

**LOKĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM
“PAVASARA IELA 36” UN
“PAVASARA IELA 38”, BALOŽOS,
ĶEKAVAS NOVADĀ**

PASKAIDROJUMA RAKSTS



SATURS

IEVADS	3
1. LOKĀLPILNOJUMA SASTĀVS	4
2. LOKĀLPILNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS	5
3. LOKĀLPILNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS	6
3.1. NOVIETOJUMS, PLATĪBA UN ROBEŽAS.....	6
4. ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA	8
4.1. LOKĀLPILNOJUMA TERITORIJAS DABAS VIDE	8
4.2. LOKĀLPILNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN PIEKĻUVE	8
4.3. APKĀRTĒJO TERITORIJU PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	10
4.4. ESOŠI INŽENIERTĪKLI UN APGRŪTINĀJUMI.....	12
5. LOKĀLPILNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	14
5.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	14
5.2. LOKĀLPILNOJUMA TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA, INDIVIDUĀLĀS BŪVLAIDES PRIEKŠLIKUMS UN PAMATOJUMS.....	15
5.2.1. Funkcionālā zonējuma un apbūves noteikumu grozījumu priekšlikums	15
5.2.2. Individuālās būvlandes priekšlikums.....	16
5.2.3. Funkcionālā zonējuma grozījumu priekšlikuma atbilstība Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai	18
5.2.4. Funkcionālā zonējuma grozījumu pamatojums	19
5.3. PLĀNOTĀ PIEKĻUVE UN INŽENIERTĒHNISKAIS NODROŠINĀJUMS	19
5.4. APGRŪTINĀJUMI	21

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Lokālpārvaldes izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 2022.gada 19.janvāra lēmumu Nr.33 (sēdes protokols Nr.3) "Par lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajos īpašumos Pavasara ielā 36 un 38, Baložos, Ķekavas novadā" un apstiprināto darba uzdevumu lokālpārvaldes izstrādei.¹

Saskaņā ar noslēgto līgumu lokālpārvaldes izstrādi veica SIA „Reģionālie projekti”. Projekta vadītāja, teritorijas plānotāja - Santa Pētersone, kartogrāfs, teritorijas plānotājs – Ivo Narbutis.

Lokālpārvaldes izstrādes vadītāja - Ķekavas novada domes Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes teritorijas plānotāja Gita Rengarte.

Lokālpārvaldes izstrāde veikta saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", 30.04.2013. MK noteikumiem nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" un citu attiecināmu normatīvo aktu prasībām.

Lokālpārvaldes izstrādei saņemti institūciju nosacījumi, informācija un viedoklis par ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma nepieciešamību:

- 1) Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde 21.04.2022. Nr.11.2/AP/640/2022;
- 2) Veselības inspekcija 31.03.2022. Nr.2.4.5.-4/59;
- 3) Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālā administrācija 19.04.2022. Nr.4.8/2286/2022-N;
- 4) AS "Sadales tīkls" 31.03.2022. Nr.30AT00-05/TN-37895;
- 5) AS "Latvenergo" 28.03.2022. Nr.01VD00-32/510;
- 6) Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra 04.04.2022. Nr.268/7/1-15;
- 7) AS "Gasol" 06.04.2022. Nr.15.1-2/1355;
- 8) SIA "Tet" 14.04.2022. Nr.PN-196316;
- 9) SIA "Baložu komunālā saimniecība" 26.05.2022 4-02/25/2022.

Vides pārraudzības valsts birojs (turpmāk - VPVB) 15.03.2022. pieņēma lēmumu Nr.4-02/9/2022 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu".

Nosacījumus, institūciju viedokļus par ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma nepieciešamību un VPVB lēmumu par ietekmes uz vidi stratēģiskā novērtējuma nepiemērošanu *skatīt Pārskatā par lokālpārvaldes izstrādi.*

¹1.pielikums Ķekavas novada domes 2022.gada 19.janvāra sēdes lēmumam Nr. 33. (protokols Nr. 3.)

1. LOKĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

PASKAIDROJUMA RAKSTS, kurā ietverts lokālplānojuma izstrādes pamatojums, risinājuma apraksts un tā pamatojums saistībā ar blakus esošajām teritorijām, kā arī atbilstība pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai.

GRAFISKĀ DAĻA, kurā noteikts teritorijas funkcionālais zonējums, atļautie teritorijas izmantošanas veidi, transporta un inženiertehniskās infrastruktūras risinājums un apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām lokālplānojuma izstrādes specifikācijā. Grafiskā daļa sagatavota uz Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 izstrādātas topogrāfiskās kartes ar mēroga noteiktību topogrāfiskās kartes mērogā 1: 500 un nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra informācijas.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI (TIAN), kur noteiktas prasības teritorijas izmantošanai, funkcionālā zona un apbūves parametri, kā arī citas prasības un nosacījumi.

PĀRSKATS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU, kur apkopoti dokumenti par lokālplānojuma izstrādes procesu - pašvaldības lēmumi, darba uzdevums, institūciju nosacījumi un atzinumi par lokālplānojuma redakciju, publiskās apspriešanas dokumenti - paziņojumi, publikācijas, sabiedriskās apspriešanas sanāksmju protokoli u.c. izstrādes materiāli.

Lokālplānojuma Grafiskā daļa un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk - TIAN) sagatavoti vienotajā valsts informācijas sistēmā - Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (turpmāk - TAPIS).

Grafiskā daļa un TIAN tiek apstiprināti ar Ķekavas novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

2. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Ķekavas novada domes 19.01.2022. lēmumu Nr.3 par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu un apstiprināto darba uzdevumu, lokālplānojuma izstrādes mērķis ir:

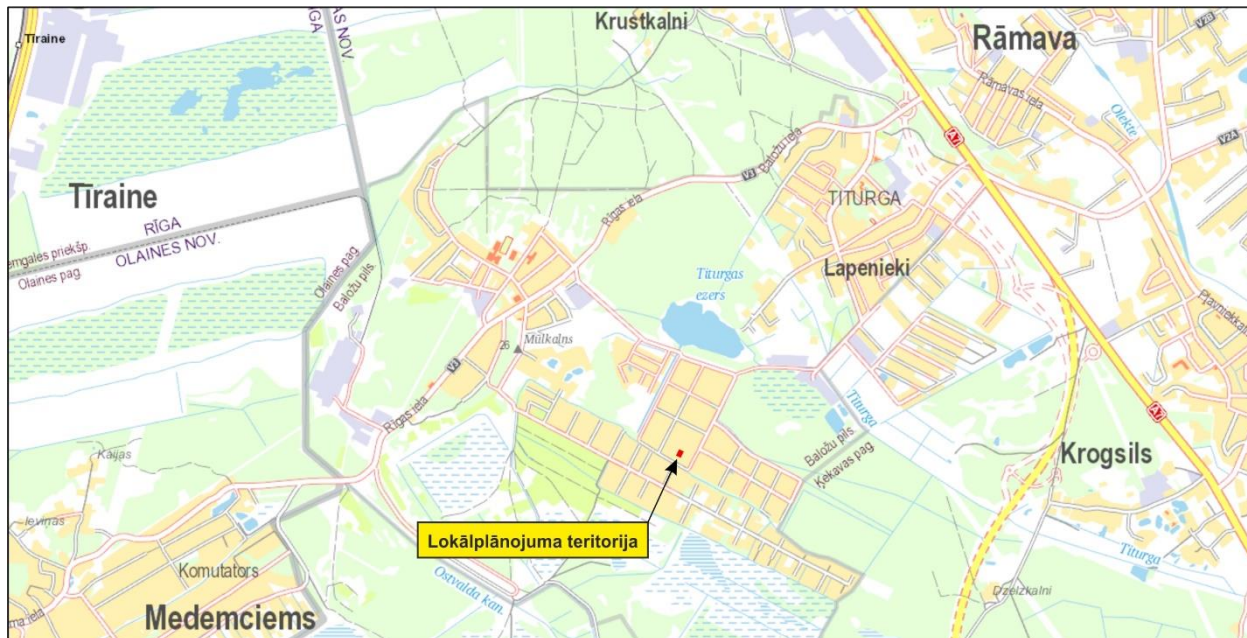
grozījumi teritorijas plānojumā nekustamajos īpašumos Pavasara ielā 36 (kadastra numurs 8007 003 3770) un Pavasara ielā 38 (kadastra numurs 8007 003 3772), Baložos, Ķekavas novadā, 0,1165 ha kopplatībā, nosakot funkcionālo zonējumu - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) un individuālo būvlaidi tādā platībā, kādā esošās ēkas novietotas pašreiz spēkā esošajā būvlaidē.

3. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

3.1. NOVIETOJUMS, PLATĪBA UN ROBEŽAS

Lokālplānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Baložu pilsētā, kvartālā starp Pavasara ielu, Niedru ielu, Plūmju ielu un Ziedu ielu. (3.1 attēls)

Attēls 3.1 Lokālplānojuma teritorijas novietojums²



Attēls 3.2 Lokālplānojuma teritorijas robežas un blakus esošās zemes vienības³



² Attēla izveidē izmantota Karšu izdevniecība Jāņa sēta, <https://www.balticmaps.eu>

³ Attēla izveidē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras sagatavotā ortofotokarte, 2020.gads

Lokālpārvaldības teritoriju veido divas zemes vienības - nekustamā īpašuma "Pavasara iela 36" (kadastra numurs 8007 003 3770) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8007 003 3770, platība 0,0594 ha un nekustamā īpašuma "Pavasara iela 38" (kadastra numurs 8007 003 3772) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8007 003 3772, platība 0,0571 ha (turpmāk - Lokālpārvaldības teritorija). (3.2 attēls)

Kopējā Lokālpārvaldības teritorijas platība sastāda **1165 m²** jeb **0,1165 ha**.

Zemes vienības ir fiziskas personas īpašumā.

Lokālpārvaldības teritorija robežojas ar:

- vietējas nozīmes ielu (E kategorija) Pavasara ielu (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3997, 0,6099 ha, pašvaldības īpašums);
- nekustamo īpašumu "Pavasara iela 34" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3786, 0,0594 ha, juridiskas personas īpašums, apbūvēts);
- nekustamo īpašumu "Pavasara iela 35/37" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3783, 0,1186 ha, valsts īpašums, apbūvēts);
- nekustamo īpašumu "Pavasara iela 39" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3779, 0,0576 ha, fiziskas personas īpašums, apbūvēts);
- nekustamo īpašumu "Niedru iela 17" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3775, 0,0605 ha, fiziskas personas īpašums, apbūvēts);
- nekustamo īpašumu "Niedru iela 19" (zemes vienības kadastra apzīmējums 8007 003 3775, 0,0573 ha, fiziskas personas īpašums, apbūvēts). (3.2 attēls)

4. ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA

4.1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS DABAS VIDE

Lokālplānojuma teritorijas reljefs ir zems un līdzens. Zemes virsmas vidējās augstuma atzīmes sastāda apmēram 10 m v.j.l.. (4.1.attēls)

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

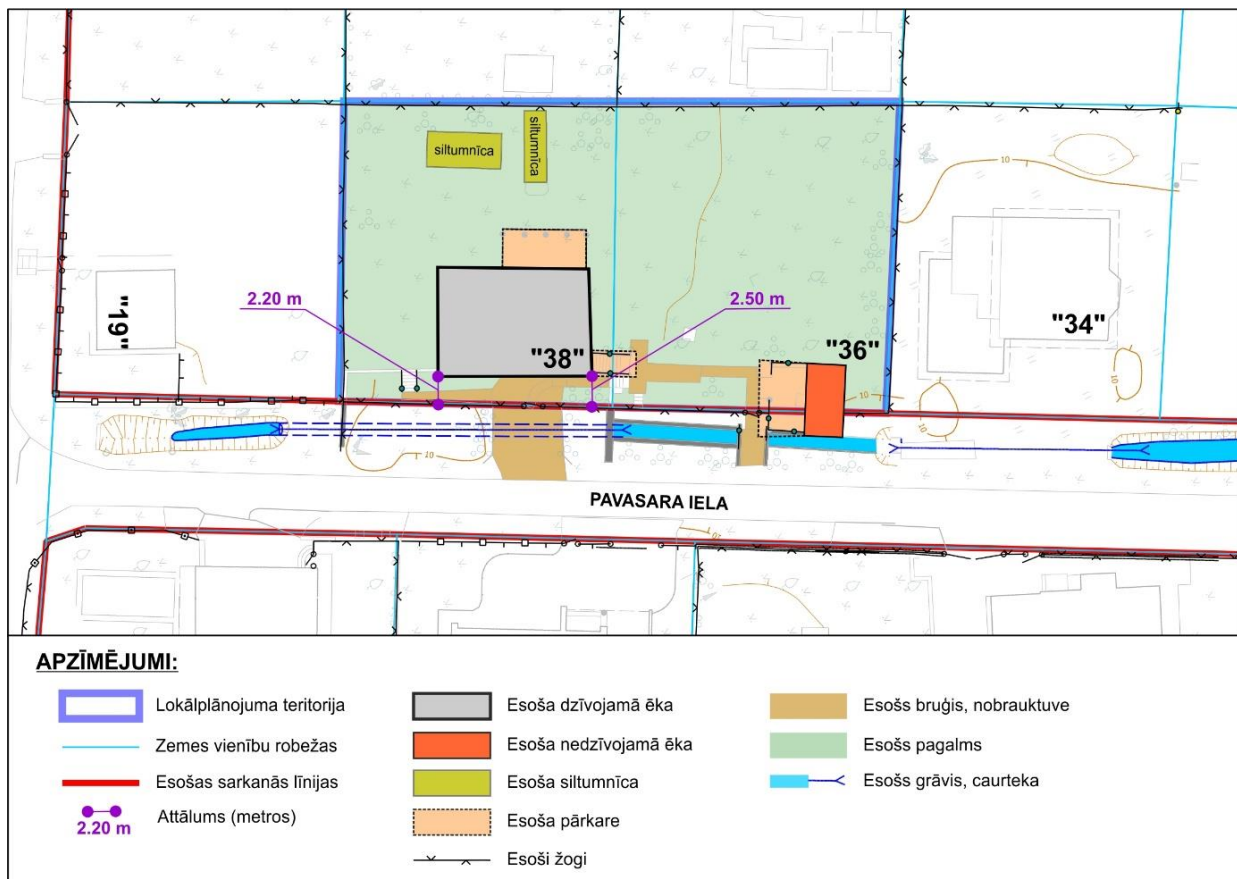
Nav sagaidāms, ka Lokālplānojumā paredzētā darbība – funkcionālās apakšzonas un individuālās būvlaides noteikšana esošajai dzīvojamajai ēkai un varētu radīt nelabvēlīgu ietekmi uz teritorijas jau antropogēno vidi.

4.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN PIEKĻUVE

Lokālplānojuma teritorija pašreizējā situācijā jau ir apbūvēta, iežogota un labiekārtota (4.1.attēls), tiek izmatota dzīvojamajai funkcijai.

Piekļuve īpašumiem ir nodrošināta no Baložu pilsētas vietējas nozīmes Pavasara ielas. (4.1.attēls)

Attēls 4.1 Lokālplānojuma teritorijas pašreizējā izmantošana⁴



Nekustamajā īpašumā "Baložu iela 38" 2000.gadā ir izbūvēta divstāvu dzīvojamā ēka ar pagrabstāvu (*fotofiksācijā zemāk*), kas ir novietota ~2,5 m attālumā no Pavasara ielas sarkanās līnijas, pārkāpjot ielas būvlaidi. Līdz ar to pašvaldības Būvvalde nav akceptējusi būvniecības ieceres dokumentāciju un ēka nav nodota ekspluatācijā.

⁴ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

Fotofiksācija. Savrupmāja īpašumā "Baložu iela 38"⁵



Nekustamajā īpašumā "Baložu iela 36", blakus dzīvojamai mājai (*fotofiksācijā zemāk*), Pavasara ielas sarkanajās līnijās ir novietota nedzīvojamā palīgēka. (*4.1.attēls*) Ēkai nav izstrādāts projekts, tā ir izbūvēta patvaļīgi.

Fotofiksācija. Nedzīvojamā palīgēka Baložu ielā36



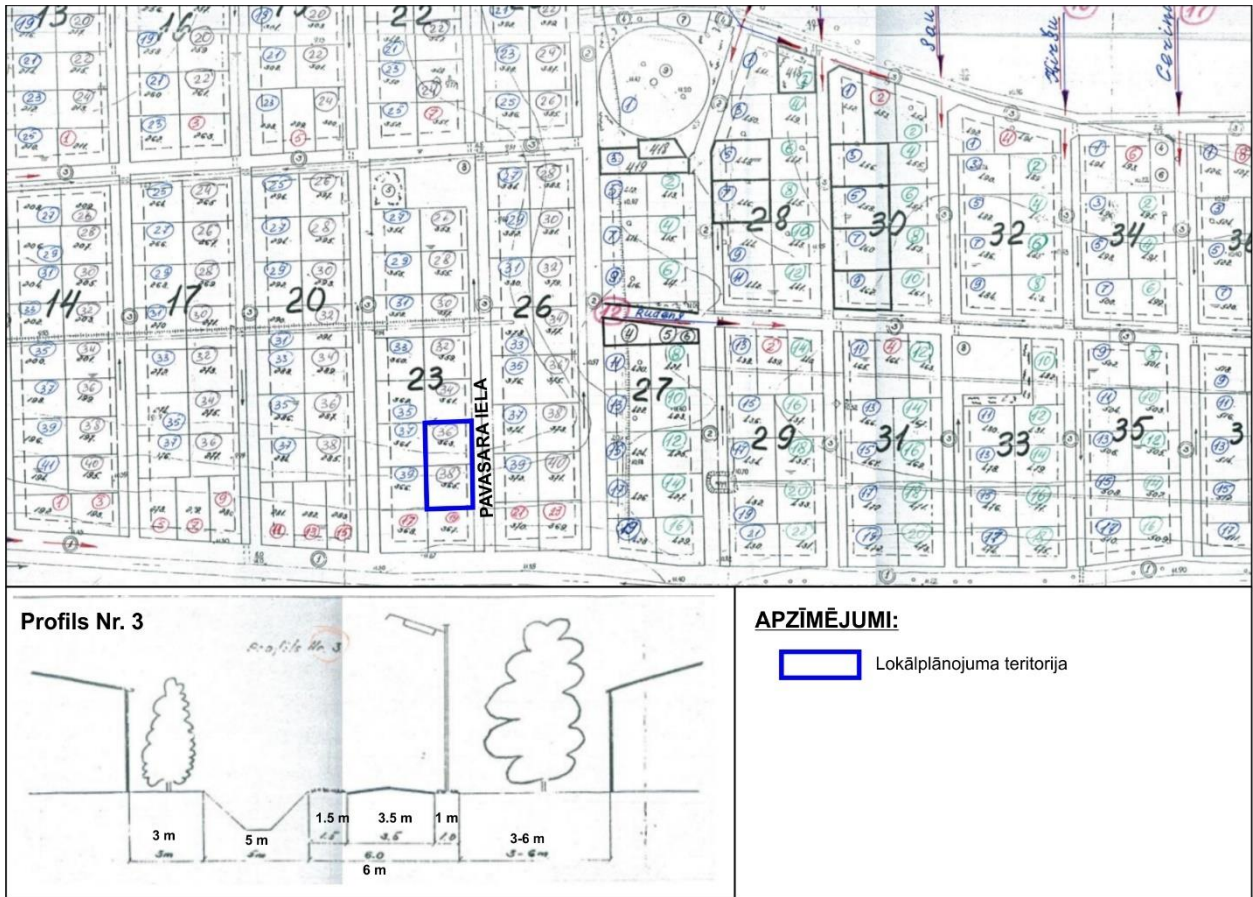
Saskaņā ar Zemes robežu plāniem, īpašuma "Baložu iela 36" zemes lietojuma veids visā platībā (0,0594 ha) ir "citas zemes", īpašuma "Pavasara ielā 38", visā platībā (0,0571 ha) – "zeme zem ēkām un pagalmiem".

Pēc Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamo īpašumu "Baložu iela 36" un "Baložu iela 38" lietošanas mērķis (NILM) ir "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (*NILM kods 0601*).

Nekustamie īpašumi ietilpst detālplānojuma "Baložu iela 36" un "Baložu iela 38" „Dārzkopības sabiedrība „Buras” (d/s "Buras" teritorijas organizācijas un apbūves plānojumu projekts, 1988.gads) teritorijā, kurā atļauta tikai dārza māju apbūve. (*4.2.attēls*)

⁵ Avots: <https://www.google.com/maps/>

Attēls 4.2 Izkopējums no d/s "Buras" detālplānojuma⁶



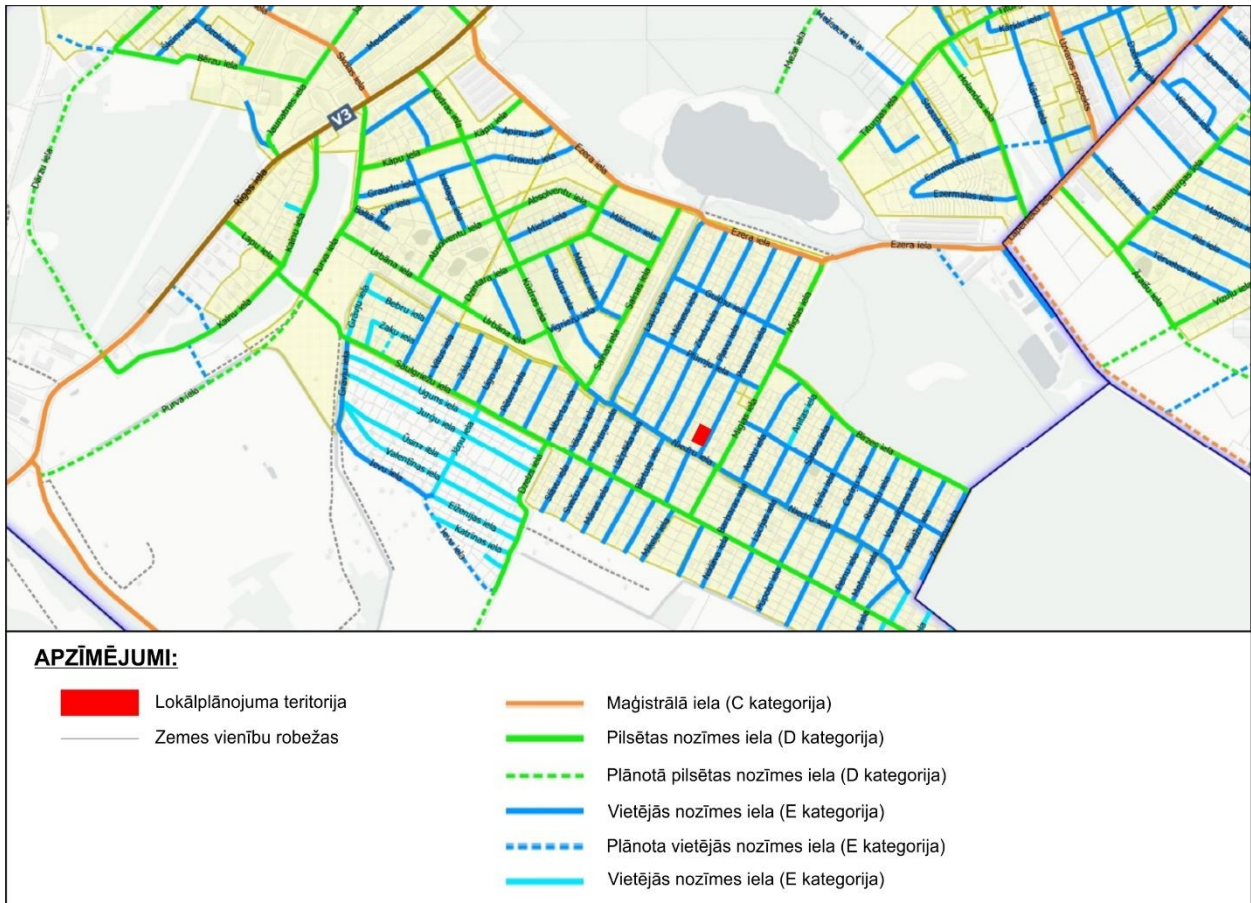
4.3. APKĀRTĒJO TERITORIJU PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamie īpašumi "Pavasara iela 36" un "Pavasara iela 38" tieši robežojas ar pašvaldības vietējas nozīmes (E kategorijas) Pavasara ielu. Pavasara iela ir ar asfaltbetona segumu. Ielas platums sarkanajās līnijās ir 11 m, brauktuves platums - 3 m. Gājēju un velosipēdistu infrastruktūra nav izbūvēta, bet ir ierīkots apgaismojums. (4.3.attēls, fotofiksācija zemāk)

Fotofiksācija. Pavasara iela pie Lokālplānojuma teritorijas



⁶ Izkopējums no d/s "Buras" teritorijas organizācijas un apbūves plānojumu projekts, 1988.gads

Attēls 4.3 Ielu kategoriju shēma Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē⁷

Pavasara iela veido savienojumus ar Baložu pilsētas maģistrālās nozīmes C kategorijas ielu Ezera ielu un vietējās nozīmes (E kategorijas) Niedru ielu. Ielu kategoriju shēmu Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē skatīt 4.3.attēlā.

Fotofiksācija. Dzīvojamā apbūve Pavasara ielā



Baložu pilsētā Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē gan pie Pavasara ielas, gan pie Niedru ielas un Miglas ielas, gan pie citām blakus esošajām ielām atrodas esoša dārzu māju apbūve. Dzīvojamā apbūve vēsturiski

⁷ Attēla izveidē izmantota izstrādes procesā esošā Ķekavas novada teritorijas plānojuma 2.1.redakcijas TIAN 11.pielikums "Ielu kategorijas"

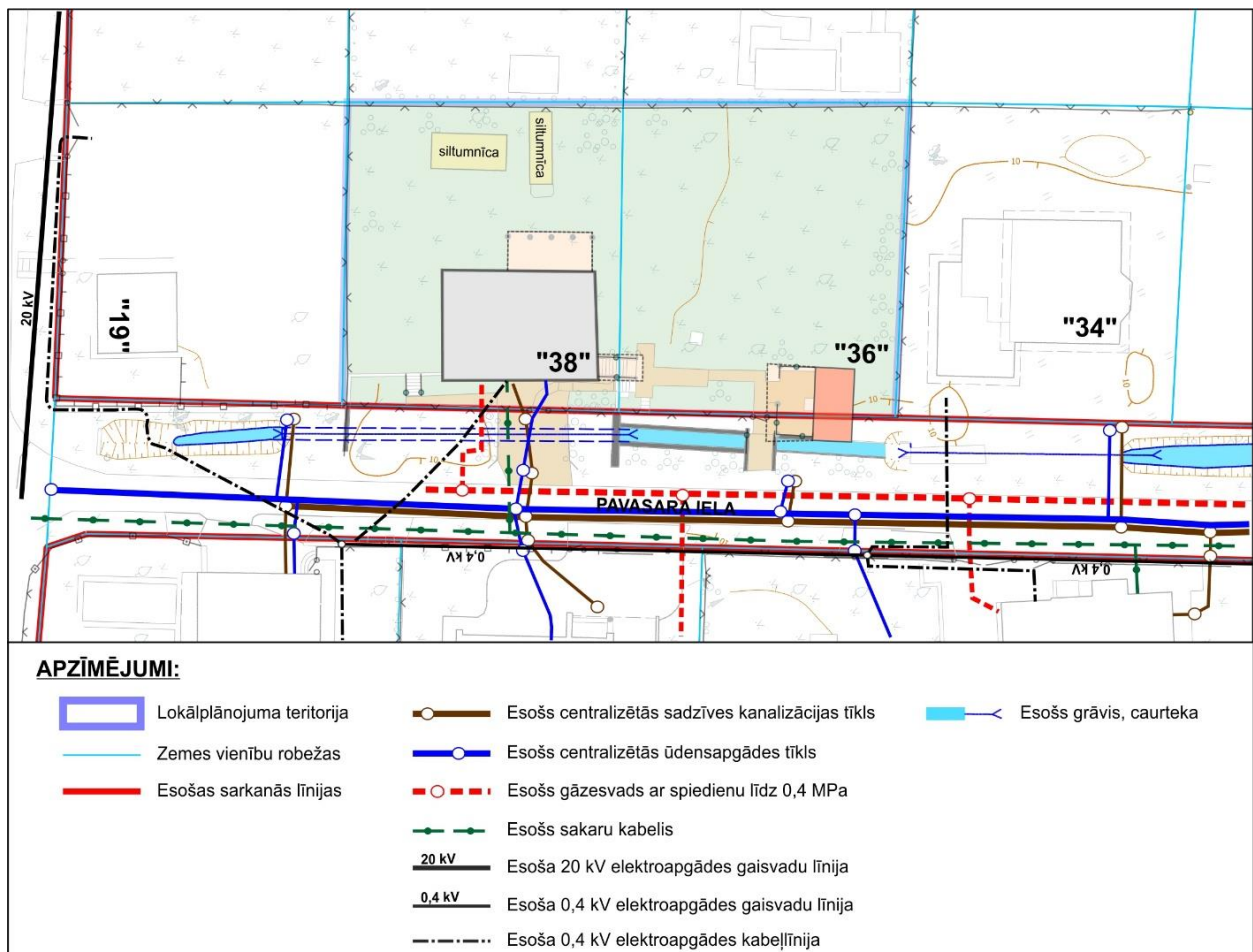
ir veidojusies no bijušās dārzkopības sabiedrības "Buras" sezonālās dārzu māju ar mazdārziņiem apbūves⁸ (4.2.attēls) un pakāpeniski transformējusies par iedzīvotāju pastāvīgu dzīves vietu.

4.4. ESOŠI INŽENIERTĪKLI UN APGRŪTINĀJUMI

INŽENIERTĪKLI

Ar Lokālplānojumu teritoriju robežojošās Pavasara ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti inženiertīkli - SIA "Baložu komunālā saimniecība" apsaimniekotie centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkli, AS "Sadales tīkls" elektroapgādes 20 kV gaisvadu un 0,4 kV gaisvadu un kabeļu elektropārvades līnijas, AS "Gaso" gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 MPa un SIA "Tet" gruntī guldīti elektronisko sakaru kabeļu tīkli ar atbilstošiem sakaru tīkla elementiem. Lietusūdeņu novadīšanai gar Pavasara ielu arī ir ierīkots vaļējs novadgrāvis un caurteka. (4.4.attēls)

Attēls 4.4 Esošie inženiertīkli⁹



Nekustamajā īpašumā "Pavasara iela 38" esošajai dzīvojamajai ēkai jau ir izveidots pieslēgums (izbūvēti pievadi no Pavasara ielā esošajiem inženiertīkliem) pie visiem tās inženiertehniskajai apgādei nepieciešamajiem inženiertīkliem - pašvaldības centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas, elektroapgādes, gāzapgādes un elektroniskajiem sakariem. (4.3.attēls)

⁸ Lokālplānojuma teritorijas nekustamie īpašumi ietilpst spēkā esoša „Dārzkopības sabiedrība „Buras” detālplānojuma teritorijā (d/s “Buras” teritorijas organizācijas un apbūves plānojumu projekts, 1988.gads)

⁹ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

Lokālpārplānojuma teritorijā uz 01.07.2022. neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti, kā arī vietējas nozīmes ģeodēziskā tīkla punkti.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma "Pavasara iela 38" Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu nekustamajam īpašumam ir noteikti apgrūtinājumi:

- 1) 02010101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā (0,0023 ha);
- 2) 02010101 - aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadiem, gāzes regulēšanas stacijām un gāzes mērīšanas stacijām gāzesvada diametrs līdz 300 m (0,0006 ha);
- 3) 020302 - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide (0,0136 ha);
- 4) 020401 - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju (0,0023 ha).

Nekustamajam īpašumam "Pavasara iela 36" noteikts apgrūtinājums 020302 - aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide.

10

¹⁰ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

5.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Lokālplānojuma teritorijai Ķekavas novada Baložu pilsētas teritorijas plānojumā¹¹ (turpmāk - Teritorijas plānojums) plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums) noteikta kā **Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM3; esošās dārzkopības sabiedrības un mazdārziņi)**. (5.1.attēls)

Attēls 5.1 Lokālplānojuma teritorijas spēkā esošais funkcionālais zonējums teritorijas plānojumā¹²



Saskaņā ar Teritorijas plānojuma "Detālplānojuma izvietojuma shēmu" nekustamie īpašumi "Baložu iela" atrodas "Teritorijās, kurām nepieciešams izstrādāt detālplānojumu". Noteiktas aizsargjoslas un aprgrūtinājumi - Pavasara ielas sarkanās līnijas un 6 m būvlaides (būvniecības ierobežojumu teritorijas).

Papildus nekustamie īpašumi ietilpst detālplānojuma „Dārzkopības sabiedrība „Buras”” (turpmāk – Detālplānojums) teritorijā, kurā atļauta dārza māju apbūve. (4.2.attēls)

Lokālplānojuma teritorijas apkārtnē esošās zemes vienības ir noteiktas kā Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM3; esošās dārzkopības sabiedrības un mazdārziņi), kā arī Līnijbūvju izbūves teritorijas (L, ielas sarkanajās līnijās). (5.1 attēls)

Ar Lokālplānojuma teritoriju robežojošā Pavasara iela noteikta kā vietējas nozīmes iela.

Saskaņā ar Teritorijas plānošanas likuma definīcijā ietvertu skaidrojumu, **lokālplānojumu var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai. Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālplānojumu.**

¹¹ Apstiprināts ar Ķekavas novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009 "Par Ķekavas novada teritorijas plānojumu"

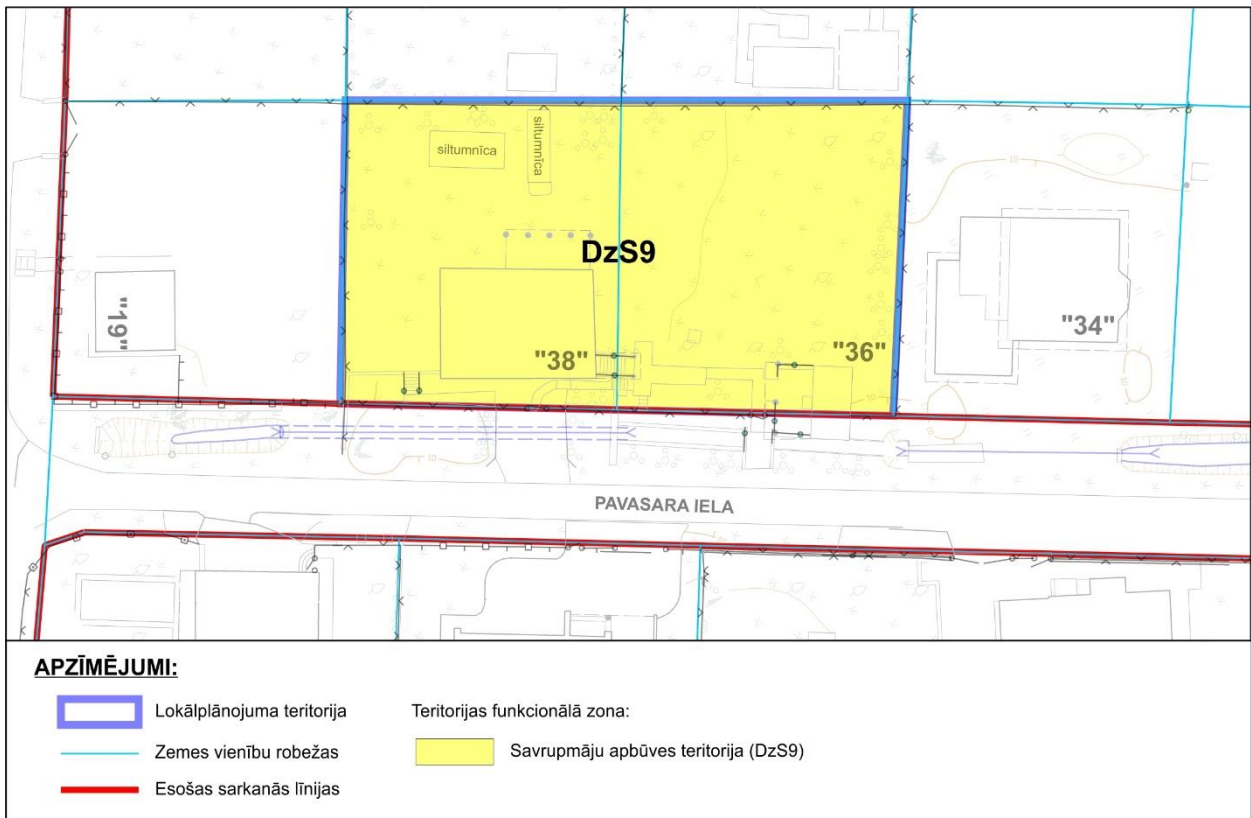
¹² Attēla izveidē izmantota Teritorijas plānojuma grafiskās daļas karte "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" ar grozījumiem" (apstiprināts ar Ķekavas novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009 "Par Ķekavas novada teritorijas plānojumu")

5.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA, INDIVIDUĀLĀS BŪVLAIDES PRIEKŠLIKUMS UN PAMATOJUMS

5.2.1. FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN APBŪVES NOTEIKUMU GROZĪJUMU PRIEKŠLIKUMS

Lokālplānojuma teritorijā - nekustamajā īpašumā "Pavasara iela 38" novietota dzīvojamā ēka pārkāpjot būvlaidi, līdz ar to pašvaldībai nav iespējams akceptēt būvniecības dokumentāciju un ēku pieņemt ekspluatācijā. Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 1.punktā noteikts, ka būvniecības iecerei ir jāatbilst vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, lokālplānojumam (ja tāds ir izstrādāts) un detālplānojumam (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem). Izdarot administratīvā akta vajadzības apsvērumus, jāvērtē, vai attiecīgo mērķi tikpat efektīvi var sasniegt ar citu – mazāk ierobežojošu vai mazāk resursus patērējošu līdzekli. Nekustamo īpašumu īpašniekam saudzējošāks lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu ir dot iespēju nodrošināt minētās būvniecības atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem. Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta otrā daļa paredz iespēju ar lokālplānojumu grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Tādējādi īpašniekam būs iespējams izpildīt būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības. Šajā nolūkā ar lokālplānojuma izstrādi tiek veikti grozījumi Teritorijas plānojumā, nosakot nekustamajiem īpašumiem Pavasara ielā 36 un 38, Baložos esošajai situācijai atbilstošu funkcionālo apakšzonējumu – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) un pamatojot individuālo būvlaidi tādā platībā, kādā esošās ēkas novietotas pašreiz spēkā esošajā būvplānā. (5.1 attēls, Grafiskās daļas karte "Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums") Individuālās būvlaides priekšlikumu detalizētāk skatīt 5.2.2.apakšnodaļā.

Attēls 5.2 Funkcionālā zonējuma grozījumu priekšlikums¹³



¹³ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

Ņemot vērā, ka nekustamie īpašumi ietilpst arī Detālpilnoņuma teritorijā, kurā atļauta tikai dārza māju apbūve, papildus lokālpilnoņumā iekļauts arī priekšlikums **atcelt Detālpilnoņumu un tā nosacījumus nekustamo īpašumi "Pavasara iela 36" un "Pavasara iela 38" teritorijā.**

Lokālpilnoņuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk - TIAN) noteikts, ka funkcionālajā apakšzonā DzS9 galvenais teritorijas izmantošanas veids ir Savrupmāju apbūve (11001): brīvi stāvoša individuālā dzīvojamā māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

Kā teritorijas papildizmantošanas veids ir atļauta Labiekārtota ārtelpa (24001) - apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, būves, dīķi un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

TIAN noteikti apbūves parametri, kas atbilst esošās dzīvojamās apbūves ēkai:

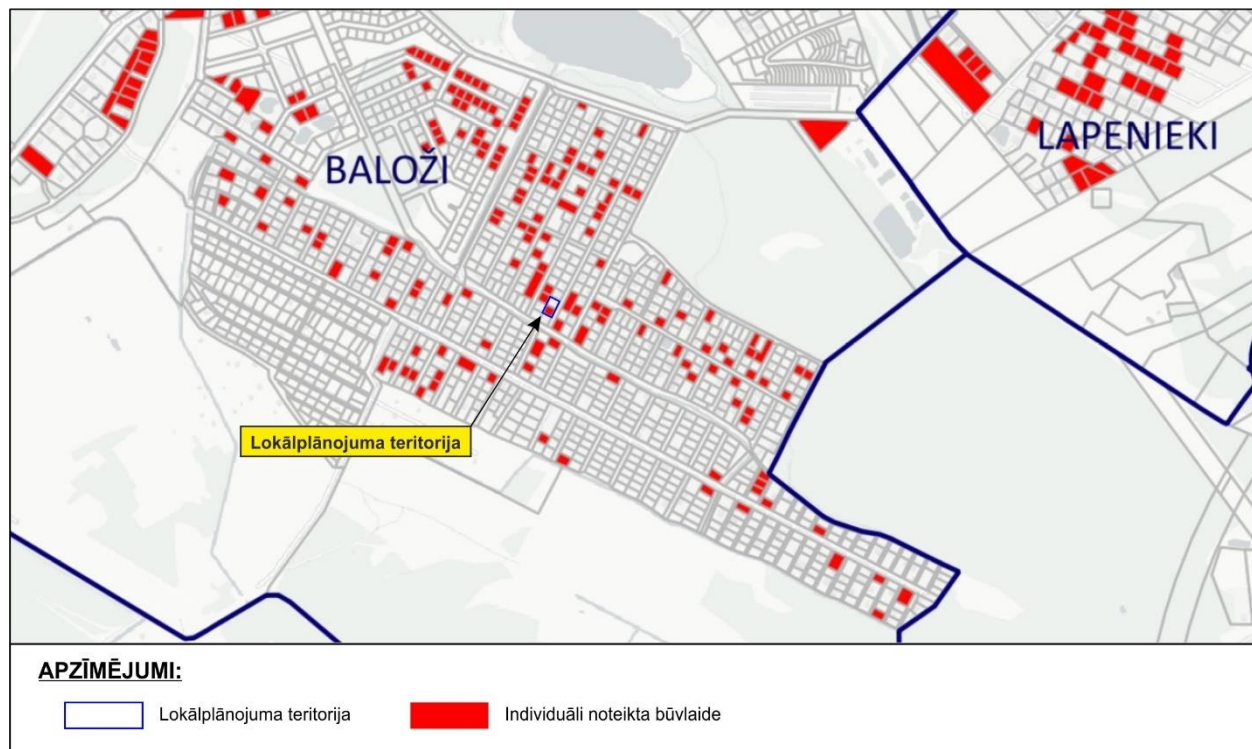
- maksimālais apbūves blīvums - 30%;
- minimālā brīvā zaļā teritorija - 30%;
- apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits - 12 m un 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst būt lielāka par 66% no otrā stāva platības). *Detalizētus teritorijas izmantošanas un apbūves veidošanas nosacījumus skatīt sējumā "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".*

Zemes vienību turpmāka sadalīšana un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (turpmāk - NILM) maiņa nav plānota. Nekustamajiem īpašumiem funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) tiek saglabāts esošais NILM "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (NILM kods 0601).

5.2.2. INDIVIDUĀLĀS BŪVLAIDES PRIEKŠLIKUMS

Esošā apbūve Baložu pilsētas bijušās dārzkopības sabiedrības "Buras" apkārtnē, t.sk. Lokālpilnoņuma teritorijā ir veidojusies pakāpeniski transformējoties vēsturiskajai dārza māju apbūvei. Šī procesa rezultātā daudzās zemes vienībās ir izveidojusies situācija, ka ēkas ir izvietotas neievērojot (pārkāpjot) Teritorijas plānojumā noteikto būvlaidi no ielām. (5.3.attēls)

Attēls 5.3 Esošās apbūves individuāli noteiktās būvlaides atsevišķās zemes vienībās¹⁴



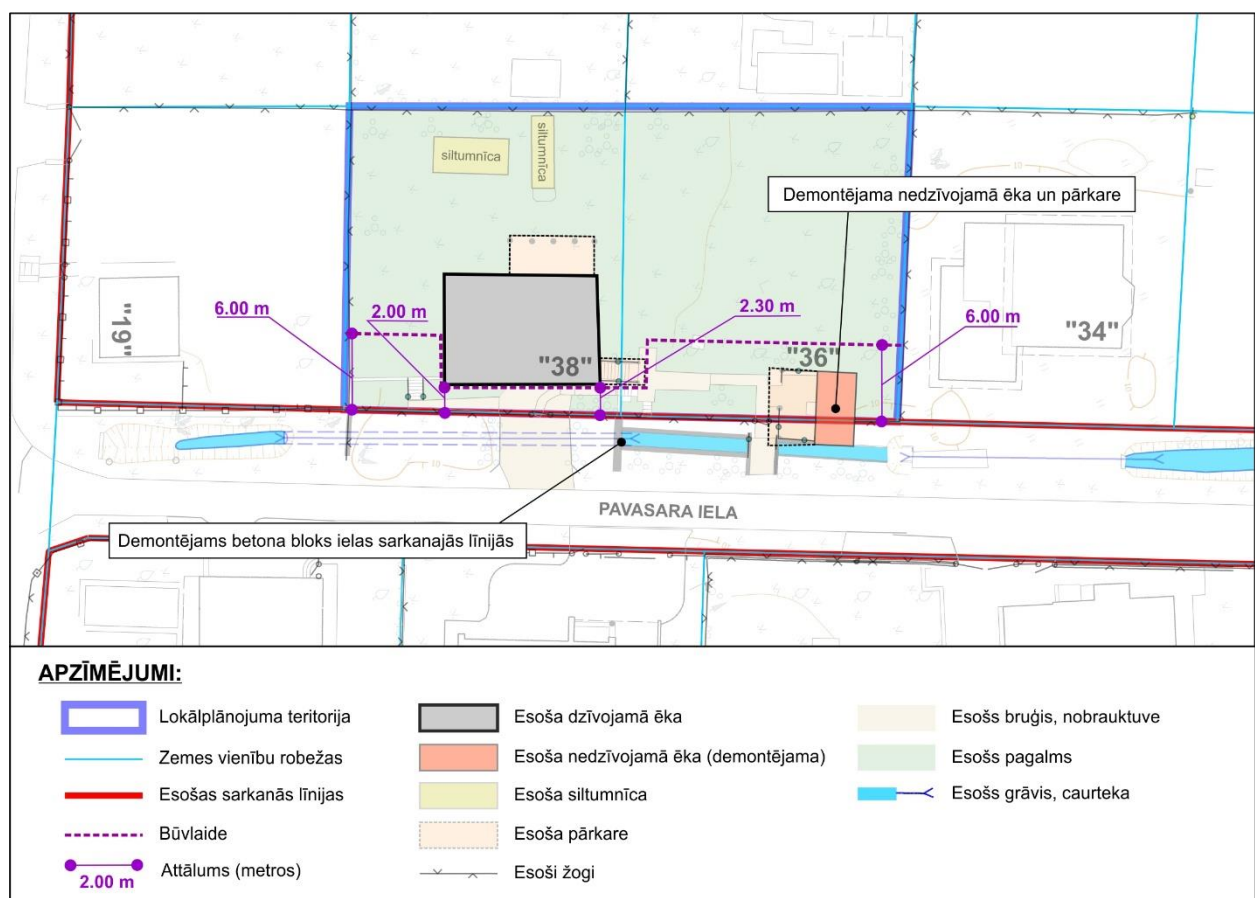
¹⁴ Attēla izveidē izmantots izstrādes procesā esošā Ķekavas novada teritorijas plānoņuma 2.1.redakcijas TIAN 6.pielikums "Esošās apbūves individuāli noteiktās būvlaides atsevišķās zemes vienībās"

Lai novērstu patvaļīgās būvniecības radītās sekas, Lokālpārplānojuma risinājumi nodrošinās minētās būvniecības atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem.

Ņemot vērā esošās apbūves situāciju Lokālpārplānojuma teritorijā - esošo fiksēto dzīvojamo ēku zemes vienībā "Pavasara iela 38", kas uzbūvēta pārkāpjot Pavasara ielas būvlaidi (nav akceptētas būvniecības ieceres dokumentācijas un ēka nav nodota ekspluatācijā), kā arī patvaļīgi Pavasara ielas sarkanajās līnijās novietoto palīgēku zemes vienībā "Pavasara iela 36" (nav būvniecības ieceres dokumentācijas), Lokālpārplānojuma risinājumi nosaka:

- 1) **individuālo būvlaidi esošās apbūves dzīvojamajai ēkai** zemes vienībā "Pavasara iela 38" - gar esošo dzīvojamo ēku, atbilstoši faktiskajam ēkas novietojumam dabā;
- 2) esošās apbūves nedzīvojamās palīgēkas zemes vienībā "Pavasara iela 36" un Pavasara ielas sarkanajās līnijās **demontāžu** un Pavasara ielas sarkanajās līnijās **esošā betona bloka demontāžu**;
- 3) **būvlaidi** perspektīvajai atļautajai apbūvei - **6 m** no Pavasara ielas sarkanajām līnijām. (5.4.attēls, Grafiskās daļas kartes "Lokālpārplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums" un "Aprūtinājumu plāns")

Attēls 5.4 Individuālās būvlaiides priekšlikums¹⁵



Papildus ievērojams minimālais apbūves līnijas attālums saskaņā Civillikumā noteiktajiem 4 m no kaimiņu zemes vienību robežas. Šo attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemts ietekmētās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas ugunsdrošības un insolācijas normatīvo aktu prasības plānotajai izmantošanai - dzīvojamā apbūve.

¹⁵ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

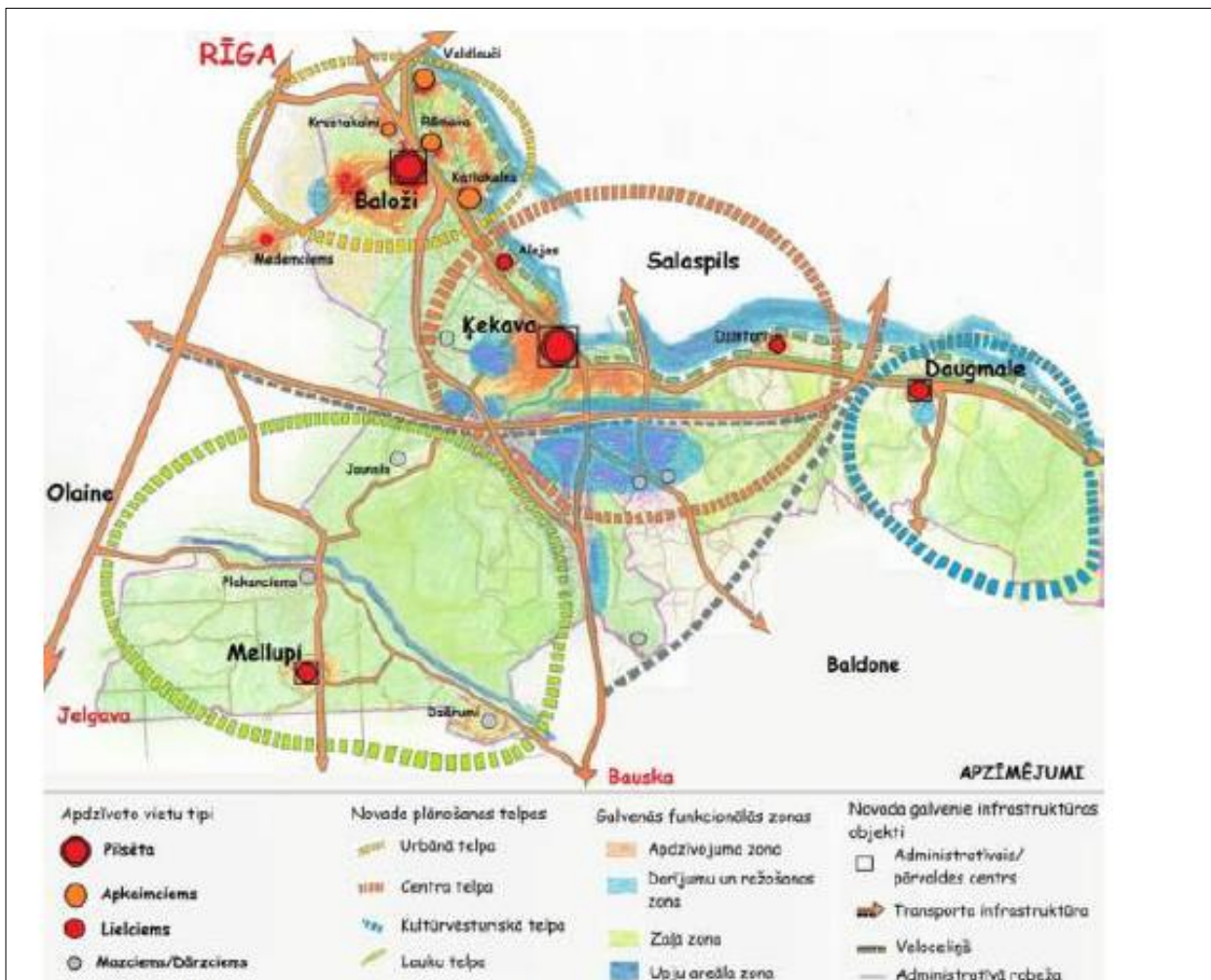
Žogus atļauts ierīkot ielas pusē pa sarkano līniju un pa zemes vienības robežu. Žoga maksimālais augstums gar Pavasara ielu - 1,5 m, caurredzamība līdz 1 m augstam žogam – bez ierobežojumiem, līdz 1,30 m augstam žogam – tiešā pretskatā vismaz 30%, uz katru žoga posmu, līdz 1,50 m augstam žogam – tiešā pretskatā vismaz 50 %, uz katru žoga posmu. Robežžogus drīkst izbūvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,5 m, atļauts veidot dzīvžogus.

5.2.3. FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA GROZĪJUMU PRIEKŠLIKUMA ATBILSTĪBA ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.pantu, pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās ar lokālplānojumu var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju.

Atbilstoši Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030. gadam¹⁶ (turpmāk Stratēģija) nekustamie īpašumi "Pavasara iela 36" un "Pavasara iela 38" (un arī visa Baložu pilsēta) ietilpst Pierīgas pirmajā attīstības lokā - **Pierīgas urbānās telpas Ķekavas novada urbānajā telpā**. Viena no urbānās telpas dažādajām **amatfunkcijām ir dzīvošanas funkcija**. Dzīves kvalitāte paaugstināma, nodrošinot pievilcīgus dzīves apstākļus atbilstoši pieprasījumam. (5.5 attēls)

- **Attēls 5.5 Ķekavas novada plānošanas telpas un perspektīvā apdzīvojuma struktūra¹⁷**



Līdz ar to lokālplānojuma risinājumi atbilst Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030. gadam.

¹⁶ Apstiprināta ar Ķekavas novada Domes 2012. gada 13. decembra lēmumu Nr.1.§3. „Par Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam apstiprināšanu” (protokols Nr.25)

¹⁷ Izkopējums no "Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam", izstrādātājs Ķekavas novada pašvaldība, 2013.g.

5.2.4. FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA GROZĪJUMU PAMATOJUMS

Izvērtējot lokālpārplānojuma izstrādes mērķi un plānoto darbību - funkcionālā zonējuma maiņu uz apakšzonējumu Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9), nosakot individuālo būvlaidi tādā platībā, kādā esošās ēkas novietotas pašreiz esošajā būvlaidē, lokālpārplānojuma īstenošanas vietu Baložu pilsētā pie Pavasara ielas - pašlaik jau apbūvēta un antropogēni ietekmēta teritorija, kur nav konstatētas īpaši aizsargājamās sugas vai biotopi, pie jau esošās savrupmāju apbūves ar pietiekamu inženiertehnisko nodrošinājumu, tai skaitā jau esošu pieslēgumu pie pašvaldības centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas, atbilstību hierarhiski augstākajai pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai (*skatīt apakšsadaļu 5.2.3.*), **secināms, ka funkcionālā zonējuma grozīšana un lokālpārplānojuma īstenošana - esošās dzīvojamās ēkas nodošana ekspluatācijā, ņemot vērā lokālpārplānojumā noteikto individuālo būvlaidi neatstās būtisku, nelabvēlīgu ietekmi uz dabas vidi un iedzīvotāju dzīves kvalitāti, bet sakārtos juridisko apbūves situāciju īpašumos.**

Lokālpārplānojuma ieceres īstenošana nodrošinās teritorijas vienotu un kompleksu attīstību kvalitatīvas dzīvojamās apbūves attīstības mērķiem Baložu pilsētā.

5.3. PLĀNOTĀ PIEKĻUVE UN INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Piekļuvi (iebraukšanu/izbraukšanu) pie Lokālpārplānojuma teritorijas nodrošina pašvaldības vietējas nozīmes (E kategorijas) **Pavasara iela**. (*5.6.attēls*)

Pie/uz nekustamajā īpašumā "Pavasara iela 38" esošās savrupmājas ir izbūvēta nobrauktuve. Ja perspektīvē tiek veidota jauna dzīvojamā apbūve zemes vienībā "Pavasara iela 36", normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā projektējama un izbūvējama nobrauktuve no Pavasara ielas uz plānoto objektu. Ēkām un citām būvēm, atbilstoši būvnormatīviem, paredz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

Dzīvojamajai apbūvei funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas nodrošina Lokālpārplānojuma teritorijā (DzS9 teritorijā).

Lokālpārplānojuma teritorija un tajā esošā apbūve jau ir nodrošināta ar visiem tās inženiertehniskajai apgādei nepieciešamajiem inženiertīkliem - centralizēto ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, lietusūdeņu kanalizāciju, ārējo ugunsdzēsību (ugunsdzēsības hidranti ierīkoti blakus esošajās ielās 1000 m rādiusā no objekta), elektroapgādi, gāzapgādi un elektroniskajiem sakariem. (*4.4.attēls*)

Jaunu inženiertīklu izbūvi, ja tie perspektīvē nepieciešami ēku un citu būvju inženiertehniskajai apgādei, nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, izstrādājot detalizētus risinājumus, saskaņā ar attiecīgā inženiertīkla turētāja nosacījumiem.

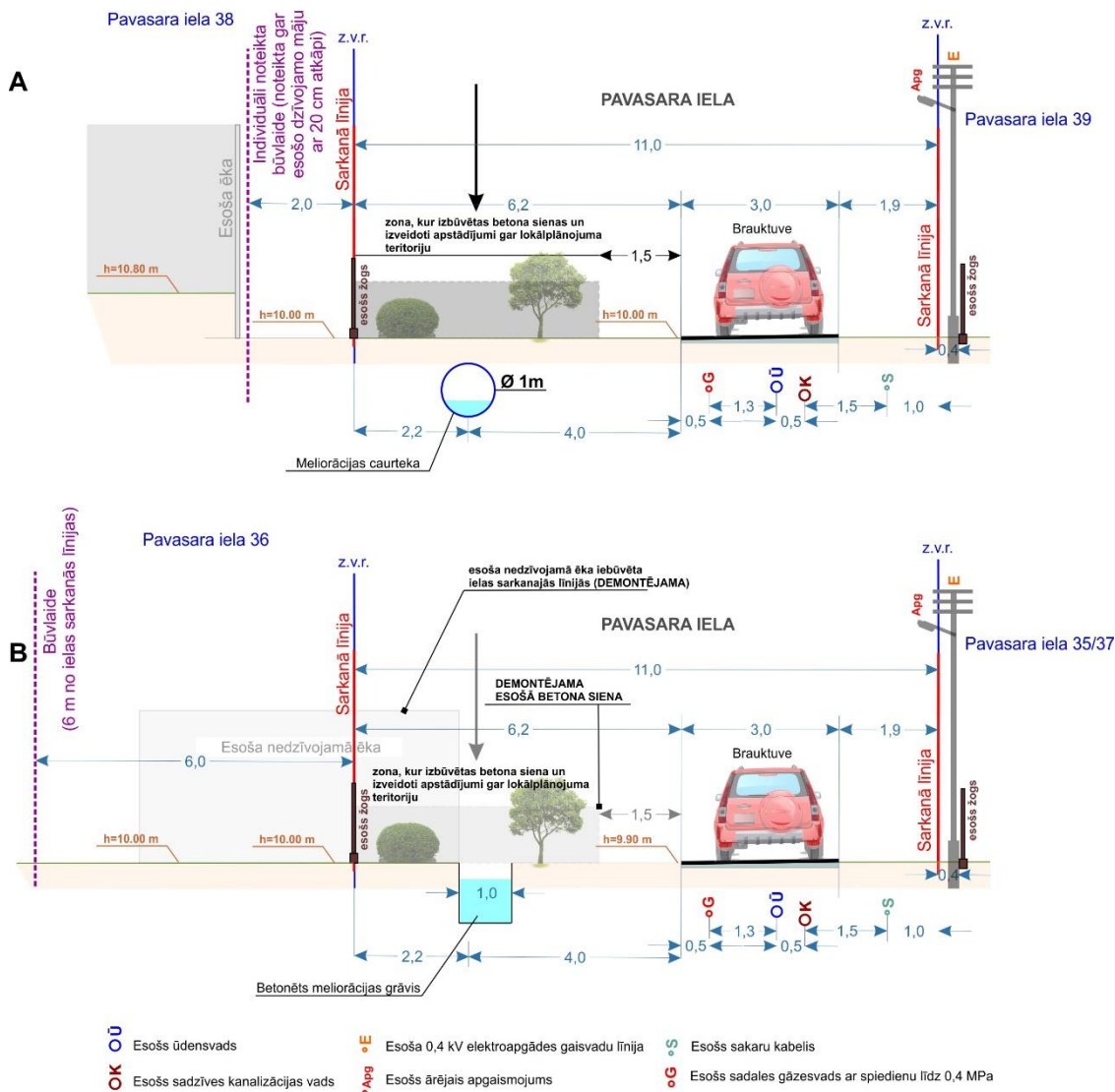
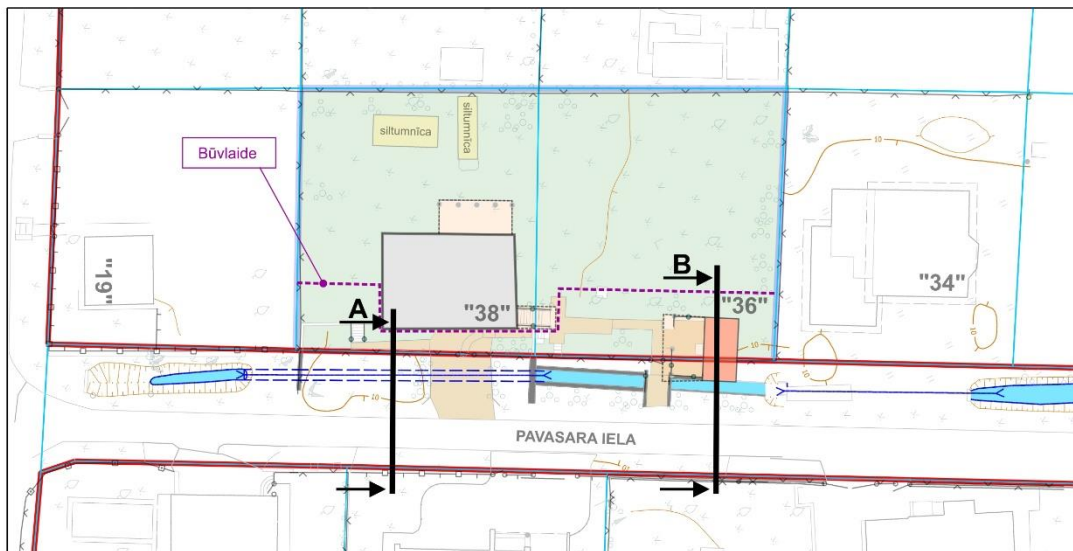
Noteikumi elektroapgādes projektēšanai un būvniecībai iekļauti TIAN *1.pielikumā*.

Lokālpārplānojuma TIAN iekļauts nosacījums, ka perspektīvajai apbūvei obligāti paredz pieslēgumu veidošanu pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem, kas ierīkoti ar īpašumiem robežojošās Pavasara ielas sarkanajās līnijās.

Pavasara ielas šķērsprofili ar būvlaidi un inženiertīklu izvietojumu pie Lokālpārplānojuma teritorijas īpašumiem "Pavasara iela 38" (šķērsprofilā A) un "Pavasara iela 36" (šķērsprofilā B) attēloti *5.5.attēlā*.

Paredzēta arī Pavasara ielas sarkanajās līnijās esošā betona bloka (sienas) demontāža. (*5.5.attēls*)

Attēls 5.5 Individuālās būvlaides priekšlikums¹⁸



¹⁸ Attēla izveidē izmantota aktuālākā reģistrētā, mēroga 1:500 noteiktības, augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija, kura sagatavota un reģistrēta atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 281 un attiecīgās pašvaldības saistošajiem noteikumiem. Datu slāņi atlasīti atbilstoši nepieciešamajai informācijai

5.4. APGRŪTINĀJUMI

Grafiskās daļas kartē "Apgrūtinātās teritorijas" atbilstoši mēroga noteiktībai attēlotas aizsargjoslas un apgrūtinātās teritorijas - būvlaide gar Pavasara ielu (būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā), ekspluatācijas aizsargjoslas gar esošajiem inženiertīkliem – elektriskajiem tīkliem, gāzesvadu, elektronisko sakaru tīkliem, kanalizācijas tīkliem un ūdensvadu).

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un normatīvajos aktos tajās noteiktos apgrūtinājumus.

Jaunu inženiertīklu ierīkošanas gadījumā, to ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpildmērījumiem, saskaņojot ar inženiertīklu turētāju un norādot īpašumu apgrūtinājumu plānos.

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

LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



RŪPNIECĪBAS IELA 32B - 501, RĪGA, LV - 1045

+371 67320809

birojs@rp.lv

www.rp.lv