

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

1.1. Ievads

Detālplānojuma izstrāde nekustamajos īpašumos "Eltes" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 1921) un "Dzērvēni" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 0700), Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, (detālplānojuma kopējā platība 2,0152 ha), uzsākta pamatojoties uz zemes kopīpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Ķekavas novada domes 2021. gada 18. augusta sēdes lēmumu Nr.16. (protokols Nr.9/2021.) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajos īpašumos "Eltes" un "Dzērvēni" Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”.

Detālplānojuma izstrāde veikta pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 38.punktu, 39.1., 39.2., un 39.4.1. apakšpunktu, 98., 102. un 107. punktu, Zemes pārvaldības likuma 7. pantu un Ķekavas novada domes 2009. gada 25. augusta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009 "Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam" (turpmāk - TP).

Attīstot Detālplānojuma teritoriju, zemesgabalu īpašnieks vēlas būvēt savrupmājas un/vai dvīņu mājas. Plānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Projektā izmantoti fotoattēli no 2021. gada novembrī veiktās teritorijas foto fiksācijas materiāliem.

1.2. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir īpašuma sadale savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveidei detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošām teritorijām.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt Īpašuma teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS), Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL), lai īstenotu Darba uzdevuma 2.1. punktā minēto teritorijas attīstības priekšlikumu.

1.3. Detālplānojuma teritorija

Detālplānojumu izstrādā teritorijai, kas atbilst nekustamā īpašuma "Eltes" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 1921) un "Dzērvēni" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 008 0700), Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā robežām. Kopējā Detālplānojuma teritorijas platība- 2.0152ha.

*DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "ELTES" UN "DZĒRVĒNI"
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ*



1.attēls. Skats uz detālpilnojuma teritoriju no Rēderu ielas



2.attēls. Skats uz detālpilnojuma teritoriju no Rēderu ielas

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "ELTES" UN "DZĒRVĒNI"
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ



3.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Rēderu ielas pār Ostvalda kanālu



4.attēls. Skats no detālplānojuma teritorijas uz Rēderu ielu gar Ostvalda kanālu

*DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "ELTES" UN "DZĒRVĒNI"
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ*



5.attēls. Skats uz detālpilanojuma teritoriju no Ostvalda kanāla



6.attēls. Skats uz detālpilanojuma teritoriju no Ostvalda kanāla

*DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "ELTES" UN "DZĒRVĒNI"
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ*



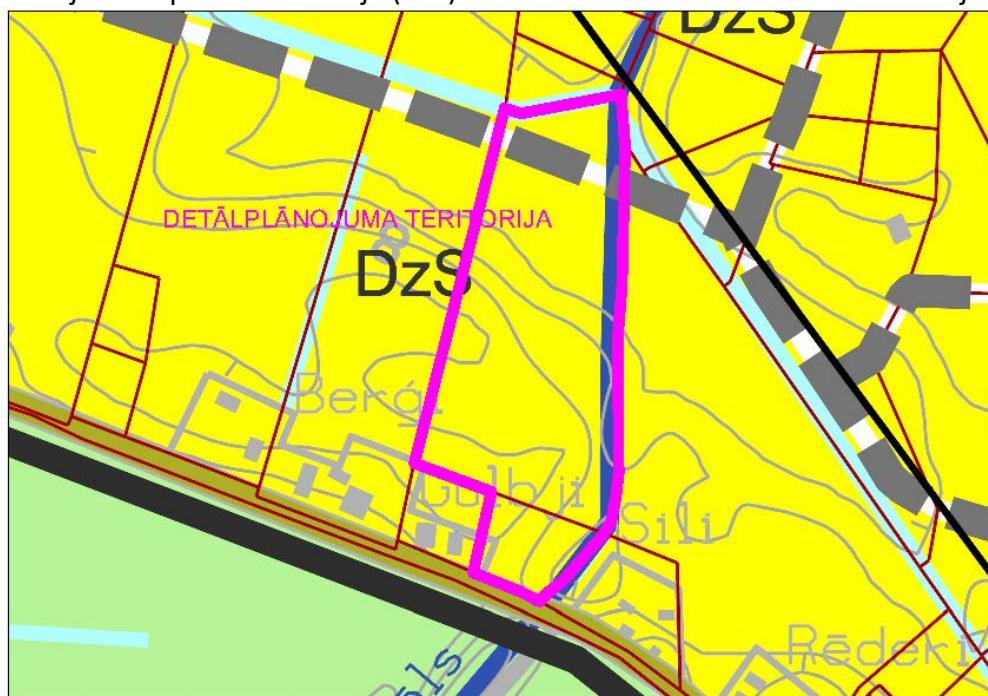
7.attēls. Skats uz detālpilnojumā teritoriju no Ostvalda kanāla ziemeļu gala



8.attēls. Skats uz detālpilnojumā teritoriju no Ostvalda kanāla ziemeļu gala

1.4. Teritorijas attīstības nosacījumi

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta Teritorijas plānojumu 2009.-2021. gadam detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana ir noteikta „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)” un “Satiksmes infrastruktūras teritorija” (TL).



9.attēls. Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam plānotās (atļautās) kartes fragments

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un/vai dvīņu māju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

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.

1.5. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts

1.5.1. Teritorijas novietojums, esošā izmantošana un aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorija atrodas apdzīvotā vietā – Krogsila ciema teritorijā. Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Tā tiek daļēji apsaimniekota, un lielāko daļu aizņem lauksaimniecības zemju atmata. Teritorijas dienvidu mala robežojas ar pašvaldības ielu – Rēderu ielu, austrumu mala robežojas ar Ostvalda kanālu.

Zemes vienība “Eltes”, ar kadastra apzīmējumu 8070 008 1921 (platība 0,2252 ha) saskaņā ar zemes robežu plānu ir aprūtināta ar sekojošiem aprūtinājumiem:

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "ELTES" UN "DZĒRVĒNI"
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

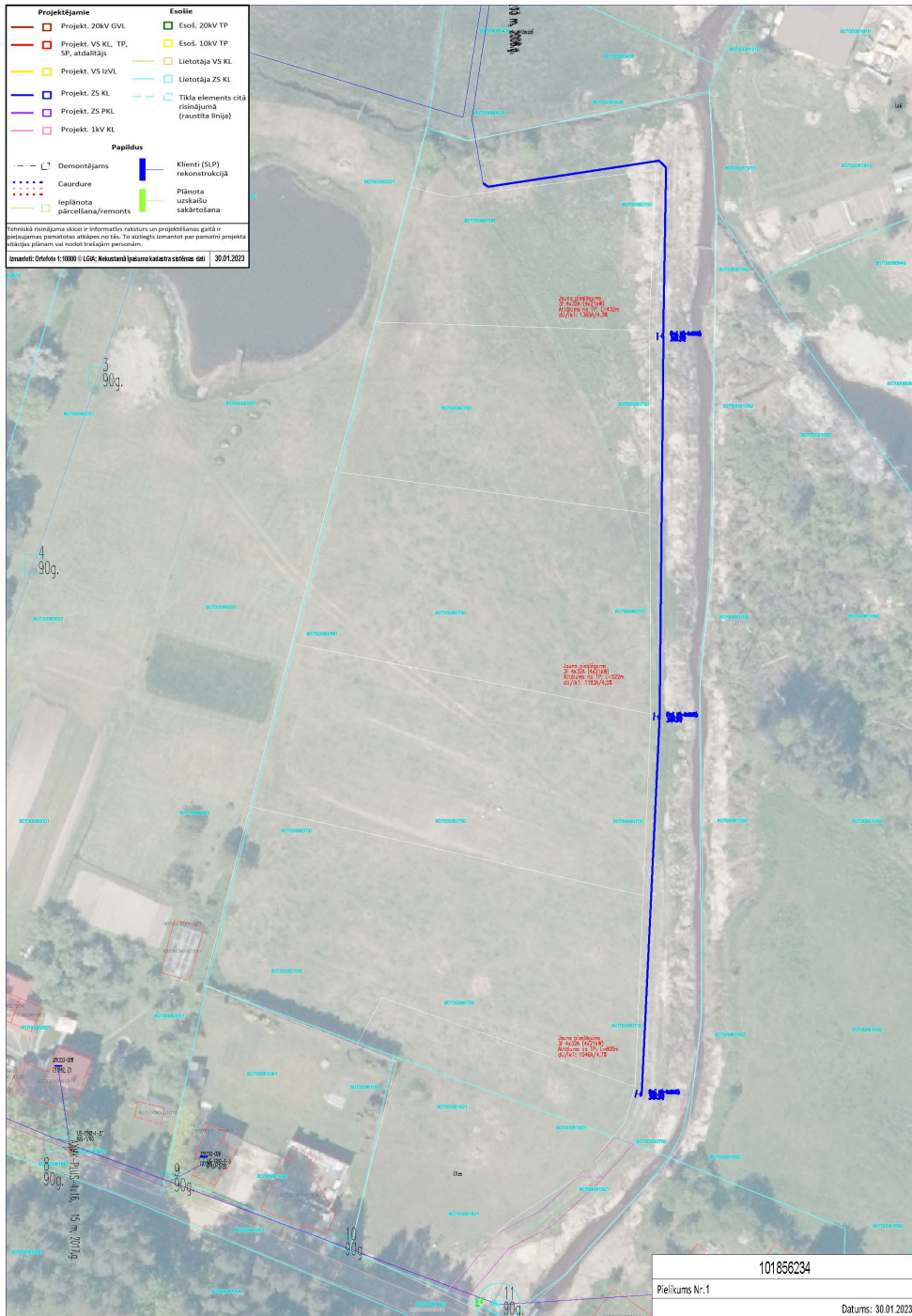
- aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvada līniju ar nominālo spriegumu 0,4kV- 0.0439ha;
- servitūts- tiesības uz braucamo ceļu- 0.0215ha.

Zemes vienība "Dzērvēni", ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0700 (platība 1,79 ha) saskaņā ar zemes robežu plānu ir apgrūtināta ar sekojošiem apgrūtinājumiem:

- aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvada līniju ar nominālo spriegumu 110kV- 0.03ha.

Detālplānojuma aptverošā teritorijā atrodas esošās AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ “ELTES” UN “DZĒRVĒNĪ”
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

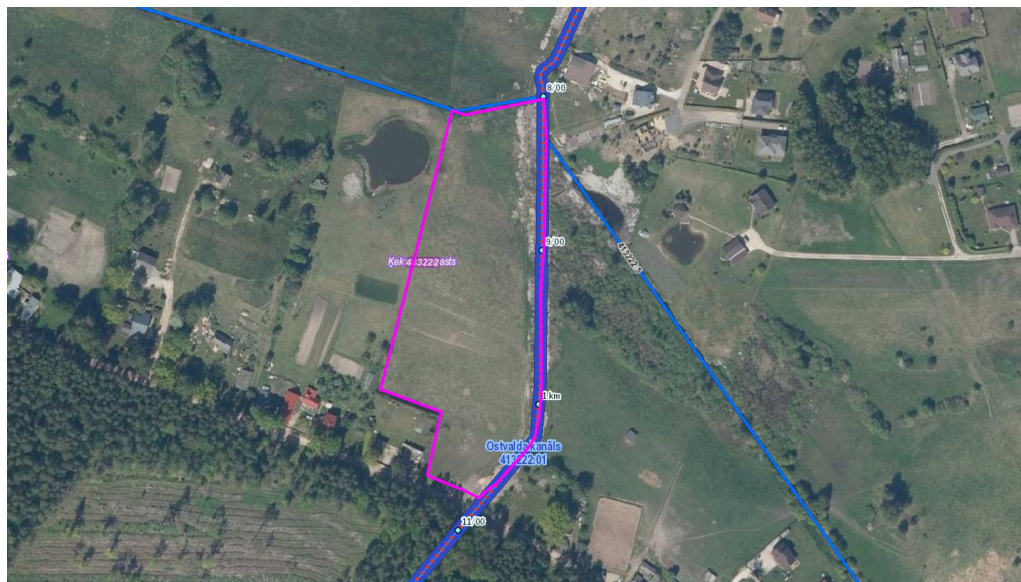


10.attēls. Kartes fragments ar AS “Sadales tīkls” piederošiem elektroapgādes objektiem

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ “ELTES” UN “DZĒRVĒNI”
KROGSILĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ

Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves:

- teritorija robežojas ar koplietošanas ūdensnoteku, meliorācijas kadastra Nr.413222:4;
- teritorija robežojas ar valsts nozīmes ūdensnoteku Ostvalda kanālu, meliorācijas kadastra Nr.413222:01.



11.attēls. Meliorācijas kartes fragments no melioracija.lv

1.tabula. Detālplānojuma teritorijas pierobežnieki

(Datu avots: VZD kadastra informācijas sistēma, 10.06.2022.)

Zemes vienības kadastra	Adrese / nosaukums	Īpašnieks
8070 008 1667	Rēderu iela	Pašvaldība
8070 008 0101	Rēderu iela 18, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 008 1092	Rēderu iela 16, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 008 1910	“Loki”, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 008 0438	“Osvaldi”, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 008 0001	Rēderu iela 24, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 008 1091	Rēderu iela 22, Krogsils, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona

1.5.2. Dabas vērtību raksturojums

Izstrādājot detālplānojumu nekustamajos īpašumos "Eltes" un "Dzērvēni", tika veikta biotopu izpēte, kurā secināts:

- apsekotajā teritorijā netika konstatētās tādas dabas vērtības (īpaši aizsargājamo vaskulāro augu sugu atradnes, īpaši aizsargājami biotopi, dižkoki), kuru saglabāšanai būtu nepieciešams iemērot īpašus apsaimniekošanas pasākumus;
- nodrošināma ūdensteces nepiesārņošana;
- Ja īstenojot plānoto darbību tiks ievēroti vispārpieņemtie vidi un dabu saudzējošie apsaimniekošanas principi, paredzama neitrāla ietekme uz apkārtnes dabas vērtībām.

1.6. Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums

1.6.1. Detālplānojuma risinājumi

Detālplānojuma teritorijā ir plānots:

- attīstīt jaunu sešu dzīvojamo ēku grupu;
- ka noteiktajās parcelēs atļauta dvīņu mājas apbūve un zemes vienību turpmākā sadale;
- pārkārtot esošo zemes vienību robežas;
- izveidot jaunu ielu ar nosaukumu "Dzērvēnu iela";
- noteikt būvlaiides;
- noteikt apbūves līnijas;
- plānotajā ielā paredzēt visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietošanu ielu sarkanajās līnijās ar iespēju šo komunikāciju perspektīvu pieslēgšanu "Rēderu ielā";
- detalizēt un precizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- precizēt esošās un plānotās aizsargjoslas;
- detalizēt un precizēt teritorijas izmantošanas apgrūtinājumus;
- detalizēt un precizēt funkcionālo zonējumu un apbūves rādītājus;
- detalizēt un precizēt plānoto inženierkomunikāciju izvietošanu;
- noteikt detālplānojuma risinājumu realizācijas kārtību.

Ņemot vērā spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta Teritorijas plānojumu un tajā noteikto atļauto (plānoto) izmantošanu „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), kā arī spēkā esošo teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Ķekavas TIAN) 12.2.apakšpunkta nosacījumus, jaunveidojamo dzīvojamās apbūves zemesgabalu platība noteikta ne mazāka par 2500 kv.m. Pamatojoties uz to, ka plānotās ielas (publiska ārtelpa) platība sastāda vairāk nekā Ķekavas TIAN 83.15.apakšpunktā noteiktā minimālā publiskās ārtelpas platība, tad, lai būtu iespējams izveidot 6 jaunus apbūves

gabalus to platība ir samazināta atbilstoši pielaišanas prasībām (2500 kv.m.– 5%=2375 kv.m.), izņemot ja zemesgabalā tiek realizēta dvīņu mājas apbūve.

Projektētā zemes vienību platība dvīņu māju apbūvei un projektētā zemes vienību sadales robeža dvīņu māju apbūvei norādīta "Plānotās atļautās izmantošanas" un "Plānoto zemes vienību sadales un apgrūtinājuma plāna" grafiskajā lapā.

Detālplānojuma teritorijā plānoto zemes vienību dalīšana veicama saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem. Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta izstrādājot atsevišķa zemes gabala Zemes ierīcības projektu, ja detālplānojumā plānotais zemes gabals tiek sadalīts ne vairāk kā divās daļās, ievērojot detālplānojuma nosacījumu citas prasības.

Dvīņu māju apbūves gadījumā zemesgabala sadalīšanas iespēja jāparedz būvprojektā, vadoties no detālplānojuma risinājuma. Atbilstoši Ķekavas TIAN 12.2.apakšpunkta nosacījumiem, jaunveidojamo dzīvojamās apbūves zemesgabalu platība dvīņu mājas vienai sekcijai noteikta ne mazāka par 1250 kv.m. (1250 kv.m.– 5%=1187,5 kv.m.).

1.6.2. Labiekārtojums

Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes gabalā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši vides tradīcijām un grunts apstākļiem, ievērojot Ķekavas TIAN nosacījumus.

Detālplānojuma risinājums paredz jaunas ielas izveidošanu ar betona bruģakmeņu vai asfaltbetona segumu.

Gājēju un veloceliņa labiekārtošanā dodama priekšroka betona bruģakmeņu iesegumam. Pielaujams arī asfaltbetona seguma pielietojums.

Ievērojot Ķekavas TIAN 83.15.apakšpunkta prasības, kas nosaka ka veidojot jaunas dzīvojamās apbūves teritorijas, ne mazāk kā 20% jāparedz publiskās ārtelpas vajadzībām (ielas, apstādījumi, utt.). Detālplānojuma risinājumi paredz publiskās ārtelpas vajadzībām plānoto ielu, (1. zemes vienība), kopumā 5828 kv.m., kas sastāda ~29% .

Atkritumu apsaimniekošanu novada teritorijā organizē un kontrolē Ķekavas novada pašvaldība saskaņā ar normatīvajiem aktiem atkritumu apsaimniekošanas jomā, un pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr.13/2011 (11.08.2011.) „Ķekavas novada sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumi”. Pašvaldības teritorijā radītos atkritumus nogādā to pārstrādātājiem vai uz atkritumu poligonu „Getliņi EKO”.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.6.3. Transporta organizācija

Piekļuve detālplānojuma teritorijai plānota no Ķekavas novada pašvaldības īpašumā esošās Rēderu ielas.

Plānotās "Dzērvēnu" ielas sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā noteiktas vadoties no Ķekavas TIAN 91.7. apakšpunkta nosacījumiem, kas nosaka, ka ielu platumu sarkanajām līnijām nosaka un precizē detālplānojumos, vietējas nozīmes ielām nosakot 12m platumā.

Plānotajai ielai noteikta E kategorija.

Paredzamā plānotā satiksmes intensitāte – 21 automašīnas diennaktī.

Ielas šķērsprofilu skatīt detālplānojuma grafiskajā lapā "Transporta kustības shēma".

1.6.4. Inženierkomunikācijas un ugunsdrošība

Plānotajā "Dzērvēnu" ielā detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt visus nepieciešamos centralizētos inženierapgādes tīklus un objektus, rezervējot tiem nepieciešamo platību ielu šķērsprofilā, ievērojot Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības. Ņemot vērā minētā būvnormatīva 6. un 8.punkta nosacījumus.

Ugunsdrošības nodrošināšanai uz centralizētās ūdensapgādes sistēmas plānotajā ielā tiek paredzēts hidrants, nosedzot 200 metru zonu no tā līdz orientējošai apbūvei, (skatīt grafiskajā lapā "Plānoto inženierkomunikāciju plāns"). Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūvei paredzēts izbūvēt divas ugunsdzēsības ūdensapgādes akas ar pieslēgumu Ostvalda kanālam, (skatīt grafiskajā lapā "Plānoto inženierkomunikāciju plāns"). Šie risinājumi nodrošina ugunsdzēsības prasības visai detālplānojuma teritorijai.

1.6.4.1. Elektroapgāde

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā A/S "Sadales tīkls" uz 12.06.2022. izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.30AT00-05/TN-41299 paredzot iespēju ielas sarkano līniju robežās izbūvēt nepieciešamās elektroapgādes kabeļu līnijas (paredzēta vieta divām 0,4 kV kabeļu līnijām), nodrošinot ielas apgaismojumu un pieslēgumus visiem lietotājiem kā arī elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības Nr.101859231 un Nr.101856234.

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošās AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaises.

Konkrētu elektroenerģijas uzskaites sadalņu un kabeļu izvietojumu jāparedz būvprojekta stadijā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvaldes un sadales būvju noteikumi".

Atbilstoši "Enerģētikas likumam":

- Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar šā likuma 24.pantu.
- Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi.

- Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst veikt darbības, kas varētu kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju.
- Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem.
- Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina iespēju energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt.
- Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.
- Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:
 - īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
 - veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.
- Atlīdzības aprēķināšanas un izmaksāšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.
- Ja energoapgādes komersanta objekts tiek likvidēts vai pārvietots, komersants sakārto nekustamo īpašumu atbilstoši tā agrākajam stāvoklim vai arī apmaksā tā sakārtošanai nepieciešamos darbus.

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Plānojumā (grafiskā lapā- plānoto zemes vienību sadalījums un apgrūtinājumi) norādītas esošās aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16. pantā.

Konkrētu plānoto elektroenerģijas uzskaites sadalņu un kabeļu izvietojumu jāparedz būvprojekta stadijā, nosakot tiem konkrētas aizsargjoslas.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

1.6.4.2. Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma izstrādei 10.09.2021. tika saņemti SIA „Tet” nosacījumi Nr.PN-163278, kuros tika noteiktas prasības.

Gar detālplānojuma teritorijas robežu, Rēderu ielā, atrodas SIA “Tet” gruntī ieguldīts sakaru sadales kabelis.

Atbilstoši izstrādātajam inženierkomunikāciju risinājumam:

- Rēderu ielā esošajam “Tet” elektronisko sakaru kabelim paredzēta aizsardzība, tehnisko risinājumu izstrādāt būvprojekta stadijā;
- plānotajā ielā rezervēta nepieciešamā platība ielas šķērsprofilā sakaru kanalizācijas izvietojumam, (skatīt grafisko lapu “Inženierkomunikācija plāns”);
- projektējamā sakaru komunikācijas trase paredzēta zaļajā zonā;
- paredzēts komunikāciju ievads no plānotās sakaru trases uz ēkām;
- sakaru sadales punktus iespējams izvietot plānoto ielu sarkano līniju robežās, konkrētu sadales punktu risinājumu izstrādāt tehniskajā projektā;
- ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus jāizbūvē pēc nepieciešamības, ievērojot normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173 1 2002” tehniskās prasības;
- sakaru tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē elektronisko sakaru tīklu būvprojektā;
- vietās, kur esošās SIA “Tet” komunikācijas projekta izstrādes rezultātā nonāk ielu un piebraucamo ceļu braucamajās daļās, pie būvprojekta izstrādes jāparedz to iznešanu zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm, sarkano līniju robežās, izstrādājot atbilstošu projektu SIA “Tet” komunikāciju pārvietošanai;
- zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta;
- pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Saskaņā ar LR likumu „Elektronisko sakaru likums” III nodaļa, 18. panta, 4. apakšpunktu, elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem.

1.6.4.3. Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti SIA “Ķekavas nami” 25.08.2021. nosacījumi Nr.2021/1-6/564, kur ir sniegta informācija:

- kanalizācijas un ūdensvada komunikācijas, kuras apsaimnieko uzņēmums, zemes gabalos nav;
- līdz centralizēto tīklu izbūvei paredzēt lokālas inženiertehniskas būves.

Detālplānojuma risinājumi paredz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izvietojuma iespēju plānoto ielu profilos un to pievadus plānotajai apbūvei. Uz ūdensvada plānots ugunsdzēsības hidrants, tā 200 m darbības zona nosedz visu detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi.

Ņemot vērā, ka līdz detālplānojuma teritorijai nav izbūvēti centralizētie ūdensvada un kanalizācijas tīkli, tie atrodas vairāku kilometru attālumā, tūlītēja pieslēgšanās pie tiem

uzskatāma par ekonomiski nepamatotu un nesamērīgu. Pieņemot, ka šobrīd ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu būvniecības izmaksas ir robežās no 350-450 euro/metrā, pieslēguma būvniecības izmaksas pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem sastāda aptuveni 700-900 tūkstošus euro.

Decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas – ūdens urbuma un sadzīves kanalizācijas krājvertnes būvniecības izmaksas vienai mājsaimniecībai ir robežās no 3-5 tūkstoši euro. Tā kā detālpānojuma teritorijā plānotas 6-11 mājsaimniecības, kopējās decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas būvniecības izmaksas ir aptuveni 18-50 tūkstoši euro.

Salīdzinot centralizētās un decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas būvniecības izmaksas secinām, ka centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas būvniecības izmaksas vairākkārtīgi pārsniedz decentralizētās sistēmas būvniecības izmaksas un uzskatāma par ekonomiski neizdevīgu, tāpēc detālpānojama teritorijā plānota decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas izbūve.

Detālpānojuma teritorijā plānoto 6-11 mājsaimniecību radītais kopējais notekūdeņu apjoms – 1,4 līdz 2,4 m³/dnn.

Lai mazinātu decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas iespējamo ietekmi uz vidi, ietekmi uz pazemes un virsūdens ūdeņu jutību un aizsargātu to no piesārņojuma decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas ekspluatācija ir jāveic atbilstoši vides aizsardzības prasībām, kā arī jānodrošina, ka notekūdeņu krājvertne ir hermētiska un tiek iztukšota tik regulāri, lai nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos grunts slāņos, kā arī nepatīkamo smaku izplatīšanos vidē.

Lai decentralizētā kanalizācijas sistēma neradītu draudus cilvēku veselībai un videi, decentralizētās kanalizācijas sistēmas īpašnieks par saviem līdzekļiem nodrošina tajās savākto notekūdeņu un nosēdumu regulāru nodošanu asenizatoram. Notekūdeņu un nosēdumu nodošanas regularitāti izvēlas, ņemot vērā ūdens patēriņu konkrētajā nekustamajā īpašumā, decentralizētās kanalizācijas sistēmas iekārtas tilpumu, kā arī vietējās pašvaldības saistošajos noteikumos par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību noteikto minimālo izvešanas biežumu. Decentralizētās kanalizācijas sistēma ekspluatācija jāveic atbilstoši vides aizsardzības un MK noteikumu Nr.384 prasībām.

Salīdzinoši nelielais plānoto mājsaimniecību skaits detālpānojuma teritorijā un nepieciešamais ūdens apjoms, kuru plānots iegūt no vietējās ūdensapgādes sistēmas - ūdens urbumiem (spicēm), nerada ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību un gruntsūdens līmeni. Ūdens urbuma atveru aprīkojumam jānovērš piesārņojuma iekļūšana urbumā. Ap ūdens urbumu jāveic labiekārtošana un jānovērš notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām.

Līdz centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei atļauta vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. Ja centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli Detālpānojuma teritorijā ir izbūvēti, atbilstoši noslēgtajam Administratīvajam līgumam un Detālpānojuma realizācijas kārtībai, pieslēgties pie tiem obligāti. Risinājumu izstrādāt būvniecības dokumentācijā.

"Vietējā ūdensapgāde- spice vai dziļurbums". Ja paredzēts dziļurbums virs 20m, saņemt atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 9.panta 2.p.

urbumiem, akām un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskas personas), aizsargjoslas nenosaka, ja ir veikta labiekārtošana un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana.

Dzeramā ūdens patēriņu konkrētām dzīvojamām un publiskām ēkām nosaka saskaņā ar būvnormatīvu LBN221-15 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija” un LBN 222-15 “Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

“Vietējā kanalizācija- izsmeļams hermētisks krājrezervuārs ar notekūdeņu izvešanu uz attīrīšanas iekārtām”. Jāveic decentralizētās kanalizācijas sistēmas reģistrācija apsaimniekošanas organizācijā.

Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.327 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves" 50.punkts nosaka, ka, pašteses kanalizācijas tīklos cauruļu vismazākais iekšējais diametrs sadzīves un ražošanas kanalizācijas ielu vadiem 200 mm, iekškvartālu vadiem un ielu vadiem pēc saskaņošanas ar ekspluatētāju – 160 mm. Centralizētās kanalizācijas tīklu un objektu risinājumi jāprecizē kanalizācijas ārējo tīklu būvprojektā.

1.6.4.4. **Siltumapgāde un Gāzes apgāde**

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Saskaņā ar A/S „Gasol” 09.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.15.1-2/3447 detālplānojuma izstrāde:

- projekta risinājums paredz gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izvietojumu plānotajā ielā un no tā līdz apbūvei, nodrošinot iespēju ierīkot gāzes apgādi katram patērētājam atsevišķi.

Kā piemērotāko kurināmo plānoto ēku siltumapgādei ir ieteicama dabas gāze, ja tā ir pieejama. Bet kā alternatīvais kurināmais ēku siltumapgādei ir pieļaujams arī koks vai kokskaidu granulas/briketes, atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas, vai elektrība. Papildus jebkuram energoapgādes veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan energoapgādes, gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkās un būvēs.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Gasol” Rīgas iecirknī.

Gāzes apgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē gāzes apgādes ārējo tīklu būvprojektā.

1.6.4.5. **Meliorācija un lietus notekūdeņu novadīšana**

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti VSIA “ZMNĪ” 23.08.2021. nosacījumi Nr.Z-1-9/1069, kur ir sniegta informācija:

- pēc Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes teritorija robežojas ar koplietošanas ūdensnoteku, meliorācijas kadastra Nr.413222:4;

- pēc Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālpplānojuma izstrādes teritorija robežojas ar valsts nozīmes ūdensnoteku Ostvalda kanāls, meliorācijas kadastra Nr.413222:01.

Detālpplānojuma risinājumi paredz centralizētu lietussūdens kanalizācijas vadu izveidi plānotajā ielas profilā sarkano līniju robežās.

Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.

Zemesgabalos, veicot ēku tehnisko projektēšanu, jāparedz risinājumi papildus lietussūdens ūdeņu savākšanai un, ja nepieciešams, teritorijas drenāžai/nosusināšanai ēkas būvvieta, ņemot vērā plānoto ēku un būvju izvietojumu. Liela daļa no lietussūdeniem infiltrēsies augsnē.

1.6.5. Adresācija un nekustamo īpašumu lietošanas mērķi

Detālpplānojuma teritorija atrodas ciema robežās. Atbilstoši MK 08.12.2015. noteikumiem Nr.698 "Adresācijas noteikumi" apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija piešķir, maina, likvidē nosaukumu vai numuru saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālpplānojumu vai zemes ierīcības projektu. Apbūvei paredzētai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai. Ja nepieciešams, adresi apbūvei paredzētai zemes vienībai var piešķirt, jau veidojot jaunu zemes vienību.

Detālpplānojuma teritorijā esošās un plānotās adreses- skat. 2.tabulu.

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālpplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" nosacījumiem, ir:

- individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600);
- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods - 1101).

2.tabula. Adresācija

Projektētās parceles Nr.	Piemērojamā nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) nosaukums	NĪLM kods	Adresācijas priekšlikums
1	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Dzērvēnu iela
2	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 11
3	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 9
4	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 7

5	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 5
6	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 3
7	Individuālo dzīvojamo māju apbūve Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0601 0600	Dzērvēnu iela 1

Adresācijas shēmu skatīt grafiskajā lapā "Adresāciju plāns"

1.7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS APRAKSTS

Detālplānojuma īstenošanas kārtība jāveic saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ķekavas novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija 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 ietver šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšanu - ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams - hidrometeoroloģiskā izpēte;
- teritorijas vertikālās plānošanas, projektēšanas un izbūves darbi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam teritorijas un meliorācijas sistēmas izbūves būvprojektam;
- inženierkomunikāciju projektēšanas un izbūves darbi noteikto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
- plānotās ielas projektēšana un izbūve, sākotnēji ar šķembu segumu.

Detālplānojuma risinājumus paredzēts īstenot pa posmiem un attīstīt pa kārtām:

Pirmā kārtā:

- 1.7.1.** Domes lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu un nosaukuma piešķiršanu Detālplānojuma teritorijas ielas zemes vienībai (atlikušajai Detālplānojuma teritorijas daļai saglabājot līdzšinējo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un nosaukumu);

- 1.7.2.** ielai paredzētās zemes vienības atdalīšana atsevišķā zemes gabalā, jaunizveidoto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;
- 1.7.3.** detālplānojumā paredzētās ielas un inženierapgādes tīklu un objektu būvniecības ieceres dokumentācija/dokumentācijas izstrāde (būvniecību sadalot kārtās), paredzot pilnu ielas izbūvi ar cieto segumu, gājēju/velo celiņu, ielas apgaismi, lietus ūdens novadi, elektroapgādi, telekomunikācijas (ja nepieciešams), gāzes apgādi (ja nepieciešams), centralizētas ūdensapgādes (ja nepieciešams) un centralizētas kanalizācijas tīklus (ja nepieciešams) un ugunsdzēsības ārējo ūdensapgādi. Ja minētās būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti (risinājumu paredzot būvniecības dokumentācijā) ;
- 1.7.4.** projektētās ielas un inženierapgādes tīklu un objektu izbūve: brauktuve ar grants/šķembu segumu, lietus ūdens novade, elektroapgāde līdz plānotajām apbūves zemes vienībām un ugunsdzēsības ārējā ūdensapgāde, un, ja ir projektēti arī centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli; izbūvēto būvju nodošana ekspluatācijā.

Otrā kārtā

- 1.7.5.** Domes lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu un nosaukumu piešķiršanu Detālplānojuma teritorijas dzīvojamās apbūves zemes vienībām;
- 1.7.6.** dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienību atdalīšana atsevišķos zemes gabalos, jaunizveidoto zemes vienību robežplānu izgatavošana un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;
- 1.7.7.** būvniecības dokumentācijas izstrāde savrupmāju vai dvīņu (ar vai bez saimniecības ēkām) izbūvei (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi) būvniecības dokumentācijā paredzot:
 - 1.7.7.1.** vismaz elektroapgādi un iespēju pieslēgties centralizētajam kanalizācijas tīklam (ja nepieciešams) un centralizētajai ūdensapgādei (ja nepieciešams);
 - 1.7.7.2.** ja centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti (risinājumu paredzot būvniecības dokumentācijā);
 - 1.7.7.3.** pieļaujami kanalizācijas izsmeļamie krājrezervuāri ar notekūdeņu izvešanu uz attīrīšanas iekārtām un individuāla ūdensapgāde (t.sk. dzeramā ūdens) - ja nav realizēti Līguma 1.7.7.2. apakšpunktā minētie centralizētie tīkli;
 - 1.7.7.4.** pirms dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā šīs būvniecības ierosinātais iesniedz Pašvaldībā līgumu ar licencētu ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēju par kanalizācijas izsmeļamā krājrezervuāra apkalpošanu Detālplānojuma teritorijā;
 - 1.7.7.5.** savrupmāju vai dvīņu māju (ar vai bez saimniecības ēkām) izbūve un nodošana ekspluatācijā (atļauts veikt katram nekustamajam īpašumam atsevišķi);

- 1.7.7.6. viena mēneša laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā šīs būvniecības ierosinātājs iesniedz Pašvaldības ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzējai Ķekavas pagastā - SIA „Ķekavas nami” - pirmreizējo decentralizētās kanalizācijas sistēmas reģistrācijas apliecinājumu saskaņā ar Domes 2019. gada 28. februāra saistošo noteikumu Nr. 4/2019 “Par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ķekavas novadā” 29. punktu.

Trešā kārtā

- 1.7.8.** projektēto ielu un inženierapgādes tīklu un objektu izbūve: brauktuve ar cieto segumu, gājēju/velo celiņš, ielas apgaisme, telekomunikāciju tīkls (ja ir projektēti), gāzes apgāde (ja ir projektēti), centralizētas ūdensapgādes (ja ir projektēti) un centralizētas kanalizācijas tīkli (ja ir projektēti); izbūvēto būvju nodošana ekspluatācijā, realizējama līdz atsavināšanai par labu Pašvaldībai;
- 1.7.9.** ja Detālplānojuma īstenošanas laikā centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, tad Detālplānojuma teritorijas pieslēgums pie šiem tīkliem ir jārealizē līdz ielas atsavināšanai par labu Pašvaldībai;
- 1.7.10.** pēc Līguma 1.7.8. un 1.7.9. apakšpunkta izpildes tiek noslēgta vienošanās par ielas (vai tās daļas), kura tiek atdalīta ar Detālplānojumu, atsavināšanu par labu Pašvaldībai par atlīdzību 1 eiro apmērā;
- 1.7.11.** Līguma 1.7.8. un 1.7.9. apakšpunkta nosacījumus var neievērot, ja Pašvaldība pēc savas iniciatīvas rosina ielas atsavināšanu par labu Pašvaldībai – vienota Pašvaldības ceļu tīkla veidošanas nolūkā.

Paskaidrojumu rakstu sagatavoja:

arhitekts Artis Gedrovics