

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībai ZAĻKALNI (kadastra Nr. 8070 008 1057) Alejās, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) ir veikta, pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājumu, atbilstoši Ķekavas novada domes 2023. gada 6. decembra lēmumam Nr. 29 (protokols Nr. 26): "Par detālplānojuma darba uzdevuma izteikšanu jaunā redakcijā detālplānojuma "Zaļkalni" izstrādei".

Detālplānojums izstrādāts, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1. apakšpunktu, 39.4.1. apakšpunktu, 103.punktu, Zemes pārvaldības likuma 7.pantu un Ķekavas novada teritorijas plānojumu (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 atbilstoši Ķekavas novada domes 2023. gada 6.decembrī apstiprinātajam darba uzdevumam – "Darba uzdevums Nr. D-2022-10 detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam "Zaļkalni", Alejās, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā" (turpmāk tekstā – darba uzdevums), kura 2. punktā noteikts šāds detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi:

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

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt Nekustamā īpašuma teritorijas funkcionālo zonējumu Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM), Transporta infrastruktūras teritorijas (TR), lai īstenotu šā darba uzdevuma 2.1.punktā minēto teritorijas attīstības priekšlikumu.

Papildus prasības detālplānojuma izstrādāšanai (numerācija atbilstoši darba uzdevumam):

- 6.1. Detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju tīklu plānot:
 - 6.1.1. kā atsevišķas zemes vienības;
 - 6.1.2. veidot kopēju ielu tīklu ar blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem – iespēju robežās veidot kopējus ielu risinājumus;
 - 6.1.3. kā vairāku pakāpju hierarhisku sistēmu – no zemākas nozīmes ielām (minimālais platums atbilstoši normatīvajiem aktiem) uz augstākas nozīmes ielām;
 - 6.1.4. paredzot ietves un apgaismojumu;
 - 6.1.5. paredzot veloceļņus, izņemot piebraucamos ceļus;
 - 6.1.6. paredzot inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu ceļu nodalījumu joslās un ielu sarkanajās līnijās – brauktuves neaizņemtajā teritorijā;
 - 6.1.7. ievērot teritorijas plānojumā noteikto Transporta infrastruktūras teritoriju (ielu tīklu) vai sniegt pamatotu alternatīvu risinājumu;
 - 6.1.8. iekļaut ārējās ugunsdzēsības risinājumu (ūdens ņemšanas vietas).
- 6.2. Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, paredzēt perspektīvās ēku novietnes katrā parcelē.
- 6.3. 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.
- 6.4. Detālplānojuma teritorijā iespējami šādi ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi:
 - 6.4.1. izvirzīt kā obligātu prasību pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
 - 6.4.2. administratīvajā līgumā par detālplānojuma realizāciju iekļaut obligātu prasību – būvprojektos paredzēt vietējās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas izbūvi. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem izvirzīt kā obligātu nosacījumu pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
- 6.5. Detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, lietus ūdens novadīšanas sistēmas izveidi no ielām un ceļiem.
- 6.6. Detālplānojuma teritorijā paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumus.

- 6.7. Detālplānojuma teritorijā paredzēt lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmas risinājumus.
- 6.8. Katram zemesgabalam paredzēt tikai vienu plānoto (atļauto) izmantošanu atbilstoši teritorijas plānojumam.
- 6.9. Veikt detālplānojuma teritorijas biotopu izpēti un iegūtos secinājumus ņemt vērā detālplānojuma izstrādes gaitā (ja to pieprasa Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde).
- 6.10. Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, iespēju robežās maksimāli saglabāt tajā esošos kokus.
- 6.11. Saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai paredzēt tās pārkārtošanu, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.
- 6.12. Detālplānojuma teritorijas ielās paredzēt apgaismojuma izveidi.
- 6.13. Detālplānojuma projektam pievieno administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanu, kurā papildus normatīvajos aktos noteiktajām prasībām ietver arī šādus nosacījumus:
- 6.13.1. noteikumus par detālplānojumā ietverto plānošanas risinājumu īstenošanas kārtību un termiņiem;
 - 6.13.2. noteikumus par ārējo ugunsdzēsības risinājumu īstenošanu;
 - 6.13.3. noteikumus par meliorācijas sistēmas pārkārtošanu;
 - 6.13.4. noteikumus par ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ierīkošanu;
 - 6.13.5. noteikumus par lietusūdens novadīšanas sistēmas izveidi;
 - 6.13.6. ielām paredzēto zemesgabalu atsavināšanu.
- 6.14. Izstrādājot detālplānojumu, paredzēt tā obligātu realizāciju pa kārtām, nosakot, ka:
- 6.14.1. pirmajā kārtā atļauts izdalīt detālplānojuma teritorijas ielas atsevišķos zemesgabalos, piešķirot tām nosaukumus un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
 - 6.14.2. pēc ielu izdalīšanas atlikušajām Īpašuma vienības daļām atļauts saglabāt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods – 0101);
 - 6.14.3. otrajā kārtā paredzēt detālplānojuma ielu izbūvi ar visām nepieciešamajām komunikācijām, kuras paredzētas detālplānojumā un šo ielu nodošanu ekspluatācijā;

- 6.14.4. otro kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu izbūvējamo ielu un ceļu tīklu;
- 6.14.5. 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;
- 6.14.6. trešo kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu apbūves struktūru kopā ar jau izbūvētajām ielām.
- 6.15. Paredzēt plānojamās ceļa servitūta teritorijas, kas nodrošina piekļuvi zemesgabalam ar kadastra numuru 8070 008 0372 nenožogojšanu un veikt ceļa servitūta nostiprināšanu Zemesgrāmatā, realizējot Detālplānojumu.
- 6.16. Iezīmēt Tīurgas upītes aizsargjoslu 10 metri, tajā skaitā tauvas joslu.
- 6.17. Izdalīt Priežu ielas daļu un autoceļa "A7 (Vāveres)- A/C A7 (Annužas)" daļu atsevišķos zemesgabalos atbilstoši Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) robežām (ietverot veloceļa trasi).
- 6.18. Ievērot TP TIN 14 – Paaugstināta trokšņu līmeņa teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem- jāprecizē nepieciešamie prettrokšņa pasākumi, ņemot vērā objekta izmantošanas veidu un aktuālu autoceļa trokšņa stratēģisko karti un rīcības plānu.

Detālplānojums izstrādājams saskaņā ar:

1. Ķekavas novada teritorijas plānojumu (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";
2. Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
3. Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
4. Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
5. Ministru kabineta 2014. gada 8. jūlija noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
6. Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
7. citiem spēkā esošajiem un izstrādes stadijā esošajiem normatīvajiem aktiem un Ķekavas novadā izstrādātajiem attīstības plānošanas dokumentiem.

Detālplānojuma risinājumi veidoti saskaņā ar teritorijas sugu un biotopu izpētes secinājumiem, kas ietverti paskaidrojuma raksta I daļas pielikumā "SUGU UN BIOTOPU IZPĒTE".

Detālplānojuma izstrādē iesaistāmās institūcijas:

1. Veselības inspekcija;
2. AS „Sadales tīkli” Pierīgas reģions;
3. VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”;
4. SIA „Tet”;
5. Pašvaldības SIA “Ķekavas nami”;
6. Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
7. AS „Gaso”.

1. DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

Detālplānojuma saturs sagatavots, pamatojoties uz Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 44., 45., 46. un 47. punktu un atbilstoši darba uzdevumā noteiktajam:

- **I daļa.** PASKAIDROJUMA RAKSTS (detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi; detālplānojuma risinājumu apraksts un uzdevumi; izvērtējums par detālplānojuma ietekmi uz piegulošajām teritorijām; paskaidrojums par detālplānojuma īstenošanu);
- **II daļa.** TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI (detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi un apbūves parametri; labiekārtojuma nosacījumi; 5.3.3. prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam (paredzēt tādu komunikāciju izvietojumu un tehniskos risinājumus, lai pēc iespējas racionāli izmantotu ielas pazemes telpu, norādot visu teritorijai nepieciešamo inženierkomunikāciju un publiskās ārtelpas kvalitatīvi veidojošo elementu, tajā skaitā ielu apstādījumu, savstarpējo izvietojumu un ielu šķērsprofilus; 5.3.4. prasības arhitektoniskiem risinājumiem);
- **III daļa.** GRAFISKĀ DAĻA (izstrādāta uz un tās pamatnē lietota aktuāla Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 izstrādāta un aktualizēta augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna pamatne ar mēroga noteiktību 1:500, ar iekļautiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem):

Grafiskā daļa sastāv no kartēm:

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA
2. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI
3. ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS
4. PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA
5. ŠĶĒRSPROFILI

- **IV daļa.** PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI (darba uzdevuma 4.1.punktā minētie Ķekavas novada domes lēmumi; zemes robežu plāns un zemesgrāmatas apliecības kopija; darba uzdevums detālplānojuma izstrādei; priekšlikumi, kas saņemti, uzsākot detālplānojuma izstrādi, un publiskās apspriešanas materiāli; ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem priekšlikumiem un iebildumiem; institūciju izsniegtā informācija, nosacījumi detālplānojuma izstrādei un atzinumi par to ievērošanu; ziņojums par institūciju nosacījumu ievērošanu; ziņojums par detālplānojuma atbilstību Teritorijas plānojumam; cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei).

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

2.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada ziemeļu daļā Ķekavas pagastā, Aleju ciema centrālajā daļā (1. att.), ~400 m attālumā no Sausās Daugavas kreisā krasta, ~100 m attālumā uz ziemeļaustrumiem no Valsts galvenā autoceļa A7 (Rīga – Bauska – Lietuvas robeža), 3,5 km uz ziemeļrietumiem no novada centra – Ķekavas pilsētas. Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība – nekustamais īpašums ZAĻKALNI ar kadastra apzīmējumu 8070 008 1057. Detālplānojuma teritorija ir daļēji apbūvēta, uz tās atrodas Zaļkalnu mājas.

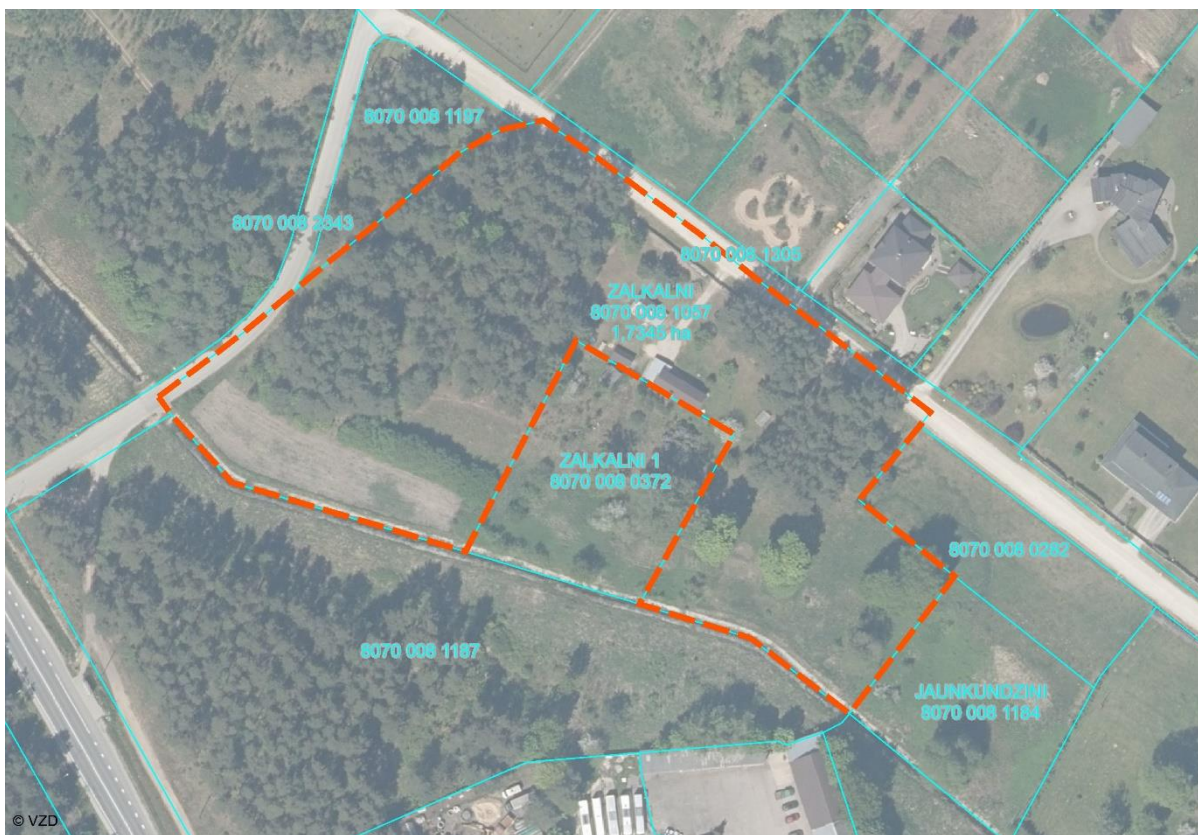


1. att. Detālplānojuma teritorijas novietojums

2.2. ZEMES VIENĪBAS PLATĪBA UN ROBEŽAS

Detālplānojuma teritoriju veidojošās zemes vienības ZAĻKALNI platība ir 1.7345 ha, tā ir fiziskas personas īpašums, un tā robežojas ar 7 zemes vienībām (2. att.):

- bez adreses (kad. apzīmējums 8070 008 0282, fiziskas personas īpašums);
- Jaunkundziņi (kad. apzīmējums 8070 008 1184, fiziskas personas īpašums);
- bez adreses (kad. apzīmējums 8070 008 1187, fiziskas personas īpašums);
- Zaļkalni 1 (kad. apzīmējums 8070 008 0372, fiziskas personas īpašums);
- Priežu iela (kad. apzīmējums 8070 008 2343, pašvaldības iela);
- bez adreses (kad. apzīmējums 8070 008 1197, pašvaldības īpašums);
- bez adreses (kad. apzīmējums 8070 008 1305, pašvaldības iela).



2. att. Detālplānojuma teritorija un robežojošās zemes vienības

2.3. ESOŠĀ PIEKĻŪŠANA

Piekļūšana detālpplānojuma teritorijai iespējama pa pašvaldības ielām – Priežu ielu (3. att.) un ielu bez nosaukuma (4. att.). Priežu iela (kad. apzīmējums 8070 008 2343) ir pašvaldības D kategorijas iela ar asfalta segumu un izbūvētu veloceļu. Iela bez nosaukuma (kad. apzīmējums 8070 008 1305) ir pašvaldības E kategorijas iela ar grants - grunts segumu (detālpplānojuma risinājumi paredz ielai piešķirt nosaukumu Zaļkalnu iela).



3. att. Skats uz Priežu ielu pie detālpplānojuma teritorijas



4. att. Skats uz pašvaldības ielu bez nosaukuma gar detālplānojuma teritoriju

2.4. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN RELJEFS

Detālplānojuma teritorija ir daļēji apbūvēta, tās centrālajā daļā atrodas Zaļkalnu mājas. Ģeogrāfiski teritorija atrodas Viduslatvijas zemienes Tīreļu līdzenumā, kur dominē viegli viļņotas pazeminātas, bieži vien purvainas plakanvirsas, tikai vietām sastopami arī nelieli pauguri vai to virknējumi. Teritorijas lielākajā daļā ir līdzena uz dienvidiem nolaidena plakanvirsa, bet dienvidrietumu daļā ir neliels paugurs, gar teritoriju tek Sausās Daugavas pieteka Titurga (5. att.).



5. att. Skats uz Titurgu gar detālplānojuma teritoriju

2.5. APKĀRTĒJO TERITORIJU IZMANTOŠANA

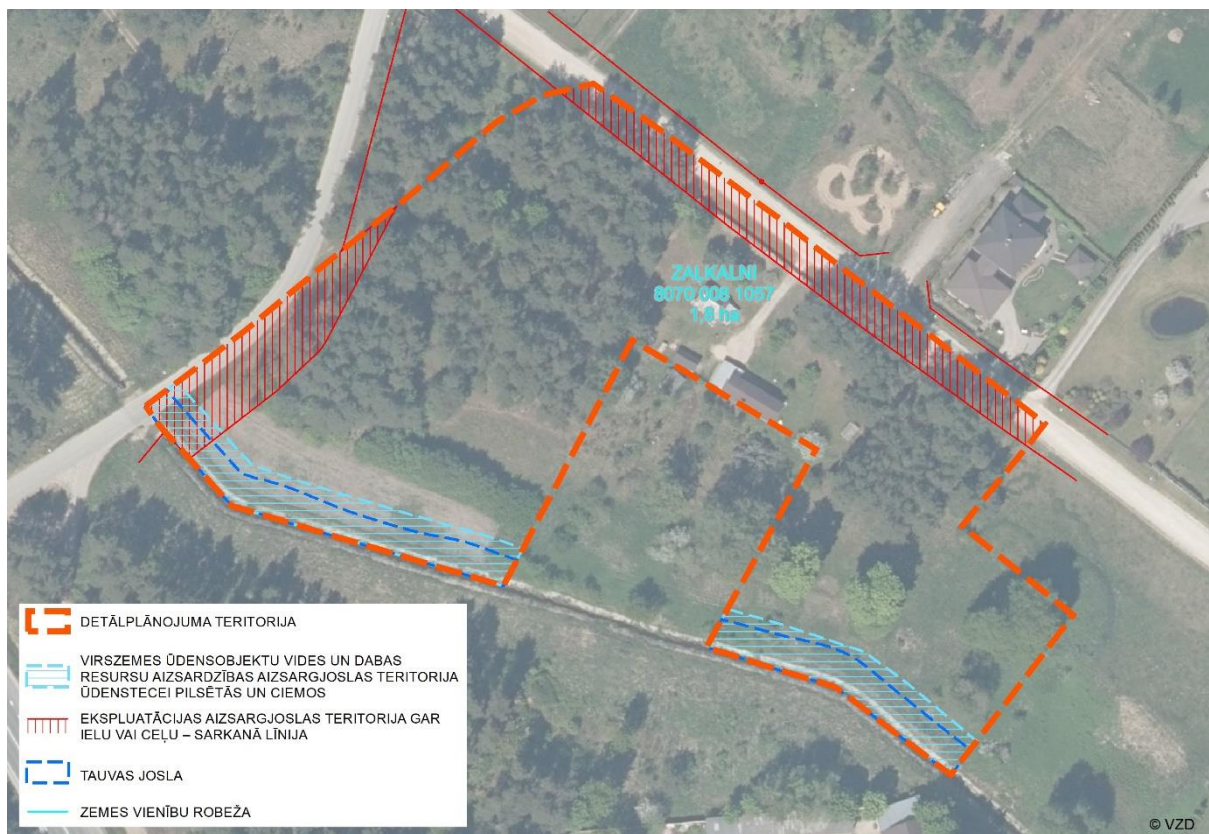
Uz austrumiem un uz dienvidiem no detālplānojuma teritorijas atrodas neapbūvētas, zālājiem klātas zemes vienības. Titurgas upes pretējā krastā atrodas neapbūvēta zemes vienība ar pļavu un mežaudzi, kas veido trokšņa un skata barjeru uz Valsts galveno autoceļu A7 (Rīga – Bauska – Lietuvas robeža). Uz rietumiem no detālplānojuma teritorijas atrodas neapbūvēta pašvaldībai piederoša zemes vienība ar mežaudzi un sadzīves kanalizācijas sūkņu staciju, savukārt uz rietumiem un ziemeļiem detālplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības ielām. Uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas pašvaldības ielas pretējā pusē atrodas savrupmāju apbūve.



6. att. Skats uz blakus esošo īpašumu "Zaļkalni 1"

2.6. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorija, tās dienvidu daļā robežojas ar Sausās Daugavas pieteku – Titurgas upi (upes garums 8 km), kurai noteikta vides un dabas resursu aizsardzības virszemes ūdensobjekta aizsargjosla dabiskai ūdenstecei pilsētās un ciemos (apgr. kods 7311020105) 0,1878 ha platībā (7. att.) un tauvas josla (apgr. kods 7311050200) 0,0696 ha platībā. Gar detālplānojuma rietumu un ziemeļu robežu atrodas pašvaldības ielas, un detālplānojuma teritorijā atrodas to ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijas gar ielu – ielu sarkanajās līnijās (apgr. kods 7311040300) 0,2068 ha platībā (1. tabula).



7. att. Esošie apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Visa detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Paaugstināta trokšņa līmeņa teritorijā gar valsts autoceļiem (TIN 14).

1. tabula. Esošie apgrūtinājumi un to platības

| AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| Klasifikācijas kods | Nosaukums | Platība, ha |
| 7311020105 | Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos | 0,1878 |
| 7312030100 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – ielu sarkanās līnijas | 0,2242 |
| 7311050200 | Tauvas joslas teritorija gar upi | 0,0696 |

Detālpilnojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktās aizsargjoslas attēlotas Grafiskās daļas kartē "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.7. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOSACĪJUMI

Sekmīgai detālplānojuma teritorijas attīstībai nepieciešams izvērtēt plānotās apbūves ietekmējošos faktoros:

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Paaugstināta trokšņa līmeņa teritorijā gar valsts autoceļiem (TIN 14), kurā ir konstatēts paaugstināts vides troksnis. Veidojot dzīvojamo apbūvi detālplānojuma teritorijā, jānosaka trokšņu slāpējošu materiālu izmantošana ēku būvniecībā un jāievēro Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasības. Gar dzīvojamās apbūves zemes vienību dienvidu robežām ieteicams veidot blīvu aizsargstādījumu ar augstu skaņas dzišanas koeficienta joslu.
- Detālplānojuma teritorijas rietumu un ziemeļu daļa atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā gar ielu – ielu sarkanajās līnijās. Veicot apbūvi gar ielas sarkano līniju, tiek noteikta būvlaide 6 m attālumā no tās.
- Lielā daļā detālplānojuma teritorijas atrodas mežs (7241 m², kas ir 42% teritorijas), tāpēc veicot apbūvi maksimāli saglabāt tajā esošos kokus, īpaši vērtīgākos – ainaviski izteiksmīgākos un vitālākos kokus. Nosakot ēku atrašanos vietu jaunveidojamajā zemes vienībā, ieteicams piesaistīt arboristu vai ainavu arhitektu.
- Gar detālplānojuma dienvidu robežu atrodas meliorācijas objekts – valsts nozīmes ūdensnoteka “Titurga” (MK Kods 41322:01). Veicot būvniecību detālplānojuma teritorijā, nepieciešams saglabāt meliorācijas objektus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

3.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Atbilstoši Ķekavas novada domes 2023. gada 6. decembrī apstiprinātajam darba uzdevumam Detālpilānojuma izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma sadale savrupmāju un/vai dvīņu māju būvniecībai, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveide detālpilānojuma teritorijā un tai piegulošajām teritorijām.

Detālpilānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt Nekustamā īpašuma teritorijas funkcionālo zonējumu Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM), Transporta infrastruktūras teritorijas (TR), lai īstenotu šā darba uzdevuma 2.1.punktā minēto teritorijas attīstības priekšlikumu.

Papildus prasības detālpilānojuma izstrādāšanai (numerācija atbilstoši darba uzdevumam):

6.1. Detālpilānojuma teritorijas ielu sarkano līniju tīklu plānot:

6.1.1. kā atsevišķas zemes vienības;

6.1.2. veidot kopēju ielu tīklu ar blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem – iespēju robežās veidot kopējus ielu risinājumus;

6.1.3. kā vairāku pakāpju hierarhisku sistēmu – no zemākas nozīmes ielām (minimālais platums atbilstoši normatīvajiem aktiem) uz augstākas nozīmes ielām;

6.1.4. paredzot ietves un apgaismojumu;

6.1.5. paredzot veloceliņus, izņemot piebraucamos ceļus;

6.1.6. paredzot inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu ceļu nodalījumu joslās un ielu sarkanajās līnijās – brauktuves neaizņemtajā teritorijā;

6.1.7. ievērot teritorijas plānojumā noteikto Transporta infrastruktūras teritoriju (ielu tīklu) vai sniegt pamatotu alternatīvu risinājumu;

6.1.8. iekļaut ārējās ugunsdzēsības risinājumu (ūdens ņemšanas vietas).

- 6.2. Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, paredzēt perspektīvās ēku novietnes katrā parcelē.
- 6.3. 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.
- 6.4. Detālplānojuma teritorijā iespējami šādi ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi:
 - 6.4.1. izvirzīt kā obligātu prasību pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
 - 6.4.2. administratīvajā līgumā par detālplānojuma realizāciju iekļaut obligātu prasību – būvprojektos paredzēt vietējās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas izbūvi. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem izvirzīt kā obligātu nosacījumu pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
- 6.5. Detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, lietus ūdens novadīšanas sistēmas izveidi no ielām un ceļiem.
- 6.6. Detālplānojuma teritorijā paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumus.
- 6.7. Detālplānojuma teritorijā paredzēt lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmas risinājumus.
- 6.8. Katram zemesgabalam paredzēt tikai vienu plānoto (atļauto) izmantošanu atbilstoši teritorijas plānojumam.
- 6.9. Veikt detālplānojuma teritorijas biotopu izpēti un iegūtos secinājumus ņemt vērā detālplānojuma izstrādes gaitā (ja to pieprasa Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde).
- 6.10. Plānojot detālplānojuma teritorijas attīstību, iespēju robežās maksimāli saglabāt tajā esošos kokus.
- 6.11. Saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai paredzēt tās pārkārtošanu, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.
- 6.12. Detālplānojuma teritorijas ielās paredzēt apgaismojuma izveidi.

6.13. Detālplānojuma projektam pievieno administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanu, kurā papildus normatīvajos aktos noteiktajām prasībām ietver arī šādus nosacījumus:

6.13.1. noteikumus par detālplānojumā ietverto plānošanas risinājumu īstenošanas kārtību un termiņiem;

6.13.2. noteikumus par ārējo ugunsdzēsības risinājumu īstenošanu;

6.13.3. noteikumus par meliorācijas sistēmas pārkārtošanu;

6.13.4. noteikumus par ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ierīkošanu;

6.13.5. noteikumus par lietusūdens novadīšanas sistēmas izveidi;

6.13.6. ielām paredzēto zemesgabalu atsavināšanu.

6.14. Izstrādājot detālplānojumu, paredzēt tā obligātu realizāciju pa kārtām, nosakot, ka:

6.14.1. pirmajā kārtā atļauts izdalīt detālplānojuma teritorijas ielas atsevišķos zemesgabalos, piešķirot tām nosaukumus un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

6.14.2. pēc ielu izdalīšanas atlikušajām Īpašuma vienības daļām atļauts saglabāt nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods – 0101);

6.14.3. otrajā kārtā paredzēt detālplānojuma ielu izbūvi ar visām nepieciešamajām komunikācijām, kuras paredzētas detālplānojumā un šo ielu nodošanu ekspluatācijā;

6.14.4. otro kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu izbūvējamo ielu un ceļu tīklu;

6.14.5. 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;

6.14.6. trešo kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu apbūves struktūru kopā ar jau izbūvētajām ielām.

6.15. Paredzēt plānojamās ceļa servitūta teritorijas, kas nodrošina piekļuvi zemesgabalam ar kadastra numuru 8070 008 0372 nenožogojumu un veikt ceļa servitūta nostiprināšanu Zemesgrāmatā, realizējot Detālplānojumu.

6.16. Iezīmēt Tīturgas upītes aizsargjoslu 10 metri, tajā skaitā tauvas joslu.

6.17. Izdalīt Priežu ielas daļu un autoceļa "A7 (Vāveres)- A/C A7 (Annužas)" daļu atsevišķos zemesgabalos atbilstoši Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) robežām (ietverot veloceļa trasi).

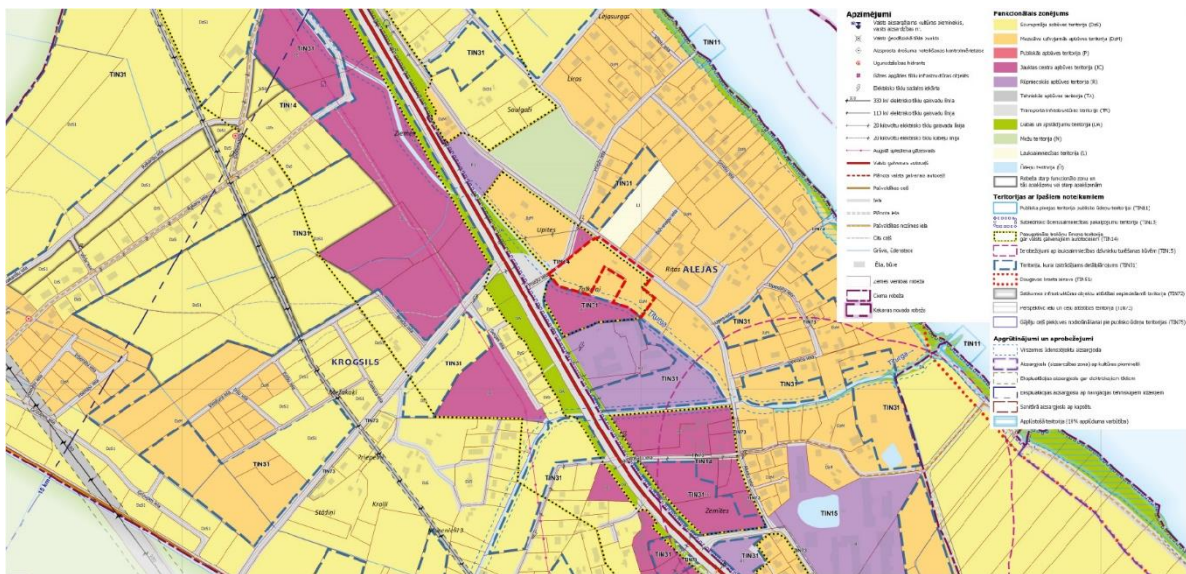
6.18. Ievērot TP TIN 14 – Paaugstināta trokšņu līmeņa teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem- jāprecizē nepieciešamie prettrokšņa pasākumi, ņemot vērā objekta izmantošanas veidu un aktuālu autoceļa trokšņa stratēģisko karti un rīcības plānu.

3.2. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

Atbilstoši Ķekavas novada teritorijas plānojumam detālpilānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" (DzM) (8. att.).

Ziemeļrietumos, ziemeļos un ziemeļaustrumos no detālpilānojuma teritorijas atrodas kvartāli ar funkcionālo zonu – "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas" (DzM), savukārt joslā gar Valsts galveno autoceļu dominējošais zonējums ir Jauktas centra apbūves teritorijas (JC), Rūpnieciskās apbūves teritorijas un, gar pašu autoceļu – Dabas un apstādījumu teritorijas (DA).

Ziemeļrietumu daļā Detālpilānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības īpašumu ar funkcionālo zonējumu – Jauktas centra apbūves teritorija (JC), aiz tās Priežu ielas pretējā pusē atrodas dabas teritorija ar funkcionālo zonējumu – Mežu teritorija (M).



8. att. Ķekavas novada teritorijas plānojums

Atbilstoši Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030. gadam, detālpilānojuma attīstības iecere atbilst stratēģiskajam mērķim – kvalitatīva dzīves vide novada iedzīvotājiem un viesiem (SM3) – Kvalitatīva dzīves vide vērsta uz dabas un kultūrvēsturisko resursu saudzīgu izmantojumu novada iedzīvotājiem un viesiem.

3.3. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN ZEMES VIENĪBU DALĪŠANA

Detālplānojuma risinājumi paredz sadalīt īpašumu 9 zemes vienībās (9. att.), detalizējot Ķekavas novada teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu, projektētajām zemes vienībām nosakot funkcionālo zonējumu (atbilstoši grafiskās daļas kartei PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA):

1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) – 7 plānotajām zemes vienībām (Nr. 1 – Nr. 7);
2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) – 2 zemes vienībām (Nr. 8, 9).



9. att. Zemes vienību dalīšana un funkcionālais zonējums

2. tabula. Plānoto zemes vienību funkcionālais zonējums un galvenie apbūves parametri

| Plānotās zemes vienības Nr. | Funkcionālā zona | | Izmantošanas veids | Plānotā zemes vienības platība (ha) | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|-----------------------------|--|------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| | nosaukums | kods | | | | |
| 1. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,1230 | 35 | 50 |
| 2. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,1210 | 35 | 50 |
| 3. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,2280 | 35 | 50 |
| 4. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,1485 | 35 | 50 |
| 5. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,1920 | 35 | 50 |
| 6. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,2170 | 35 | 50 |
| 7. | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija | DzM | Savrupmāju apbūve (11001) | 0,4800 | 35 | 50 |
| 8. | Transporta infrastruktūras teritorija | TR | Transporta lineārā infrastruktūra (14002) | 0,1215 | – | – |
| 9. | Transporta infrastruktūras teritorija | TR | Transporta lineārā infrastruktūra (14002) | 0,1250 | – | – |

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)

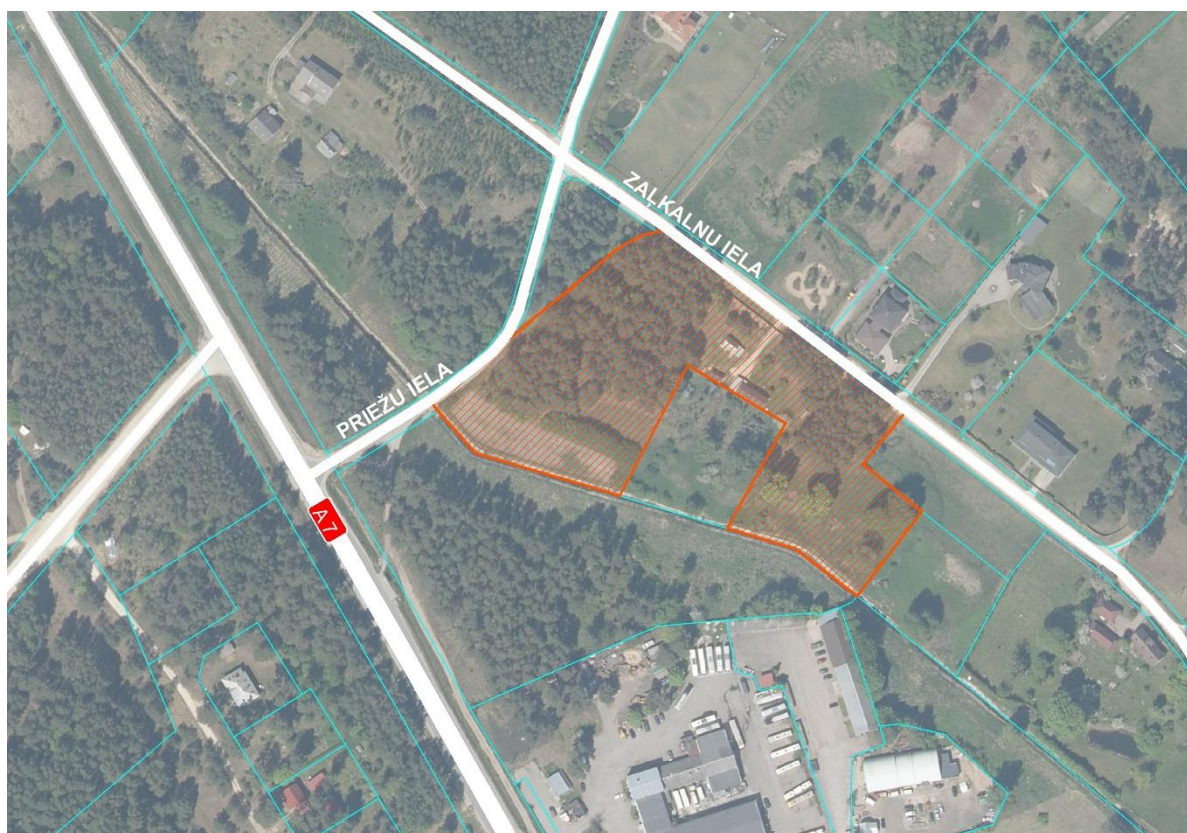
| | |
|---|--|
| Definīcija: | Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru |
| Apakšzonējums: | DzM |
| Atļautā izmantošana: | Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Savrupmāju apbūve (11001) Teritorijas papildizmantošanas veidi: a) Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri, parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai. |
| Jaunveidojamā zemes vienības minimālā platība: | 1200 m ² |
| Maksimālais apbūves blīvums: | 35 % |
| Maksimālā apbūves intensitāte: | nenosaka |
| Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%): | 50 % |
| Apbūves augstums (stāvu skaits): | līdz 3 |
| Apbūves augstums (m): | 12 m |
| Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem: | 15 m |
| Papildus prasības: | Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvieta vai garāža) |
| Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) |

TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

| | |
|---|--|
| Definīcija: | Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi |
| Apakšzonējums: | TR |
| Atļautā izmantošana: | Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: a) Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); b) Transporta lineārā infrastruktūra (14002); c) Transporta apkalpojošā infrastruktūra: atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas (14003) |
| Jaunveidojamā zemes vienības minimālā platība: | nenosaka |
| Maksimālais apbūves blīvums: | nenosaka |
| Maksimālā apbūves intensitāte: | nenosaka |
| Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%): | nenosaka |
| Apbūves augstums (stāvu skaits): | nenosaka |
| Apbūves augstums (m): | nenosaka |
| Minimālā ielas fronte jaunveidojamiem zemes gabaliem: | nenosaka |
| Papildus prasības: | Maģistrālo veloceļu būvniecība jāparedz saskaņā ar Pašvaldības izstrādāto Veloceļu attīstības plānu vai tematisko plānojumu, ja tāds ir izstrādāts, ievērojot attiecīgā Latvijas valsts standarta nosacījumus |

3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Piekļūšanu detālplānojuma teritorijai paredzēta pa esošajām pašvaldības ielām – Priežu ielu un ielu bez nosaukuma (detālplānojuma risinājumi paredz ielai piešķirt nosaukumu – Zaļkalnu iela) (10. att.). Pa Zaļkalnu un Priežu ielām detālplānojuma teritorija ir savienota ar Valsts galveno autoceļu A7 (Rīga – Bauska – Lietuvas robeža).



10. att. Transporta organizācijas shēma

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu un rietumu daļas atrodas pašvaldības ielu sarkanajās līnijās 0,1633 ha platībā, tāpēc veicot zemes vienību dalīšanu, tiek nodalītas divas zemes vienības (9. att.), kuras paredzēts pievienot esošajai pašvaldības ielu nodalījuma joslai.

No Priežu ielas nodrošināta piekļuve 3 plānotajām apbūves zemes vienībām caur paralēlo ielu (11. att.), savukārt no Zaļkalnu ielas 4 plānotajām apbūves zemes vienībām. Starp Priežu ielas veloceļu un jaunveidojamo paralēlo ielu izbūvējams nožogojums.

Paralēlā iela plānota pietiekamā attālumā no Priežu ielas un tai piekļautā veloceļņa, lai būtu iespējams izveidot vienlīmeņa krustojumu (ar rādiusu 6,8 m), kur no Priežu ielas abiem braukšanas virzieniem pagriezienu uz paralēlo ielu spētu veikt lielgabarīta transports (atbilstoši normatīvam LVS 190-3 „Ceļu projektēšanas noteikumi. Vienlīmeņa ceļu mezgli”).



11. att. Plānotās ielu sarkanās līnijas un piekļuves

Detālplānojuma grafiskajā daļā "ŠĶĒRSPROFILI" attēlots plānoto ielu šķērsprofila risinājums ar sarkanajām līnijām un inženiertīklu izvietojumu. Priežu un Zaļkalnu ielu platums sarkanajās līnijās gar detālplānojuma teritoriju ir 14 m. Priežu ielā gar detālplānojuma teritoriju ir izbūvēts veloceļņš nodalītā joslā.

Piekļuves veidošanai zemes vienībai Zaļkalni 1 (kad. apzīmējums 8070 008 0372), no Zaļkalnu ielas nodibināms ceļa servitūts ar platumu – 4,5 m (11. att.).

3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma teritoriju paredzēts nodrošināt ar elektroapgādi, ielu ārējo apgaismojumu, elektroniskajiem sakariem, gāzesapgādi, ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus kanalizācijas novadīšanu. Gar detālplānojuma teritoriju Priežu un Zaļkalnu ielās ir izbūvēts centralizēts ielu apgaismojums.

Inženiertīklu projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālplānojuma un būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumiem un atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem Nr. 574 " Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Plānotais inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē "INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI" un shēmā "ŠĶĒRSPROFILI".

Detālplānojuma risinājumi neparedz meliorāciju sistēmu pārkārtošanu, kā arī saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.

3.5.1. ELEKTROAPGĀDE, IELU APGAISMOJUMS

Teritorijas elektroapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Sadales tīkls" 25.01.2024. nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-62671.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai plānota 0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas un izbūve Priežu un Zaļkalnu ielā.

Gar detālplānojuma teritoriju Priežu un Zaļkalnu ielās ir izbūvēts centralizēts ielu ārējais apgaismojums.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kuru veic saskaņā ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi". Detālplānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai. Visi montāžas darbi jāveic, ievērojot Elektroietaišu izbūves noteikumus un Latvijas būvnormatīvu prasības. Zemējums ierīkojams atbilstoši "Elektroietaišu izbūves noteikumiem" un citiem pastāvošiem normatīviem.

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam tā normālai funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam/plānotajam lietošanas mērķim, un precizētu 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, vai arī AS "Sadales tīkls" pa pastu uz adresi Šmerļa ielā 1, Rīgā, LV-1006, kā arī pieteikumu var aizpildīt AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas portālā e-st.lv. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti

tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un sniegta informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām;

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi";
- Detālplānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai;
- Ievērojot prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši ar 35. un 45. panta prasībām);
- Ievērojot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punkts;
- Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu;
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka 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 noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”;
- Ievērojot prasības par elektrotīkliem, ko nosaka Energētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24. pants;
- Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

3.5.2. ŪDENSAPGĀDE

Ūdensapgādes risinājums sagatavots saskaņā ar Veselības inspekcijas 01.02.2024. nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/16 un Pašvaldības SIA "Ķekavas nami" 06.03.2024. nosacījumiem Nr. 1-9.3/24/53.

Detālplānojuma risinājumi paredz pieslēgt detālplānojuma teritoriju centralizētam ūdensapgādes tīklam, pēc to izbūves līdz detālplānojuma teritorijai.

Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, atļauti pagaidu decentralizētās ūdensapgādes risinājumi. Tie paredz izbūvēt vietējās (decentralizētas) ūdensapgādes (spice līdz 20 m dziļumam vai dziļurbums dziļāk par 20 m, saņemot atļauju no Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes) risinājumus atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem, ar nosacījumu, ja detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli nav izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai.

Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem pieslēgšanās centralizētajiem ūdensvada tīklam, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai, ir obligāta.

Ūdensvada tīklu projektēšana jāveic, ievērojot LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”. Inženierkomunikācijas tīklu projektēšana jāveic, ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 “ Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".

Atbilstoši Veselības inspekcijas un Pašvaldības SIA "Ķekavas nami" nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem centralizētajiem pašvaldības ūdensvada un kanalizācijas tīkliem; laika posmā līdz centralizēto tīklu izbūvei, vietējo ūdens avotu iekārtošanu, lai nodrošinātu apgādi ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni katrā zemes gabalā;
- Inženierkomunikācijas tīklu projektēšanu jāveic, ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 " Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Nepieciešams paredzēt lokālu ūdens apgādes sistēmu ar pieslēgumu centralizētiem tīkliem pēc to izbūves līdz detālplānojuma robežai;
- Nepieciešams paredzēt centralizētu kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu Vējgriezes ielas ārējiem tīkliem.

3.5.3. SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Sadzīves kanalizācijas novades risinājums sagatavots saskaņā ar Veselības inspekcijas 01.02.2024. nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/16 un Pašvaldības SIA "Ķekavas nami" 06.03.2024. nosacījumiem Nr. 1-9.3/24/53.

Detālplānojuma risinājumi paredz veidot pieslēgumu centralizētajai sadzīves kanalizācijas sistēmai, izbūvējot savienojumu pa Zaļkalnu un Priežu ielām ar Svikuļu sadzīves kanalizācijas sūkņu staciju pašvaldības zemes vienībā (kadastra apzīmējums 8070 008 1197).

Kanalizācijas tīklu projektēšana jāveic, ievērojot LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Inženiertīklu projektēšana jāveic, ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 “ Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".

Atbilstoši Veselības inspekcijas un Pašvaldības SIA "Ķekavas nami" nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem centralizētajiem pašvaldības ūdensvada un kanalizācijas tīkliem; laika posmā līdz centralizēto tīklu izbūvei, vietējo ūdens avotu iekārtošanu, lai nodrošinātu apgādi ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni katrā zemes gabalā;
- Inženierkomunikācijas tīklu projektēšanu jāveic, ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 “ Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Nepieciešams paredzēt centralizētu kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu Vējgriezes ielas ārējiem tīkliem.

3.5.4. LIETUS KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt vietējo lietus kanalizācijas risinājumu – infiltrācijas akas katrā detālplānojuma apbūves zemes vienībā atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem. Papildus paredzēts veidot pēc iespējas lielāku zaļumu teritoriju dzīvojamajai apbūvei paredzētajās zemes vienībās dabiskai lietus ūdeņu infiltrācijai; brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē paredzēts veidot ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju). Lietus ūdeņu novadīšana no pašvaldības ielām paredzēta centralizētā lietus notekūdeņu sistēmā.

Atbilstoši Veselības inspekcijas un Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Inženierkomunikācijas tīklu projektēšanu jāveic, ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Paredzēt lokālas lietusūdeņu savākšanas un akumulācijas būves, ja nav iespējams pieslēgties pie esošajiem lietusūdeņu tīkliem;
- Jāpiesaista meliorācijas sistēmu projektēšanas jomā sertificēts būvspeciālists, kas izvērtē esošās meliorācijas sistēmas tehnisko stāvokli un atbilstību plānotajai apbūvei, kā arī izstrādā plānotās meliorācijas sistēmas izvietojuma shēmu;
- Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no Nodaļas.

3.5.5. ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Elektronisko sakaru tīklu risinājums sagatavots saskaņā ar SIA TET 14.02.2024. nosacījumiem Nr. PN-292156.

Detālplānojuma realizācijas laikā nav paredzēta centralizēta elektronisko sakaru tīklu izbūve. Taču detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvos elektronisko sakaru tīklus Priēžu un Zaļkalnu ielas sarkanajās līnijās, un nodrošināt pieslēgumu elektronisko sakaru tīkliem plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām, paredzot vietas sakaru kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai apbūvei, ievērojot Ministru kabineta Noteikumus 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 " Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".

Atbilstoši SIA TET nosacījumiem detālplānojuma izstrādē un detālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Inženierkomunikācijas tīklu projektēšanu jāveic saskaņā ar Latvijas republikas Elektronisko sakaru likuma prasībām, ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta Noteikumus Nr. 574 par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „ Inženiertīklu izvietojums” prasības;
- Saglabāt esošās SIA „Tet” sakaru komunikācijas detālplānojuma izstrādes un tai piegulošajā teritorijā, nodrošinot to aizsardzību, nepārtrauktu darbību un piekļuvi jebkurā diennakts laikā, uzturēšanas darbu veikšanai;
- Ja nepieciešama SIA “Tet” esošo sakaru tīkla pārvietošana/pārbūve, tad paredzēt to pārvietošanu/pārbūvi atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem;
- Saskaņā ar Elektronisko sakaru likuma 30.panta 7. daļu, elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem;

- Paredzēt vietas sakaru kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai zemes vienībai/ apbūvei;
- Projekta risinājumos paredzēt, lai projektējamās kabeļu kanalizācijas akas/ trases/ pievadi atrastos ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, sarkano līniju robežās, zaļajā zonā vai zem gājēju ietves, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu ielu, pievedceļu griezumos. Projekta risinājumus saskaņot projektēšanas gaitā;
- Veicot zemes vienību sadalīšanu, ielu /pievedceļu, transporta infrastruktūras, inženiertehnisko komunikāciju tīklu izveidi ievērot, ka SIA Tet esošās un projektējamās sakaru komunikācijas, akas/ trases, gruntī guldītie sakaru kabeļu tīkli, nedrīkst atrasties zem ielas (ceļa), pievedceļu cieta seguma braucamās daļas, bort akmens, ievalkā un grāvī garenvirzienā;
- Inženierkomunikāciju trases, satiksmes organizēšanas ielu tīklu, transporta kustības, ceļa zīmju, apgaismojuma balstus, labiekārtošanas/dekoratīvos, apstādījumu elementus un citus virszemes un pazemes būvju novietojumu, paredzēt ārpus sakaru komunikāciju aizsardzības joslas;
- Ja nepieciešams, paredzēt vietas sadales skapim (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamās vietās;
- Projektēt un būvēt elektronisko sakaru ārējo tīklu ir atļauts tikai sertificētiem speciālistiem elektronisko sakaru jomā, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- Pirms apbūves, ceļu/ ielu tīklu tehniska un inženiertīklu izbūves būvprojektu izstrādes uzsākšanas pieprasīt tehniskos noteikumus no SIA Tet. Pieteikt elektroniski, portālā: <http://uzraugi.tet.lv> vai Būvniecības informācijas sistēmā;
- Lūgums savlaicīgi informēt SIA „Tet” par paredzamajām izmaiņām teritorijas apbūvē.

3.5.6. GĀZESAPGĀDE

Gāzesapgādes risinājums sagatavots saskaņā ar Akciju sabiedrības "Gasol" 29.01.2024. nosacījumiem Nr. 15.1-2/351.

Detālpilānojuma realizācijas laikā nav paredzēta centralizēta gāzes apgādes sistēmas izbūve. Taču detālpilānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvā sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa Priežu un Zaļkalnu ielu sarkanajās līnijās, un nodrošināt gāzesapgādi plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām (arī katram patērētājam atsevišķi), atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Atbilstoši Akciju sabiedrības "Gasol" nosacījumiem detālpilānojuma izstrādē un detālpilānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemt vērā:

- Paredzēt perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženiertīklu koridoros atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām;
- Paredzēt iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvēt katram patērētājam atsevišķi;
- Paredzēt katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

3.5.7. UGUNSDZĒSĪBA

Teritorijā nodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar 30.06.2015. Ministru kabineta noteikumiem Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””, 30.06.2015. Ministru kabineta noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” un citu normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā (attālumā līdz 1000 m) atrodas divas publiskās ūdens ņemšanas vietas – ugunsdzēsības hidranti. Ugunsdzēsības hidrants Čiekuru ielā, Krogsilā un ugunsdzēsības hidrants pie Vāveru mājām, Katlakalnā. Taču projektējot apbūvi būvniecības ieceres dokumentācijas laikā nepieciešams izvērtēt nepieciešamību detālplānojuma teritorijā veidot ugunsdzēsības ūdens krātuvi – ugunsdzēsības dīķi vai slēgtu rezervuāru.

Precīzs ugunsdzēsības ūdens krātuves novietojums attēlots Grafiskās daļas kartē “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

Ugunsdzēsības nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā izvietojama ugunsdzēsības ūdens krātuve – ugunsdzēsības dīķis vai slēgts rezervuārs ar ūdensņemšanas akām un piekļuvi ugunsdzēsības transportam. Nepieciešamais minimālais ūdens apjoms ugunsdzēsības vajadzību nodrošināšanai:

- ugunsgrēka dzēšanai nepieciešamais laiks 3 h;
- patērētais ūdens daudzums 10 l/s;
- nepieciešamais ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 108 m³.

Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvēšanas, ugunsdzēsības nodrošināšanai nepieciešama hidranta izbūve Priežu un Zaļkalnu ielās, kurš neatrodas tālāk par 200 m no detālplānojuma teritorijā paredzētās apbūves.

3.6. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI



12. att. Adresācijas priekšlikums

5. tabula. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums un adresācijas priekšlikums

| Plānotās zemes vienības Nr. | Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis | | Adresācijas priekšlikums |
|-----------------------------|--|------|--------------------------|
| | nosaukums | kods | |
| 1. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Zaļkalnu iela 20 |
| 2. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Zaļkalnu iela 22 |
| 3. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Priežu iela 2D |
| 4. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Priežu iela 2C |
| 5. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Priežu iela 2B |
| 6. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Zaļkalnu iela 24 |
| 7. | Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | Zaļkalnu iela 28 |
| 8. | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā | 1101 | Zaļkalnu iela |
| 9. | Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā | 1101 | Priežu iela |

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālpilānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ķekavas novada domi un detālpilānojuma izstrādes īstenošanu pēc detālpilānojuma apstiprināšanas, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju/as un veicot projektēšanu un būvniecību.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālpilānojuma 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.

Detālpilānojumu realizē šādā kārtībā:

PIRMĀ KĀRTA

1. pirmajā kārtā atļauts izdalīt detālpilānojuma teritorijas ielas atsevišķos zemesgabalos, piešķirot tām nosaukumus un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
2. pēc ielu izdalīšanas atlikušajām Īpašuma vienības daļām atļauts saglabāt esošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.

OTRĀ KĀRTA

1. otrajā kārtā paredzēt detālpilānojuma ielu izbūvi ar visām nepieciešamajām komunikācijām, kuras paredzētas detālpilānojumā un šo ielu nodošanu ekspluatācijā;
2. otro kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu izbūvējamo ielu un ceļu tīklu.

TREŠĀ KĀTA

1. trešajā kārtā paredzēt iespēju veikt detālplānojumā paredzēto apbūves parceļu izdalīšanu un apbūvi saskaņā ar detālplānojumu, piešķirot tām adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus saskaņā ar detālplānojumu;
2. trešo kārtu iespējams sadalīt apakškārtās ar nosacījumu, ka tās seko viena otrai loģiskā secībā, veidojot vienotu apbūves struktūru kopā ar jau izbūvētajām ielām.

Plānojamās ceļa servitūta teritorijas, kas nodrošina piekļuvi zemesgabalam ar kadastra numuru 8070 008 0372, nedrīkst nenožogot, realizējot detālplānojumu, nepieciešams veikt ceļa servitūta nostiprināšanu Zemesgrāmatā.

Ielu zemes vienības atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā nodrošina detālplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošanas un caurbraukšanas funkciju, izbūvētajai ielai nosaka pašvaldības nozīmes ielas statusu.

Pirms ēku nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēku ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamie ceļi.