

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS, MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrāde nekustamā īpašuma „Laivas”, kadastra Nr. 8070 001 0041, teritorijā, Krogsilā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā ir uzsākta pamatojoties uz nekustamā īpašuma „Laivas” īpašnieces SIA “Wood Construction” attīstības priekšlikumu par, galvenokārt, darījumu iestādes un tai nepieciešamās infrastruktūras izveidošanu nekustamā īpašuma zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0041 teritorijā, kas, atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam noteiktajai teritorijas atļautajai izmantošanai Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonā (JDzD1), vienlaikus izmantojot unikālo ainavu skatam uz Daugavas un Olektes upēm. Savukārt Lauksaimniecības teritorijas (L) izmantošana tiek paredzēta galvenokārt rekreācijai un teritorijas labiekārtošanai.

Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar:

- Ķekavas novada domes 2019. gada 14.februāra lēmuma „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā „Laivas” Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”, (protokols Nr.24./2021, lēmums Nr.28) 1.pielikumā „Darba uzdevums Nr.D-2021-42” noteiktajām prasībām;
- institūciju izdotajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai.





Detālplānojuma izstrādē tiek ievērotas Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un citu normatīvo aktu prasības. Detālplānojuma izstrādē ir izmantots 2022. gada 10.maijā pašvaldības datu bāzē ADTI reģistrēts topogrāfiskais plāns M 1:500.

Detālplānojumā ietvertās teritorijas attīstības priekšnosacījumi ir izvērtēti atbilstoši plānojamās teritorijas novietnei, ņemot vērā teritorijas attīstības ieceres un to īstenošanas iespējas, kuras ir saistītas, pirmkārt, ar esošās, degradētās vides radikālu pārveidi un atbrīvošanu no vides piesārņojuma,.

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu (skatīt 1.attēlu), plānojamās teritorijas lielākā daļa atrodas Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonā (JDzD1). Salīdzinoši neliela daļa no plānojamās teritorijas atrodas funkcionālā zonējuma Lauksaimniecības teritorijas (L) zonā. Salīdzinoši nelielu tās daļu ietekmē 10% applūšanas risks, un detālplānojuma apbūvējamā teritorija nav applūstoša, kā norādīts Valsts SIA “Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” (turpmāk – LVĢMC) 2022.gada 16.augustā izsniegtajā izziņā Nr. 4-6/10. Līdz ar to uz šo teritoriju neattiecas Aizsargjoslu likumā noteiktie būvniecības ierobežojumi. Maksimālā ūdens līmeņa atzīmes Daugavā un Olektē jāizvērtē būvprojekta izstrādes laikā. Atbilstoši noteiktajai 10% applūšanas riska teritorijas robežai, detālplānojuma robežās tiek precizēta Lauksaimniecības teritorijas (L) un Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonas (JDzD1) funkcionālo zonējumu savstarpējā robeža.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteiktas apbūvējamās teritorijas izveidošanai nepieciešamās satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL), kuras paredzētas ceļu un inženierkomunikāciju izbūvei.



-  Īpašuma robeža
-  Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonējums (JDzD1)
-  Lauksaimniecības teritorijas (L)
-  Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL

1.attēls. Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktais funkcionālais zonējums.

Šīs teritorijas attīstības pamatā, atbilstoši atļautajai teritorijas izmantošanai un ekonomiskajiem nosacījumiem, ir iecere viesu mājas (kempinga) apbūves izveidošanai, kā arī ar to saistītās sporta un atpūtas objektu būvniecība. Plānojamās teritorijas daļu, kura atrodas Lauksaimniecības teritorijā, tiek paredzēts izmantot rekreācijai, iespējami saudzīgi saglabājot esošo reljefu un zemsedzi, kā arī vērtīgos kokus.

Galvenie teritorijas attīstības uzdevumi ir:

- detalizēt nekustamā īpašuma "Laivas" teritorijas plānoto (atļauto) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0041 izmantošanu, kuras daļa, atbilstoši Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajai teritorijas izmantošanai atrodas Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonējuma (JDzD1) teritorijā, daļa - Lauksaimniecības teritorijā (DzM) un daļa - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) teritorijā;
- plānot satiksmes infrastruktūras teritorijas, atbilstoši Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam noteiktajām prasībām;
- noteikt projektējamai teritorijai lietošanas mērķu priekšlikumus atbilstoši plānotajai konkrētās teritorijas atļautajai izmantošanai;
- atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, nodrošināt turpmākajā projektēšanas un būvniecības procesā šīs teritorijas racionālu izmantošanas iespēju;

- saglabāt videi raksturīgās īpatnības un noteikt teritorijas izmantošanu atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plānam;
- īstenojot šo detālplānojumu un nodrošināt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu, saskaņā ar Ķekavas novada teritorijas plānojuma prasībām un detālplānojuma nosacījumiem.

Detālplānojums detalizē Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus, nosakot:

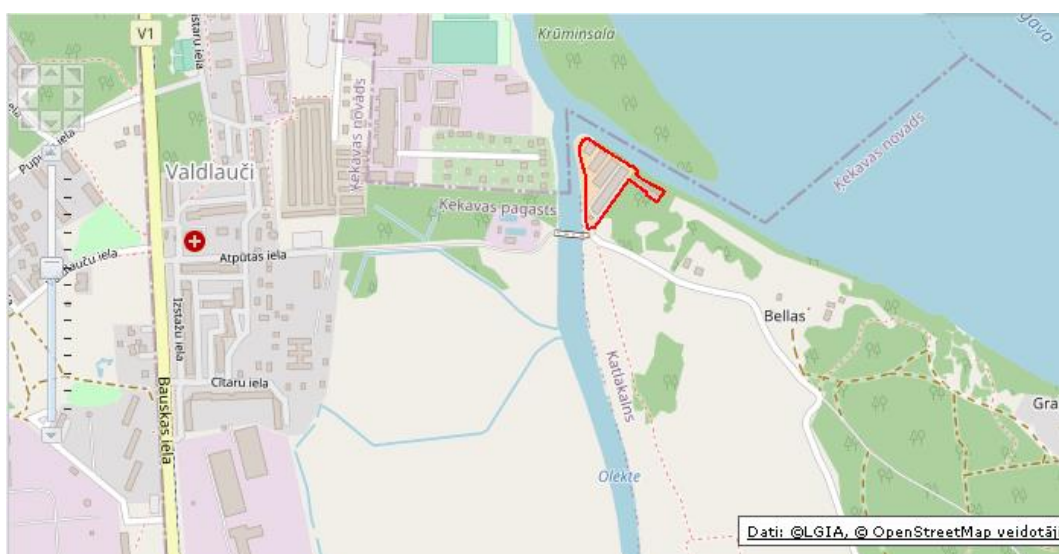
- plānoto zemes vienību robežas, teritorijas apgrūtinājumus, aizsargjoslas un citus ierobežojumus;
- teritorijas atļauto izmantošanu katrai plānotajai zemes vienībai;
- prasības būvju izvietojumam, būvlaides;
- prasības inženierkomunikāciju un piebraucamo ceļu izvietojumam un izmantošanai.

## 2. PLĀNOJAMĀ TERITORIJA, DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN UZDEVUMI, SAISTĪBA AR PIEGULOŠAJĀM TERITORIJĀM

Detālplānojuma robežas ir noteiktas saskaņā ar Ķekavas novada domes apstiprināto darba uzdevumu un tās atbilst nekustamā īpašuma „Laivas”, kadastra Nr.8070 001 0041 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0041, robežām.

Plānojamās teritorijas kopējā platība ir 0,89 ha, kuras teritorijā atrodas iepriekšējā gadsimtā būvētas un ilgstoši neizmantotas autotransporta garāžas, kā arī citas ēkas un būves. Laika gaitā teritorija ir degradēta.

Plānojamā teritorija, tās rietumu un ziemeļaustrumu daļā, robežojas ar Daugavu, (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0081) dienvidu daļā - ar Olektes upi (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0219), savukārt dienvidaustrumu daļā - ar nekustamo īpašumu “Vidzemnieki” (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0044) (skatīt 2.attēlu un 1., 2., 3. un 4.foto).



2.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



1.foto. Skats uz plānojamo teritoriju un tajā esošajām būvēm.



2.foto. Skats no plānojamās teritorijas centrālo daļu ar vēsturisko apbūvi.



3.foto. Skats uz plānojamās teritorijas krastu gar Olektes upi.



4.foto. Olektes upes ieteka Daugavā gar nekustamā īpašuma „Laivas” krastu.

Nekustamā īpašuma „Laivas” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0044 turpmākā izmantošana ir plānota, ņemot vērā tās unikālo atrašanās vietu, kuras lielākā daļa robežojas ar Daugavu un Olekti. Projektā tiek plānots atdalīt no īpašuma nelielu teritorijas daļu 0,01 ha platībā, kura atrodas plānotās ielas sarkano līniju teritorijā. Pārējā nekustamā īpašuma „Laivas” teritorijā, 0,88 ha platībā, (plānotajā zemes vienībā Nr. 1) ir paredzēts nojaukt daļu no esošās apbūves (skatīt grafiskās daļas lapā 1 “Funkcionālā zonējuma, zemes vienības sadalījuma un aizsargjoslu plāns”), saglabājot divas no esošajām būvēm, kura tiks rekonstruētas un izmantotas kā plānotās apbūves kompleksa sastāvdaļa viesu mājas (kempinga) apbūves izveidošanai.

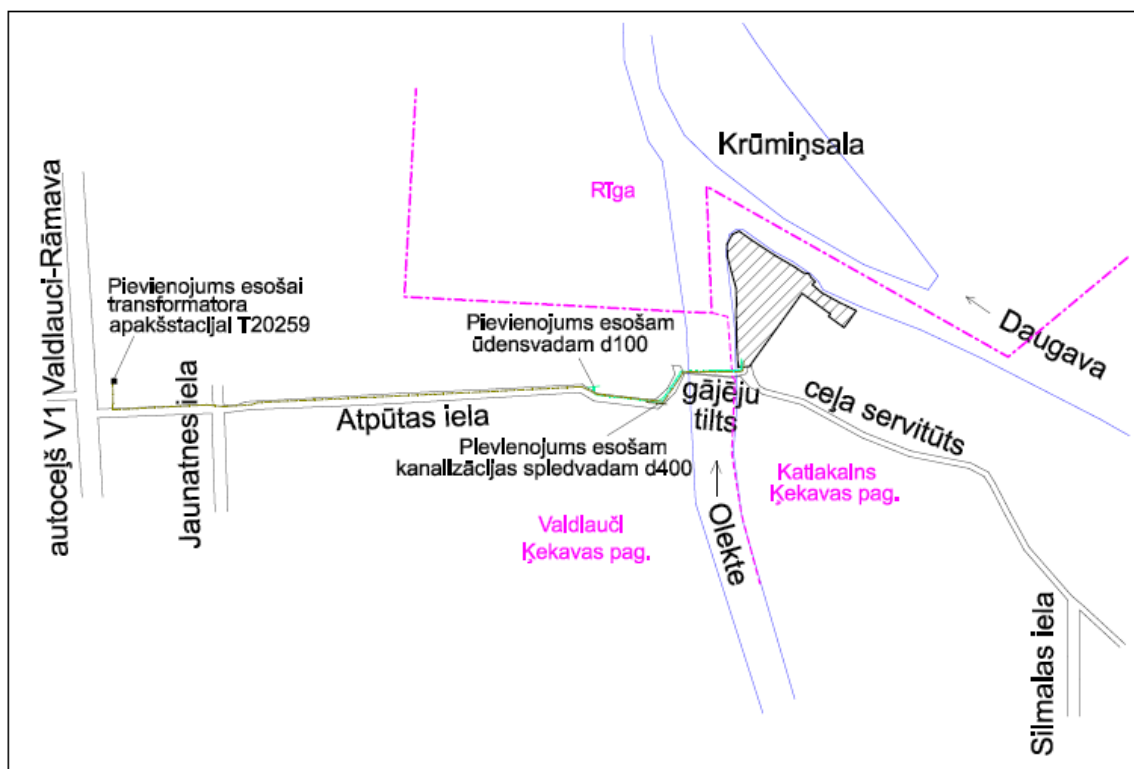
Ņemot vērā, ka teritorijā neatrodas vērtīgi koki, teritorijas labiekārtojumā ir jāparedz to esošo koku saglabāšanu, kurus iespējams integrēt teritorijas

labiekārtojuma risinājumos. Plānojamo teritoriju no ārpuses ieskauj upju krastos esošo dažādu vecumu un sugu blīvas koku audzes, kas vienlaikus nodrošina krastmalas aizsardzību no krasta erozijas, kā arī veido perimetrālu "zaļo rotu" gar teritorijas rietumu un ziemeļaustrumu robežu.

### 3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Piekļuve pie plānojamās teritorijas ir nodrošināta no pašvaldības ielu tīkla pa Civillikumā noteiktajā kārtībā nodibinātu ceļa servitūtu teritorijās kalpojošo nekustamo īpašumu "Bellas", "Agates" un "Vidzemnieki" teritorijās (skatīt 3.attēlā un detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-2 „Transporta organizācijas shēma”).

Ņemot vērā, plānojamās teritorijas atrašanās vietu un vienīgo iespējamo piekļuvi tai no pašvaldības plānotās transporta infrastruktūras teritorijas, detālplānojuma risinājumā piekļuve pie plānotajām apbūvējamajām teritorijas daļām, tiek paredzēta pa satiksmes infrastruktūrai (piebraucamajam ceļam) plānotu teritoriju. Priekšnoteikumu jaunu pašvaldības ielu tīkla savienojošo ielas posmu izveidošanai plānojamajā teritorijā nav.



3.attēls. Transporta kustības organizācijas un inženierkomunikāciju objektu shēma

### 4. UGUNSDZĒSĪBAS PRASĪBAS

Ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana līdz plānotās apbūvējamās teritorijas, ir paredzēta pa detālplānojumā teritorijā plānoto piebraucamo ceļu, kas nodrošina arī piekļūšanu Daugavai.

Pēc ūdensapgādes inženierkomunikāciju ierīkošanas plānojamajā teritorijā, ir paredzēta jauna ugunsdzēsības hidranta izbūve.

### 5. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Inženierkomunikāciju novietnes plānu skatīt 3.attēlā un grafiskās daļas lapā DP-3 „Galveno inženiertīklu shēma, sarkanās līnijas”.

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.

Inženierkomunikācijas ir paredzēts izbūvēt plānotā piebraucamā ceļa robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas būvprojektos.

## 5.1. ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes tīkli ir plānoti saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 2022.gada 2.marta.izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30AT00-05/-36863.

Plānotās, apbūvējamās zemes vienības aptverošajā teritorijā neatrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 – 20) kV elektroapgādes līnijas, a/st., TP u.c. elektroietaisies.

Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam un precizētu paredzamo pieslēguma vietu, nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu „Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām”, norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto/-ajiem apbūves risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu [st@sadalestikls.lv](mailto:st@sadalestikls.lv) vai arī AS „Sadales tīkls” pa pastu uz adresi Šmerļa iela 1, Rīga, LV-1006. Pēc pieteikuma saņemšanas AS „Sadales tīkls” izsniedz tehniskos noteikumus plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Detālplānojumā plānoto inženierkomunikāciju izvietojums atbilst 2014.gada 30.septembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 574 "Noteikumi par LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem tiek nodrošināta ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Izstrādājot detālplānojumu, ir ņemti vērā īpašuma lietošanas tiesību ierobežojumi elektropārvades līniju aizsargjoslās, kas noteikti Aizsargjoslu likumā, (īpaši 35. un 45. pantā).

Turpmākajā detālplānojuma īstenošanas procesā ir jāņem vērā prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3. un 8. – 11. punkts. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka 2014.gada 21.janvāra Ministru kabineta 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”.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pantu: veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Detālplānojuma izstrādē ir izmatots aktualizēts augstas detalizācijas topogrāfiskais plāns, (LKS 92-TM koordinātu sistēmā) M 500.

## 5.2. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ir plānotas saskaņā ar Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2022.gada 28.marta izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 11.2/2300/RI/2022, Veselības inspekcijas 2022.gada 7.martā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/45 un pašvaldības izdotā Darba uzdevuma detālplānojuma izstrādei 6.punkta 6.4.1. apakšpunktā noteiktajām prasībām.

SIA „Ķekavas nami” 2022. gada 17.martā izsniegtajos nosacījumos Nr. 2022/1-6/155 detālplānojuma izstrādei ir norāde, ka plānojamajā teritorijā ir nepieciešamas paredzēt centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu Atpūtas ielas ārējiem tīkliem, kuras apsaimnieko šis uzņēmums.

Līdz ar detālplānojuma īstenošanas uzsākšanu ir jāizbūvē centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

## 5.3. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA

Saskaņā ar VSAI „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2022. gada...marta nosacījumiem Nr. Z-1-9.3/412, detālplānojuma teritorija atrodas koplietošanas ūdensnoteka, meliorācijas kadastra Nr.41313:1.

Meliorācijas sistēmu projektēšanā sertificētā speciālista Zigurda Zēna 29.09.2022. sniegtajā atzinumā Nr. 01 - 0.3/126e secināts, ka īpašumā „Laivas” (kad.apz. 80700010041), Katlakalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads pēc meliorācijas kadastra datiem nav esošas meliorācijas sistēmas, līdz ar to meliorācijas sistēmu pārbūves risinājumi detālplānojumā nav nepieciešami. Lietus ūdens savākšanas un novadīšanas sistēmu nepieciešams izstrādāt atsevišķā būvprojektā. Atbilstoši LVĢMC izziņai, detālplānojuma teritorija nav applūstoša un uz to neattiecas Aizsargjoslu likumā noteiktie būvniecības ierobežojumi. Maksimālā ūdens līmeņa atzīmes Daugavā un Olektē jāizvērtē būvprojekta izstrādes laikā.

## 5.4. GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS „Gaso” 2022.gada 07.aprīļa izsniegtajiem nosacījumiem, plānojamās teritorijas gāzes apgādi ir iespēja nodrošināt no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts autoceļa V2 teritorijā, Ķekavas pagastā.

Detālplānojuma teritorijā, ir paredzēta vieta gāzesvada izbūvei piebraucamā ceļa zonā. Būvprojekta risinājumā ir jāparedz gāzes pievadu izbūvi katram patērētājam atsevišķi.

Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa AS „Gaso” Perspektīvās attīstības daļā.

## 5.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Telekomunikāciju tīkli ir plānoti pamatojoties uz SIA „Tet” 2022. gada 18.maijā izdotajiem noteikumiem Nr.PN-192656.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzētas telekomunikāciju kabeļu kanalizācijas novietnes, atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Kabeļu kanalizācijas ievadu novietnes – būvprojekta risinājumā. Sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli paredzēti piebraucamā ceļa zonā. Pieslēgumi ir nodrošināmi pēc maģistrālā kabeļa līnijas izbūves.



## 5.6. SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie pašvaldības centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei lokāli risinājumi (alternatīvie energoresursi, gāze u.c.).

## 6. CITAS PRASĪBAS

### 6.1. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

Atkritumu apsaimniekošana detālplānojuma teritorijā ir jānodrošina saskaņā ar Ķekavas novada saistošajiem noteikumiem, kuri nosaka Ķekavas novada sadzīves atkritumu apsaimniekošanas kārtību

Uzsākot būvniecību vai teritorijas labiekārtošanas darbus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, īpašniekam ir jāslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekotāju, (kuram ir līgums ar pašvaldību par minētā pakalpojuma sniegšanu), par sadzīves atkritumu savākšanu.

## 7. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ķekavas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

- Daugavas upes aizsargjosla ciemā – 20 m;
- Olektes upes aizsargjosla ciemā – 10 m;
- tauvas josla gar Daugavas upi – 10 m;
- tauvas josla gar Olektes upi – 4 m;
- 20 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla – 2.5 m no līnijas ass;
- ielas sarkanā līnija.

## 8. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS PRIEKŠLIKUMI

1. kārtā jāveic zemes vienības Nr.2 atdalīšanu ielas sarkano līniju teritorijā, piešķirot tai nosaukumu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi;
2. kārtā jāveic plānoto ēku būvniecību zemes vienības Nr.1 teritorijā un projektēto inženierkomunikāciju izbūvi;
3. kārtā jāveic esošās apbūves un inženierkomunikāciju nodošanu ekspluatācijā.