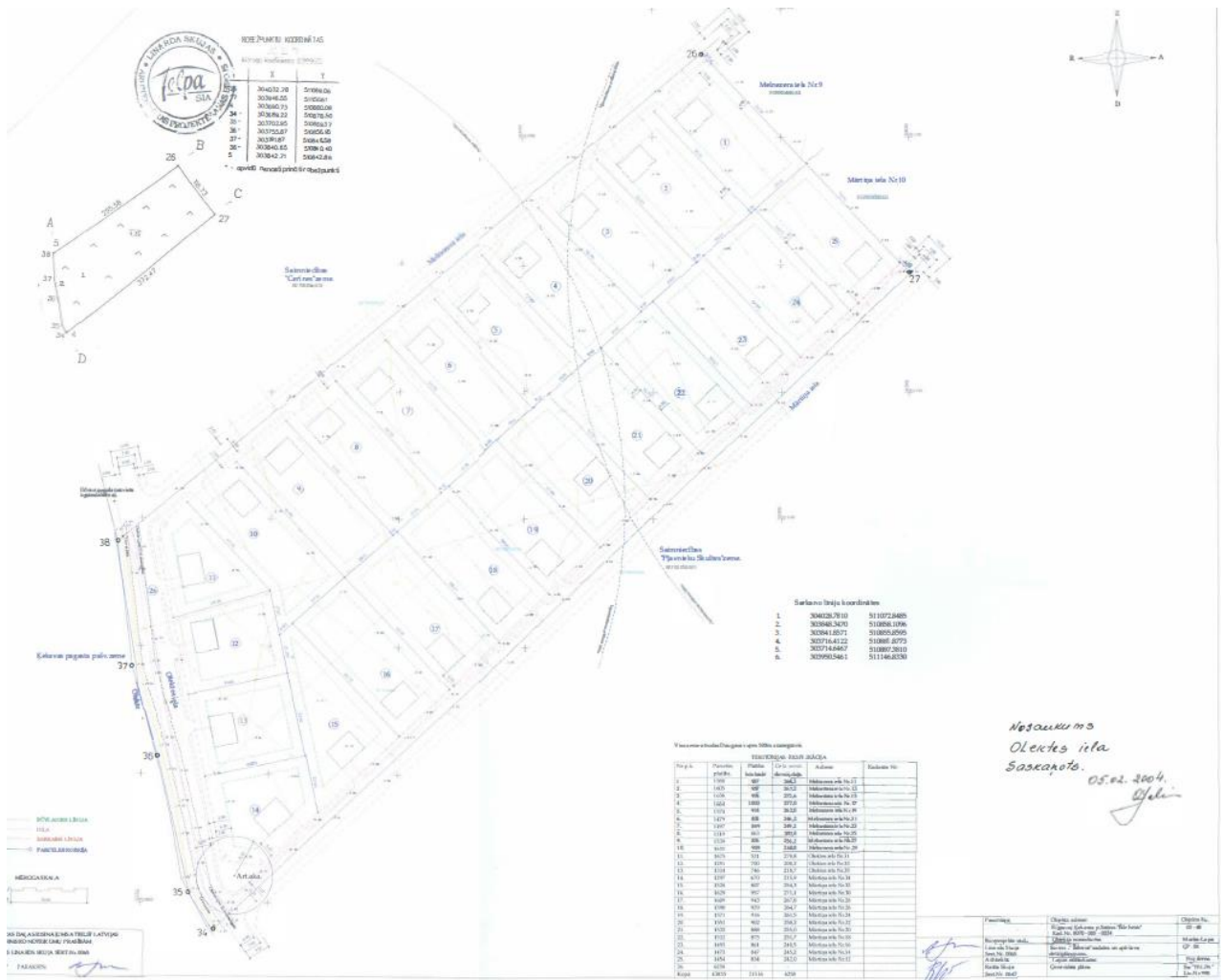
Detālpārplānojuma teritorija atrodas Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Detālpārplānojuma teritorija atrodas ~ 12 km attālumā no Rīgas pilsētas centra un ~7 km attālumā no novada centra. Teritorija atrodas kvartālā starp Svēteļa, Slokas, Melnezera ielām un Olektes upi. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~0,3 km attālumā no Detālpārplānojuma teritorijas Slokas ielas un Valsts vietējā autoceļa V2 Valdlauči – Rāmava krustojumā.



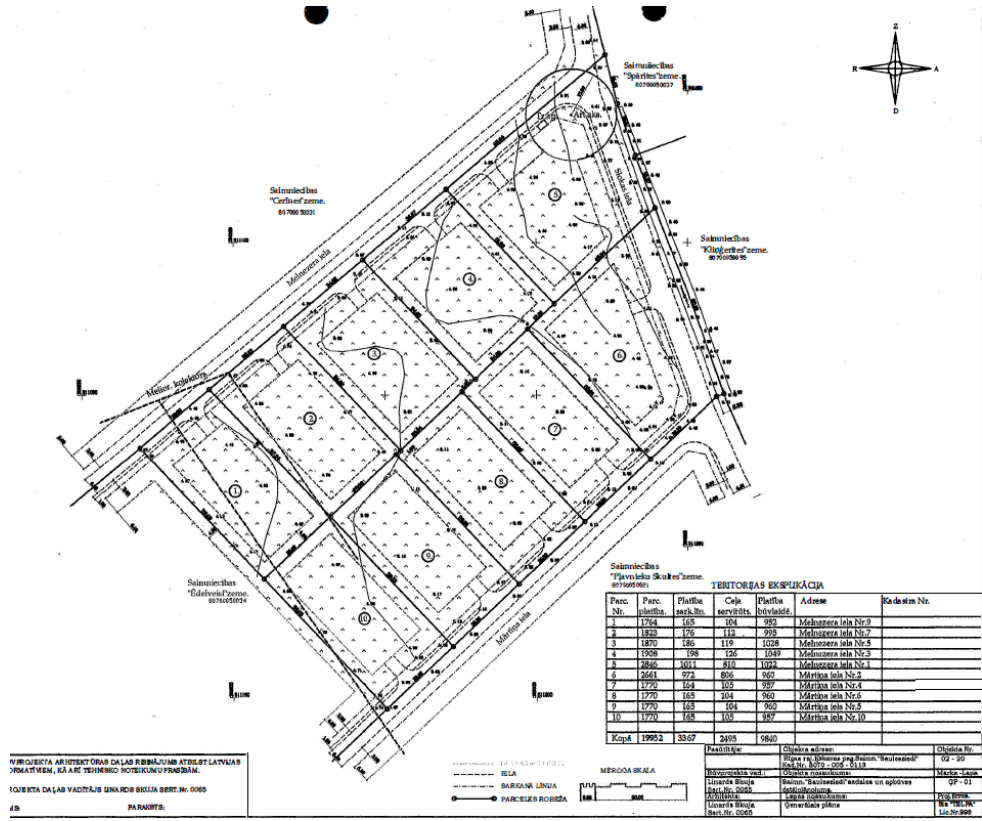
1.attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums. Avots: karšu izdevniecība Jāņa sēta, www.balticmaps.eu.

Detālpārplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība 2,4 ha platībā. Detālpārplānojuma teritorija, nekustamais īpašums robežojas:

- ✓ Ziemeļu daļā ar nekustamo īpašumu "Vilgertiņi" (kadastra apzīmējums 80700050504);
- ✓ Rietumu un Ziemeļu daļā ar nekustamo īpašumu "Svēteļi-2" (kadastra apzīmējums 80700050031);
- ✓ Dienvidu daļā ar fiziskām personām piederošo Melnezera ielu (kadastra apzīmējums 80700050297) lela izveidota atbilstoši Ķekavas novada pašvaldības 20.02.2004. saistošiem noteikumiem Nr. 3 "Par detālā plānojuma projekta un saistošo noteikumu" apstiprinātam detālpārplānojumam nekustamajam īpašumam "Edelveisi" un Ķekavas novada domes 24.11.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-241/2009 "Par detālpārplānojuma nekustamam īpašumam „Saulesziedi” (kadastra Nr. 8070 005 0113) Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā apstiprināšanu ar Ķekavas novada Domes saistošajiem noteikumiem" apstiprinātam detālpārplānojumam nekustamajam īpašumiem "Saulesziedi". Iela ir jaukta statusa īpašums. Apbūve pie Melnezera ielas raksturojama kā savrupmāju apbūve līdz 2 stāviem.

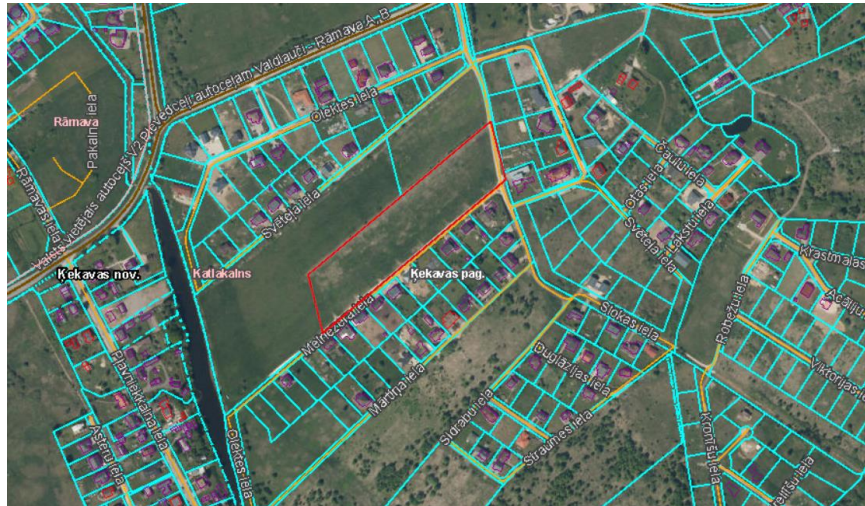


2.attēls. Izkopējums no detālpārplānojuma nekustamajam īpašumam "Edelveisi". Autors arhitekts R.Skuja.



3.attēls. Izkopējums no detālpārplānojuma nekustamajam īpašumam "Saulesziedi". Autors arhitekts L.Skuja.

- ✓ Austrumu daļā ar nekustamajiem īpašumiem "Slokas iela 5" (kadastra apzīmējums 80700050321), "Slokas iela 7" (kadastra apzīmējums 80700050323) un nekustamo īpašumu "Lodes" (kadastra apzīmējums 80700050191).



3.attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums.



4.attēls. Detālpārplānojuma teritorija.



5.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā Melnezera iela



6.attēls. Detālpārplānojuma teritorija.



7.attēls. Slokas iela pie Detālpārplānojuma teritorijas

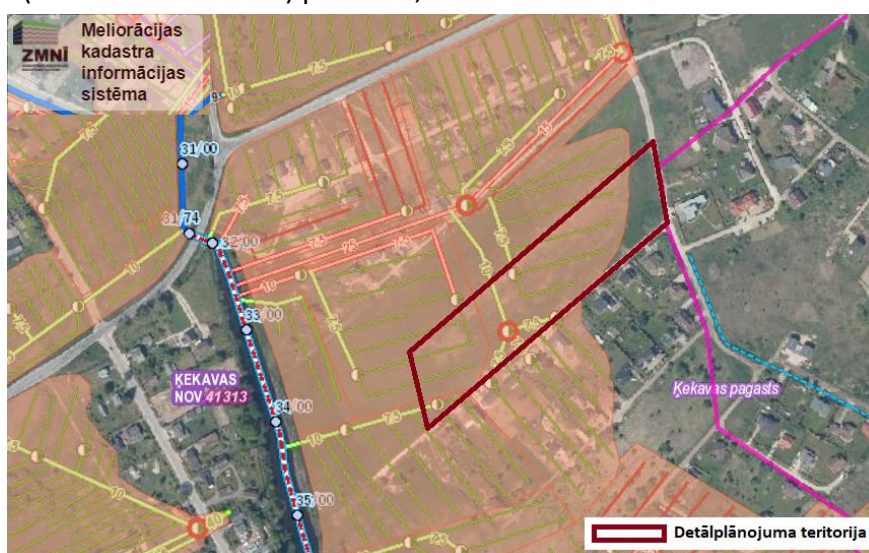
Reljefs detālplānojuma teritorijā ir līdzens, vietām mākslīgi pārveidots. Zemsedzi veido atmata ar raksturīgām augu sugām – parastā kamolzāle, parastā vībotne, podagras gārša, utt. Detālplānojuma teritorija nav apbūvēta.

Par detālplānojuma teritoriju 02.09.2021 saņemts ekspertes Egitas Grolles "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums"²(turpmāk – Atzinums). Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, un īpaši aizsargājami biotopi. Atbilstoši Atzinumam, plānotās darbības rezultātā neveidosies ietekme uz biotopiem, vai augu sugām, tāpat nav paredzams, ka ietekme varētu veidoties uz citām, teritorijas apkaimē esošajām dabas vērtībām.

Pieklūšana Īpašumam iespējama no Slokas ielas. Slokas iela šķērso Detālplānojuma teritoriju, kurai ar Ķekavas novada domes 2020. gada 13. februāra lēmumu Nr. 28 "Par pašvaldības nozīmes ielas statusa piešķiršanu – nekustamā īpašuma "Koraļļi" daļā" (protokols Nr. 5) ir piešķirts pašvaldības nozīmes ielas statusu³.

Nekustamā īpašums lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).

Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā reģistrētie nekustamā īpašuma aprūtinājumi ir ceļa servitūta teritorija (kods – 7315030100) platība 0,05 ha; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (kods – 7311090900) platība 2,4 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem (kods – 7312050601) platība 0,04 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (kods – 7312040100) platība 0,2 ha un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (kods – 7312050201) platība 0,01 ha.



8. attēls. Esošā meliorācijas sistēma. Avots: www.melioracija.lv.

VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 09.07.2021. nosacījumos Nr. Z-1-9/796 sniedz informāciju, ka Detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas meliorācijas objekta "Zemes pie Melnezera", 1959. gads, arhīva šifrs 340, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā esošās meliorācijas sistēmas un būves - drenas, drenu kolektori, drenu akas.

² Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā - PIELIKUMI

³ Informāciju skatīt II sējuma sadaļā - PIELIKUMI

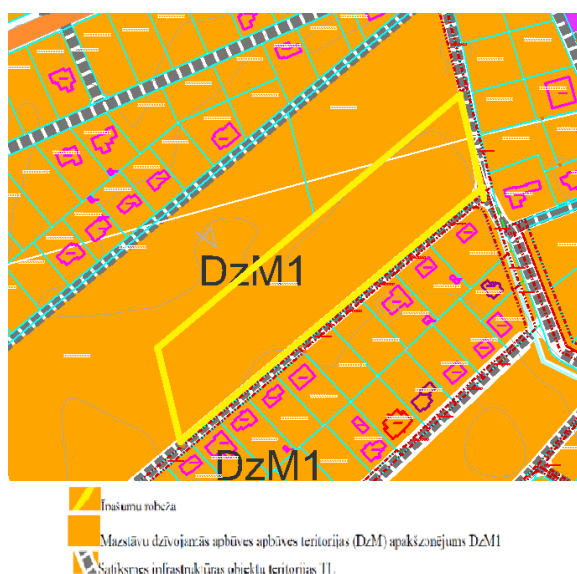
Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas "Topogrāfiskajā plānā".

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz jaunas dzīvojamās telpas attīstību Katlakalna ciema teritorijā, sniedzot risinājumus par plānoto ceļu un apbūves veidošanas principiem. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas izvietojumu un Teritorijas plānojuma nosacījumus, nekustamā īpašuma īpašnieks teritorijā plāno realizēt savrupmāju apbūvi, tādējādi radot iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai efektīvāku un racionālāku teritorijas attīstību.

3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009. – 2021. gadam, plānotā (atļautā) izmantošana Nekustamajam īpašumam ir noteikta Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzonējums DzM1, Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL).



9. attēls. Fragments no Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma plānotās (atļautās) izmantošanas kartes

Definīcija	Mazstāvu dzīvojamās teritorijas (DzM) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, diviņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu
Definīcija	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 izvietošana.

3.2. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot Zemes ierīcību regulējoši normatīvo aktu prasības un 2014. gada 14. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu divdesmit zemes vienībās, no kurām trīspadsmit zemes vienības tiek plānotas savrupmāju apbūves attīstībai, piecas zemes vienības satiksmes infrastruktūras teritorijas attīstībai, un viena zemes vienība tiek izdalīta Publiskās infrastruktūras publiskam mērķim.

Publiskās infrastruktūras teritorija kopā ar transporta infrastruktūras teritoriju aizņem 0,83 ha, kas sastāda 34.58 % no Detālplānojuma teritorijas.

Teritorijas plānojuma TIAN 83.4. punkts nosaka, ka jaunizveidojamā minimālā platība savrupmāju būvniecībai ir 1200 m². Atbilstoši TIAN 12.2. un 12.3. apakšpunktam, ir pieļaujams atkāpes 5% robežās no noteiktās minimālās zemesgabalu platības. Ņemot vērā minētos nosacījumus, pieļaujamā minimālā platība zemes vienībās savrupmāju būvniecībai ir ne mazāka par 1140 m².

Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – noteikumi Nr. 240) 83. punkts nosaka, ka "ielas, laukumus, autoceļus un dzelzceļus nosaka kā transporta infrastruktūras teritorijas un izdala kā atsevišķas zemes vienības. Ielu teritoriju nosaka starp sarkanajām līnijām atbilstoši katras ielas kategorijai. Jauno zemes vienību robežas sakrīt ar ielas sarkanajām līnijām vai ceļa nodalījuma joslām, izņemot gadījumus, kad iela ir valsts autoceļa posms apdzīvotā vietā vai gar ielu ir blīva esošā apbūve". (Sk. Grafiskās daļas sadaļu: Zemes ierīcības projekts)

3.3. APBŪVES TERITORIJAS

Detālplānojuma risinājumi plānotajām zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr. 7, un no Nr. 9 līdz Nr. 14 nosaka atļauto izmantošanu atbilstoši TIAN – savrupmāju apbūve (Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmāja (brīvi stāvoša individuālā dzīvojamā māja (viena dzīvokļa/divu dzīvokļu māja))) un dvīņu māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu, līdz ar to veidojot Katlakalna ciemam raksturīgo dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un privāto apstādījumu īpatsvaru.

Apbūves rādītāji zemes vienībām noteikti atbilstoši TIAN prasībām.

Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas apbūves izvietojuma zonas, kuras veido būvlaides, kas noteiktas 6 metru attālumā no Melnezera un Slokas ielām un plānotajām Koraļļu un Okeāna ielām, 3 metru attālumā no plānotajām Rifa un Tropu ielām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienību robežām. Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi. Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Plānojot jaunus stādījumus, jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas. Paredzot jebkāda veida apstādījumus, kas var nelabvēlīgi ietekmēt kaimiņa zemes vienību, piemēram, dzīvžogs pie zemes vienības robežas (sakņu sistēmas iesaģšana kaimiņa zemes vienībā) vai koki, kas augstāki par četriem metriem stādīti mazākā attālumā par četriem metriem no zemes vienības robežas (vainaga noēnojums kaimiņa zemes vienībā), saskaņojami ar kaimiņu zemes vienības īpašnieku.

Gar ielas fronti žoga augstums no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē nedrīkst pārsniegt 1.6 metrus, savukārt caurredzamība jānodrošina ne mazāk kā 50% apjomā. Dzīvžogus var veidot ne augstāk par 2 metriem. Būvējot žogus, ievērojams vienots stils un žogu augstums visas ielas garumā.

Plānotā zemes vienība Nr. 8 paredzēta publiskās infrastruktūras mērķim, pieļaujot zemes vienībā izvietot vietējās nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojuma objektu vai vietējās nozīmes

izglītības, ārstniecības un veselības iestādi. Papildu atļautai izmantošanai ne mazāk kā 10% no zemesgabala platības jāparedz bērnu rotaļu laukuma, sporta laukuma vai pieaugušo atpūtas zonu ierīkošanai. Piekļūšana zemes vienībai tiek risināta no Slokas ielas.

3.4. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Transporta infrastruktūra tiek veidota kontekstā ar esošo Ķekavas novada pašvaldības ielu un ceļu tīklu. Piebraukšana detālpārplānojuma teritorijai ir paredzēta no pašvaldības ielas – Slokas ielas, kurai noteikts Pašvaldības nozīmes ceļa statuss. Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 8.1. panta pirmajai, otrajai un piektajai daļai, pašvaldības nozīmes iela ir privātā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojums nekustamajam īpašumam, kas noteikts sabiedrības interesēs, lai nodrošinātu vienotu ceļu un ielu tīklu pašvaldībā un sabiedrības iespējas un tiesības ikvienam to izmantot. Pašvaldības nozīmes ielu pašvaldība nosaka pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālpārplānojumā. Pašvaldības nozīmes iela ir publiski pieejama, un līdz pašvaldības nozīmes ielas statusa atcelšanai aizliegts ierobežot transporta un gājēju kustību pa to. Slokas ielas attīstībai tiek izdalīta zemes vienība Nr. 15. Detālpārplānojuma risinājumos ir sniegt priekšlikums Slokas ielas izbūvei (ielas šķērsprofils "Griezums 4 - "). Priekšlikuma ir informatīvs raksturs. Slokas iela ir izbūvēta, tai ir grants segums. Detālpārplānojuma risinājumi neparedz Slokas ielas rekonstrukciju, ielas pārbūve veicama perspektīvā izstrādājot vienotu būvprojektu.

Detālpārplānojuma risinājumi paredz vienu zemes vienību esošās Melnezera ielas izbūvei/attīstībai (zemes vienība Nr. 20). Detālpārplānojuma risinājumi neparedz nosacījumus šo ielu izbūvei, jo teritorijas attīstībai šīs ielas nav nepieciešamas.

Detālpārplānojuma risinājumos zemes vienība Nr. 16 (Koraļļu iela, sarkano līniju platums 12 m) plānota kā galvenā savienojošā iela cauri visai detālpārplānojuma teritorijai no Slokas ielas līdz Olektes ielai (detālpārplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Svēteļi-2" un "Vilgertiņi" teritorijā). Koraļļu ielas risinājumi skar ne tikai detālpārplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību, bet arī pieguļošo nekustamo īpašumu "Vilgertiņi", zemes vienības kadastra apzīmējumu 80700050504, un "Svēteļi" zemes vienības kadastra apzīmējums 80700050031 teritoriju. Ar minēto nekustamo īpašumu īpašnieku ir noslēgts ceļa servitūta nodibināšanas līgums, kas nodrošina tiesisku piekļuvi no Pašvaldības nozīmes ceļa "Slokas ielas" pa plānoto Koraļļu ielu līdz plānotajām zemes vienībām detālpārplānojuma teritorijā. Tāpat savienojošās ielas funkcijas pilda plānotā Okeāna iela (zemes vienība Nr. 18, ielas sarkano līniju platums 12 m). Plānotā Okeāna iela savieno Svēteļu un Melnezera ielas. Gan plānotā Okeāna iela, gan Koraļļu iela ir plānota kā vietējas nozīmes ielas. Ielas plānotas ar divvirzienu kustību. Brauktuves platums 5.5 metri, brauktuves vienā pusē plānots apvienotais gājēju/veloceliņš 2.75 metru platumā. Okeāna ielas krustojumā ar Melnezera ielu virzienā uz Melnezera ielu izvietojama ceļa zīme Nr. 301 "Iebraukt aizliegts".

Plānotās Rifa (zemes vienība Nr. 19) un Tropu (zemes vienība Nr. 17) ielas plānotas kā strupceļi. Sarkano līniju platums 9 m ielas galos veidojams 12x12 m apgriešanās laukums. Ielas plānotas kā "dzīvojamās zonas ielas" bez atsevišķi izbūvētas gājējiem paredzētas infrastruktūras. Ielas telpā tiek apvienota gan gājēju kustība, gan autotransporta kustība, nodrošinot piebraukšanu pie nekustamajiem īpašumiem. Brauktuves platums 5.5 metri.

Detālplānojuma risinājumos ir sniegts priekšlikums ielu šķērsprofila risinājumiem ar ielu infrastruktūru un inženiertehnisko komunikāciju perspektīvo izvietojumu. Piebrauktuves apbūvei paredzētajām zemes vienībām precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā.

3.5. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶU PRIEKŠLIKUMS

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikums sagatavots saskaņā ar 2006. gada 20. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".

2. tabula. Nekustamo īpašumu lietošanas mērķu un adresācijas priekšlikums

Projektētā zemes vienība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)			Adresācijas priekšlikums	
	NĪLM nosaukums un kods līdz plānotās ielas un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai	NĪLM kods pēc plānotās ielas un elektroapgādes inženiertīklu izbūves līdz zemes vienībai			
Nr. 1	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Rifa iela 2
Nr. 2	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Rifa iela 1
Nr. 3	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Okeāna iela 6
Nr. 4	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Okeāna iela 5
Nr. 5	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Tropu iela 2
Nr. 6	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Tropu iela 1
Nr. 7	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Koraļļu iela 1
Nr. 8*	Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme; Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme;	0900 0800	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;	0901	Slokas iela 2A
			Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;	0902	
			Komercdarbības objektu apbūve;	0801	
Nr. 9	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Tropu iela 3
Nr. 10	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Tropu iela 4
Nr. 11	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Okeāna iela 7
Nr. 12	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Okeāna iela 8
Nr. 13	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Rifa iela 3
Nr. 14	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Rifa iela 4
Nr. 15	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā			1101	Slokas iela
Nr. 16	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā			1101	Koraļļu iela
Nr. 17	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā			1101	Tropu iela

Projektētā zemes vienība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)		Adresācijas priekšlikums
	NĪLM nosaukums un kods līdz plānotās ielas un elektroapgādes inženiertīklu izbūvei līdz zemes vienībai	NĪLM kods pēc plānotās ielas un elektroapgādes inženiertīklu izbūves līdz zemes vienībai	
Nr. 18	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Okeāna iela
Nr. 19	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Rifa iela
Nr. 20	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Melnezera iela
<i>*nekustamā īpašuma lietošanas mērķis nosakāms atbilstoši izvēlētajai atļautajai izmantošanai.</i>			

3.6. APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorijā jaunizveidotām zemes vienībām apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada teritorijas plānojuma prasībām un aizsargjoslu noteikšanas metodikām un uzrādīti grafiskās daļas kartes materiālā "Zemes ierīcības plāns". Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” uzrādīti plānotie apgrūtinājumi. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.

3.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās. Detālplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:

3.7.1. Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Slokas ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīkli. Plānoto ielu sarkanajās līnijās ir norādīta vieta perspektīvo elektronisko sakaru tīklu izvietojumam. Detālplānojuma realizācijā nav plānota elektronisko sakaru tīklu izbūve.

Perspektīvā, ja tiek plānota elektronisko sakaru tīklu izbūve, tad projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu, vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotās apbūves paredzēt būvprojektā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli.

3.7.2. Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijas tuvumā Melnezera iela un Slokas ielā atrodas esošs 0.4 MPa gāzesvads. Plānoto ielu sarkanajās līnijās ir norādīta vieta perspektīvo gāzes apgādes tīklu

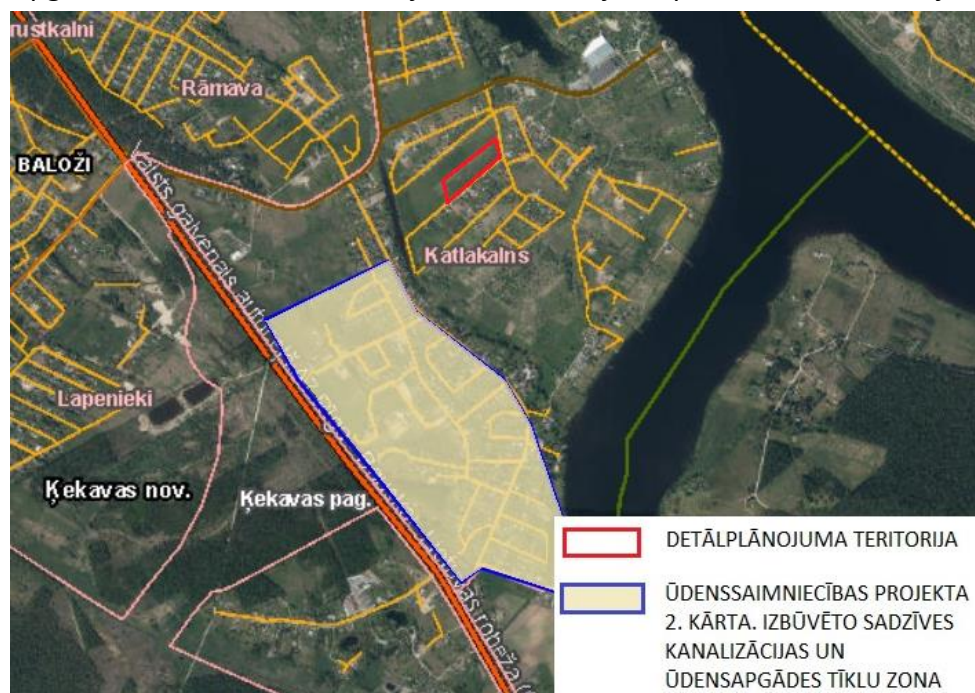
novietojumam. Detālpārplānojuma realizācijā nav plānota gāzes apgādes tīklu izbūve.

Perspektīvā jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

3.7.3. Ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņi

Saskaņā ar SIA "Ķekavas nami" 05.07.2021. tehniskajiem noteikumiem Nr. 2021/1-6/463, detālpārplānojuma teritorijā un tās tuvumā neatrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Atbilstoši izsniegtajiem noteikumiem līdz centralizēto tīklu izbūvei jāparedz lokālas inženiertehniskās būves, kas apgādātu ar ūdeni un novadītu kanalizāciju patērētājiem.

Detālpārplānojuma risinājumos tiek paredzēts centralizēto ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, zem ielas brauktuves, kā arī pievadi līdz plānoto zemes vienību robežām. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" ir attēlots plānoto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izvietojums plānoto ielu sarkanajās līnijās.



10. attēls. Detālpārplānojuma teritorijai tuvākā zona, kur izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.

Atbilstoši Ķekavas novada ūdenssaimniecības projekta 2. kārtai "Ūdenssaimniecības attīstība Ķekavā, II fāze" (projekta Nr. 3DP/3.5.1.1.0/10/IPIA/VIDM/011) Katlakalns ciemā – kanalizācijas notekūdeņu paštesces tīkli un ūdensvada maģistrālie tīkli izbūvēti pa Tulpju, Sporta, Kazeņu, Naudītes, Edžus, Asteru, Roņu, Frēziju, Kaivu, Pļavniekkalna, Ievu, Pureņu, Magoņu, Jasmīnu, Saulgriežu, Rožu, Ceriņu, Bērzu un Krizantēmu ielām. Tuvākā centralizēto tīklu pieslēgumu zona atrodas aptuveni 1,5 km no detālpārplānojuma teritorijas. Ņemot vērā, ka centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves aptuvenās izmaksas ir EUR 120,- + PVN par vienu metru (aprēķins EUR 120 x 1500 metri = EUR 180 000,- + PVN 21% = EUR 217 800,-), varam secināt, ka izbūvēt centralizētos ūdensapgādes un kanalizācijas tīklus no ir ekonomiski neizdevīgi. Ir jāņem vērā arī tirgus ekspertu prognozi – par būvniecības cenu strauju pieaugumu 2022. un 2023. gadā, sakarā ar degvielas cenu pieaugumu,

inflāciju un materiālu trūkumu būvniecības nozarē. Kas nozīmē, ka būvniecības izmaksas varētu būt vēl lielākas.

Noteikumu Nr. 240 151. punkts nosaka, ka pilsētās un ciemos, kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts. Savukārt 2002. gada 22. janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr. 34 „Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” (turpmāk – Noteikumi Nr. 34) 34. punkts nosaka, ja centralizētas kanalizācijas sistēmas izveide ir ekonomiski neizdevīga vai neuzlabos vides kvalitāti, notekūdeņu savākšanai izmanto decentralizētas kanalizācijas sistēmas vai cita veida ietaises, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni.

Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 6. panta trešā daļa tieši paredz: lai nodrošinātu vides aizsardzību un dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu, vietējās pašvaldības dome, izvērtējusi centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošanas ekonomisko pamatojumu, saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas normatīvajiem aktiem teritorijas plānojumā nosaka apbūves teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas, kā arī apbūves noteikumus šādās teritorijās. 6. panta ceturrtā daļa savukārt paredz, ka vietējās pašvaldības dome izdod saistošos noteikumus, kuros paredz kārtību, kādā ūdensapgādes tīkli vai kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai vai centralizētajai kanalizācijas sistēmai.

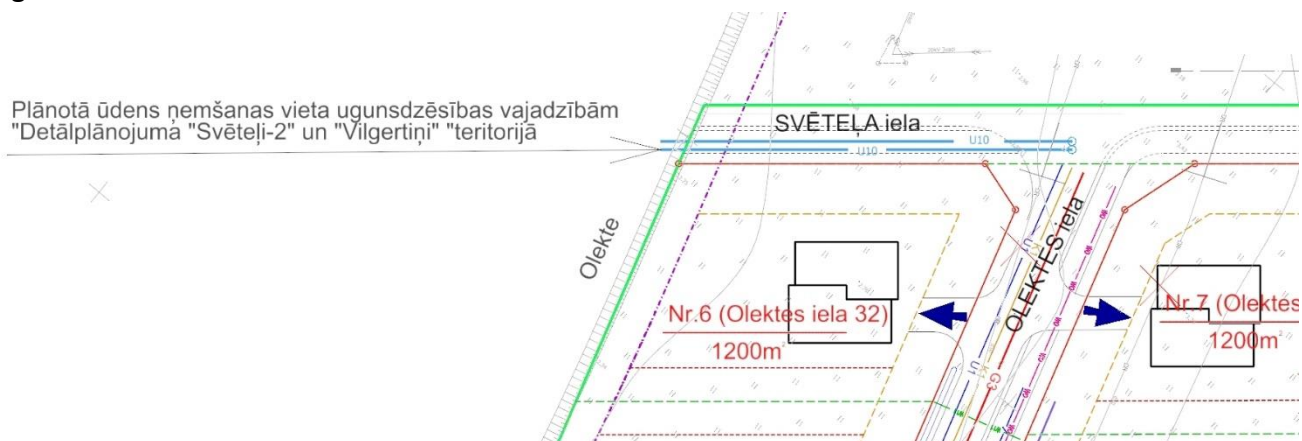
Kā jau norādīts, Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 6. panta trešā daļa paredz, ka pašvaldība, lai noteiktu, kurās apbūves teritorijās veidojamas centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas, izvērtē sistēmu ierīkošanas ekonomisko pamatojumu. Noteikumu Nr. 34 34. punkts paredz: „Ja centralizētas kanalizācijas sistēmas izveide, ir ekonomiski neizdevīga vai neuzlabos vides kvalitāti, notekūdeņu savākšanai izmanto decentralizētas kanalizācijas sistēmas vai cita veida ietaises (..), kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni. Ja tiek izveidota decentralizēta kanalizācijas sistēma, attiecīgā pašvaldība nodrošina visu tajās savākto notekūdeņu un ar tiem saistīto utilizēto atkritumu regulāru savākšanu un attīrīšanu atbilstoši šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.

Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei kā pagaidu risinājums katrā zemes vienībā tiek plānots izvietot lokālas ūdens ieguves vietas (ūdens spice vai dziļurbums, ja paredzēts dziļurbums virs 20 m, saņemot atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām). Dzeramā ūdens patēriņu konkrētām dzīvojamām un publiskām ēkām nosaka saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 332 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija" un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves”.

Detālplānojuma teritorijā katrā zemes vienībā plānots izvietot individuālas notekūdeņu savākšanas iekārtas (izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs). Ņemot vērā, ka notekūdeņi tiek uzglabāti hermētiskās tvertnēs, tiem nav mijiedarbības ar apkārtējo vidi, tāpat to izvešanu veic sertificēts apsaimniekotājs, līdz ar to uzskatām, ka risks nodarīt kaitējumu videi nav. Ir svarīgi, lai pie notekūdeņu savākšanas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir jāierīko pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, kas nākotnē var prasīt mazākus finanšu ieguldījumus

sistēmas pārslēgšanai pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves, ja tādi tiks izbūvēti nākotnē.

Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādei tiks izmantoti Olektes upes ūdensresursi, nodrošinot ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietu Olektes ielas un Svēteļa iela krustojumā atbilstoši "Detālplānojuma nekustamo īpašumu "Svēteļi-2" un "Vilgertiņi", Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads" risinājumiem. Veicot centralizētā ūdensvada izbūvi, jāparedz ugunsdzēsības hidranta izbūve.

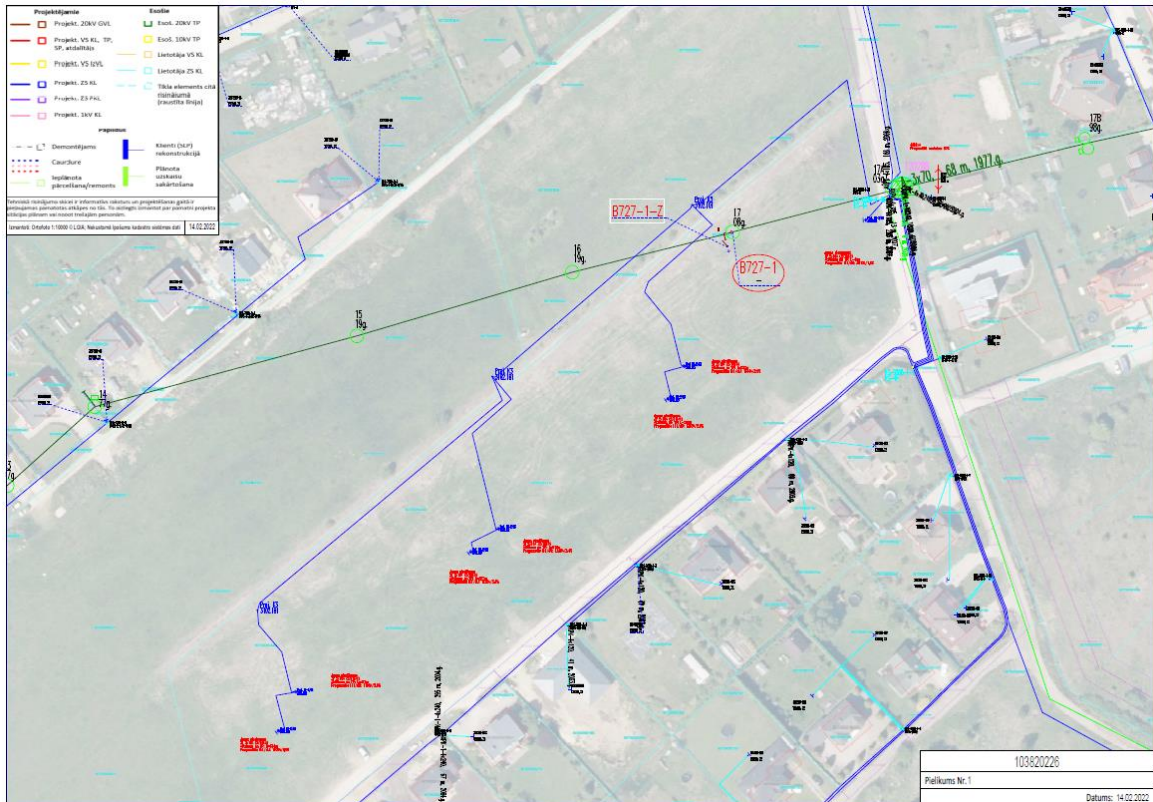


11. attēls, Ugunsdzēsības vajadzībām ūdens ņemšanas vieta "Detālplānojuma "Svēteļi-2" un "Vilgertiņi" Katlakalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov." teritorijā.

3.7.4. Elektroapgādes tīkli

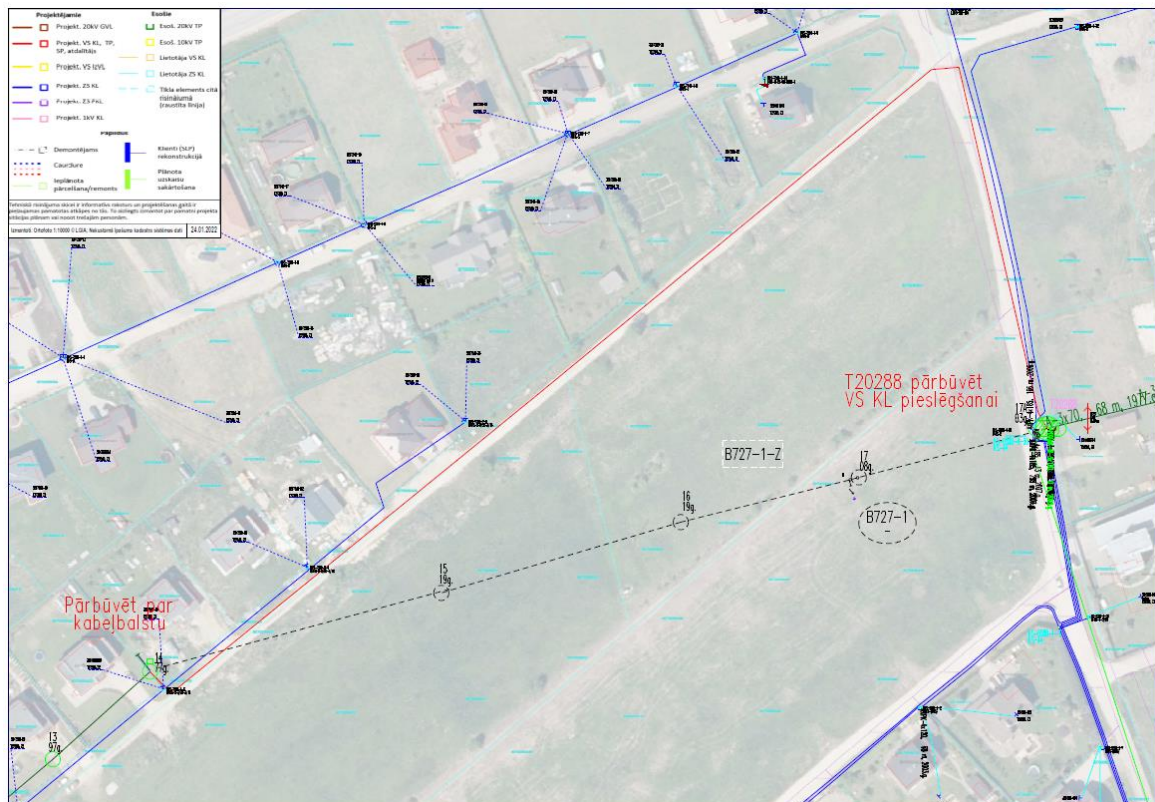
Detālplānojuma teritoriju šķērso AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti 0.20 kV elektropārvades līnija.

Apbūves gabalu elektroapgāde paredzēta atbilstoši A/S "Sadales tīkls" 14.02.2022. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.103820226. Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā ir $14 \times 16A = 224A$. Patēriņu slodzes precizējamas turpmākajā būvniecības procesā, izvērtējot kopējo plānoto mājsaimniecību skaitu. Elektroapgādes būvniecības dokumentāciju izstrādāt atbilstoši A/S "Sadales tīkls" izsniegtam uzdevuma projektēšanai. Elektroapgādes nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā, sarkano līniju robežās, paredzēta vieta elektrisko tīklu kabeļu izbūvei.



12. attēls, Pielikums ST 14.02.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 103820226.

Detālpārplānojuma risinājumi paredz teritoriju šķērsojošās 20 kV gaisvadu elektrolīnijas pārvietošanu. Esošo elektrotīklu pārvietošanai ir saņemti tehniskie noteikumi Nr.30AT00-04/TN-35089 no AS "Sadales tīkls". Slokas ielas un Svēteļu ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta videsprieguma kabeļlīnijai.



13. attēls, Pielikums ST 24.01.2022. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30AT00-04/TN-35089

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11. punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19.,191, 23. un 24. pants.

Ielas sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim.

3.7.5. Siltumapgāde

Siltumapgāde jaunveidojamos apbūves gabalos risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu, gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

3.7.6. Lietus ūdeņu novadīšana

Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu novadīšana. No ielu braucamās daļas lietusūdeņu novadīšana plānota ievalkās. Dzīvojamās apbūves zemes vienību teritorijās lietus ūdeņus plānots iesūcināt gruntī.

3.7.7. Meliorācijas sistēma

Paskaidrojuma raksts.

Zemes gabalos: „Koraļļi””, „Svēteļi – 2””, „Vilgertiņi””, Ķekavas pagastā, Ķekavas nov., zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem , 8070 005 0031 ; 8070 005 0504; 8070 005 0448, ir izbūvēta lauka drenāžas sistēma.

Atbilstoši zemes dalījuma risinājumam, esošām drenāžas sistēmām ir nepieciešama pārkārtošana. Drenāžas sistēmas pirms plānoto ceļu izbūves ir jāaiztamponē. Aiz plānotā ceļa ir jāveic drenāžas sistēmas novadīšana jaunajā drenāžas sistēmā, izbūvējot drenāžas kolektoru un pārtverot esošās drenāžas sistēmas. Jaunās drenāžas sistēmu izbūvē izmantot SN 4 klases cauruli un ceļa posmos, ko šķērsos kolektori vai susinātājdrenas, ir jāveic ģeorežģa iestrāde ceļa posmā (vai kolektors izbūvējams ar aploces stiprības klasi ne zemāku par SN 8). Esošās drenāžas sistēmas, kas šķērsos plānotos piebraucamos ceļus un ielas, ir jānostiprina, iestrādājot ģeorežģi zem piebraucamā ceļa vai ielas seguma. Esošo kolektoru dimensijas (diametrs, garenslīpums) nav paredzēti tiešai papildus lietus ūdens ievadīšanai.

Jaunās drenāžu sistēmās ir paredzētas kolektora akas. Kolektora akām ir jānodrošina, lai tās spētu uztvert drenu vadā iekļuvušos sanesumus, tāpēc no akas iztekošā kolektora dibena atzīmei jābūt ne mazāk kā 40 cm virs akas dibena.

Veicot apbūves darbus sadalītajos zemes gabalos, ir jānodrošina drenāžas sistēmas funkcionalitāte. Pārkārtošanu projektē, veidojot projektu attiecīgajam zemes gabalam. Pirms darbu izpildes ieteicams veikt drenāžas kolektoru skalošanu līdz izteikai grāvī.

Plānojot zemes gabalu sadalī un apbūvi, jāņem vērā drenāžas sistēmas novietojums, ir jānodrošina tās funkcionēšanu, to pārkārtojot, ievērojot LBN 008 – 14 noteikumus.

Plānojot drenāžas sistēmā ievadīt lietus ūdeni, obligāti jāveic drenāžas sistēmas kolektoru dimensionēšana un pārbūve līdz ietekai novadgrāvī.

Plāna priekšlikuma attiecīgo zemes gabalu paredzētie darbi:

- „Koraļļi”
 - ❖ Jaunās drenāžas 537 m izbūve
 - ❖ Kolektoru aku izbūve 5 gab.
 - ❖ Demontāža 525m

- „Svētēli - 2”
 - ❖ Drenāžas aiztoponēšanā 7 gab
 - ❖ Jaunās drenāžas 911 m izbūve
 - ❖ Kolektoru aku izbūve 8 gab.
 - ❖ Demontāža 1593m

- „Vilgertiņi”
 - ❖ Jaunās drenāžas 199 m izbūve
 - ❖ Demontāža 245m

Sastādīja:

11.11.2021.

Alvis Valentinovičs

VSIA „Meliorprojekts”

Meliorācijas sistēmu būvtehniķis

VSIA „Meliorprojekts”

Hidrobūvju grupas vadītājs

Edgars Bogdanovs