

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1 IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam Kalnu ielā 1, kadastra numurs 8007 002 1625, Baložos, Ķekavas novadā uzsākta pamatojoties uz iesniegumu ar lūgumu atļaut detālplānojuma izstrādi un Ķekavas novada domes 2024. gada 27. marta lēmumu Nr. 24 (protokols Nr. 8) “Par detālplānojuma darba uzdevuma izteikšanu jaunā redakcijā detālplānojuma “Kalnu ielā 1” izstrādei” (turpmāk – Lēmums Nr. 24).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešā un ceturtā daļa, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. apakšpunkts, 39.4.1.apakšpunkts, 103.punkts, Zemes pārvaldības likuma 7.pants un Ķekavas novada teritorijas plānojums (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” (turpmāk – Teritorijas plānojums).

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

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IR IZMANTOTA INFORMĀCIJA, IZPĒTES UN ATZINUMI NO SEKOJOŠIEM IZDEVĒJIEM:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde
- Dabas aizsardzības pārvaldes
- Sadales tīkls
- Valsts meža dienests
- Veselības inspekcija
- Latvijas valsts ceļi
- SIA “Tet”
- Pašvaldības SIA “Baložu komunālā saimniecība”

1.2 DETALPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

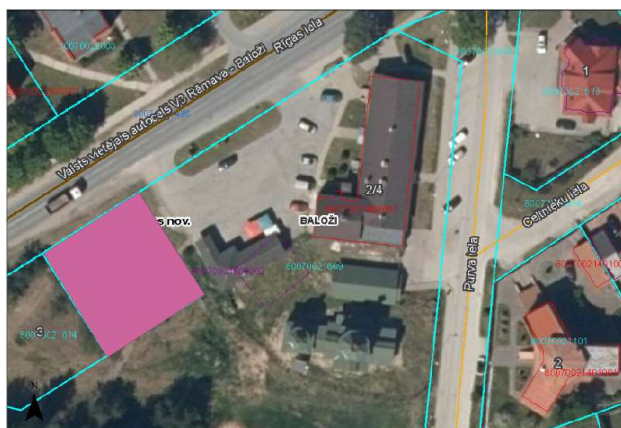
Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 24 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei “Par detālplānojuma darba uzdevuma izteikšanu jaunā redakcijā detālplānojuma “Kalnu ielā 1” izstrādei”.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu – izveidot viesu izmitināšanas un pakalpojumu ēkas jaunbūvi, saskaņā ar Teritorijas plānojuma nosacījumiem sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt zemesgabala plānoto (atļauto) izmantošanu – Jauktas centra apbūves teritorijas (JC), lai īstenotu izvirzītā mērķa sasniegšanu.

1.3 TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Kalnu ielā 1, kadastra numurs 8007 002 1625, Baložos, Ķekavas novadā, uz stūra starp Kalnu ielu un Rīgas ielu.



1. att. Detālplānojuma kontūra no kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorijas platība sastāda 0,696 ha. Detālplānojuma teritorijā ietilpstošajai zemes vienībai ir taisnstūrveida forma. Orientācija ZA virzienā. Detālplānojuma teritorija ir bez izteikta reljefa. Teritorijā atrodas nepabeigti pamati.



2. att. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no ZA



3. att. Skats no Detālplānojuma teritorijas ziemeļiem



4. att. Skats no Detālplānojuma teritorijas centra



5. att. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no ZR

Teritorijas ZA robeža robežojas ar Rīgas ielu;

Teritorijas DA robeža robežojas ar pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu Kalnu ielā 3, kadastra apzīmējums 80070021614. Nekustamais īpašums nav apbūvēts;

Teritorijas ZR robeža robežojas ar pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu Purva ielā 2/4, kadastra apzīmējums 80070021609. Uz zemesgabala atrodas viena pamesta kioska ēka, viena veikala ēka un baznīcas ēka.

Detālplānojuma teritorijā atrodas Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

7311090900 - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija no pazemes ūdens ņemšanas vietas;

7312050201 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju;

7312060100 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;

6203010101 - Eksploatācijas aizsargjosla ap sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvadu

1.4 DETALPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

1.4.1 TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu detālplānojumā iekļautā nekustamā īpašuma Kalnu ielā 1, kadastra numurs 8007 002 1625, Baložos, Ķekavas novadā, atļautā izmantošana ir Jauktas centra apbūves teritorijas (JC).

Saskaņā ar Ķekavas novada Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve, biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, kultūras iestāžu apbūve, sporta būvju apbūve, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, labiekārtota ārtelpa, bet sekundārais – transporta apkalpojošā infrastruktūra.



6. att. Pēc teritorijas plānojuma noteiktais funkcionālais zonējums Detālplānojuma teritorijai.

1.4.2 SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Piebraukšana zemesgabalam plānota no ZA pusē esošā pašvaldībai piederoša zemesgabala ar kadastra nr. 80070021609.

Apsekojot plānoto teritoriju, tiek secināts, ka šajā teritorijā, kura līdz šim ilgstoši ir bijusi neapbūvēta pilsētas teritorija, nav Latvijas Republikas un Eiropas Savienības aizsargājamas augu sugas vai biotopi. Plānoto apbūvi ir iespējams veikt saglabājot lielāko daļu esošo pieaugušo vērtīgo koku. Izstrādes gaitā nav konstatēti objektīvi vides faktori, kas varētu negatīvi ietekmēt dzīves vides kvalitāti šajā teritorijā.

1.4.3 APBŪVES TERITORIJAS

Detālplānojuma risinājumi plānotajā zemes vienībā nosaka galveno izmantošanas veidu – Jauktas centra apbūves teritorijas (JC). Detālplānojuma risinājumos paredzot viesu izmitināšanas ēku tiek sakārtota un paplašināta dzīvojamās vides telpa, kuru jau šobrīd veido detālplānojuma

teritorijai blakus esoša mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve, pakalpojumu centru apbūve, tādēļ detālplānojuma risinājumos piedāvātais apbūves izvietojums harmoniski iekļaujas apkārtējās teritorijas kopējā ainavā.

Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insulācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Plānojot jaunus stādījumus, jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas.



7. att. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

1.4.4 AIZSARGJOSLAS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

7311090900 - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija no pazemes ūdens ņemšanas vietas;

7312050201 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu kabeļu līniju;

7312060100 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadū, siltumapgādes iekārtu un būvi;

6203010101 - Eksploatācijas aizsargjosla ap sadzīves kanalizācijas paštecēm cauruļvadu

7312010101 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap projektējamu ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam

1.5 INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

1.5.1 ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt 0,4 kV kabeļlīniju un ārējo apgaismojumu. Elektroapgādes tīkli izbūvēti lielākajā daļā Rīgas ielas.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā atrodas pieslēguma vieta.

1.5.2 ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS TĪKLI

Detālplānojuma izstrādes ietvaros tiek paredzēta centralizēta ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu pašvaldības ūdensvadam no Purva ielas .

1.5.3 GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma ietvaros netiks paredzēta teritorijas gāzes apgāde.

1.5.4 LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA

Teritorijā ir izbūvētas lietusūdens kanalizācijas sistēmas. Lietus ūdeņus plānots novadīt izmantojot pieslēgumu esošajai lietusūdens kanalizācijas sistēmai.

1.5.5 SILTUMAPGĀDE

Ēkas siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī Ēku energoefektivitātes likumu.

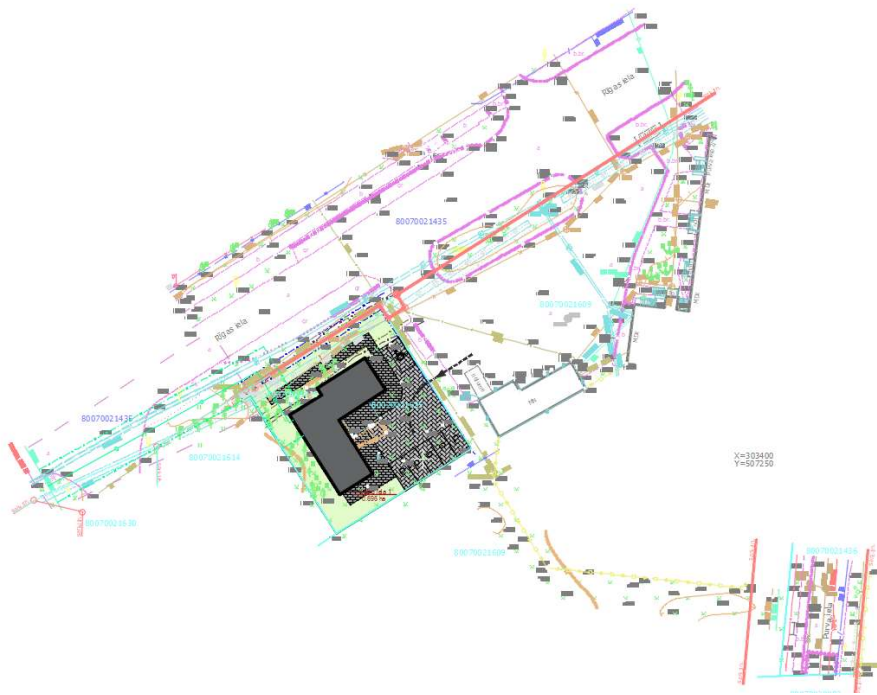
1.6 DETALPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

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

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
- inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi, ciktāl tas nepieciešams.



Apzīmējumi	Nosaukums
	Dispozīcijas robeža
	Zemes gabala robeža
	Koordinātu aprēķinājums
	Zemes apgabala adrese un platība
	Sakarātne
	Zīģis
	Stūģis
	Iespējamās apbūves līnījums
Apgrīdājumi	
	Vienas un dažādas veiduma apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.
	Dispozīcijas apzīmējumi, kas norāda uz apzīmējumu izmaiņām, kas ir jāņem vērā.

8. att. Teritorijas iespējamā apbūve.