

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 17.11.2021. lēmumu Nr.24 (protokols Nr.19/2021) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā “Āraiši”, Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”.

Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs ir nekustamā īpašuma “Āraiši” īpašnieks.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp Ķekavas novada pašvaldību un SIA „Reģionālie projekti”, detālplānojuma izstrādi veic SIA „Reģionālie projekti”.

Detālplānojuma izstrādes vadītājs - Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes teritorijas plānotājs Andris Lācis. SIA “Reģionālie projekti” projekta vadītāja, teritorijas plānotāja - Santa Pētersone, kartogrāfs, teritorijas plānotājs - Ivo Narbutis.

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

Detālplānojuma izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

- 1) Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde 03.01.2022. Nr.11.2/15/RI/2022;
- 2) Veselības inspekcija 14.12.2021. Nr.4.5.-4/185;
- 3) AS „Sadales tīkls” 06.12.2021. Nr.30AT00-05/TN-33408;
- 4) VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa 06.12.2021. Nr.Z-1-9/1556;
- 5) SIA „Tet” 22.12.2021. Nr.PN-180612;
- 6) AS „Gasol” 09.12.2021. Nr.15.1-2/4963;
- 7) SIA “Ķekavas nami” 06.12.2021. Nr.2021/1-6/1005.

Nosacījumus skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi.

1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

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

Grafiskā daļa sastāv no karšu lapām:

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns;
2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
3. Inženiertīklu plāns;
4. Zemes ierīcības darbu plāns.
5. Topogrāfiskais plāns;

Grafiskā daļa izstrādāta uz aktuāla Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 izstrādāta un aktualizēta augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500, ar iekļautiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (TIAN), kas ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus. *(Paskaidrojuma raksts, Grafiskā daļa un TIAN iekļauti I sējumā.)*

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu un citus ar detālplānojuma izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus. *(Iekļauts atsevišķā II sējumā.)*

Administratīvais līgums par detālplānojuma īstenošanu, ko noslēdz nekustamā īpašuma īpašnieks un pašvaldība. Līgumā iekļauti nosacījumi, termiņi un atcelšanas atrunas, kā arī prasības attiecībā uz objektu būvdarbu uzsākšanas termiņu un kārtām, Detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanu, izbūvi.

2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādāšanas pamatojumu noteic 14.10.2014. MK noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.apakšpunkts, 39.4.1.apakšpunkts.

Saskaņā ar Ķekavas novada domes 17.11.2021. apstiprināto darba uzdevumu **detālplānojuma izstrādes pamatojums** ir:

- 1) Nekustamā īpašuma "Āraiši", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (kadastra numurs 8070 005 0027, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 008 2426 īpašnieka 11.10.2021. iesniegums (reģistrēts ar Nr. 1-6.1/21/4921), kurā izteikts lūgums atļaut detālplānojuma izstrādi īpašumā savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai;
- 2) Detālplānojumu izstrādā, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, MK 14.10.2014. noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 38.punktu, 39.1., 39.2. un 39.3.apakšpunktu, 98.punktu, 102.punktu un 107.punktu, Zemes pārvaldības likuma 7.pantu un Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD34/2009 "Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam" (turpmāk - Teritorijas plānojums).

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

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt Detālplānojuma teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzonējumu DzM1 un Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TL), lai īstenotu Detālplānojuma izstrādes mērķi minēto teritorijas attīstības priekšlikumu.

Darba uzdevumā Detālplānojuma izstrādei izvirzītas papildus prasības:

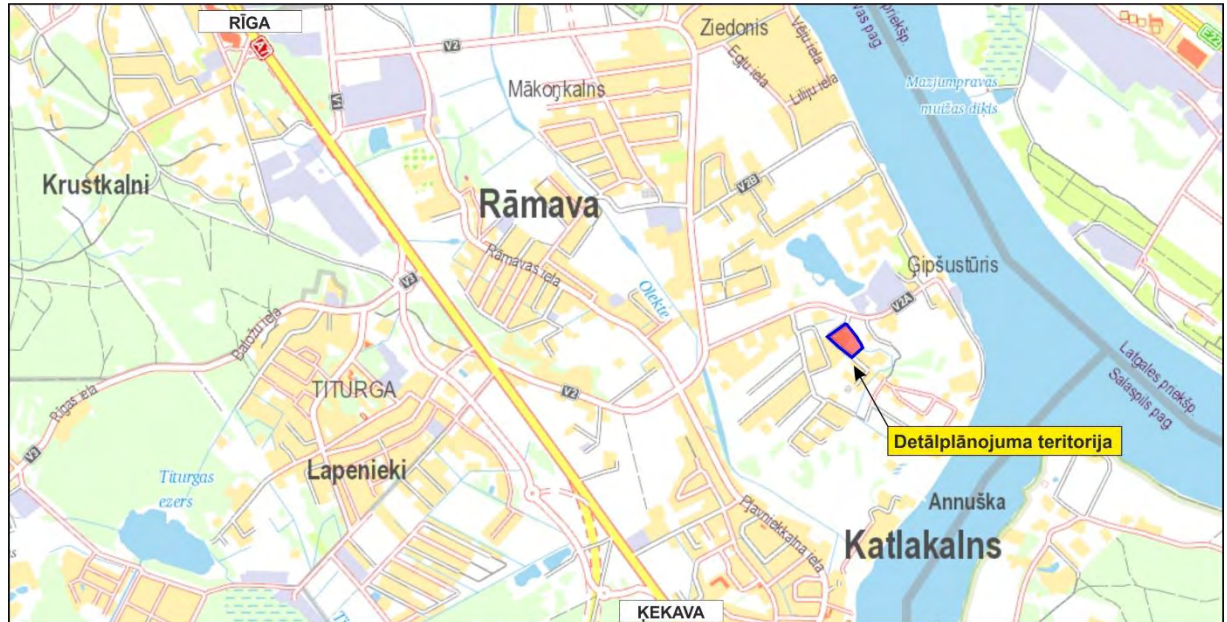
- 1) Detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju tīklu plānot:
 - kā atsevišķas zemes vienības,
 - veidot kopēju ielu tīklu ar blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem - iespēju robežās ņemt vērā spēkā esošo detālplānojumu "Kundziņi" un "Otas" ielu risinājumus - izdalot normatīviem atbilstoša platuma ielas sarkanajās līnijās,
 - kā vairāku pakāpju hierarhisku sistēmu - no zemākas nozīmes ielām (minimālais platums atbilstoši normatīvajiem aktiem) uz augstākas nozīmes ielām,
 - paredzot ietves un apgaismojumu,
 - paredzot veloceliņus, izņemot piebraucamos ceļus,
 - paredzot inženiertehnisko komunikāciju izvietošanu ceļu nodalījumu joslās un ielu sarkanajās līnijās - brauktuves neaizņemtajā teritorijā,
 - ievērot Teritorijas plānojumā noteikto vēlamo ielu tīklu vai sniegt pamatotu alternatīvu risinājumu,
 - iekļaut ārējās ugunsdzēsības risinājumu (ūdens ņemšanas vietas).
- 2) Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, paredzēt perspektīvās ēku novietnes katrā parcelē;
- 3) Līdz detālplānojuma projekta nodošanai publiskajai apspriešanai nodrošināt piekļuvi no detālplānojuma teritorijas līdz pašvaldības ielai vai valsts autoceļam atbilstoši normatīvajiem aktiem par ceļu pievienošanu valsts autoceļiem. Ja tas nav iespējams, piekļuvi nodrošina pa servitūta ceļu vai pa projektētu servitūta ceļu pēc servitūta nodibināšanas vai pa pašvaldības nozīmes ielu;
- 4) Detālplānojuma teritorijā iespējami šādi ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi:
 - vietējā ūdensapgāde (spice vai dziļurbums) un vietējais kanalizācijas risinājums - izsmeļamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā ar nosacījumu, ja detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai,
 - ja detālplānojuma realizācijas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, pieslēgties pie tiem ir obligāti,

- administratīvajā līgumā par detālplānojuma realizāciju iekļaut obligātu prasību – būvprojektos paredzēt vietējās ūdensapgādes sistēmas un vietējās kanalizācijas sistēmas izbūvi, paredzot iespēju pieslēgties pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas pēc tās izbūves līdz detālplānojuma teritorijai. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem izvirzīt kā obligātu nosacījumu pieslēgties centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai.
- 5) Detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, lietus ūdens novadīšanas sistēmas izveidi no ielām un ceļiem;
 - 6) Detālplānojuma teritorijā paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumus;
 - 7) Detālplānojuma teritorijā paredzēt lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmas risinājumus;
 - 8) Katram zemesgabalam paredzēt tikai vienu plānoto (atļauto) izmantošanu atbilstoši Teritorijas plānojumam;
 - 9) Veikt detālplānojuma teritorijas biotopu izpēti un iegūtos secinājumus ņemt vērā detālplānojuma izstrādes gaitā (ja to pieprasa Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde);
 - 10) Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, iespēju robežās maksimāli saglabāt tajā esošos kokus;
 - 11) Saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai paredzēt tās pārkārtošanu, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju;
 - 12) Detālplānojuma teritorijas ielās paredzēt apgaismojuma izveidi;
 - 13) Detālplānojuma projektam pievieno administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanu, kurā papildus normatīvajos aktos noteiktajām prasībām ietver arī šādus nosacījumus:
 - noteikumus par detālplānojumā ietverto plānošanas risinājumu īstenošanas kārtību un termiņiem,
 - noteikumus par ārējo ugunsdzēsības risinājumu īstenošanu,
 - noteikumus par meliorācijas sistēmas pārkārtošanu,
 - noteikumus par ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ierīkošanu,
 - noteikumus par lietusūdens novadīšanas sistēmas izveidi,
 - ielām paredzēto zemesgabalu atsavināšanu.
 - 14) Izstrādājot detālplānojumu, paredzēt tā obligātu realizāciju pa kārtām, nosakot, ka:
 - pirmajā kārtā atļauts izdalīt detālplānojuma teritorijas ielas atsevišķos zemesgabalos, piešķirot tām nosaukumus un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus,
 - pēc ielu izdalīšanas atlikušajām Īpašuma vienības daļām atļauts saglabāt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods – 0101),
 - otrajā kārtā paredzēt detālplānojuma ielu izbūvi ar visām nepieciešamajām komunikācijām, kuras paredzētas detālplānojumā un šo ielu nodošanu ekspluatācijā,
 - otro kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu izbūvējamo ielu un ceļu tīklu,
 - trešajā kārtā paredzēt iespēju veikt detālplānojumā paredzēto apbūves parcelu izdalīšanu un apbūvi saskaņā ar detālplānojumu, piešķirot tām adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus saskaņā ar detālplānojumu,
 - trešo kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu apbūves struktūru kopā ar jau izbūvētajām ielām.

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

3.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta Katlakalna ciemā pie Čaulu ielas, nelielā attālumā no valsts vietējā autoceļa V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči - Rāmava A, B". (3.1.attēls)



3.1.attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums¹

3.2. PLATĪBA, ROBEŽAS UN PIEDERĪBA

Detālpilānojuma teritoriju veido Ķekavas novada Ķekavas pagasta Katlakalna ciema nekustamā īpašuma „Āraiši” (kadastra Nr. 8070 005 0027) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu **8070 005 0027**. (skatīt 3.2.attēlā, fotofiksācijā zemāk)

Plānojamās zemes vienības platība sastāda **1,24 ha** un tā pieder fiziskai personai.



Fotofiksācija. Skats uz Detālpilānojuma teritoriju

Detālpilānojuma teritorija robežojas ar:

- 1) nekustamo īpašuma "Zubri" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0068 (0,4797 ha, fiziskas personas īpašums);

¹ Attēla izveidē izmantota SIA "Karšu izdevniecība Jāņa sēta" karte

- 2) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0020 (0,172 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 3) nekustamo īpašuma "Lindes" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0069 (0,12 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 4) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0066 (0,0565 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 5) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0065 (0,272 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 6) nekustamo īpašuma "Ringas" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0455 (0,1701 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 7) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0105 (Čaulu iela, 0,1858 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 8) nekustamā īpašuma „Lielkundziņi” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0261 (0,1207 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 9) nekustamā īpašuma „Augškundziņi” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0103 (0,2396 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 10) nekustamā īpašuma „Kundziņi” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0264 (0,2983 ha, fiziskas personas īpašums);
 - 11) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0107 (0,901 ha, juridiskas personas īpašums).
- (3.2.attēls)



3.2.attēls. Detālpilānojuma teritorija un to robežojošies nekustamie īpašumi²

3.3. DABAS VIDE

Detālpilānojuma teritorijas reljefs līdzens ar nelielu kritumu virzienā no valsts vietējā autoceļa V2, kur zemes virsmas vidējās augstuma atzīmes ir ~ 5 m v.j.l. uz Čaulu ielu un esošo susinātājgrāvi gar īpašuma

² Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021.gads

"Āraiši" R robežu (vidējas zemes virsmas augstuma atzīmes ~ 3,5 -4 m v.j.l.). Pie susinātājgrāvja ir izveidots neliels mākslīgs zemes uzbērums (paugurs) ar zemes virsmas augstāko atzīmi 7,57 m v.j.l..

Īpašumu veido antropogēni ietekmētas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (pļavu atmatas), krūmāji pie susinātājgrāvja, kā arī augļu koki, krūmi un dekoratīvie stādījumi esošās dzīvojamās mājas pagalmā. Teritorijā gandrīz nav koku, izņemot pie pievadceļa uz "Āraiši" dzīvojamo māju aug vītols un pūpols, kā arī atsevišķi nelieli kokaugu teritorijā. *(Fotofiksācijā zemāk)*



Fotofiksācija. Detālpilanojuma teritorijas reljefs un veģetācija agrā pavasarī

Detālpilanojuma teritorija atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Daugava (ŪSIK kods 4:01) sateces baseinā.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju Detālpilanojuma teritorijā **neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā (turpmāk - ĪADT) vai mikroliegumā un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un/vai biotopi.**

3.4. ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN PIEKĻUVE

Pašreizējā situācijā Detālpilanojuma teritorijā atrodas viena dzīvojamā māja un ar to funkcionāli saistītās palīgēkas iekoptā, nožogotā pagalmā. Pārējā nekustamā īpašuma "Āraiši" teritorija nav apbūvēta un to aizņem bijušo lauksaimniecības zemju atmatas, kas vietām aizaugušas ar krūmāju. *(fotofiksācijās zemāk)* Detālpilanojuma teritorijas pašreizējā izmantošana attēlota 3.3.attēlā.



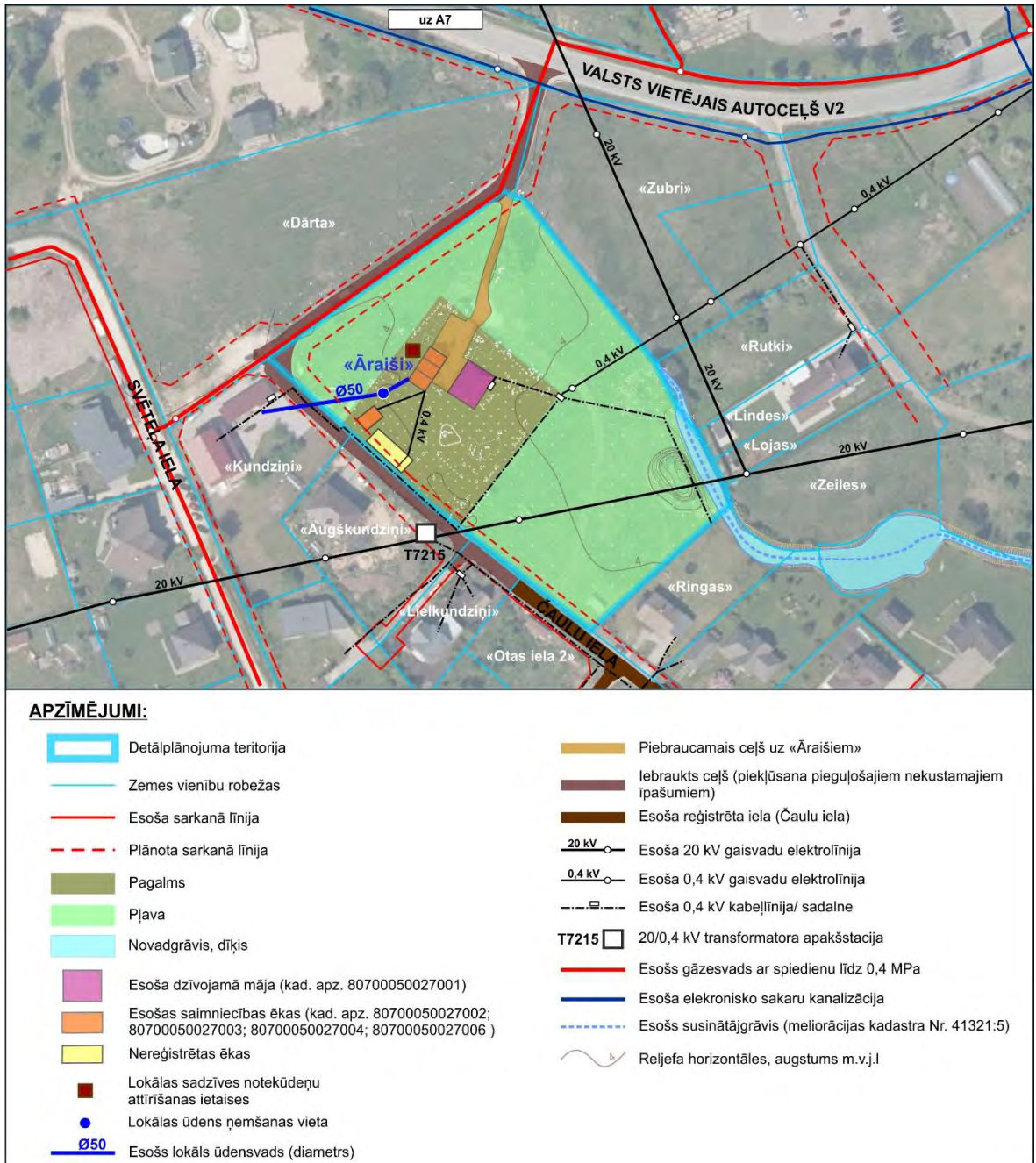
Fotofiksācija. Esošā dzīvojamā māja "Āraiši"

Saskaņā ar Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.947 nekustamais īpašums "Āraiši" atrodas būves - dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 001, kūts ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 002, šķūnis ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 003, pagrabs ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027004 un šķūnis ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 006. Īpašumā (Čaulu ielas plānotajās sarkanajās līnijās) ir iebūvēta viena neregistrēta palīgēka.

Pēc īpašuma "Āraiši" (kadastra Nr.8070 005 0027) zemes robežu plāna informācijas lauksaimniecībā izmantojamās zemes sastāda 1,03 ha (t.sk. augļu dārzi - 0,18 ha, pļavas - 0,85 ha), zem ēkām un pagalmiem atrodas 0,15 ha, zem ūdeņiem - 0,021 ha, bet zem ceļiem - 1,3 ha.



Fotofiksācija. Neapbūvētā īpašuma "Āraiši" daļa

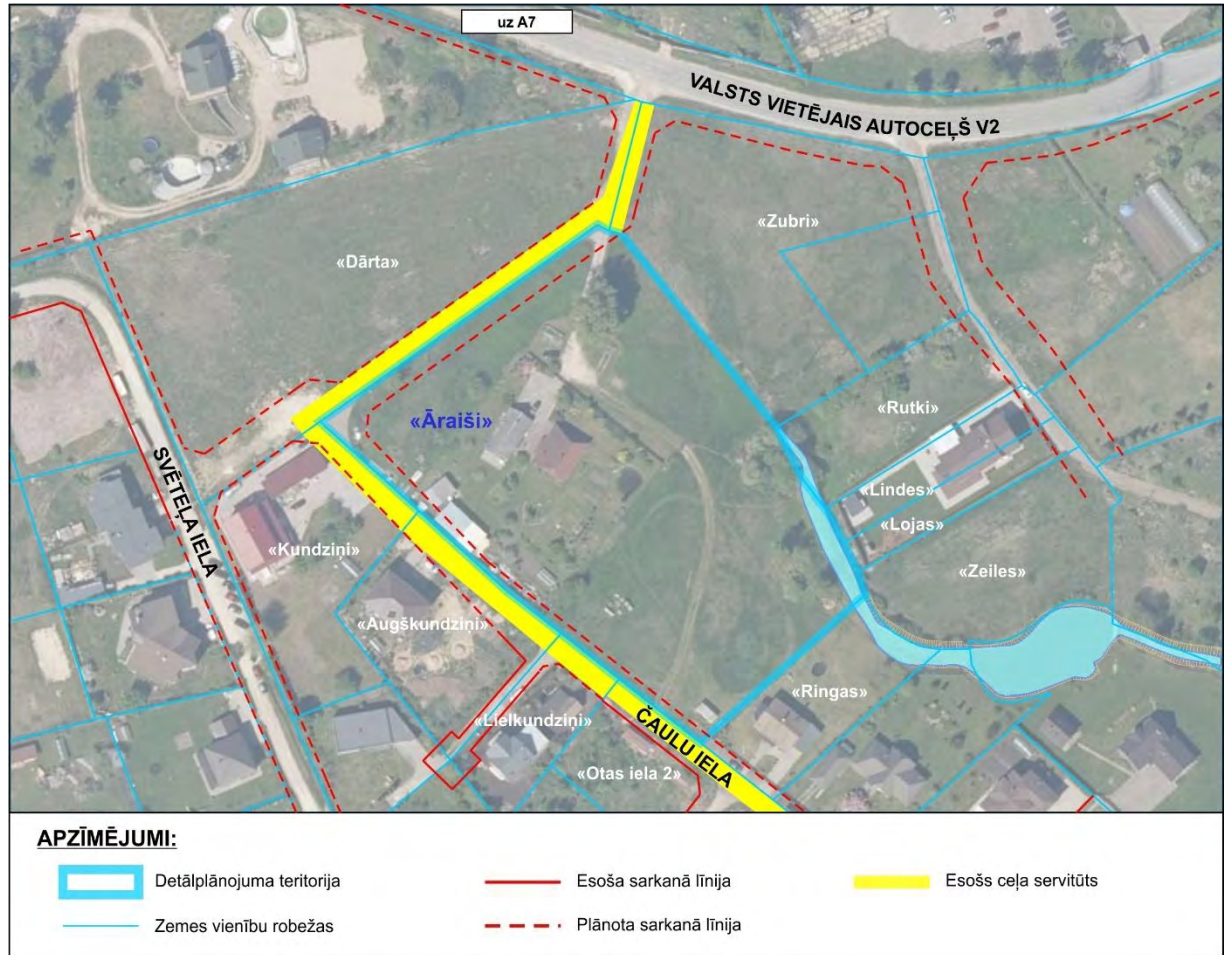


3.3. attēls. Detālpļānojuma teritorijas pašreizējā izmantošana³

³ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021.gads

VZD Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datus nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NILM) ir "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" (NĪLM kods 0101).

Piekļuve Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esošā ceļa servitūta, kas veido pieslēgumu valsts vietējam autoceļam V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči - Rāmava A, B" (esošs 3.kategorijas pievienojums). Esošais ceļa servitūts un aktuālajā inženiertopogrāfiskajā plānā M 1: 500 saskaņotās projektējamās sarkanās līnijas attēlotas 3.4.attēlā.



3.4. attēls. Ceļa servitūts un piekļuve⁴

Ceļa servitūti (ceļa pievienojums pie valsts autoceļa V2 un Čaulu iela) ir ar grants segumu, normālā tehniskā kvalitātē. Čaulu ielas plānotajās sarkanajās līnijās īpašumā "Āraiši" ir ierīkots metāla slokšņu žogs, kuru nepieciešams demontēt, lai nodrošinātu atbilstošu ielas platumu. (Fotofiksācijās zemāk)



Fotofiksācija. Ceļa servitūta pievienojums valsts autoceļam V2

⁴ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021.gads



Fotofiksācija. Čaulu iela (ceļa servitūts) pie Detālplānojuma teritorijas

3.5. BLAKUS ESOŠO ĪPAŠUMU PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Ar Detālplānojuma teritoriju robežojošos īpašumos Katlakalna ciemā atrodas esoša savrupmāju apbūve gar Čaulu ielu, kā arī vēl neapbūvēti dzīvojamajai apbūvei plānoti nekustamie īpašumi. *(Fotofiksācijās zemāk)*



Fotofiksācija. Savrupmāju apbūve gar Čaulu ielu



Fotofiksācija. Apbūve blakus esošajā īpašumā "Zubri"

Otrpus Čaulu ielai esošie nekustamie īpašumi attīstīti un apbūvēti atbilstoši spēkā esošiem detālplānojumiem nekustamajam īpašumam „Kundziņi” (kadastra Nr. 8070 005 0103) (apstiprināts ar Ķekavas novada domes 24.11.2009. sēdes lēmumu Nr.2.§,2.3.p. (protokols Nr.13), izdoti saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-203/2009) un nekustamajam īpašumam „Otas” (kadastra Nr. 8070 005 0105) (apstiprināts ar Ķekavas novada domes 24.11.2009. sēdes lēmumu Nr.2.§,2.3.p. (protokols Nr.13), izdoti saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-214/2009). Detālplānojumi praktiski jau īstenoti - veikti zemes ierīcības darbi un izbūvētas savrupmājas pašreizējos nekustamajos īpašumos „Lielkundziņi”, „Augškundziņi”, „Otas iela 2” u.c..

Blakus esošajam nekustamajam īpašumam "Dārtas" (kadastra Nr. 8070 005 0107) ir uzsākta detālplānojuma izstrāde (Ķekavas novada domes 26.07.2018. sēdes lēmumu Nr.4 (protokols Nr.17) ar mērķi pamatot pirmsskolas izglītības iestādes būvniecību, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveidi. Detālplānojuma izstrāde ir apstājusies, nav izstrādātu priekšlikumu teritorijas attīstībai.

3.6. ESOŠIE INŽENIERTĪKLI UN MELIORĀCIJAS SISTĒMA

Detālplānojuma teritoriju DR-DA virzienā un Čaulu ielu šķērso AS "Sadales tīkls" 20 kV elektropārvades gaisvadu līnija. Teritorijā ir ierīkotas arī 0,4 kV elektropārvades gaisvadu līnijas un kabelīnijas sadalnes, līdz esošajai dzīvojamajai apbūvei īpašumā "Āraiši". (Fotofiksācijā zemāk)

AS "Sadales tīkls" 0,4 kV elektropārvades kabelīnijas/sadalnes ir ierīkotas arī blakus esošajā Čaulu ielā. Tuvākā 20 kV/04 kV transformatoru apakšstacija T7215 atrodas otrpus Čaulu ielai, īpašumā "Augškundziņi".

AS "Gasos" gāzesvads ar spiedienu līdz 0.4 Mpa izbūvēts zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu Nr.80700050107 (ceļa servitūta teritorijā).



Fotofiksācija. 0,4 kV elektropārvades gaisvadu līnija un 20 kV elektropārvades gaisvadu līnijas balsts īpašumā "Āraiši"

Valsts autoceļā V2A atrodas SIA "Tet" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija ar atbilstošiem tīkla elementiem, pievadiem ēkām un teritorijām.

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti citi inženiertīkli, tai skaitā SIA "Ķekavas nami" centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas, kā arī teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punktu⁵, kā arī vietējas nozīmes ģeodēziskā tīkla punkti.

Pēc meliorācijas kadastra datiem nekustamais īpašums "Āraiši" atrodas susinātājgrāvis, meliorācijas kadastra Nr. 41321:5⁶.

Nekustamā īpašuma "Āraiši" teritorijā un tuvējā apkārtnē ierīkoti inženiertīkli un meliorācijas sistēmas objekti *attēloti 3.3.attēlā (nodaļā 3.4. Esošā izmantošana un apbūve)*

3.7. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar nekustamā īpašuma "Āraiši" zemes robežu plānu zemes vienībai noteikti apgrūtinājumi (lietu tiesības, kas apgrūtina īpašumu):

- 1) aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kV (apgrūtinājuma kods 020501) - 0,06 ha;
- 2) aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV (apgrūtinājuma kods 020501) - 0,48 ha;
- 3) servitūts - tiesība uz braucamo ceļu (apgrūtinājuma kods 150301) - 0,03 ha.

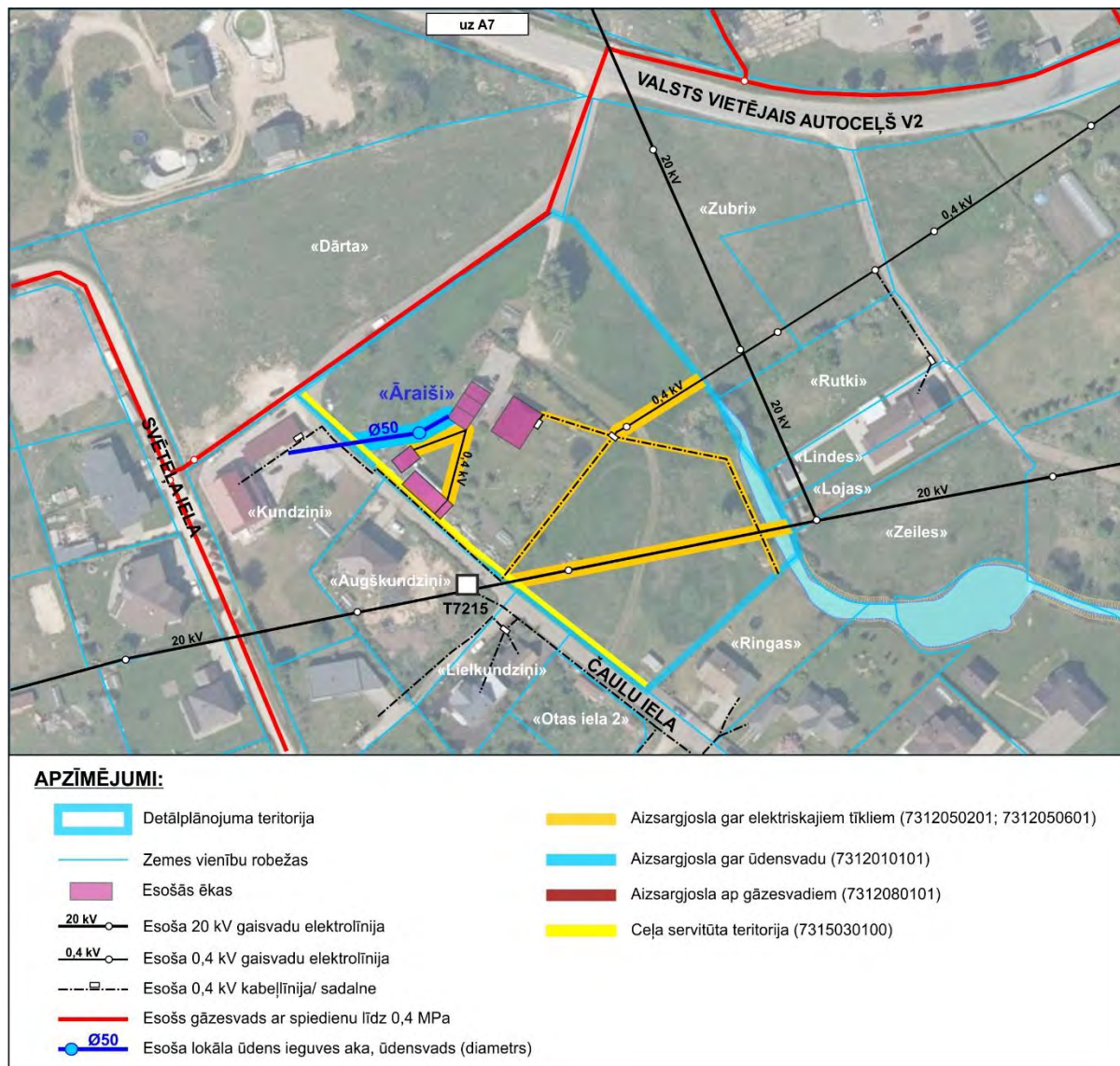
Pašreizējā situācijā (2022.gadā), nekustamā īpašuma "Āraiši" īpašnieks ir noslēdzis Ceļa servitūta nodibināšanas līgumus (turpmāk - Līgums) ar robežošos nekustamo īpašumu "Zubri", "Kundziņi", "Lielkundziņi", "Augškundziņi" un "Otas iela" īpašniekiem. Ar Līgumu ir nodibināti braucamā ceļa reālservitūti uz zemes vienībām "Zubri", "Kundziņi", "Lielkundziņi", "Augškundziņi" un "Otas iela" kā kalpojošiem nekustamajiem īpašumiem un zemes vienību "Āraiši" kā valdošo nekustamo īpašumu. Ceļa

⁵ Informācija uz 01.08.2022.

⁶ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" informācija, 06.12.2021., Nr.Z-1-9/1556

reālservitūti nodrošina piekļūšanas iespējas zemes vienībai "Āraiši" (Detālplānojuma teritorijai) no esošā ceļa pieslēguma vietējam valsts autoceļam V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči-Rāmava A, B" pa Čaulu ielu.

Detālplānojuma teritorijā esošās apgrūtinātās teritorijas attēlotas 3.5.attēlā.



3.5.attēls. Esošie apgrūtinājumi⁷

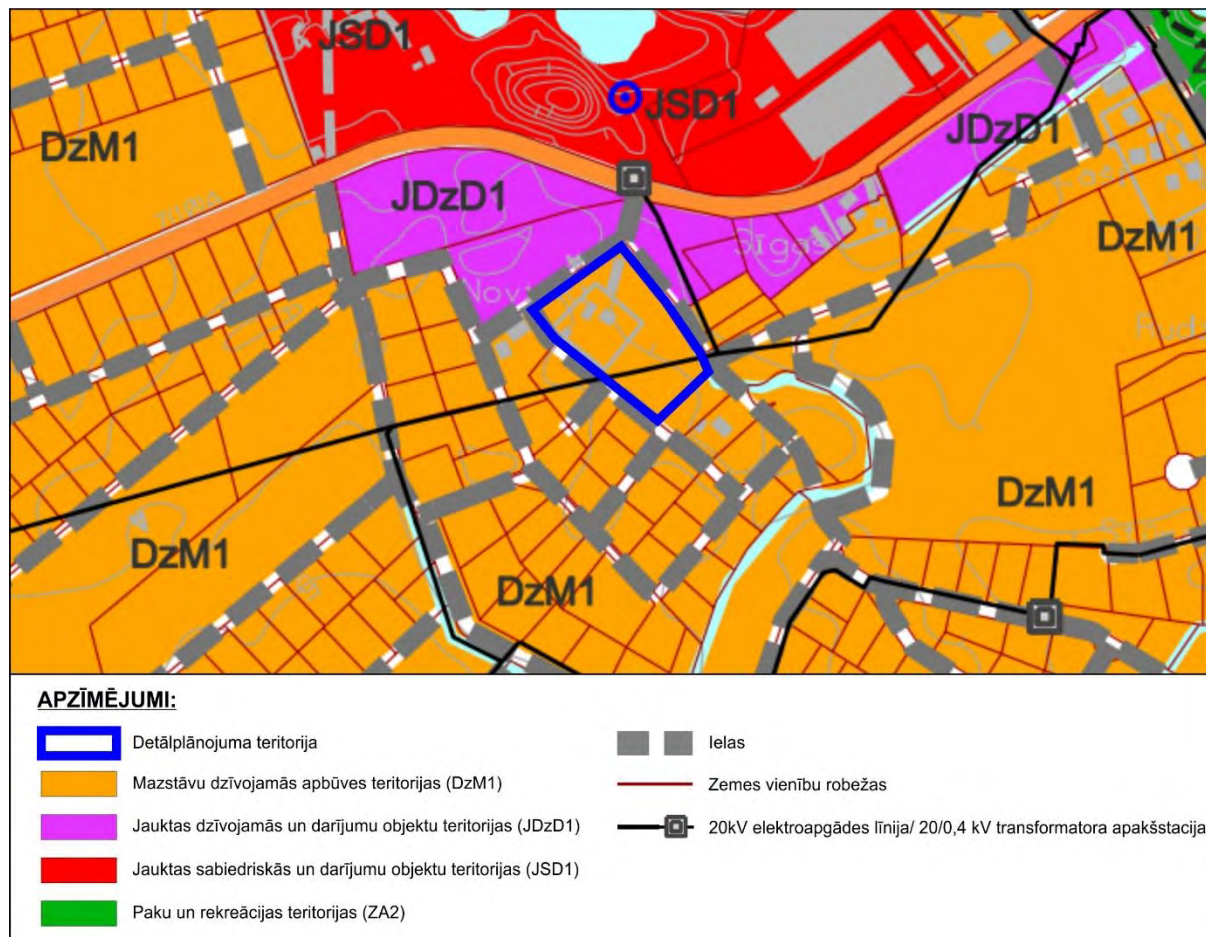
Atbilstoši aktuālajai 15.08.2022. no LVGMC saņemtajai izziņai nekustamais īpašums "Āraiši" neatrodas ķīmiskās aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietu teritorijā, vēsturiskā ķīmiskās aizsargjoslas teritorija vairs nav spēkā.

⁷ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021.gads

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam ar 2012.gada grozījumiem (turpmāk - Teritorijas plānojums), kas apstiprināts ar saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009, Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta kā **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1)**. (skatīt 4.1.attēlā)



4.1.attēls. Izkopējums no Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam ar 2013. gada grozījumiem grafiskās daļas kartes

Detālplānojuma teritorijai blakus esošo teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta kā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1), Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1), kā arī ielas. (skatīt 4.1.attēlā)

Detalizētus spēkā esošajā Teritorijas plānojumā noteiktos Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijas (JRD) apbūves un izmantošanas noteikumus skatīt 4.1.tabulā

4.1.tabula. Spēkā esošajā Teritorijas plānojumā noteiktie DzM1 teritorijas apbūves un izmantošanas noteikumi (TIAN)

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM1)	
Definīcija	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, diviņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana
Attēlojums kartē	Oranžs
Prasības teritoriju izmantošanai	

<i>Galvenā atļautā izmantošana</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) savrupmāja; b) dvīņu māja; c) rindu māja; d) mazstāvu daudzdzīvokļu nams; e) pie maģistrālajām ielām - vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, ja to paredz detālplānojums; f) vietējas nozīmes izglītības, pārvaldes, ārstniecības un veselības iestāde, sporta būve, ja to paredz detālplānojums, vai veikta būvniecības ieceres sabiedriskās apspriešanas procedūra; g) ugunsdzēsības depo.
<i>Palīgizmantošana</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas; b) inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; c) apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; d) saimniecības ēkas, palīgēkas; e) telpas individuālā darba vajadzībām; f) dzīvoklis.
<i>Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) savrupmājai - 1200 m²; b) mazstāvu daudzdzīvokļu namam - 1200 m²; c) katrai no dvīņu mājām - 600 m²; d) rindu mājas sekcijai - 300 m²; e) sabiedriskajiem un darījuma objektiem - pēc funkcionālās nepieciešamības.
<i>Maksimālais apbūves blīvums</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - 30%; b) rindu māju apbūvei - 35%.
<i>Maksimālā apbūves intensitāte</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - šie AN nenosaka; b) rindu un mazstāvu apbūvei atbilstoši DzD noteikumiem; c) citām atļautajām izmantošanām atsevišķā zemesgabalā - 40%.
<i>Minimālā brīvā teritorija</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) savrupmāju un dvīņu māju apbūvei - šie AN nenosaka; b) rindu un mazstāvu apbūvei atbilstoši DzD noteikumiem; c) citām atļautajām izmantošanām atsevišķā zemesgabalā - 100%.
<i>Ēku un citi būvju skaits</i>	ievērojot atļautos apbūves rādītājus.
<i>Maksimālais stāvu skaits</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) 3 stāvi (neieskaitot bēniņus, ja tiek izmantoti primārai izmantošanai); b) atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu, mazstāvu apbūvei pieļaujama stāvu skaita palielināšana līdz 4 stāviem.
<i>Apbūves maksimālais augstums</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) nedrīkst pārsniegt 12 m; b) pamatojot ar detālplānojumu, apbūves maksimālo augstumu var palielināt līdz 14 m.
<i>Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemesgabaliem</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) 15 m; b) rindu mājas vienai sekcijai - 6 m; c) atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu, zemesgabala minimālo fronti var samazināt.
<i>Priekšpagalma, ārējā sānpagalma minimālais platums (būvlaide)</i>	<ul style="list-style-type: none"> a) pie maģistrālajām ielām - 6 m, izņemot iedibinātās būvlandes gadījumus; b) pie vietējas nozīmes ielām - 3 m, izņemot iedibinātās būvlandes gadījumus.

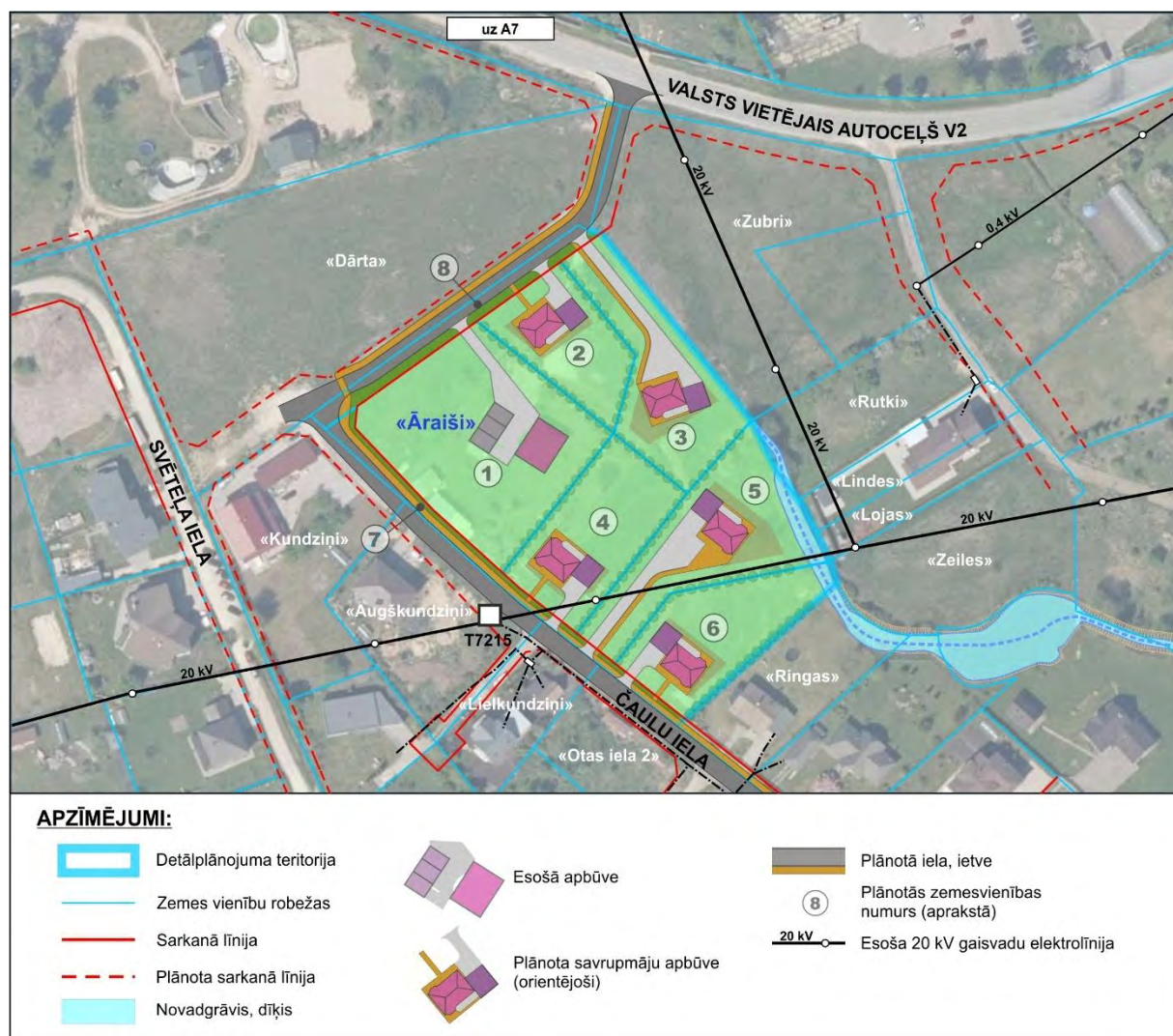
<p><i>Sānpagalma minimālais platums</i></p>	<p>a) 4 m, ja tas ir iekšējais sānpagalms; b) 3 m, ja tas ir ārējais sānpagalms pie vietējas nozīmes ielas un tā platuma palielināšanu vai samazināšanu neprasa sānielas iedibinātā būvlaide; c) 6 m, ja tas ir ārējais sānpagalms pie maģistrālās ielas un tā platuma palielināšanu vai samazināšanu neprasa sānielas iedibinātā būvlaide; d) ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būt uz robežas.</p>
<p><i>Aizmugures pagalma minimālais dziļums</i></p>	<p>a) 4 m; b) ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu var samazināt vai būt uz robežas.</p>
<p><i>Citi izmantošanas noteikumi</i></p>	<p>a) mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ir obligāti pamatojama detālplānojumā, katrā atsevišķā gadījumā Ķekavas pagasta pašvaldība izvērtē mazstāvu namu apbūves atbilstību apkārtējo teritoriju apbūvei, nepieciešamības gadījumā pieprasot izstrādāt attīstības teritorijas vizualizāciju (3D modeli vai maketu); b) jaunajās apbūves teritorijās ne mazāk kā 20% no teritorijas kopējās platības, izņemot gadījumus, ja tiek veidoti zemesgabali, kuriem jau ir nodrošināta tieša piekļūšana no esošas ielas vai ceļa, jāparedz publiskajai ārtelpai (ielām, apstādījumiem utt) un sabiedrisko objektu izvietojumam. Izvērtējot katru atsevišķu gadījumu, Ķekavas pagasta pašvaldība ir tiesīga ar darba uzdevumu to paaugstināt; c) veidojot jaunas apbūves teritorijas ar vairāk kā 50 apbūves gabaliem, Ķekavas pagasta pašvaldība ar detālplānojuma darba uzdevumu nosaka rezervēt teritoriju sabiedrisko objektu izvietojumam (pirmskolas izglītības iestādei u.c.); d) izvērtējot konkrēto situāciju, Ķekavas pagasta pašvaldība ir tiesīga pieprasīt kompleksu (vairāku nekustamo zemes īpašumu) detālplānojumu izstrādi, vai citus nepieciešamos nosacījumus; e) atsevišķos gadījumos, kad zemesgabali jau ir reāli sadalīti, bet nav izveidota vietējas nozīmes iela, ir atļauta zemesgabala minimālās platības samazināšana, lai nodrošinātu visiem zemesgabaliem piekļūšanas iespējas, ierīkojot ielu; f) atsevišķos gadījumos, ar nosacījumu, ja sabiedrībai pieejamās publiskās ārtelpas teritorijas (ielas, apstādījumi u.c.) tiks izdalītas atsevišķā/os zemesgabalos un sastādīs vismaz 50% no detālplānojuma zemesgabala/u kopējās platības, ar detālplānojuma darba uzdevumu apbūves intensitātes rādītāju var paaugstināt un brīvās teritorijas rādītāju var pazemināt.</p>
<p><i>Izņēmumi un papildinājumi</i></p>	<p>a) saimniecības ēkas nedrīkst izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā; b) minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalos nedrīkst būt mazāks par 6 m; c) dvīņu un rindu māju apbūves gadījumā vēlams vienlaicīgi paredzēt zemesgabala sadalīšanas iespējas.</p>
<p><i>Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi</i></p>	<p>a) individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601); b) vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0701); c) 3,4 un 5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702).</p>

Spēkā esošajā Teritorijas plānojumā īpašumā "Āraiši" attēlota ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap ūdens ņemšanas vietu. Izstrādātajā Ķekavas novada teritorijas plānojuma 2.1.redakcijā, Detālplānojuma teritorijā vairs nav spēkā esošas ķīmiskas aizsargjoslas, ko apstiprina arī no LVĢMC saņemtā aktuālā informācija (izziņa), ka īpašums "Āraiši" vairs **neatrodas ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap ūdens ņemšanas vietu.**

4.2.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA UN APBŪVES PRIEKŠLIKUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma "Āraiši" **sadale savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveidei** Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajām teritorijām.

Lai īstenotu Detālplānojuma izstrādes mērķi, sagatavots attīstības priekšlikums, kas detalizē nekustamā īpašuma "Āraiši" teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu - **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) un Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TL)** un sniedz īpašuma zemes ierīcības priekšlikumu. Detālplānojuma risinājumi paredz izveidot **astonus (8) jaunus nekustamos īpašumus** - 6 (sešas) zemes vienības dzīvojamās apbūves veidošanai un **2 (divas) zemes vienības** transporta infrastruktūras (ielu tīkla) attīstībai Katlakalna ciemā. (4.2. attēls, 4.2.tabula, Grafiskās daļas kartes "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", "Zemes ierīcības plāns").



4.2 attēls. Detālplānojuma teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana⁸

⁸ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads

Jaunveidojamām zemes vienībām noteikta plānotā (atļautā) izmantošana un platība ir:

- 1) zemes vienībai Nr.1 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,3170 ha;
- 2) zemes vienībai Nr.2 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,1183 ha;
- 3) zemes vienībai Nr.3 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,1736 ha;
- 4) zemes vienībai Nr.4 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,1583 ha;
- 5) zemes vienībai Nr.5 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,2024 ha;
- 6) zemes vienībai Nr.6 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) - 0,1515 ha;
- 7) zemes vienībai Nr.7 Satiksmes infrastruktūras teritorija (TL) - 0,0567 ha;
- 8) zemes vienībai Nr.8 Satiksmes infrastruktūras teritorija (TL) - 0,0608 ha.⁹

Jaunveidojamā zemes vienībā Nr.1/DzM1 tiek atdalīta nekustamā īpašuma "Āraiši" esošā apbūve - savrupmāja ar saimniecības ēkām.

Atbilstoši plānotajai attīstības iecerei Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk - TIAN) jaunveidojamām zemes vienībām **Nr.1/DzM1, Nr.2/DzM1, Nr.3/DzM1, Nr.4/DzM1, Nr.5/DzM1, Nr.6/DzM1** noteikta galvenā izmantošana **savrupmāja un/vai dvīņu māja**. (*Saskaņā ar 30.04.2013. MK noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" teritorijas izmantošanas veids klasificējas kā "Savrupmāju apbūve (11001)", kas pēc teritorijas izmantošanas veida apraksta ietver dzīvojamo apbūvi, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgūves un labiekārtojumu.*)

Kā palīgizmantošana (pakārtota galvenajai izmantošanai, papildina to, izvietota tajā pašā zemes vienībā, kur galvenā izmantošana un aizņem ne vairāk kā 30% no galvenās izmantošanas platības) DzM1 zemes vienībās ir atļauti piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti, bērnu rotaļu laukumi, saimniecības ēkas, palīgēkas un telpas individuālā darba vajadzībām.

Atļautie apbūves rādītāji DzM1 teritorijā - maksimālais apbūves blīvums 30%, maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits - 12 m un 3 stāvi. (*detalizētāk skatīt TIAN*) Apbūves rādītāji atbilst Teritorijas plānojuma prasībām Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās un īpašuma attīstības iecerei.

Projektējamā zemes vienībā Nr.1/DzM1, veicot esošās dzīvojamās ēkas un citu būvju pārbūvi vai jaunu būvniecību, jāņem vērā Apbūves nosacījumi.

Būvju izvietojumam DzM1 zemes vienībās noteikta minimālā būvlaide - 6 m no Čaulu ielas (ceļa servitūts) un plānotās Dārtas ielas (ceļa servitūts) sarkanajām līnijām. DzM1 zemes vienības atļauts nožogot pa ielu sarkanajām līnijām, redzamības trijstūriem un zemes vienību robežām, kā arī 1,5 m attālumā no susinātājgrāvja augšmalas ar līdz 1,6 m augstu žogu ar minimālo caurredzamību - tiešā pretskatā vismaz 30%, uz katru žoga pusi.

Zemes vienība **Nr.7** un **Nr.8** - esošo servitūtu ceļu (Čaulu ielas un plānotās Dārtu ielas daļas) īpašumā "Āraiši" (Detālplānojuma teritorijā) plānotas kā **Satiksmes infrastruktūras teritorijas (TL)**, ar mērķi nodrošināt atbilstošu piekļuvi jaunveidojamai dzīvojamai apbūvei un vienotas un saistītas ielu infrastruktūras turpmāku attīstību Katlakalna ciemā, ar iespēju perspektīvā, pēc to pilnīgas izbūves nodot pašvaldības apsaimniekošanā.

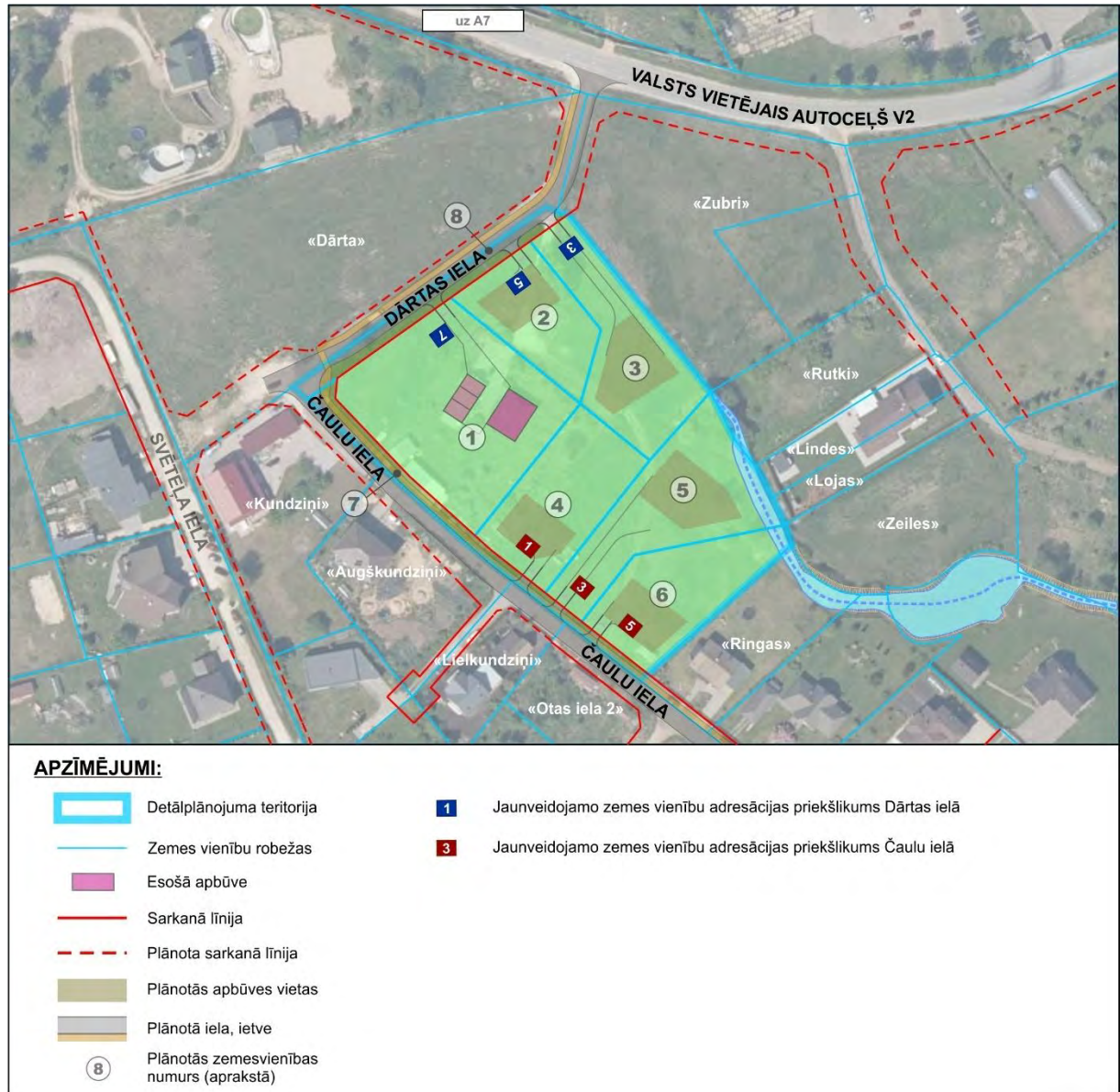
Apbūves un infrastruktūras attīstības priekšlikums (pie būvniecības ieceres izstrādes var mainīties) attēlots **4.2.attēlā**.

⁹ Zemes vienību platības precizējamas veicot instrumentālo uzmērīšanu

4.3. ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN ADRESĀCIJA

Detālplānojuma risinājumi paredz esošo nekustamā īpašuma "Āraiši" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 005 0027 sadalīt **8 (astoņās)** atsevišķās zemes vienībās. (4.3.attēls, Grafiskās daļas karte "Zemes ierīcības plāns").

Jaunveidojamo zemes vienību Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7., Nr.8 plānotā nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (NĪLM) un adresācijas priekšlikums norādīts 4.2.tabulā, 4.3.attēlā.



4.3. attēls. Adresācijas priekšlikums¹⁰

4.2.tabula. NĪLM un adresācijas priekšlikums

Projektētā zemes vienība	NĪLM (kods)	Adresācija
Nr.1/DzM1	"Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NĪLM kods 0601)	Dārtas iela 7, Katlakalna, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

¹⁰ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads

Projektētā zemes vienība	NILM (kods)	Adresācija
Nr.2/DzM1	<i>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NILM kods 0600) vai "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601)</i>	Dārtas iela 5, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.3/DzM1	<i>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NILM kods 0600) vai "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601)</i>	Dārtas iela 3, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.4/DzM1	<i>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NILM kods 0600) vai "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601)</i>	Čaulu iela 1, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.5/DzM1	<i>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NILM kods 0600) vai "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601)</i>	Čaulu iela 3, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.6/DzM1	<i>"Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (NILM kods 0600) vai "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601)</i>	Čaulu iela 5, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.7/ TL	<i>Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)</i>	Čaulu iela, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
Nr.8/ TL	<i>Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)</i>	Dārtas iela, Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads

Saskaņā ar 20.06.2006. MK noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 16. un 17.punktu lietošanas mērķi nosaka, ja tiek izveidota jauna zemes vienība un lietošanas mērķa maiņu ierosina, ja stājies spēkā detālplānojums un neapbūvētajai zemes vienībai lietošanas mērķis neatbilst detālplānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai.

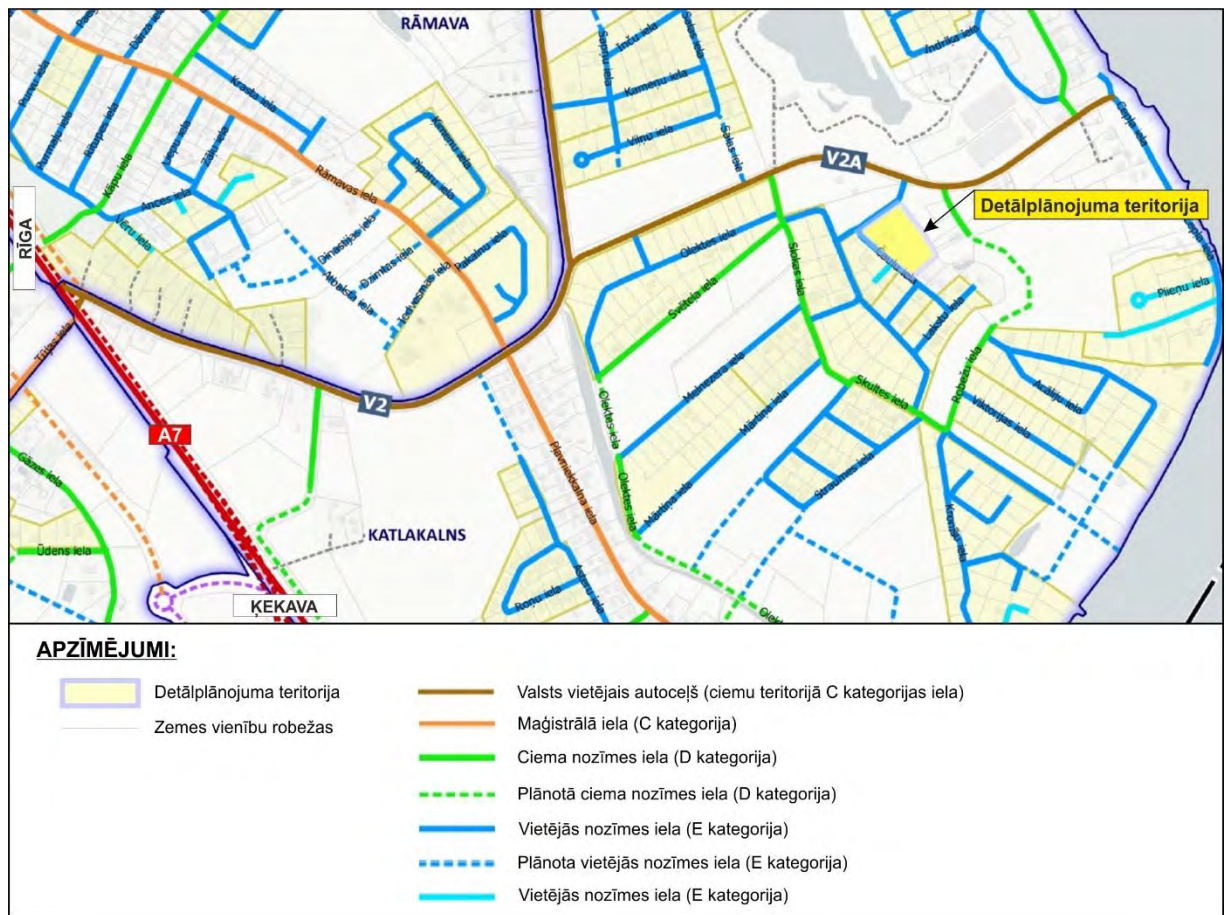
4.4. PLĀNOTĀ SATIKSMES ORGANIZĀCIJA

Piekļuve plānotajām savrupmājām/dvīņu mājām organizē no vietējas nozīmes ielām (E kategorijas) - Čaulu ielas (zemes vienība Nr.7/TL) un plānotās Dārtas ielas (zemes vienības Nr.8/TL) (esošie ceļa servitūti) ar turpmāku savienojumu uz reģistrēto 3.kategorijas pievienojumu valsts vietējam autoceļam V2. Nobrauktuvju izvietojumu uz jaunveidojamām DzM1 zemes vienībām nosaka pie būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, atbilstoši normatīvo aktu un Latvijas valsts standartu prasībām.

Detālplānojuma risinājumos sniegts Čaulu ielas projektējamo sarkano līniju (kopējais platums 11,2-13 m, Detālplānojuma teritorijā - 3-6 m) un plānotās Dārtas ielas projektējamo sarkano līniju (kopējais platums 12 m, Detālplānojuma teritorijā - 6,4 m) priekšlikums. Sarkano līniju priekšlikums sagatavots ņemot vērā apkārtējo teritoriju spēkā esošajos detālplānojumos "Kundziņi" un "Otas" nostiprinātās sarkanās līnijas un aktuālajā topogrāfiskajā plānā M 1:500 saskaņotās projektējamās sarkanās līnijas.

Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns" sniegti ielu šķērsprofili, kuros rezervēta vieta transporta infrastruktūras, nepieciešamo inženiertīklu izbūvei. Detalizētus šķērsprofilus nosaka turpmākajā transporta infrastruktūras projektēšanā pie būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes.

Ielu kategoriju shēmu Detālplānojuma teritorijas apkārtnē *skatīt 4.4.attēlā.*



4.4.attēls. Ielu kategoriju shēma Detālpilnojuma teritorijas apkārtnē ¹¹

Līdz Čaulu ielas un plānotās Dārtas ielas pilnīgai izbūvei (inženiertīkli, cietais segums) un iespējai nodot pašvaldības apsaimniekošanā, ielu daļu īpašniekiem ir pienākums apsaimniekot un uzturēt kvalitatīvā braucamā stāvoklī ceļa servitūta platības.

4.5. PLĀNOTIE INŽENIERTĪKLI

Detālpilnojumā teritorijā apbūvējamās Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM1) zemes vienības plānots nodrošināt ar elektroapgādi, lokālu ūdensapgādi, lokālu sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, ārējo ugunsdzēsību, gāzapgādi, elektroniskajiem sakariem un citiem inženiertehniskās apgādes tīkliem pēc nepieciešamības. (4.4.attēls, Grafiskās daļas karte "Inženierkomunikāciju plāns")

Plānoto inženiertīklu izvietojums balstīts uz blakus esošo nekustamo īpašumu apbūvētajām daļām - ierīkotajiem žogiem (Čaulu ielā) un inženiertīkliem, kā arī esošo ceļa servitūtu tiesībām, kas jau apgrūtina pieguļošās zemes vienības. Ielu šķērsprofilos zem brauktuves paredzēts saglabāt esošo gāzesvadu, kā arī izvietot plānoto ūdensvadu un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu. Ielas zaļajā zonā plānots izvietot elektroapgādes kabeļlīnijas/sadalnes un lietus ūdens savākšanas tīklus. Izbūvējot plānotos inženiertīklus tiks ievēroti 30.09.2014. MK noteikumi Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un papildus netiks apgrūtinātas pieguļošās zemes vienības.

Ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu savākšana un attīrīšana. Vides risku izvērtējums.

Teritorijas ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas risinājumi izstrādāti saskaņā ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes 03.01.2022. nosacījumiem Nr.11.2/15/RI/2022, Veselības inspekcijas 14.12.2021. nosacījumiem Nr.4.5-4./185 un SIA "Ķekavas nami" 06.12.2021.

¹¹ Attēla izveidē izmantota Ķekavas novada teritorijas plānojuma 2.1.redakcijas TIAN 11.pielikums "Ielu kategorijas"

nosacījumiem Nr.2020/1-6/1005, kā arī ņemot vērā inženiertīklu pieejamību Detālplānojuma teritorijas tuvumā Katlakalna ciemā.

Atbilstoši SIA "Ķekavas nami" sniegtajai informācijai un nosacījumiem, Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā nav izbūvēti pašvaldības centralizētie ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkli. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM1) līdz centralizēto tīklu izbūvei paredzamas lokālas inženiertehniskas būves, kas apgādātu ar ūdeni un novadītu kanalizāciju patērētājiem. Obligāts pieslēgums centralizētajiem tīkliem paredzams tiklīdz tie tiks izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai.¹²

Saskaņā ar pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijai tuvākās pašvaldības izbūvētās centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas Katlakalnā atrodas Pļavniekkalna ielas un valsts vietējā autoceļa V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči - Rāmava A, B" krustojumā, kas ir ~ 1000 m (1 km) attālumā no Detālplānojuma teritorijas. (2.pielikumā sniegts "Aprēķins par izvēlētās individuālās ūdensapgādes un individuālā notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājuma pamatotību".) Ķekavas novada pašvaldības investīciju plānā ar 2022.gada aktualizāciju nav plānots finansējums Katlakalna ūdenssaimniecības (apsaimniekotājs "Ķekavas nami) paplašināšanai. 2023.gadā finansējuma piesaistīšana ūdenssaimniecības attīstībai atkarīga no Eiropas Savienības vai citiem pieejamajiem finanšu fondiem, pašreizējā momentā nav zināma.

Ņemot vērā 2.pielikumā iekļauto tehniski – ekonomisko pamatojumu, laika posmā līdz pašvaldības centralizēto ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu izbūvei līdz Detālplānojuma teritorijai (piegulošajās ielās - Čaulu ielā, plānotajā Dārtas ielā), Detālplānojuma risinājumi apbūvēto zemes vienību Nr.1/DzM1 un plānotās apbūvējamās zemes vienības Nr.2/DzM1, Nr.3/DzM1, Nr.4/DzM1, Nr.5/DzM1, Nr.6/DzM1 paredz nodrošināt ar decentralizētiem risinājumiem - lokālu ūdensapgādi un lokālu sadzīves notekūdeņu kanalizāciju.

Lokālajam ūdensapgādes avotam - spīcei vai dziļurbumam jānodrošina cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un tā kvalitātes atbilstību MK 14.11.2017. noteikumiem Nr. 671 „Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība”. Ja tiek paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Dziļurbuma gadījumā, jāiekārto un jānodrošina 10 m stingrā režīma aizsargjoslas ap pazemes ūdens ņemšanas vietām ievērošanu saskaņā ar MK 20.01.2004. noteikumu Nr.43 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika" p. 7. un 11. prasībām.

Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas novadīšanai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā kā pagaidu risinājumu līdz centralizēto sistēmu izbūvei līdz Detālplānojuma teritorijai, paredz izsmejamu hermētisku krājrezervuāru, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē. Lai to nodrošinātu izsmeļamajam krājrezervuāram jābūt izolētam ar ūdeni necaurlaidīgu pārklājumu un iztukšotam tik regulāri, lai nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos grunts slāņos, kā arī nepatīkamo smaku izplatīšanos vidē.

TIAN iekļauts nosacījums, ka nekustamo īpašumu īpašniekam/iem pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklu izbūvei līdz Detālplānojuma teritorijai (piegulošajā ielā), obligāti jāveido pieslēgums pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem. Pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem nekustamo īpašumu īpašnieks/i obligāti pieslēdzas 1 gada laikā pēc to izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai (piegulošajā ielā). Mājsaimniecību faktisku pārslēgšanos uz centralizētajām sistēmām pēc to izbūves nodrošinās šo nosacījumu juridiska nostiprināšana Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu, kas būs saistoša jaunveidojamo DzM1 zemju vienību īpašniekiem. Papildus Ķekavas novada pašvaldībā ir pieejams līdzfinansējums īpašniekiem, kas pārslēdzas uz centralizēto sistēmu.

¹² SIA "Ķekavas nami", 06.12.2021., nosacījumi Nr.2020/1-6/1005

Lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos (līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem), atbilstoši normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām, īpašnieks/i reģistrē izsmejamo krājrezervuāru pašvaldībā un nodrošina decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas prasības:

- atbild par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām;
- lai neradītu draudus cilvēku veselībai un videi, nodrošina savākto notekūdeņu nodošanu asenizatoram (noslēdzot līgumu par notekūdeņu pieņemšanu), ņemot vērā ūdens patēriņu konkrētajā nekustamajā īpašumā, krājrezervuāra tilpumu, kā arī pašvaldības saistošajos noteikumos par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzturēšanas kārtību noteikto minimālo izvešanas biežumu;
- nodrošina brīvu piekļuvi asenizatora specializētajiem transportlīdzekļiem izsmejamā krājrezervuāra tilpuma iztukšošanai;
- nodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizēto kanalizācijas sistēmu kontroles un uzraudzības vajadzībām.

Decentralizēto kanalizācijas sistēmu reģistrēšanās un apsaimniekošanas kārtību nosaka 01.07.2017. MK Nr. 384 "Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu", Ķekavas novada pašvaldības 28.02.2022. saistošie noteikumi Nr.4/2019 "Par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ķekavas novadā" un 18.06.2020. saistošie noteikumi Nr.15/2020 "Grozījumi Ķekavas novada pašvaldības 2019.gada 28.februāra saistošajos noteikumos Nr.4/2019 "Par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ķekavas novadā"", kas ir saistoši visām fiziskām un juridiskām personām un nosaka uzraudzības un kontroles kārtību, lai aizsargātu cilvēku veselību, nodrošinātu vides aizsardzību un dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu.

2.*pielikumā* iekļauts aprēķins par izvēlētās pagaidu decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas tehniski – ekonomisko pamatotību.

Iespējamais vides risks – neatbilstoša decentralizēto apsaimniekošana – nehermētisks rezervuārs vai neregulāra krājrezervuāra satura izvešana, kas var radīt notekūdeņu noplūšanu gruntsūdeņos, meliorācijas sistēmā, pazemes ūdeņos vai citur vidē pēc būtības netiek pieļauts. To nostiprina gan normatīvie akti, gan pašvaldības saistošie noteikumi par decentralizētajā kanalizācijas sistēmām, gan detālplānojuma TIAN iekļautie nosacījumi.

Gaujas – Amatas ūdens horizontu komplekss Ķekavas novadā iegūļ zem Pļaviņu horizonta karbonātiskajiem nogulumiem. Novada lielākajā daļā abus horizontus izolē Pļaviņu horizonta pamatnē un Amatas horizonta virsmā izplatītie mālainie nogulumi, kas kopā veido līdz 10 m biezu sprostsāni. Horizonta biezums aptuveni 60-100 m. Arī te sastopami hidroģenkarbonātu kalcija tipa saldūdeņi, kuru kvalitāte lielākoties atbilst dzeramā ūdens kvalitātes prasībām, taču salīdzinot ar augstāk iegulošajiem Pļaviņu – Daugavas ūdens horizontu kompleksa ūdeņiem tiem ir mazāka cietība, taču bieži paaugstināta dzelzs jonu koncentrācija. Horizonts ir droši aizsargāts no virszemes piesārņojuma, tā ūdens resursi ir lieli un tas ir visbiežāk izmantotais ūdens horizontu komplekss Ķekavas novadā. Visas četras Ķekavas novadā esošās pazemes saldūdens atradnes izmanto Gaujas – Amatas ūdens horizontu kompleksu¹³.

Pazemes ūdeņu atradnes "Katlakalns" urbumi netiek izmantoti un atradne ir slēgta, kā arī turpmāk atradni nav plānots izmantot.¹⁴ Atradņu slēgšanas rezultātā krājumi anulēti kopskaitā septiņās saldūdens pazemes ūdeņu atradnēs tai skaitā "Katlakalns".¹⁵

¹³ Ķekavas novada teritorijas plānojuma Vides pārskats, SIA "Metrum"

¹⁴ Pazemes ūdeņu krājumu bilance 2013.gads, LVĢMC

¹⁵ Pazemes ūdeņu krājumu bilance 2013.gads, LVĢMC

Izvērtējot kopējos apstākļus, **nav pamata uzskatīt, ka decentralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas ierīkošana, līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem tīkliem, var izraisīt būtiskus vides riskus un negatīvi ietekmēt pazemes ūdens un/vai gruntsūdens kvalitāti.**

Pašreizējā momentā vēl nav konkrētas informācijas, kad pašvaldība plāno investēt centralizēto tīklu izbūvei ielās pie Detālplānojuma teritorijas, bet rekomendējams to iekļaut nākamā plānošanas perioda investīciju projektos (izstrādājot jauno Ķekavas novada Attīstības programmu līdz 2027.gadam.¹⁶⁾

Virszemes lietus ūdeņi un meliorācijas sistēma

Virszemes lietus ūdeņu savākšanu no Detālplānojuma teritorijas nodrošina infiltrējošā lietus ūdens savākšanas sistēmā, nepieciešamības gadījumā iekļaujot lietus ūdeņu uzkrājošo risinājumu piemērošanu. Konkrētus risinājumus un lietus ūdeņu izvades vietas nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros. Lietus notekūdeņus no apbūves ēku jumtiem atļauts novadīt vidē neattīrot, bet pirms novadīšanas vidē paredz lietusūdeņu nostādināšanas sistēmu.

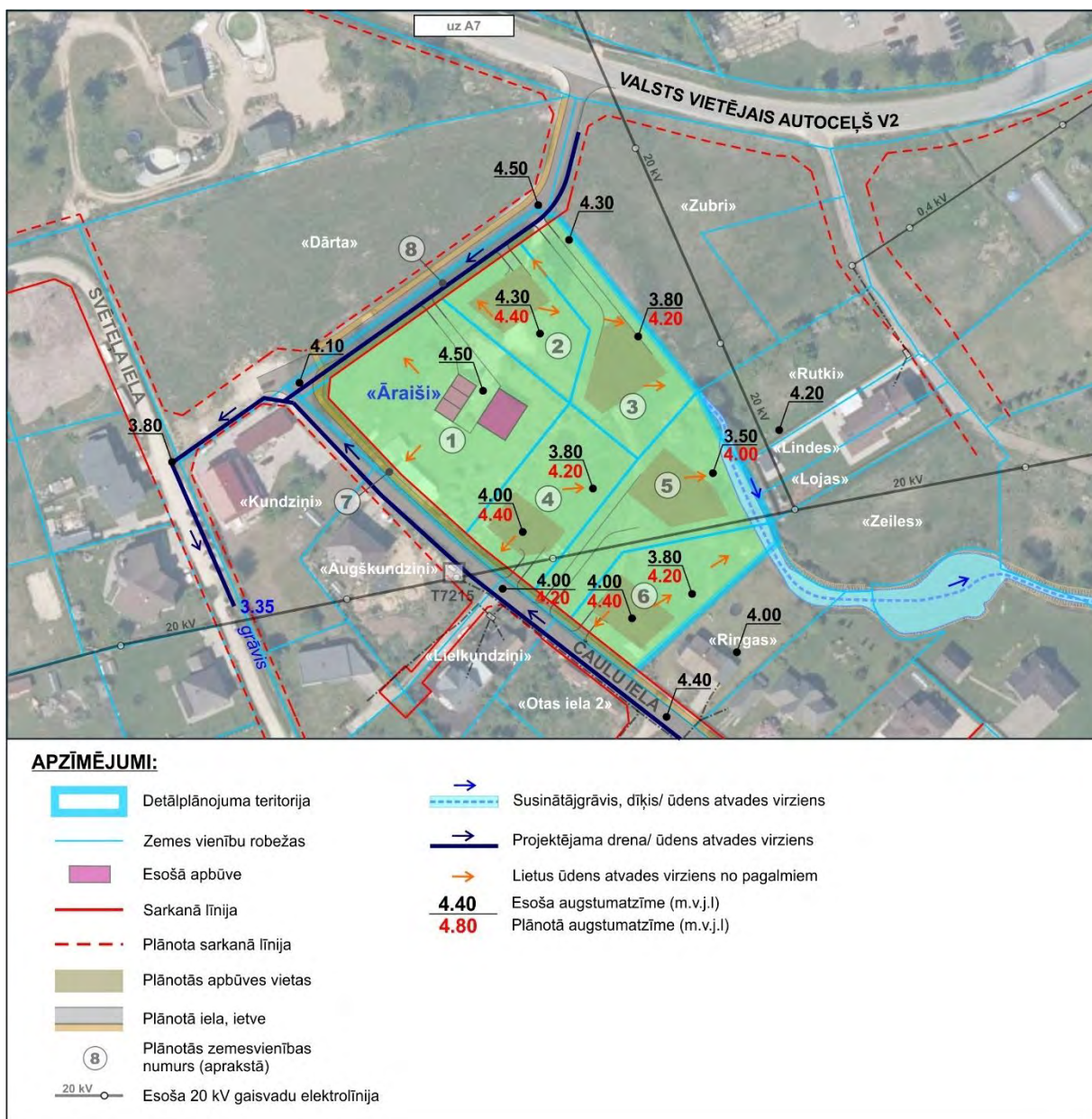
No pieguļošo ielu klātnēm virszemes ūdeņi tiks savākti lietusūdeņu drenāžā, ar noteci uz teritorijā esošo susinātājgrāvi. Projektējamo ielu šķērsprofilus *skatīt Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns"*.

VSAI "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa 06.12.2021. sniegusi nosacījumus Nr.Z-1-12/1556. Detālplānojuma risinājumi neparedz meliorācijas sistēmas objektu pārbūvi un saglabā teritorijā (projektējamās zemes vienībās Nr.5/DzM1 un Nr.6/DzM1) esošo susinātājgrāvi, meliorācijas kadastra Nr. 41321:5. TIAN iekļauts nosacījums, ka apbūvētās teritorijas planē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

Detālplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa un virszemes noteces pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās.

Virszemes ūdeņu noteces un meliorācijas sistēmas priekšlikums sniegts *4.5.attēlā*.

¹⁶ Atrodas izstrādes procesā



4.5.attēls. Meliorācijas sistēmas priekšlikums¹⁷

Ārējā ugunsdzēsība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi, ugunsdrošības atstarpes starp būvēm, kā arī ugunsdzēsības piebrauktuves pie ēkām un citā būvēm paredz atbilstoši plānoto objekta ugunsdrošības prasībām, spēkā esošajiem būvniecību reglamentējošiem normatīviem aktiem - MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"", MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" un citu normatīvo aktu prasībām.

Detālpilānojuma risinājumi DzM1 zemes vienībā plānoto dzīvojamo ēku un palīgēku ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai paredz izmantot Rānavas ielā ierīkoto ugunsdzēsības hidrantu, kas atrodas 1000 m rādiusā no objekta. (300.06.2015. MK noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" 19. punkts nosaka, ka ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt, ja ne tālāk par 1000 metriem atrodas ūdens ņemšanas vieta.) Ugunsdzēsības hidranta novietojumu skatīt 4.6.attēlā.

¹⁷ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads



4.6.attēls. Ārējās ugunsdzēsības priekšlikums¹⁸

Elektroapgāde

Detālpilānojuma teritorijas elektroapgādes risinājums sagatavots ņemot vērā AS „Sadales tīkls” 06.12.2021. nosacījumus Nr.30AT00-05/TN-33408 un AS “Sadales tīkls” “Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības”¹⁹ un “Projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai”.²⁰ (skatīt Pārskatā par detālpilānojuma izstrādes procesu).

Detālpilānojuma risinājumi saglabā īpašuma “Āraiši” teritoriju šķērsojošo AS “Sadales tīkls” elektropārvades 20 kV gaisvadu līniju un tās ekspluatācijas aizsargjoslu. Teritorijā esošās 0,4 kV elektropārvades gaisvadu un kabelīnijas paredzēt demontēt un pārbūvēt atbilstoši saņemtajiem saņemtam “Projektēšanas uzdevums AS "Sadales tīkls" elektroenerģijas tīklu pārvietošanai”.

Atbilstoši AS “Sadales tīkls” “Elektroietaišu ierīkošanas tehniskajām prasībām”, plānotajai dzīvojamajai apbūvei īsteno jaunu pieslēgumu. Atļautais spriegums 400/230 V, vienlaicīgā maksimālā slodze 10,3 kW, ievada aizsardzības aparāta nominālā strāva 16 A, 3 fāzes. Barošanās avots 110 kV A/ST. Nr.146 - Ķekava, 20 kV elektrolīnija, pievienojuma vieta - transformatoru apakšstacijas T-27215.

Projektējamo ielu šķērsprofilos ir rezervēta vieta elektroapgādes kabelīniju/sadaļņu ierīkošanai. (skatīt Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju plāns”)

Elektroapgādes risinājumu priekšlikums sniegts 4.7.attēlā.

Visi montāžas darbi jāveic ievērojot Elektroietaišu izbūves noteikumus un Latvijas būvnormatīvu prasības. Zemējums ierīkojams atbilstoši "Elektroietaišu izbūves noteikumiem" un citiem pastāvošiem normatīviem.

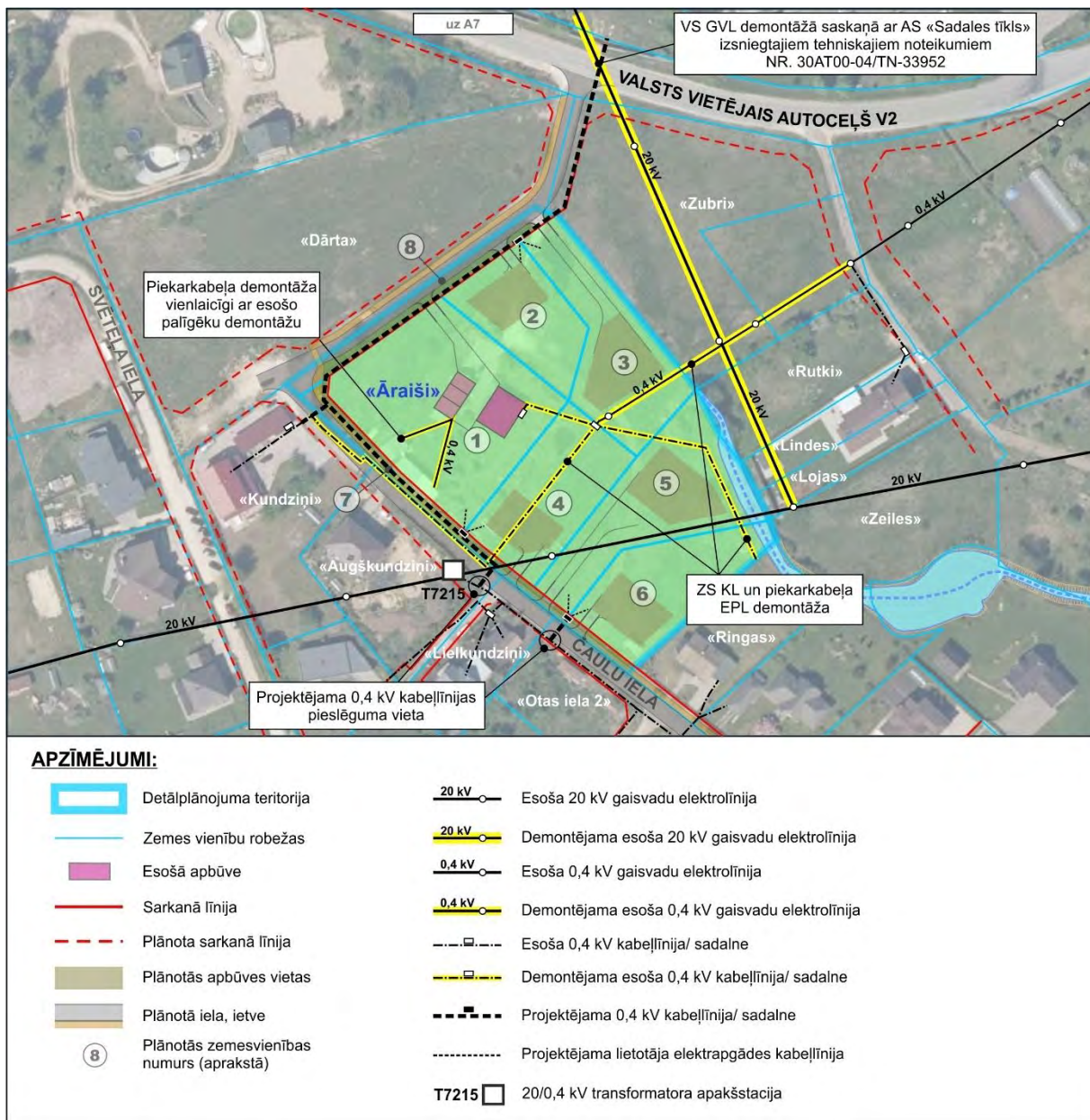
Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Noteikumus elektroapgādes projektēšanai un būvniecībai skatīt 1.pielikumā.

¹⁸ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads

¹⁹ 10.08.2022. Nr. 120295229

²⁰ (04.08.2022. Nr. 30AT00-04/TN-43231).



4.7.attēls. Elektroapgādes risinājumu priekšlikums²¹

Gāzes apgāde

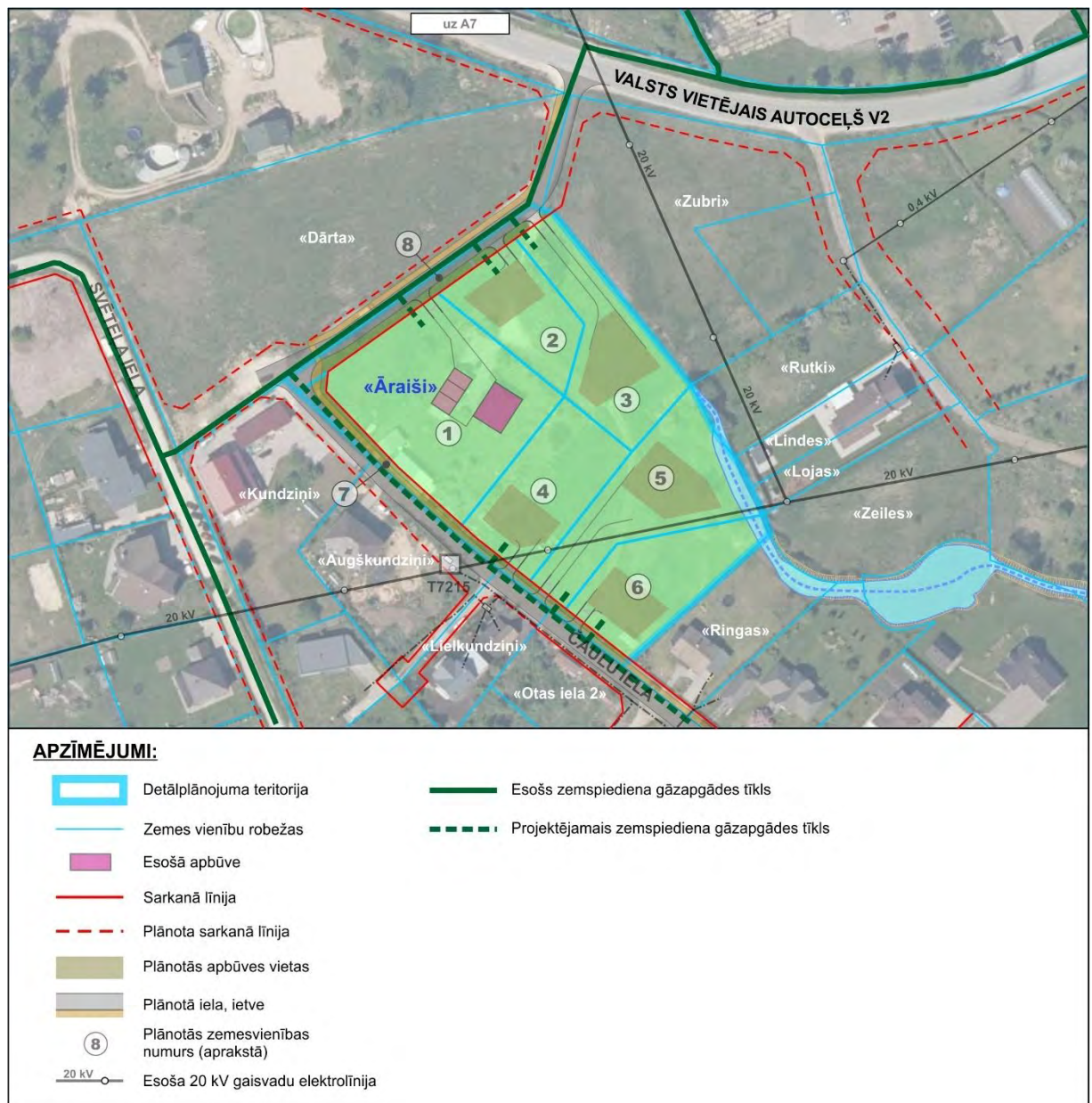
Gāzes apgādes plānošanā saņemti AS „Gasol” 09.12.2021. nosacījumi Nr.15.1-2/4963.

Plānoto dzīvojamo apbūvi iespējams nodrošināt ar gāzapgādi, veidojot pieslēgumu esošajam zemspiediena gāzes tīklam, kas izbūvēts ar īpašumu “Āraiši” robežjošā ceļa servitūtā (plānotajā Dārtas ielā). (4.8.attēls)

Projektējamo ielu šķērsprofilos ir rezervēta vieta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0.4 MPa novietnei (skatīt Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju plāns”), ar ievadu Detālplānojuma teritorijā un iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvēt katram patērētājam atsevišķi.

Gāzapgādes risinājumu priekšlikumu skatīt 4.8.attēlā.

²¹ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads



4.8.attēls. Gāzapgādes risinājumu priekšlikums²²

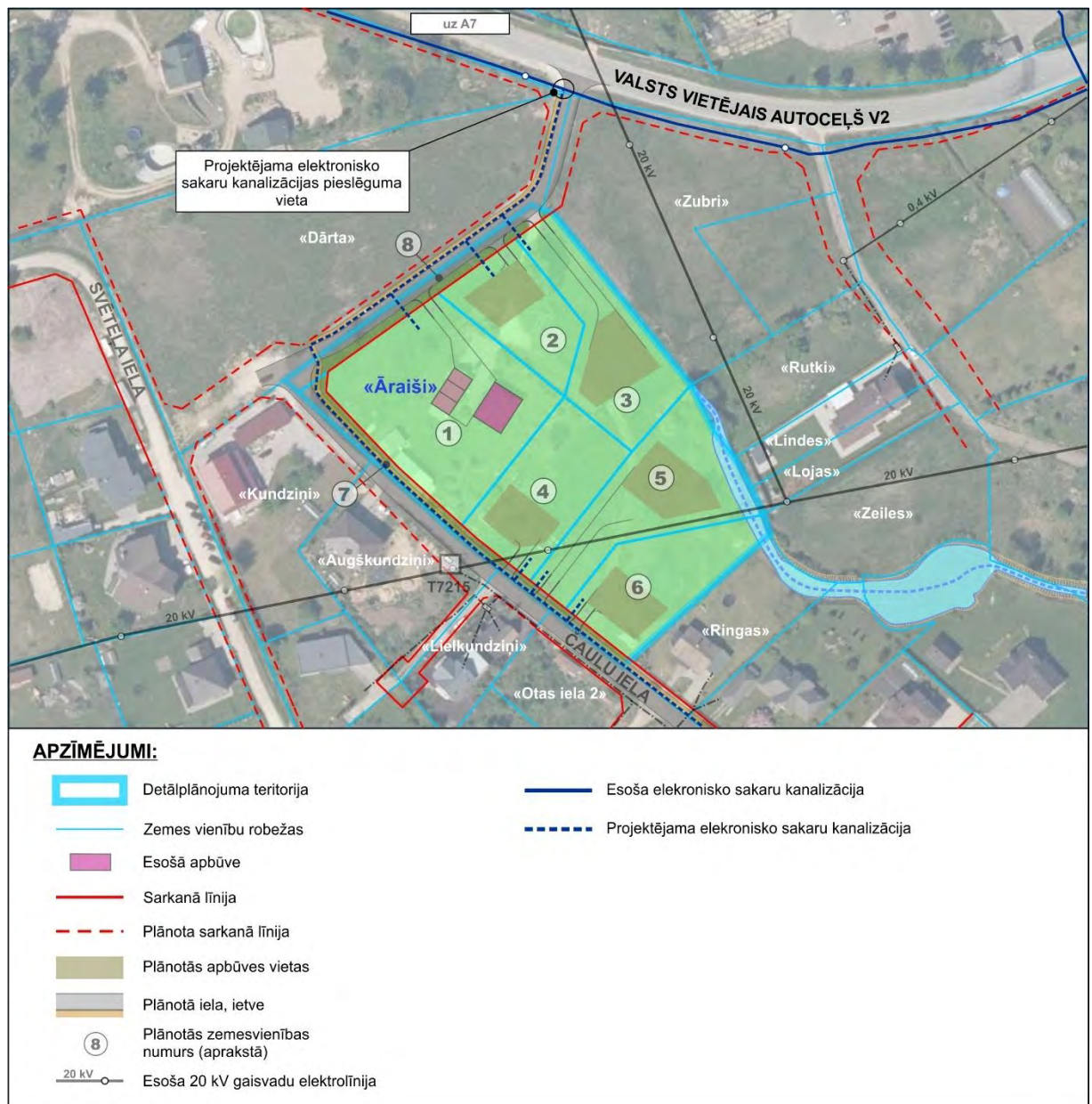
Elektroniskie sakari

Elektronisko sakaru risinājumu izstrādē ņemti vērā 22.12..2020. SIA „Tet” nosacījumi Nr.PN-180612, esošo SIA “Tet” elektronisko sakaru tīkla novietojums un to attīstības iespējas, MK 30.09.2014. noteikumu Nr.574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”” prasības.

Projektējamo ielu šķērsprofilos ir rezervēta vieta elektronisko sakaru tīklu izvietojumam (*skatīt Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju plāns”*) ar iespēju pieslēgties SIA “Tet” esošajām komunikācijām valsts vietējā autoceļā V2A. Paredzētas vietas sakaru kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai zemes vienībai/apbūvei. Elektronisko sakaru komunikāciju pievadus pie ēkām un to izbūvi nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā.

Elektronisko sakaru risinājumu priekšlikumu *skatīt 4.9.attēlā.*

²² Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads



4.9.attēls. Elektronisko sakaru risinājumu priekšlikums²³

4.6. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteikti apgrūtinājumi projektējamajām zemes vienībām attēloti Grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības plāns". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums.

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

Pie inženiertīkla demontāžas vai pārvietošanas tiek likvidēta vai arī attiecīgi pārvietota tās aizsargjosla.

²³ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2019.-2021. gads

1.pielikums. Noteikumi elektroapgādes projektēšanai un būvniecībai

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

Ņemt vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. pantā noteiktos aprobežojumus:

1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un Ministru kabineta noteikumi, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
2. Ja objektam ir noteikta aizsargjosla, tā īpašniekam vai valdītājam ir atļauts aizsargjoslā veikt attiecīgā objekta ekspluatācijai, remontam, atjaunošanai, pārbūvei nepieciešamos darbus. Par to rakstveidā brīdināms zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs vismaz divas nedēļas pirms darbu uzsākšanas, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidēšanas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā bez brīdinājuma.
3. Aizsargjoslās, kas ir lauksaimniecības zemēs, plānotie ekspluatācijas, remonta, atjaunošanas un pārbūves darbi veicami laikposmā, kad šīs platības neaizņem lauksaimniecības kultūras vai kad ir iespējama lauksaimniecības kultūru saglabāšana, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus, kurus var veikt jebkurā laikā.
4. Pēc darbu veikšanas objekta īpašnieks vai valdītājs sakārto zemes platības, lai tās būtu derīgas izmantošanai paredzētajām vajadzībām, kā arī atlīdzina zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam darbu izpildes gaitā nodarītos zaudējumus. Zaudējumu apmēru nosaka un zaudējumus atlīdzina likumos noteiktajā kārtībā vai pēc savstarpējas vienošanās.
5. Ja aizsargjoslas sakrīt vai krustojas, ar attiecīgo objektu ekspluatāciju un remontu saistītos darbus kopīgajos aizsargjoslu iecirkņos veic attiecīgo objektu īpašnieki vai valdītāji pēc savstarpējas vienošanās.
6. Juridiskās un fiziskās personas, veicot aizsargjoslās darbus, kuru dēļ ir nepieciešams objektus aizsargāt no bojājumiem, pārbūvēt vai pārvietot, aizsardzības, pārbūves vai pārvietošanas darbus veic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku vai valdītāju. Ar minētajām darbībām saistītās izmaksas sedz attiecīgā juridiskā vai fiziskā persona vai — pēc savstarpējas vienošanās — objekta īpašnieks vai valdītājs.
7. Juridiskajām un fiziskajām personām aizsargjoslās jāizpilda attiecīgā objekta īpašnieka vai valdītāja likumīgās prasības.
8. Pašvaldību un atbildīgo valsts institūciju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kontroles veikšanas kārtību. Objektu īpašnieku vai valdītāju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā, iepriekš par to brīdinot zemes īpašnieku, bet, ja tiesības lietot zemi nodotas citai personai, — zemes lietotāju.
9. Tāda objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu. Šis nosacījums neierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka, valdītāja vai lietotāja tiesības prasīt viņam radīto tiešo zaudējumu atlīdzību.
10. Aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem, izņemot aizsargjoslas gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ja tās šķērso meža teritoriju, kur aprobežojumi noteikti tikai elektrolīniju trasē, — papildus iepriekšējos punktos minētajiem aprobežojumiem tiek noteikti šādi aprobežojumi:
 - aizliegts aizkraut pievedceļus un pieejas elektrisko tīklu objektiem;
 - aizliegts izvietot lopbarības, minerālmēslu, degvielas, eļļošanas materiālu, ķīmisko vielu un ķīmisko produktu, kokmateriālu un citu veidu materiālu un vielu glabātavas;
 - aizliegts aizsargjoslās gar gaisa vadu līnijām ierīkot sporta laukumus, rotaļu laukumus, stadionus, tirgus, sabiedriskā transporta pieturas, mašīnu un mehānismu stāvvietas, kā arī veikt jebkādus pasākumus, kas saistīti ar cilvēku pulcēšanos;
 - aizliegts aizsargjoslās gar pazemes elektropārvades kabeļlīnijām veikt darbus ar triecienmehānismiem, nomest smagumus, izmest un izliet kodīgas un koroziju izraisošas vielas, degvielu un eļļošanas materiālus;
 - aizliegts celt, kapitāli remontēt, pārbūvēt vai nojaukt jebkuras ēkas un būves bez attiecīgo komunikāciju īpašnieka atļaujas;

- aizliegts veikt jebkāda veida derīgo izrakteņu iegūšanas, iekraušanas un izkraušanas, gultnes padziļināšanas, zemes smelšanas, spridzināšanas un meliorācijas darbus, kā arī izvietot lauka apmetnes un mehānizēti laistīt lauksaimniecības kultūras;
- aizliegts aizsargjoslās gar zemūdens elektropārvades kabelīnijām iekārtot kuģu, liellaivu un peldošu celtnu piestātnes, noenkuroties, braukt ar izmestu enkuru un tīkliem, ierādīt zvejas vietas un zvejot, ķert ūdens dzīvniekus un iegūt ūdensaugus ar dziļūdens rīkiem, kā arī ierīkot dzirdinātavas;
- aizliegts skaldīt ledu;
- aizliegts braukt ar mašīnām un mehānismiem, kā arī strādāt ar lauksaimniecības tehniku, kuras augstums, mērot no ceļa (zemes) virsmas, pārsniedz 4,5 metrus;
- aizliegts veikt zemes darbus dziļāk par 0,3 metriem, bet aramzemēs - dziļāk par 0,45 metriem, kā arī veikt grunts planēšanu ar tehniku;
- aizliegts veikt darbus, kas saistīti ar zemju applūdināšanu uz laiku;
- aizliegts ar jebkādam darbībām traucēt energoapgādes uzņēmuma darbiniekus, kuri aizsargjoslā veic ekspluatācijas, remonta, pārbūves, avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus šajā likumā noteiktajā kārtībā;
- aizliegts audzēt kokus un krūmus meža zemēs — platībās, kuras norādītas aizsargjoslu noteikšanas metodikā, ārpus meža zemēm — visā aizsargjoslas platumā. Ārpus meža zemēm zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs aizsargjoslā var audzēt kokus un krūmus, ja par to noslēgta rakstveida vienošanās ar elektrisko tīklu īpašnieku.
- veicot apūdeņošanas grāvju un drenāžas kolektorgrāvju būvi, kā arī ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jāsiglabā pievedceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm.

Ievērot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika"- 3., 8.-11.punkts:

1. Elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Elektrolīnijas trases platums ir:
 - gaisvadu elektrolīnijām, kuru spriegums:
 - nepārsniedz 0,4 kilovoltus, - piecus metrus platā joslā;
 - ir no 6 līdz 20 kilovoltiem, - 13 metru platā joslā;
 - ir 110 kilovoltu, - 26 metrus platā joslā;
 - ir 330 kilovoltu, - 54 metrus platā joslā;
 - kabelīnijām – trīs metrus platā joslā.
2. Ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Ja kabeli izceļ no ūdens ar enkuru, zvejas rīkiem vai citādi, kuģa kapteinis vai darbu vadītājs nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.
3. Aizsargjoslās papildus Aizsargjoslu likuma 35. un 45.pantā minētajiem aprobežojumiem aizliegts:
 - atrasties elektrisko tīklu būvju teritorijā un telpās, atvērt elektroietaišu durvis, nožogojumus un lūkas, pievienoties elektriskajiem tīkliem un darbināt komutācijas aparātus;
 - mest uz vadiem un balstiem, kā arī tuvināt tiem jebkādas priekšmetus;
 - kāpt uz elektrisko tīklu konstrukcijām, piesliet, novietot vai nostiprināt uz tām dažādus priekšmetus;
 - laist gaisa pūķus, lidaparātu sporta modeļus un citus lidojošus priekšmetus.
4. Zemūdens kabeļu pārejas saskaņo ar attiecīgās ostas pārvaldi un atzīmē ostas plānos un navigācijas kartēs. Vietas, kur zemūdens kabelīnijas šķērso kuģojamās upes, kanālus un ūdenskrātuves, dabā norāda ar signālzīmēm. Signālzīmju dizainu un novietojumu ūdenstilpju krastos saskaņo ar attiecīgās ostas pārvaldi. Signālzīmes novieto elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs.
5. Neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas saskaņo ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju.

Ievērot Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24. panta prasības:

Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar šā likuma 24.pantu.

1. Energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem:
 - energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā;
 - energoapgādes komersanta objekts tiek ierīkots sarkano līniju, publiski lietojamās ielas, tāda ceļa robežās, kam nav noteiktas sarkanās līnijas, vai esošās aizsargjoslas robežās;
 - vietējā pašvaldība atzinusi, ka sabiedrības interesēs jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošana vai esošā objekta vai tā daļas izmantošana nav iespējama bez šīs zemes izmantošanas;
 - energoapgādes komersanta objekts tiek ierīkots esošajā energoapgādes komersanta objekta aizsargjoslā un pēc tā ierīkošanas aizsargjoslas platums palielinās ne vairāk kā par 10 procentiem, ievērojot, ka šajā punktā noteiktajā kārtībā aizsargjoslu var palielināt ne vairāk kā vienu reizi;
 - ierīkojamam energoapgādes komersanta objektam ir noteikts nacionālo interešu objekta statuss un ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums;
 - citos likumos noteiktajos gadījumos.
2. Energoapgādes komersantam ir tiesības veikt jebkura sava objekta pārbūvi vai atjaunošanu, savlaicīgi par to informējot zemes īpašnieku. Zemes īpašniekam pienākas vienreizēja samaksa saskaņā ar šā likuma 24.pantu, ja pārbūves rezultātā palielinās energoapgādes komersanta objekta vai aizsargjoslas ap vai gar šo objektu aizņemtā zemes platība. Zemes īpašnieks nevar liegt energoapgādes komersantam šajā daļā un šā likuma 19.panta 1.1 daļā noteikto darbu veikšanu. Ja puses nevar vienoties par zemes īpašniekam izmaksājamo vienreizējo samaksu, jautājums par šo samaksu risināms tiesas ceļā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā darbu veikšanas laikā vai pēc to pabeigšanas.
3. Namīpašnieks nevar liegt kabeļu, armatūras, līniju un citu iekārtu un ietaišu uzstādīšanai, ierīkošanai, ekspluatācijai un attīstībai izmantot sava nama fasādi, zem nama esošo pagrabu un nama bēniņu telpas.
4. Energoapgādes komersants par jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta paplašināšanu brīdina nekustamā īpašuma īpašnieku vismaz 30 dienas pirms darbu uzsākšanas.
5. Energoapgādes komersantu objektu — ēku un būvju celtniecībai, kā arī norobežotu teritoriju ierīkošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu var atsavināt kārtībā, kādu nosaka likums "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām".
6. Energoapgādes komersantu objektu ierīkošana aizsargājamās dabas teritorijās saskaņojama ar valsts vides aizsardzības institūcijām un aizsargājamās dabas teritorijas pārvaldes institūciju, bet kultūras pieminekļos, to aizsardzības zonās vai kultūrvēsturiskās teritorijās — ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.
7. Ja tiek ierīkoti jauni vai paplašināti esošie energoapgādes objekti uz zemes vai dzīvojamā mājā, kas ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, šāda ierīkošana vai paplašināšana saskaņojama ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.
8. Energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi.
9. Nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja

- zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
10. 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.
 11. Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst veikt darbības, kas varētu kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju.
 12. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem.
 13. 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.
 14. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.
 15. 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.
 16. Atlīdzības aprēķināšanas un izmaksāšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.
 17. Ja energoapgādes komersanta objekts tiek likvidēts vai pārvietots, komersants sakārto nekustamo īpašumu atbilstoši tā agrākajam stāvoklim vai arī apmaksā tā sakārtošanai nepieciešamos darbus.
 18. Pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā.

2.pielikums. Aprēķins par izvēlētās individuālās ūdensapgādes un individuālā notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājuma pamatotību

Detālplānojuma izstrādes ietvaros sagatavots aprēķins un pamatojums decentralizētas vai centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu sistēmas izvēlei.

SIA "Ķekavas nami" 06.12.2021. nosacījumos Nr.2021/1-6/1005 detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam "Āraiši", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā informē: "Kanalizācijas un ūdensvada komunikācijas, kuras apsaimnieko uzņēmums zemes gabalā nav. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM) līdz centralizēto tīklu izbūvei paredzēt lokālas inženiertehniskas būves, kas apgādātu ar ūdeni un novadītu kanalizāciju patērētājiem. Paredzēt obligātu pieslēgumu centralizētajiem tīkliem, tiklīdz tie tiks izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai."

Centralizēta ūdensapgādes sistēma

Saskaņā ar pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijai tuvākā centralizētā ūdensapgādes sistēma Katlakalnā atrodas Pļavniekkalna ielas un valsts vietējā autoceļa V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči - Rāmava A, B" krustojumā. Līdz izbūvētajam ūdensvadam no Detālplānojuma teritorijas ir ~ 1000 m (1 km).

Izvērtētas tehniskas un ekonomiskas iespējas izbūvēt pieslēgumu centralizētai ūdensapgādes sistēmai. Centralizētu ūdensapgādes tīklu izbūve ~1000 m garumā izmaksā ~200 000 eur (1 m izbūve maksā ~200 eur). Jāņem arī vērā, ka detālplānojuma teritoriju nav plānots attīstīt vienlaicīgi un šajā gadījumā centralizētā ūdensvada izbūve 1 km garumā finansiāli būtu jāsedz 1 vai 2 nekustamā īpašuma īpašniekam/iem.

Papildus vērā ņemama ietekme - saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 6.panta pirmo daļu vietējā pašvaldība organizē ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu savā administratīvajā teritorijā. Centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūve ir pašvaldības pienākums, savukārt zemes vienību īpašnieku pienākums var būt izveidot pieslēgumu no sava īpašuma līdz pašvaldības izveidotajai centrālajai sistēmai (skatīt Augstākās tiesas 20.06.2018. spriedumu lietā Nr. A420349813, SKA-170/2018).

Individuāla ūdensapgāde (spices izbūve savrupmājai)

Izvērtētas tehniskas un ekonomiskas iespējas izbūvēt individuālu ūdensapgādi (spici) plānotajai savrupmājai detālplānojuma teritorijā. Spices izbūvi veic katrs jaunizveidotās zemes vienības īpašnieks, paredzot risinājumu būvniecības dokumentācijā. Aptuvenas iespējamās individuālā ūdensapgādes risinājuma izmaksas ierīkošanai vienai savrupmājai norādītas 1.tabulā (plānotās izmaksas sastādīs ~2000 eur).

1.tabula. Individuālas ūdensapgādes ierīkošanas izmaksas

Inženierbūve	Vienības izmaksas (eur)
Spice	~800
Aprīkojums, pieslēgšana	~350
Pašuzsūcošais sūknis	~150
Ūdens attīrīšanas iekārta vai filtrs	~700
KOPĀ vienai savrupmājai	~2000 eur

Arī gadījumā, ja Detālplānojuma teritorijā tiek attīstītas visas piecas jaunveidojamās DzM1 zemes vienības, kopā plānotajām piecām savrupmājām, decentralizēto ūdensapgādes risinājumu ierīkošanas izmaksas sastādītu ~10 000 eur, kas ir ~20 x mazāks finansējums kā tikai centralizētā ūdensvada ierīkošanai līdz Detālplānojuma teritorijai. Papildus jāņem vērā arī juridiskie aspekti - šķērsojot privātos īpašumus, izmaksas vēl būtiski paaugstinātos, kā arī rastos juridiskie sarežģījumi (saskaņojumi, ja to neveic pašvaldība), tehniski to padarot neiespējamu.

RISINĀJUMA IZVĒLE

Detālplānojuma risinājums paredz dzīvojamo apbūvi (iespējamās kopā piecas plānotās savrupmājas) nodrošināt ar individuālu ūdensapgādes risinājumu līdz pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošanai līdz Detālplānojuma teritorijai (Čaulu ielā vai plānotajā Dārtas ielā). Pēc centralizētās sistēmas izbūves detālplānojumā ietilpstošā dzīvojamā apbūve jāpieslēdz pie pašvaldības centralizētas ūdensapgādes. Nosacījums par obligātu pieslēguma veidošanu pie pašvaldības centralizētās ūdensapgādes, 1 gada laikā pēc tās ierīkošanas pieguļošajā ielā iekļauts TIAN, kā arī Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu (būs saistošs katram jaunizveidotās zemes vienības īpašniekam). Pieslēgumu centralizētajai ūdensapgādes sistēmai detālplānojuma teritorijā izbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātai būvniecības ieceres dokumentācijai un SIA „Ķekavas nami” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Centralizēta notekūdeņu savākšanas sistēma

Saskaņā ar pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijai tuvākā centralizētā sadzīves kanalizācijas sistēma Katlakalnā atrodas Pļavniekkalna ielas un valsts vietējā autoceļa V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči - Rāmava A, B" krustojumā. Līdz izbūvētajai sistēmai no Detālplānojuma teritorijas ir ~ 1000 m (1 km).

Izvērtētas tehniskas un ekonomiskas iespējas izbūvēt decentralizētu notekūdeņu savākšanas sistēmu vai izbūvējot pieslēgumu centralizētai sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmai līdz pašvaldības esošajam centralizētajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam.

Centralizētu kanalizācijas tīklu izbūve ~1000 m garumā izmaksā ~250 000 eur (1 m izbūve maksā ~250 eur). Jāņem arī vērā, ka Detālplānojuma teritoriju nav plānots attīstīt vienlaicīgi (izbūvēt 5 savrupmājas) un šajā gadījumā centralizētā kanalizācijas tīkla izbūve 1 km garumā finansiāli būtu jāsedz 1 vai 2 nekustamā īpašuma īpašniekam/iem.

Papildus vērā ņemamas ietekmes:

- 1) saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 6.panta pirmo daļu vietējā pašvaldība organizē ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu savā administratīvajā teritorijā. Centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūve ir pašvaldības pienākums, savukārt zemes vienību īpašnieku pienākums var būt izveidot pieslēgumu no sava īpašuma līdz pašvaldības izveidotajai centrālajai kanalizācijas sistēmai (skatīt Augstākās tiesas 20.06.2018. spriedumu lietā Nr. A420349813, SKA-170/2018);
- 2) gadījumā, ja būvē vienu kopīgu NAI detālplānojuma teritorijā, tās izbūvei nepieciešams paredzēt atsevišķu zemes vienību. NAI nosaka aizsargjoslu ar rādiusu 50 m ar ierobežojumiem teritorijas izmantošanai (nav atļauta dzīvojamā apbūve). Aizsargjoslas teritorija aizņemtu ~6230 m², kas atbilst ~50% detālplānojuma teritorijas. Izvietojot NAI pie detālplānojuma teritorijas robežas tiktu apgrūtināti blakus esošie nekustamie īpašumi. Papildus minami arī sarežģītie juridiskie aspekti, NAI neapsaimniekojot pašvaldības ūdenssaimniecības apsaimniekotājam;
- 3) visas centralizētās notekūdeņu savākšanas sistēmas izmaksas sedz Detālplānojuma teritorijas esošais īpašnieks (attīstītājs), kas ir pretrunā 1)punktam.

Aptuvenas iespējamās centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas risinājuma izmaksas norādītas 2.tabulā.

2.tabula. Centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas ierīkošanas izmaksas

Inženierbūve	Vienības izmaksas (eur)
Kanalizācijas tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā (1000 m)	~250 000 (1000 m)
Kanalizācijas sūkņu stacija	~10 000
KOPĀ	~260 000

*apkalpošanas izmaksas - elektrības izmaksas sūkņu stacijai ~170 eur/men (~2040 eur/gadā), sūkņu stacijas, tīklu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas ~200 eur/mēn (~2400/eur/gadā)

Individuāla notekūdeņu savākšana un attīrīšana

Individuālo bioloģisko NAI izbūve dzīvojamai apbūvei Ķekavas novadā nav atļauta, jo pie to neatbilstošas apsaimniekošanas iespējams vides risks un pietiekami neattīrītu notekūdeņu nonākšana vidē. Līdz ar to izvērtētas tehniskas un ekonomiskas iespējas izbūvēt hermētiski izolētu krājrezervuāru katrai plānotajai savrupmājai (kopā iespējamais plānoto savrupmāju skaits 5), kas ir videi drošs risinājums. Iekārtu izbūvi veic jaunais zemes vienības īpašnieks individuāli, paredzot risinājumu būvniecības dokumentācijā. Eksploatācijas un apsaimniekošanas noteikumus, lai nepieļautu pārplūšanu un neizraisītu risku videi nosaka gan normatīvie akti, gan pašvaldības saistošie noteikumi, gan TIAN iekļautie nosacījumi decentralizētajām kanalizācijas sistēmām. Aptuvenas iespējamās risinājuma izmaksas norādītas 3. un 4.tabulā.

4.tabula. Individuālas notekūdeņu savākšanas ierīkošanas izmaksas (hermētiski izolēts krājrezervuārs katrai savrupmājai)

Inženierbūve	Vienības izmaksas
Stikla šķiedras hermētiska izsmeļamā tvertne Labko (Somija), apjoms 5 m ³	~2400
Izsmeļamās hermētiskas tvertnes izbūve, noenkurošana un pieslēgšana	~1200
KOPĀ vienai savrupmājai	~ 3600

*apkalpošanas izmaksas - izsmeļamās tvertnes izsūkņēšana un izvešana reizi mēnesī - 150,0 eur/mēnesī (1800 eur/gadā)

Arī gadījumā, ja Detālplānojuma teritorijā tiek attīstītas visas piecas jaunveidojamās DzM1 zemes vienības, kopā plānotajām piecām savrupmājām, izsmeļamo krājvertņu ierīkošanas izmaksas sastādītu ~18 000 eur, kas ir ~14 x mazāks finansējums kā tikai centralizētās sistēmas ierīkošanai līdz Detālplānojuma teritorijai. Papildus jāņem vērā arī juridiskie aspekti - šķērsojot privātos īpašumus, izmaksas vēl būtiski paaugstinātos, kā arī rastos juridiskie sarežģījumi (saskaņojumi, ja to neveic pašvaldība), tehniski to padarot neiespējamu.

RISINĀJUMA IZVĒLE

Līdz pašvaldības centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošanai līdz Detālplānojuma teritorijai (Čaulu ielā vai plānotajā Dārtas ielā), Detālplānojuma risinājums paredz dzīvojamo apbūvi (iespējamās kopā piecas plānotās savrupmājas) nodrošināt ar individuālu sadzīves notekūdeņu kanalizācijas risinājumu (hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām), ievērojot vides jomu regulējošo normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasības

Pēc centralizētās sistēmas izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai, dzīvojamā apbūve jāpieslēdz pie pašvaldības centralizētas sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas. Nosacījums par obligātu pieslēguma veidošanu pie pašvaldības centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas, 1 gada laikā pēc tās ierīkošanas pieguļošajā ielā iekļauts TIAN, kā arī Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu (būs saistošs katram jaunizveidotās zemes vienības īpašniekam). Pieslēgumu centralizētajai sistēmai Detālplānojuma teritorijā izbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātai būvniecības ieceres dokumentācijai un SIA „Ķekavas nami” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.