



Lokālplānojums teritorijai Rīgas ielā 52,
Baldonē, Ķekavas novadā
1.0 redakcija

Paskaidrojuma raksts

Pasūtītājs: SIA "Baldones kūrorts"
Reģ. Nr.40203528194
Priežu iela 5, Baldone, LV-2125

Izstrādātājs: SIA "Grupa93"
Reģ.Nr. 50103129191
Tornā iela 4, IIC-202, Rīga, LV-1050
e-pasts info@g93.lv
www.g93.lv

Baldone, 2025. gads



SATURS

Ievads	3
1. Teritorijas attīstības priekšnoteikumi.....	5
1.1. Teritorijas pašreizējā izmantošana, vietas konteksts, ietekmējošie faktori	5
1.2. Īpašumtiesības un īpašuma sastāvs, esošo būvju stāvoklis un pārplānošanas ieceres.....	7
1.3. Plānošanas situācija	8
1.4. Vides aspekti	11
1.5. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi	13
1.6. Inženiertehniskās apgādes iespējas.....	15
2. Lokālplānojuma risinājumi	16
2.1. Attīstības iecere, ārtlepas risinājumi, satiksmes organizācija	16
2.2. Funkcionālais zonējums	21
2.3. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi	23
2.4. Inženiertehniskās apgādes risinājumi	24
2.4.1. Elektroapgāde.....	25
2.4.2. Siltumapgāde.....	26
2.4.3. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietusūdeņu novadīšana	26
2.4.4. Elektronisko sakaru apgāde	29
2.5. Jaunveidojamo zemes vienību izveides priekšlikumi.....	29
3. Lokālplānojuma īstenošana.....	30
4. Ietekme uz blakus esošajām teritorijām	32
5. Lokālplānojuma atbilstībā novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai	32

IEVADS

Lokālplānojuma izstrāde veikta pamatojoties uz Ķekavas novada domes 2023.gada 11.janvāra lēmumu Nr.12 (protokols Nr. 11) par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu, ņemot vērā ar 2024.gada 19.septembra lēmumu Nr.9 (protokols Nr. 21) apstiprinātos darba uzdevuma grozījumus¹.

Lokālplānojuma teritorija iekļauj juridiskai personai SIA “Baldones kūrorts” (*tālāk tekstā - Attīstītājs*) piederošo īpašumu Rīgas ielā 52, Baldonē, kadastra nr. 80050013503, platība 5,96 ha.

Lokālplānojuma izstrādes **mērķis**: grozīt Baldones novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, nodrošinot priekšnoteikumus īpašuma daudzfunkcionālai, ilgtspējīgai un tehniski - ekonomiski pamatotai izmantošanai - parkveida ainaviskā teritorijā integrētas daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves un publisko funkciju objektu attīstībai, nodrošinot atbilstošu infrastruktūru un labiekārtojumu.

Lokālplānojuma izstrādes virsmērķis: nodrošināt degradētas teritorijas (bijušās Baldones sanatorijas teritorija) atgriešanu ekonomiskā aprītē, ņemot vērā vietas attīstības potenciālu, nodrošinot priekšnoteikumus tehniski ekonomiski pamatotas apbūves programmas īstenošanai - tiesisko ietvaru nepastarpināta būvprojektēšanas procesa uzsākšanai un īstenošanai.

Lokālplānojuma redakcija izstrādāta ievērojot:

- normatīvo aktu prasības (Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktie teritorijas plānošanas principi, Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” u.c. teritorijas plānošanas jomu regulējošo normatīvo aktu prasības,
- atbilstību Ķekavas novada pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai,
- vietas kontekstu, izmantošanas iespēju potenciālu un ietekmējošos faktorus, *Attīstītāja* definēto apbūves programmu,
- pašvaldības apstiprināto darba uzdevumu un institūciju nosacījumus lokālplānojuma izstrādei,
- pašvaldības speciālistu un nozaru ekspertu viedokļus.

Lokālplānojuma redakcija sagatavota atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumos Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteiktajai dokumentācijas struktūrai:

- **Paskaidrojuma raksts** - ietver lokālplānojuma izstrādes pamatojumu un risinājumu aprakstu, t.sk. atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, plānošanas kontekstu, lokālplānojuma un apkārtesošo teritoriju situācijas raksturojumu, ietekmējošos faktorus, teritorijas izmantošanas apgrūtinājumus, inženiertehniskās apgādes iespējas, plānotās apbūves izvietojumu un teritorijas labiekārtojuma pamatprincipus, satiksmes organizāciju, plānotās apbūves programmas īstenošanas kārtas u.tml.,
- **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi** - ietver prasības teritorijas turpmākajai izmantošanai un apbūvei, apbūves parametrus, apstādījumu un labiekārtojuma nosacījumus, prasības piekļuvei un autostāvvietu nodrošinājumam, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, lokālplānojuma īstenošanas kārtību u.tml.,
- **Grafiskā daļa** - sagatavota izmantojot aktuālu augstas detalizācijas (mērogs 1: 500) topogrāfiju², strukturēta teritorijas uztveramībai un lietošanai ērtā mērogā (1: 1000) wektordatu (dwg*) un rastra (pdf*/jpg*) formātos, ietverot sekojošas kartes:
 - “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”,
 - “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie izmantošanas aprobežojumi” ,

¹ Publiski pieejami https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_26315

² Izstrādātājs SIA “Delta Kompānija”, 2024.g.

- “Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums”.

Inženiertehniskās apgādes principiālie risinājumi, šķērsprofili, zemes robežu pārkārtošanas priekšlikums, teritorijas sadalījums apbūves kārtās u.c. ilustrācijas integrētas Paskaidrojuma rakstā.

Lokālpilnoņuma dokumentācijas sastāvā iekļauts **pārskats par institūciju nosacījumiem**. Saskaņā ar darba uzdevumu, saņemti nosacījumi no Valsts vides dienesta, Dabas aizsardzības pārvaldes, Veselības inspekcijas, Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes, VSIA “Latvijas valsts ceļi”, AS "Sadales tīkls", SIA “Tet”, AS “Gasol”, SIA “Būks”.

Lokālpilnoņuma dokumentācijas **pielikumu daļā** iekļautas izpētes, izvērtējumi u.c. risinājumu paskaidrojošie materiāli:

- 1.pielikums. Koku inventarizācija (1.1.pielikums) un atzinums par plānotās apbūves ietekmi uz kokiem (1.2.pielikums) (SIA “Labie koki”, 2024.g.),
- 2.pielikums. Aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma “Baldones sanatorijas parks” robežu hronoloģijas un dendroloģiskās vērtības situācijas izpēte (SIA“Grupa93”/ SIA “Labie koki”, 2025.g.),
- 3.pielikums. Apbūves iecere (ģenplāns, apbūves programma, tehniski ekonomiskie rādītāji, 3D modeļa izkadrējumi, griezumī, fasāžu risinājumi) (SIA “Diānas Zalānes projektu birojs”, 2025.gads),
- 4.pielikums. Esošo būvju tehnisko apsekojumu akti un atzinumi par būvju ekspluatāciju (2022. – 2024.g.),
- 5.pielikums. Informācijas apkopojums par sērūdeņražu tematiku (SIA“Grupa93”, 2025.g.).

Lokālpilnoņuma redakcija sagatavota balstoties uz *Attīstītāja* piesaistītā arhitektu biroju “Diānas Zalānes projektu birojs”/www.zalane.lv/ izstrādāto Apbūves ieceri (ģenplāns, apbūves programma, tehniski ekonomiskie rādītāji, 3D modeļa izkadrējumi, griezumī, fasāžu risinājumi) kopsavilkuma formātā iekļauti dokumentācijas daļā “V. Pielikumi (izpētes)” 3.pielikumā, oriģināli detalizētā mērogā - pēc pieprasījuma.

Lokālpilnoņuma izstrādātājs SIA“Grupa93” /www.grupa93.lv/ ar iesaistītajiem telpiskās plānošanas, ainavu arhitektūras, transporta, inženierkomunikāciju u.c. jomu speciālistiem. Lokālpilnoņuma redakcija sagatavota iesaistot un darba procesā uzklautot Ķekavas novada pašvaldības un darba uzdevumā iekļauto institūciju speciālistus.

Lokālpilnoņuma izstrādes procesā nodrošinātas konsultācijas ar vides institūcijām par Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma (SIVN) procesu. 07.03.2025. saņemts kompetentās institūcijas “Enerģētikas un vides aģentūra” (iepriekš Vides pārraudzības valsts birojs) lēmums Nr. 10.2/14/2025. “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”.

Lietotie saīsinājumi

AS – akciju sabiedrība

DAP – Dabas aizsardzības pārvalde

IAS – ilgtspējīgas attīstības stratēģija

LP - lokālpilnoņums

MK VAN – 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”

TAPIS – teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma

TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

TP - teritorijas plānoņums

VVD – Valsts vides dienests

1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOTEIKUMI

1.1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, VIETAS KONTEKSTS, IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

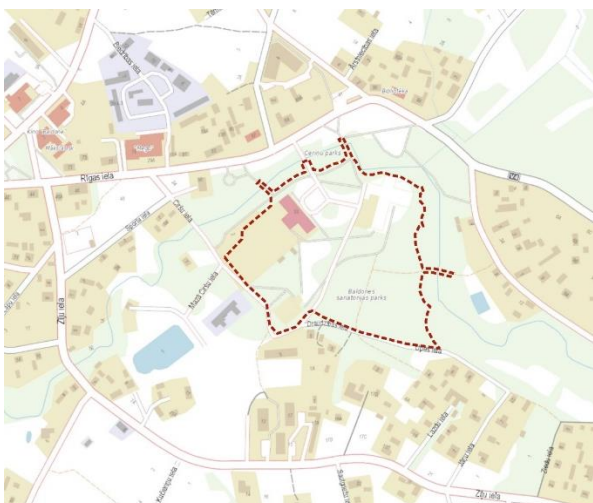


Lokālpilnoījuma teritorija atrodas Baldones pilsētas centrālajā daļā, starp Rīgas ielu, Ciršu un Draudzības ielām, Ķekavas upes kreisajā krastā.

1.attēls. Lokālpilnoījuma teritorijas novietojums Baldones pilsētā

Lokālpilnoījuma teritorija ir privātīpašums – nekustamais īpašums ar kadastra numuru 8005 001 3503, adrese Rīgas ielā 52, Baldonē, Ķekavas novadā (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8005 001 3503). Teritorija ziemeļu un austrumu pusē robežojas ar pašvaldībai piederošām vai piekrītošajām zemes vienībām, kas spēkā esošajā teritorijas plānojumā noteiktas Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) funkcijām, dienvidu un rietumu pusē - ar Draudzības un Ciršu ielām, ziemeļrietumu pusē - ar privātpersonai piederošu īpašumu Ciršu ielā 2.

Lokālpilnoījuma teritorijai ir nodrošināta piekļuve pa ielu sarkanajās līnijās noteikto piebraucamo ceļu no Rīgas ielas puses, kā arī ir tieša piekļuve no Ciršu un Draudzības ielām. Teritoriju no ziemeļu un austrumu puses no apkārtējām apbūves teritorijām funkcionāli nodala Ķekavas upe ar to ieskaujošajām dabas un apstādījumu teritorijām. Draudzības un Ciršu ielu pretējās puses zemes vienības ir apbūvētas. Zemes vienības Rīgas ielā 52 kadastra robežās ir iekļauti vēsturiskie tiltiņi pāri Ķekavas upei (3 gājēju tiltiņi un viens tilts auto piekļuvei).

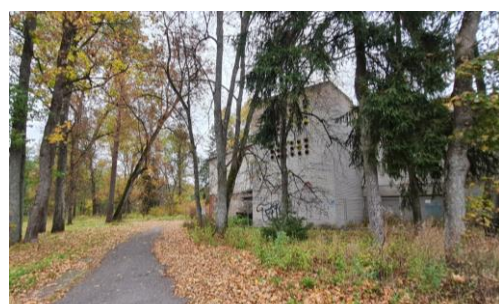


*2.attēls. Attīstāmās teritorijas novietojums Baldonē
(pamatne www.balticmaps.lv)*



*3.attēls. Attīstāmās teritorijas apkārtējo zemes vienību kontekstā
(izkadrējums no www.kadastrs.lv)*

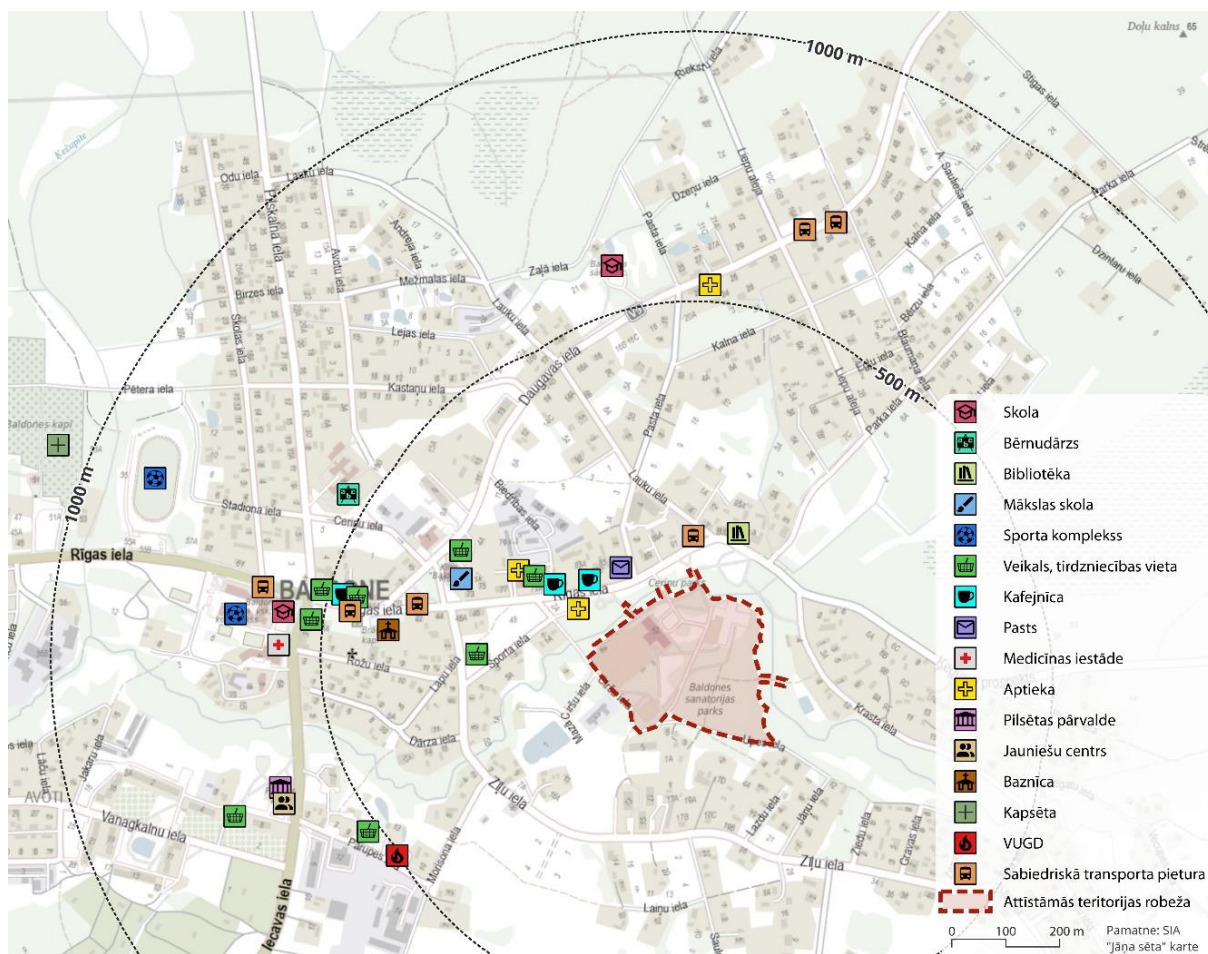
Rīgas iela 52 zemes vienības vēsturiskā izmantošana ir bijusi tieši saistīta ar kādreizējās Baldones kūrvietas - sanatorijas “Baldone” izveidi³. Kopš tās darbības pārtraukšanas 90.gados ir vairākkārtīgi mainījušās īpašuma tiesības, teritorija un ēkas ilgstoši nav izmantotas. Faktiskajā situācijā teritorija ar pamestajām ēkām vērtējama kā vidi degradējoša.



Teritorijas fotofiksācijas (2024.g. rudens, SIA “Grupa93” materiāli)

Vienlaicīgi teritorija vērtējamā ar augstu attīstības potenciālu dzīvojamās un pakalpojumu funkcijas objektu attīstībai, ko nosaka Baldones pilsētas tuvums Rīgai, nekustamo īpašumu pieprasījums dzīvojamai funkcijai, Baldones pilsētās mērogā - teritorijas izdevīgais transportġeogrāfiskais novietojums (kājāmiešanas attālumā pieejams sabiedriskais transports, esošie sociālās infrastruktūras un pakalpojumu objekti (veikali, izglītības iestādes, sporta infrastruktūra u.c.).

³ <https://enciklopedija.lv/skirklis/130106-sanatorija-%E2%80%9CBaldone%E2%80%9D>



4.attēls. Sociālās infrastruktūras un pakalpojumu objektu izvietojums lokālplānojuma teritorijas apkārtnē

1.2. ĪPAŠUMTIESĪBAS UN ĪPAŠUMA SASTĀVS, ESOŠO BŪVJU STĀVOKLIS UN PĀRPLĀNOŠANAS IECERES

Saskaņā ar Baldones pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 100000170842, īpašums Rīgas ielā 52 sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8005 001 3503 (platība 5,9684 ha). Īpašuma tiesības teritorijas *Attīstītājam* SIA “Baldones kūrorts” noteiktas pamatojoties uz 2023.gada 15.decembra pirkuma līgumu, reģistrētas Zemesgrāmatā (žurn. Nr. 300006498897, lēmums 25.01.2024.).

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem īpašumā atrodas četras būves: bijušais ārstniecības korpuss (vannu māja) (kadastra apzīmējums 8005 001 3502 001), bijusī ēdnīca (kadastra apzīmējums 8005 001 3502 003), transformatoru stacija (kadastra apzīmējums 8005 001 3502 004) un bijušais sanatorijas guļamkorpuss (kadastra apzīmējums 8005 001 3503 001).

Ēku tehniskās apsekošanas aktos secināts:

- bijuša guļamkorpusa tehniskais stāvoklis ir daļēji neapmierinošs, taču ēku ir iespējams atjaunot,
- bijušā ārstniecības korpusa ēkas tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka nav droša,
- bijušās ēdnīcas ēkas tehniskais stāvoklis - pirmsavārijas.

Ņemot vērā nekustamā īpašuma mērogu (5,96 ha) un faktisko stāvokli, tā atgriešana ekonomiskā aprītē ir investīciju ietilpīga, tāpēc *Attīstītājs* īpašuma turpmāko attīstību plāno tehniski -

ekonomiski pamatotai daudzfunkcionālai izmantošanai - publiskai un dzīvojamai apbūvei, attīstību paredzot pa kārtām, ņemot vērā investīciju pieejamību un ieguldījumu atdeves iespējas.

Attīstītājs attiecībā uz esošās apbūves turpmākās izmantošanas iespējām ir secinājis, ka:

- bijušā guļamkorpusa tehniski ekonomiski pamatotākais izmantošanas veids ir tā pārbūve, saglabājot esošo būves apjomu un stāvu skaitu, to paredzot apartamentu tipa viesnīcas/īres dzīvokļu mājas funkcijai,
- bijusī ārstniecības korpusa ēka (vannu māja) ir iekonservējama, tālākās attīstības kārtās pārbūvējot mūsdienīga rehabilitācijas centra funkcijām, saglabājot kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas detaļas (fasādes), vēsturisko apjomu paredzot papildināt ar arhitektoniski saskanīgu mūsdienīgas ēkas jaunbūves daļas apjomu,
- bijusī ēdnīcas ēka ir nojauicama, teritoriju pārplānojot veco ļaužu pansionāta/ģimeniskai videi pietuvinātu ilgstošas aprūpes pakalpojumu senioriem funkcijas objekta izbūvei,
- bijusī transformatora ēka/tas būvvieta ir pārplānojama inženiertehniskās apgādes vajadzībām.

Ņemot vērā nekustamā īpašuma pieprasījumu/piedāvājumu mājokļu segmentā, teritorijā nelielā apjomā tiek paredzēts attīstīt arī dzīvojamo funkciju - trīs nelielas mazstāvu dzīvojamās ēkas (katra ēka līdz 20 dzīvokļu skaitam), tās plānojot teritorijas daļā, kas līdzšinējā spēkā esošajā detālplānojumā⁴ ir bijusi noteikta kā apbūves teritorija.

1.3. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Spēkā esošais Baldones novada teritorijas plānojums

Saskaņā ar spēkā esošo Baldones novada teritorijas plānojumu 2013. – 2024. gadam⁵ (*skat. grafiskās daļas izkadrējumu 5.attēlā*), visa zemes vienība Rīgas ielā 52 ir iekļauta funkcionālā zonējuma “Jauktas centru apbūves teritorija (JC)” zonā. Tajā ir atļauts salīdzinoši plašs izmantošanas veidu spektrs, kas vispārīgajā gadījumā atbilst aktuālajām *Attīstītāja* interesēm, tostarp daudzdzīvokļu māju apbūvei, taču maksimālais apbūves augstums ir noteikts 3 stāvi, ignorējot bijušā guļamkorpusa faktisko augstumu⁶. Apbūves parametri JC zonā ļauj īstenot apbūvi ar apbūves blīvumu publiskiem un komercobjektiem līdz pat 60%, rindu mājām un daudzdzīvokļu mājām - 40%. Īpašuma sadales iespējas jaunveidojamās zemes vienībās atļauta līdz 1200 m², daudzdzīvokļu dzīvojam māju apbūvei - 75 m²/dzīvokli. Apbūves intensitāte atļauta līdz 120%, brīvās (zaļās) teritorijas rādītājs publiskām funkcijām - 30%, daudzdzīvokļu māju funkcijai - 40%.

Teritorijas plānojums ir izstrādāts pirms 2013.gada 30.aprīļa MK noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, attiecīgi teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu saturs un struktūra nav atbilstīgi aktuālajam normatīvā akta regulējumam. Papildus atzīmējams, ka plānojuma grafiskajā daļā nav uzrādīta īpaši aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma “Baldones sanatorijas parks”⁷ teritorija, kas daļēji skar zemes vienību Rīgas ielā 52.

Spēkā esošais detālplānojums

Vienlaicīgi uz zeme vienību Rīgas ielā 52 attiecas vairāk kā 15 gadus vecs detālplānojums (apstiprināts 07.11.2007., izdoti saistošie noteikumi Nr.28 “Baldones sanatorijas parka

⁴ https://geolativija.lv/geo/tapis#document_6755

⁵ https://geolativija.lv/geo/tapis#document_121

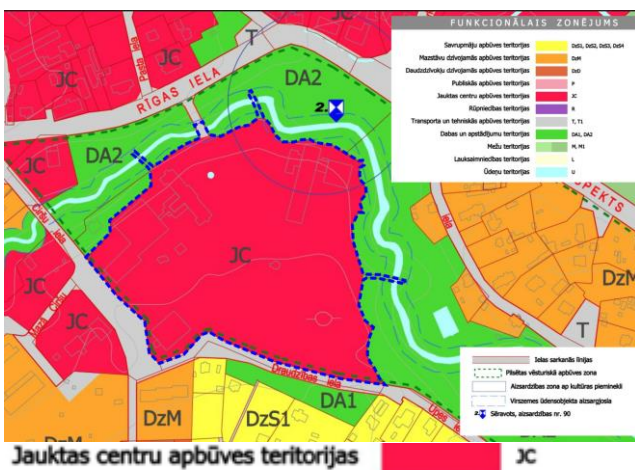
⁶ guļamkorpusa ēkas augstums 8 stāvi ar jumta izbūvi (t.sk. inventarizācijas lietā minēti 9 stāvi)

⁷ 2023. gada 28. martā Ministru kabineta noteikumi Nr. 144 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskajiem stādījumiem”, 42.pielikums

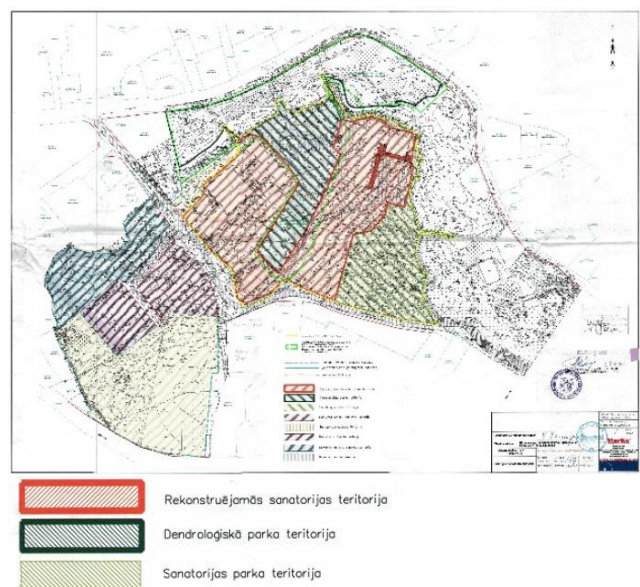
detālplānojums”⁸). Vadoties no detālplānojuma attiecībā uz *Attīstītāja* iecerēm nav pretrunas par esošā apbūves apjoma saglabāšanu bijušā guļamkorpusa ēkai, taču detālplānojumā nav ietvertas daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves iespējas.

Izvērtējot valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv un pašvaldības Būvvaldes arhīvā pieejamo detālplānojuma dokumentāciju, tās grafiskā daļas materiālus, secināms, ka zemes vienībai Rīgas ielā 52 ir noteikti zonējumi “*Rekonstruējamā sanatorijas teritorija*”, “*Dendroloģiskā parka teritorija*”, “*Sanatorijas parka teritorija*”, bet teritorijas daļā uz dienvidrietumiem no Ciršu ielas - zonējumi “*Darījumu apbūves teritorija*”, “*Savrupmāju apbūves teritorija*”, “*Ražošanas un komunālo objektu apbūves teritorija*”. Savukārt detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir lietoti citi zonu nosaukumi: “*Centra apbūves teritorija*” ar daudzfunkcionālu apbūvi, apbūves blīvumu līdz 60% publiskās funkcijas objektiem, intensitāti 60-150%, minimālā brīvā teritorija 30%. “*Labiekārtotu apstādījumu teritorija*”, kurā atļauts apbūves blīvums līdz 10%, ar rekreāciju saistītu būvju un sabiedrisku autostāvvietu ierīkošanas iespēja, *Ražošanas un darījumu apbūves teritorija*”, “*Savrupmāju blīvas apbūves teritorijas*”. Apbūves noteikumos iekļauta informācija par aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma “Baldones sanatorijas parks” statusu un robežām, kas varētu būt atbilstīga 2001.gada 20.marta MK noteikumos Nr. 131 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskajiem stādījumiem” 64.pielikumā noteiktajām aizsargājamo stādījumu robežām.

Detālplānojuma materiāliem nav saglabāts wektordatu formāts. Tāpat nekur ne Paskaidrojuma rakstā, ne citās detālplānojuma dokumentācijas daļās, nav atrodams kāds skaidrojums konstatētajai grafiskās daļas un apbūves noteikumu nesaistei, līdz ar to šī plānošanas dokumenta korekta piemērošana būvprojektēšanas procesā ir apgrūtināta. Papildus atzīmējams, ka kopš detālplānojuma izstrādes un apstiprināšanas tā īstenošana faktiski nav tikusi uzsākta. Detālplānojuma noilgums un iepriekšminētās pretrunas pamato šī detālplānojuma pārskatīšanas nepieciešamību.



5.attēls. Izkadrējums no spēkā esošā Baldones novada teritorijas plānojuma Funkcionālā zonējuma kartes⁹



6.attēls. Spēkā esošās detālplānojuma grafiskā daļas karte¹⁰

⁸ https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_6755

⁹ originals skatāms https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_121

¹⁰ originals skatāms https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_6755

Konstatēto neskaidrību detālpilnoņumā un savstarpējo pretrunu ar teritorijas pilnoņumu novēršanai jau 2022.gadā tā laika Rīgas iela 52 īpašnieks (fiziska persona) bija iesniedzis sākotnējo iesniegumu¹¹ lokālpilnoņuma izstrādes uzsākšanai, akcentējot sekojošo: *“Lokālpilnoņuma izstrādes primārā nepieciešamība ir nodrošināt juridisko ietvaru esošās daudzstāvu ēkas (bijušais sanatorijas guļamkorpuss (ēkas kad.apz. 8005 001 3503 001)) pārbūves īstenošanai apartamentu tipa viesnīcas /īres dzīvokļu dzīvojamās ēkas funkcijai, saglabājot ēkas esošo apbūves augstumu (stāvu skaitu) un apjomu, līdztekus pārskatot līdzšinējā detālpilnoņumā apkārtējai teritorijai definēto funkcionālo zonu robežas, izmantošanas veidu spektru, apbūves parametrus u.c. nosacījumus (t.i. nopamatojot līdzšinējā detālpilnoņuma atcelšanu, izstrādājot lokālpilnoņuma detālpilnoņuma detalizācijā). Attīstītājs, pamatojoties uz līdzšinējām konsultācijām ar pašvaldību (pašvaldības izsniegtā uziņa Nr.1-7.1/22/571 uz 25.02.2022. iesniegumu, citas papildus konsultācijas), izvērtējot pilnoņanas procesu alternatīvas, problēmas atrisināšanai ir apņēmis par saviem līdzekļiem nodrošināt lokālpilnoņuma izstrādes procesu, piesaistot atbilstošās jomas speciālistus lai pārskatāmā laika periodā nodrošinot lokālpilnoņuma risinājuma sagatavošanu, publisko apspriešanu un saskaņošanu institūcijās, tādejādi veicot nepieciešamos grozījumus spēkā esošajās Baldones novada teritorijas pilnoņumā un nopamatojot vecā, 2007.gadā apstiprinātā detālpilnoņuma atcelšanu, nodrošinot nepieciešamos priekšnoteikumus iepriekšpieminētās ēkas pārbūves būvprojekta īstenošanai, kā arī pārējā īpašuma Rīgas ielā 52 izmantošanas un apbūves iespējas. Lokālpilnoņuma izstrādes uzsākšanai nekustamā īpašnieka ir veicis nepieciešamos priekšdarbus:*

- veikta teritorijas topogrāfiskā uzmērīšana M 1 : 500,
- veikta sākotnējā situācijas priekšizpēte, izvērtējot teritorijas iespējas un potenciālu daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves funkcijai, tostarp pieprasīti un saņemti sākotnējie institūciju/inženierkomunikāciju turētāju tehniskie noteikumi pirms lokālpilnoņuma ierosināšanas,
- veikta bijušā guļamkorpusa ēkas un vēsturiskās ārstniecības procedūru ēkas tehniskā stāvokļa apsekošana,
- uzsākta guļamkorpusa ēkas pārbūves un pārējās teritorijas pārplanošanas priekšlikuma sagatavošanai piesaistot profesionālus arhitektus ar atbilstošu pieredzi un kvalifikāciju (SIA “Diānas Zalānes projektu birojs” ,
- sagatavots teritorijas kopējās attīstības ieceres priekšlikums”.

Mainoties īpašuma piederībai 2023.gada nogalē, tagadējais īpašnieks un Attīstītājs SIA “Baldones kūrorts” tika pārņēmis iepriekšējā zemes īpašnieka iestrādes, precizējot attīstības ieceres apbūves programmu atbilstoši aktuālajiem tehniski – ekonomiskajiem apsvērumiem. Līdztekus ir turpināta sadarbība ar arhitektu biroju “Diānas Zalānes projektu birojs”, konkretizējot apbūves koncepciju, iekļaujot detalizētu ēku un laukumu eksplikāciju, 3D modeļa izveidi, teritorijas tehniski ekonomiskos rādītājus, autostāvvietu aprēķinus, stāvu griezumus, fasāžu risinājumus u.c., kas pamato šī lokālpilnoņuma risinājumu.

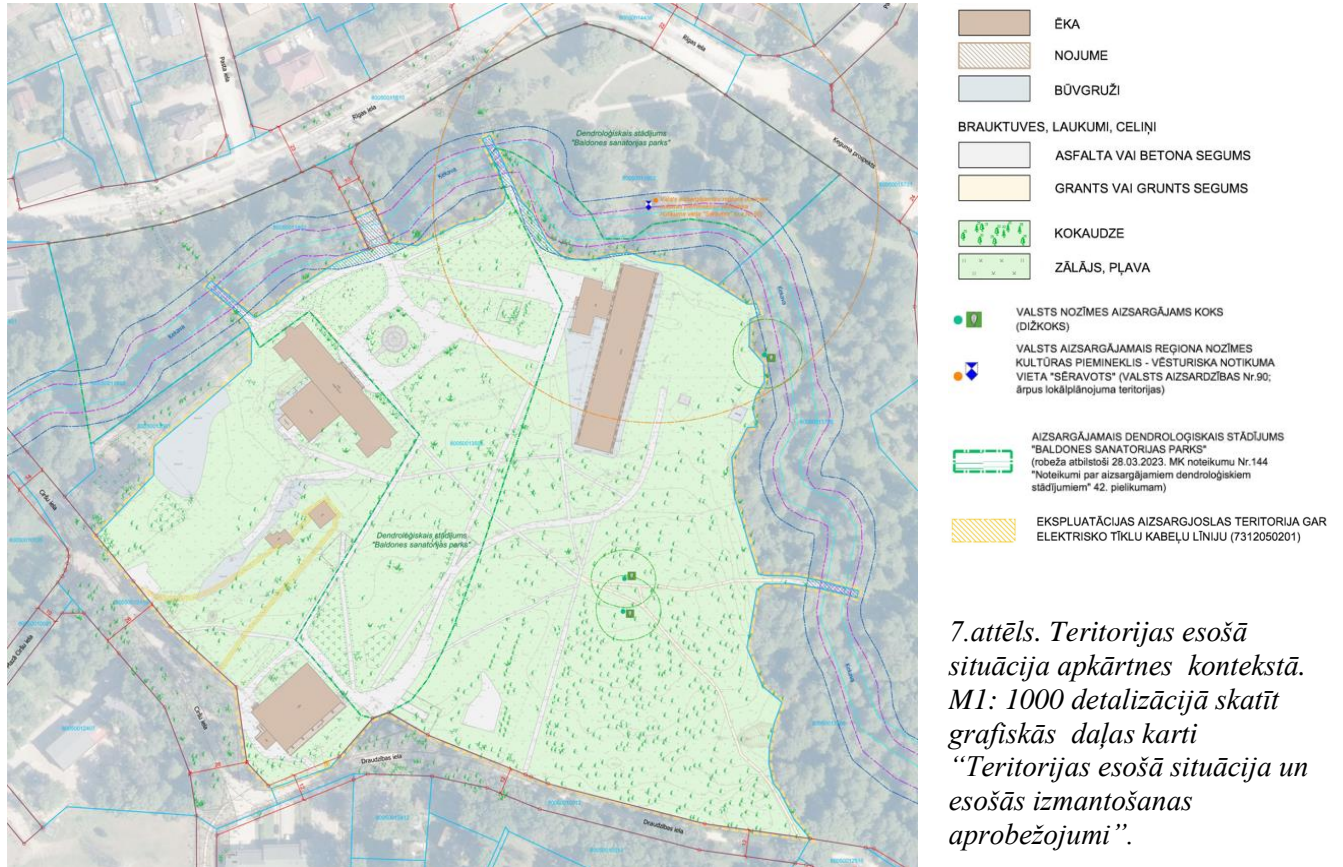
Aktuālā apbūves programma, piekļuves ceļi un autostāvvietu izvietojums iekļaujas līdzšinējā spēkā esošā detālpilnoņumā definētajam funkcionālajam zonējumam, kurā ir atļauta apbūve – t.i. zonā “Rekonstruējamā sanatorijas teritorijā” - tā lokālpilnoņuma risinājumā tiek pārmantota, atbilstoši pašvaldības apstiprinātā darba uzdevuma prasībām nosakot kā “Jaukta centra apbūves teritoriju”. Detālpilnoņumā noteiktās “Dendroloģiskā parka” un “Sanatorijas parka” zonas lokālpilnoņumā tiek pārmantotas, iekļaujot zonējumā “Dabas un apstādījumu teritorijas”, tostarp precizējot aizsargājamā dendroloģiskā stādījumu robežu atbilstoši aktuālo MK noteikumu regulējumam¹², kopumā izpildot pašvaldības apstiprinātajā darba uzdevumā iekļauto prasību Dabas un apstādījumu teritoriju kopējo īpatsvaru attīstāmajā teritorijā nodrošināt ne mazāk kā 2ha kopplatībā (lokālpilnoņuma risinājumā – 2, 48 ha) – skat. detalizēti tālāk 2.nodaļā.

¹¹sākotnējais iesniegums no Rīgas iela 52 zemes īpašnieka 2022.gadā (reģistrēts Ķekavas novada pašvaldībā 2022.gada 5.decembrī ar reģ. Nr. 1-6.1/22/7169)

¹² 2023. gada 28. martā Ministru kabineta noteikumu Nr. 144 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskajiem stādījumiem” 42.pielikumus

1.4. VIDES ASPEKTI

Esošā situācija un vides aspekti detalizēti apzināti izmantojot aktuālo augstas detalizācijas (M 1: 500) topogrāfiju un apsekojot teritoriju dabā. Būvju, bijušo būvju būvvieta, piebraucamo ceļu, celiņu, laukumu u.c. ar cietajiem un grants segumiem aizņemto platību un zaļo teritoriju bilance atspoguļota 1.tabulā.



	m ²	ha	%
Ēkas	4115	0.41	6.9
Būvgruži	2159	0.22	3.6
Piebraucamo ceļu, celiņu, laukumu u.c. ar cietiem segumiem aizņemtās platības	7049	0.70	11.8
Piebraucamo ceļu, celiņu, laukumu u.c. ar grants segumu aizņemtās platības	350	0.04	0.6
Zaļās teritorijas	45970	4.60	77.0
Ūdens	41	0.00	0.1
Kopā	59684	5.97	100.0

1.tabula. Teritorijas esošās situācijas bilance (atbilstoši topogrāfijai M 1: 500)

Izpildot pašvaldības darba uzdevuma prasības un VVD Atļauju pārvaldes nosacījumus¹³, lokālplānojuma teritorijā ir veikta koku inventarizācija. Sertificētie arboristi no SIA "Labie koki" dabā ir apsekojoši vairāk kā 470 kokus, izvērtējot to fizisko stāvokli, vitalitāti u.c. aspektus atbilstoši "Koku vērtēšanas kritērijiem"¹⁴. Izpētes rezultātā ir konstatēts, ka:

- vidējais koku fiziskais stāvoklis lokālplānojuma teritorijā vērtējums ar 5,61 no 10,

¹³ 30.10.2024. nosacījumi Nr.11.2/AP/11172/2024

¹⁴ Ārpus meža augošo koku novērtēšanas metodika, LKAB, 2019.g.

- teritorijā atzīmējami: izcili koki – 2 gab., ļoti vērtīgi koki – 35 gab., vērtīgi koki – 360 gab., mazvērtīgi (zemu ainavisko vērtību) koki – 73 gab.,
- konstatēti 2 īpaši aizsargājami koki (dižkoki) - 2 parastās priedes. Trešais dižkoks (melnalksnis) atrodas ārpus lokālplānojuma teritorijas, bet pie robežas un tā aizsardzības zona skar lokālplānojuma teritoriju. 4 koki atzīmēti kā dendroloģiski vērtīgi koki. 12 koki atzīmēti kā potenciālie dižkoki (atrodas galvenokārt teritorijas perifērijas daļās, t.sk. daļa no tiem ārpus LP teritorijas/pie tās robežas).



8.attēls. Koku novērtējuma pārskats

Koku novērtējums pilnā apjomā, t.sk. ietverot detalizētos grafiskos materiālus, kā arī atzinums par plānotās apbūves ietekmi uz kokiem, ir iekļauti lokālplānojuma dokumentācijas pielikumu daļā (skat. 1.1. un 1.2.pielikumus). Līdzšinējā apbūves ieceres sagatavošanas procesā arhitektu birojs cieši sadarbojas ar sertificētajiem arboristiem, ņemot vērā koku novērtējumu, kā arī nosacījumus un rekomendācijas tālākajiem būvprojektēšanas darbiem un būvdarbiem. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, koki, kas atbilst īpaši aizsargājamo koku (dižkoku)statusam un to aizsardzības zonas, ir uzrādītas lokālplānojuma grafiskajā daļā. Galvenais pamatprincips tālākai teritorijas izmantošanai koku saglabāšanas kontekstā ir iekļauts TIAN 1.4. apakšnodaļas “Prasības apbūvei un apbūves rādītājiem” 20.p-tā: “Apbūvei primāri izmanto esošās būvvietas, laukumus u.tml. izmantotās teritorijas daļas, maksimāli saudzējot kokus...”. Detalizēti nosacījumi iekļauti TIAN 1.6.apakšnodaļā “Prasības apstādījumiem un koku saglabāšanai”.

VVD Atļauju pārvaldes nosacījumos¹⁵ lokālplānojuma izstrādei ir vērsta uzmanība attiecībā uz apkāmes ģeoloģisko situāciju, lai lokālplānojumā paredzētās darbības neapdraudētu sērūdeņu veidošanās procesu. Attiecībā uz šo aspektu secināms, ka lokālplānojuma teritorija atrodas pretējā

¹⁵ 30.10.2024. nosacījumi Nr.11.2/AP/11172/2024, 10.-pts

upes pusē sēravotam “Ķirzacīņa”, t.sk. tuvākā plānotā jaunbūve (mazstāvu dzīvokļu ēka ar pagrabstāvu) plānota vairāk kā 70 m attālumā no avota, kas ir vērtējams kā pietiekams attālums, kas nerada ietekmes risku uz avota hidroģeoloģisko režīmu. Augstuma atzīmes vjl. lokālplānojuma teritorijā ir vidēji ~27 m vjl., upes ūdenslīmeņa atzīme - 23 m vjl. Augstumu starpība starp lokālplānojuma teritoriju un upes ūdenslīmeni ir vismaz 4 metri, attiecīgi hidroģeoloģiskās plūsmas ir vertikāli diferencētas, pazemes ūdeņu ietekme ir mazticama. Lokālplānojuma teritorijā netiek plānota tāda izmantošana, kas varētu radīt riskus hidroģeoloģiskai situācijai vai nepieciešamību gruntsūdeņu līmeņa pazemināšanai.

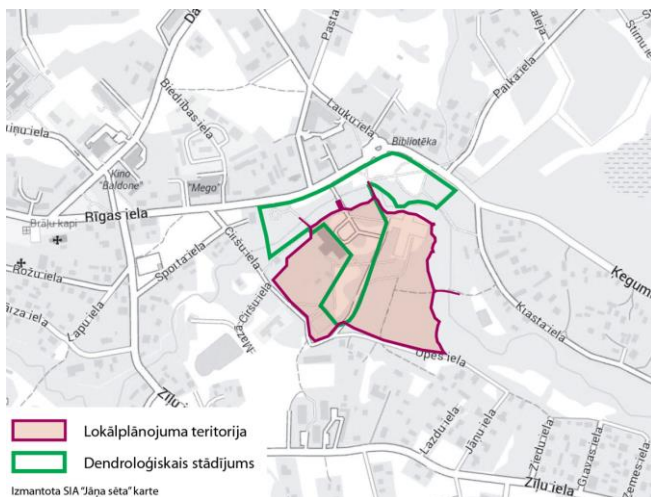
Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ģeotehniskā izpēte tiks veikta būvprojektēšanas stadijā, attiecīgi tā ietvers arī hidroģeoloģisko izvērtējumu, iekļaujot gan jaunbūvju pagrabstāvu izbūves ietekmes uz tuvējiem kokiem vērtējumu, gan tiks pievērsta uzmanība arī sērūdeņu veidošanās procesiem LP teritorijas apkārtnē (nosacījumi iekļauti TIAN 1.7.apakšnodaļā).

1.5. AIZSARGJOSLAS U.C. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Esošās aizsargjoslas un aprobežojumi lokālplānojuma teritorijā attēlota atbilstoši Aizsargjoslu likumam grafiskās daļas kartē “Teritorijas esošā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, M 1: 1000 noteiktībā.

Dendroģeoloģiskais stādījums “Baldones sanatorijas parks”

2007.g. detālplānojuma dokumentācijā pievienotā biotopu eksperta slēdzienā ir minēts, ka teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un sugas. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas „Ozols” aktuālo informāciju, lokālplānojuma teritoriju daļēji skar īpaši aizsargājams dabas piemineklis – dendroģeoloģiskais stādījums “Baldones sanatorijas parks”¹⁶, 1,5 ha platībā. Lokālplānojuma izstrādes procesā veikta padziļinātāka izpēte ar mērķi noskaidrot aizsargājamā dendroģeoloģisko stādījumu statusa un robežu noteikšanas hronoloģiju un faktiskās dendroģeoloģiskās vērtības (*informācijas apkopojums pievienots dokumentācijas pielikumu daļā, 2.pielikumā*).



9.attēls. Aizsargājamā dendroģeoloģiskā stādījuma “Baldones sanatorijas parks” robežas atbilstoši 2023. gada 28. martā Ministru kabineta noteikumi Nr. 144 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroģeoloģiskajiem stādījumiem”, 42.pielikumam.

Apzinot institūcijas (DAP, LR VARAM), ir secināms, ka to rīcībā nav atrodama konkrēta informācija ne par sākotnējām stādījumu dendroģeoloģiskajām vērtībām, ne arī aktuālāka informācija, kas paskaidrotu pamatojumu teritorijas iekļaušanai īpaši aizsargājamo dendroģeoloģisko stādījumu statusā un tās aktuālajām robežām (skat. 2023. gada 28. marta MK noteikumu Nr. 144 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroģeoloģiskajiem stādījumiem” 42.pielikuma robežu savietojumu ar aktuālo

¹⁶ 2023. gada 28. martā Ministru kabineta noteikumi Nr. 144 “Noteikumi par aizsargājamiem dendroģeoloģiskajiem stādījumiem”, 42.pielikums.

teritorijas topogrāfiju grafiskās daļas kartē “Teritorijas esošā izmantošana un esošie izmantošanas aprobežojumi”).

Izvērtējot aktuālo situāciju dabā un topogrāfijas M1: 500 datus, pirmkārt secināms, ka no 1,5 ha dendroloģiskā stādījuma teritorijas, zaļā zona aizņem tikai ~73%, savukārt ~27% aizņem ar cieta vai grants segumu klāti ceļi, celiņi, laukumi u.tml. Lokālplānojuma procesā veiktās koku izpētes ietvaros aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma robežās konstatēti 136 koki, t.sk. 12 koku grupas. Lapu koki veido apmēram 64 %, skujkoki 36%. Lapu koku grupā vislielāko daļu veido parastā liepa, kas sastāda 49 kokus jeb 36 % no visiem kokiem. Bieži satopama ir arī parastā kļava (13 koki), parastais ozols (12 koki) un āra bērzs (7 koki). Mazāk pārstāvētas sugas: parastā zirgkastaņa (2 koki), melnalksnis (1 koks), papeļu suga (1 koks), parastā goba (1 koks). Skujkoku grupā visbiežāk sastopamā suga ir parastā priede, kas veido 23 kokus jeb 16,91% no kopējā koku skaita, asā egle (9 koki), parastā egle (5 koki), Rietumu tūja (5 koki), Eiropas lapegle (3 koki), Menzīsa duglāzija (2 koki), pa vienai - Losona paciprese un Zirņu paciprese.

Saskaņā ar sertificēto arboristu no SIA “Labie koki” vērtējumu, dendroloģiskā stādījuma teritorijā vidējais koku fiziskā stāvokļa novērtējums ir **5,58** no **10**. Dendroloģiskā stādījuma teritorijā nav konstatētas retas koku un krūmu sugas - dominē Latvijas klimatiskajai joslai raksturīgās koku sugas. Dendroloģisko stādījumu teritorijā nav konstatēts neviens koks, kas atbilstu valsts aizsargājamā koku (dižkoku) statusam. Kā “Izcils” dendroloģiski vērtīgs koks atzīts viens koks - *Losona paciprese* (koks Nr. 89270), kas atrodas teritorijas ziemeļu daļā un izceļas ar īpaši labu stāvokli un augstu ainavisko vērtību. No pārējiem kokiem novērtējums “ļoti vērtīgi” attiecināms uz 7 kokiem, “vērtīgs” - uz 107 kokiem, “mazvērtīgi” (ar zemu ainavisko vērtību) - 21 koks. Ļoti vērtīgie un vērtīgie koki konstatējami galvenokārt teritorijas ziemeļdaļā - upes un gājēju tiltiņu tuvumā. Kā ainaviski izteiksmīgākais vērtējams liepu alejas stādījums dendroloģiskā stādījuma teritorijas rietumu malā, starp bijušajām vannu un ēdnīcas ēkām.

Attīstības iecerē aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma teritorijas statuss ir respektēts: tiek ņemti vērā un saglabāti esošie koki, ēku jaunbūves dendroloģiskā stādījuma teritorijā netiek plānotas, plānotā piekļuve ēkām, kas robežojas ar dendroloģiskā stādījuma teritoriju, piebraucamo ceļu un stāvvietu izvietojums, gājēju celiņi u.c. infrastruktūra plānota, izmantojot esošos piebraucamos ceļus, laukumus u.c. ar cieta un grants segumu, būvgružu u.tml. izmantotās teritorijas daļas, neskarot vērtīgos kokus.

Baldones sanatorijas parka vārds Baldones pilsētas vēsturē ir nozīmīgs, taču tā ainaviski nozīmīgākā daļa un atpazīstamības objekti (Ceriņu parks¹⁷ ar košumkrūmu stādījumiem, sēravots ar paviljonu “Ķirzaciņa”, strūklaku skulptūras “Māra” un “Vāverīte”, Kārļa Ulmaņa viesošanās piemiņas zīme uzkalniņā pie ozola Ķekavas upes labajā krastā u.c.) atrodas ārpus lokālplānojuma teritorijas. Zemes vienībā Rīgas iela 52 īpaši aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma statusā esošās teritorijas daļas faktiskā dendroloģiskā vērtība ir salīdzinoši nosacīta, tās robežas ilgtermiņā būtu pārvērtējamas.

Citi aprobežojumi

Lokālplānojuma teritoriju nebūtiski skar Ķekavas upe (ūdensteces fragments teritorijas ziemeļaustrumu daļā ~ 41 kvm platībā, 3 gājēju tiltiņi un viens auto tilta šķērsojums). Atbilstoši dabas datu pārvaldības sistēmai „Ozols”, uz Ķekavas upi attiecas Eiropas Savienības nozīmes aizsargājama biotopa “Upju straujtecēs un dabiski upju posmi” statuss.

No citiem aprobežojumiem lokālplānojuma teritoriju skar un grafiskajā daļā ir uzrādīti:

- iepriekš pieminētie īpaši aizsargājami koki (dižkoki) un to aizsardzības zonas,

¹⁷ nosaukums kopš 1985. gada

- virszemes ūdensobjekta aizsargjoslas teritorija ap Ķekavas upi - 10 m (attiecīgi arī tauvas josla) - minimāli skar lokālplānojuma teritorijas ziemeļu un austrumu daļu,
- valsts aizsargājamā reģionālas nozīmes kultūras pieminekļa - vēsturiskās notikumu vietas „Sēravots” (valsts aizsardzības Nr. 90) aizsargjosla (aizsardzības zona) - kultūras piemineklis atrodas ārpus LP teritorijas, tā aizsargjosla skar LP teritorijas ziemeļdaļu,
- ielas sarkanajās līnijās noteiktais piebraucamā ceļa fragments no Rīgas ielas puses,
- ekspluatācijas aizsargjosla ap elektroapgādes kabeļu līniju teritorijas rietumu daļā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas ap citiem iekškvartāla inženiertīkliem, kas netiek izmantoti un netiek plānoti izmantošanai, netiek uzrādīti.

Lokālplānojuma teritorijā nav valsts vai vietējās nozīmes ģeodēziskā tīkla punktu.

1.6. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES IESPĒJAS

Lokālplānojuma teritorijā ir pieejama elektroapgāde. Tuvākie Baldones pilsētā pieejamie centralizētās apgādes tīkli atrodas Rīgas ielā, apgaismojums, gāze un sadzīves kanalizācija – Cīršu ielā, apgaismojums - arī Draudzības ielā (skat. 10.attēlā).



10.attēls. Inženiertīklu pieejamība lokālplānojuma teritorijas apkārtnē

Savulaik Baldones sanatorijas darbības laikā izbūvētie un lietotie iekškvartāla tīkli ir novecojuši un tiks pārplānoti atbilstoši aktuālās apbūves ieceres īstenošanai nepieciešamajām jaudām.

No komunikāciju turētājiem ir saņemti nosacījumi lokālplānojuma izstrādei - tie ir ņemti vērā sagatavojot inženiertehniskās apgādes principiālos risinājumus - skat. tālāk 2.4. nodaļā.

2. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

2.1. ATTĪSTĪBAS IECERE, ĀRTLEPAS RISINĀJUMI, SATIKSMES ORGANIZĀCIJA

Attīstības iecere zemes vienībā Rīgas iela 52 paredz īpašuma daudzfunkcionālu izmantošanu publiskās un dzīvojamās apbūves funkcijām, nodrošinot mūsdienu prasībām atbilstošas kvalitātes, inženiertehnisko apgādi un teritorijas labiekārtojumu, paredzot gan esošo ēku atjaunošanu vai pārbūvi, izmantojot to būvapjomus, gan atsevišķu, ainavā integrētu nelielu jaunbūvju apjomus.

Funkcionāli attīstības iecere paredz lielā mērā ar vēsturiskās Baldones sanatorijas darbību saistītās publiskās funkcijas, t.sk.:

- bijušā sanatorijas guļamkorpusa pārbūvi, saglabājot esošās būves apjomu un stāvu skaitu, apartamentu tipa viesnīcas/īres dzīvokļu funkcijai,
- bijušā ārstniecības korpusa (vanu māja) pārbūvi mūsdienīga rehabilitācijas centra funkcijām, saglabājot kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas detaļas (fasādes), vēsturisko apjomu paredzot papildināt ar arhitektoniski saskanīgu mūsdienīgas ēkas jaunbūves daļas apjomu,
- bijušās ēdnīcas vietā izbūvēt pansionātu senioriem ģimeniskai videi pietuvinātu ilgstošas aprūpes pakalpojumu nodrošināšanai,
- ņemot vērā nekustamā īpašuma pieprasījumu/piedāvājumu mājokļu segmentā, teritorijā tiek paredzēta attīstīt arī dzīvojamā funkcija - trīs nelielas mazstāvu dzīvojamās funkcijas ēkas (katra ēka līdz 20 dzīvokļu skaitam, kopā 60 dzīvokļi), tās plānojot teritorijas daļā, kas līdzšinējā spēkā esošajā detālplānojumā¹⁸ ir bijusi noteikta kā apbūves teritorija (*skat. tālāk 12.attēlu*).

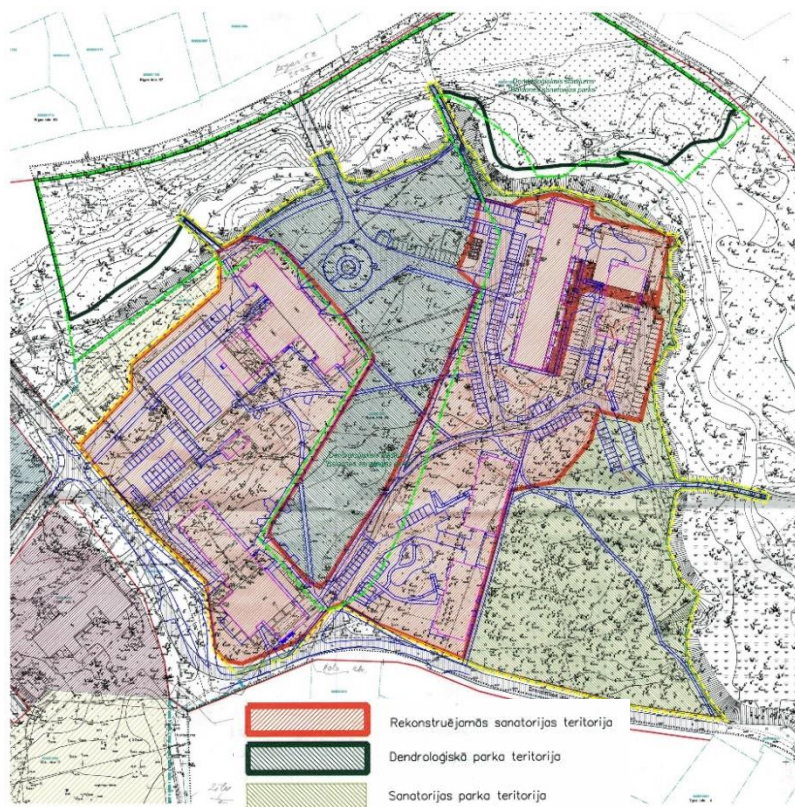


11.attēls. Attīstības ieceres priekšlikums

M 1: 1000 detalizācijā skatīt grafiskajā daļas kartē "Attīstības iecere. Satiksmes organizācijas risinājums".

Ģenplāns ar ēku eksplikāciju, tehniski ekonomiskajiem rādītājiem, autostāvvietu aprēķinu, 3D modeļa, griezumu un fasāžu risinājumiem pievienota lokālplānojuma dokumentācijas pielikumu daļā - 3.pielikumā "Attīstības iecere"

¹⁸ https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_6755



12.attēls. Attīstības ieceres savietojums ar spēkā esošā detālplānojuma zonējumu

Autostāvvietas lokālplānojuma teritorijā tiek paredzētas atbilstoši objektu funkcijām. Tās plānots izvietotas kontekstā ar piebraucamo ceļu konfigurāciju, ievērojot to pašu pamatprincipu, kā apbūves izvietojumā (t.i. maksimāli saudzējot kokus), un iekļaujoties tanī teritorijas daļā, kurai spēkā esošajā detālplānojumā ir bijusi atļauta apbūve (skat. 12.attēlā zona "Rekonstruējamās sanatorijas teritorija"). Jaunbūvējamo dzīvojamu ēku autostāvvietas primāri tiek plānots izvietot šo ēku pagrabstāvu līmenī.

Lokālplānojuma teritorijā kopumā tiek maksimāli respektēti esošie koki un ņemts vērā sertificēto arboristu veiktais koku novērtējums. Koku ciršana tiek paredzēta tikai atsevišķās vietās, kur tas ir vitāli nepieciešams loģiskai būvju, to piebraucamo ceļu un autostāvvietu izvietošana iepriekšminētajā lokālplānojuma teritorijas daļā, kas līdzšinējā spēkā esošajā detālplānojumā bija paredzēta apbūvei, neskarot aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma teritoriju. *Atsevišķo koku ciršanas nepieciešamība tiks konkrētizēta būvprojektēšanas stadijā, veicot ciršanas saskaņojuma procesu atbilstoši 2012.gada 2.maija MK noteikumi Nr. 309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža".*

Nosacījumi koku saglabāšanai iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 1.6.apakšnodaļā "Prasības apstādījumiem un koku saglabāšanai"

Apbūves un publiskās ārtelpas pamatprincipi

Apbūve un labiekārtojums lokālplānojuma teritorijā tiek plānots kompozicionāli un stilistiski vienoti, veidojot harmoniski saskanīgu vidi - parkveida teritorijā integrētu apbūvi ar funkcionāli saistītu publisko ārtelpu, ievērojot sekojošus pamatprincipus:

- brīvstāvošu ēku izvietojuma kompozīcija, primāri balstoties uz līdzšinējo, bijušās Baldones sanatorijas apbūves kompleksa izvietojumu,

- apbūves stāvu skaits jaunbūvēm – nepārsniedzot 3 stāvus (vai 12,5m līdz korei), pārbūvējot bijušo sanatorijas guļamkorpusu, atļauts saglabāt esošo apjomu un esošo augstumu (8 stāvi (vai 28 m)),
- atjaunojot bijušās sanatorijas ārstniecības korpusu (vannu māju), saglabā tās kultūrvēsturiski vērtīgās detaļas (vēsturiskās ēkas veidolu/fasādes), jaunbūvējamo apjomu veidojot stilistiski saskaņotu ar vēsturiskās ēkas kompozīciju un arhitektūras mērogu,
- ainavā iederīgs un savstarpēji saskaņīgs ēku fasāžu apdares risinājums, vienota krāsu palete,
- lokālplānojuma teritorijas ietvaros kopējais maksimāli pieļaujama apbūves blīvums- nepārsniedzot 15%,
- lokālplānojuma teritorijā kopējais brīvās (zaļās) teritorijas rādītājs - ne mazāks par 60%.

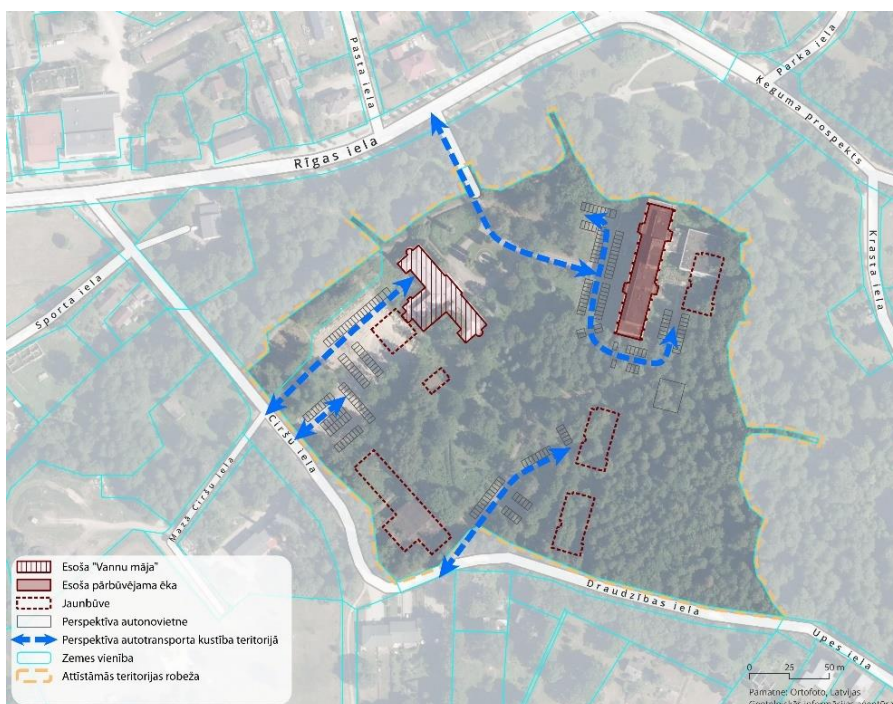
Lokālplānojuma teritoriju nav plānots nožogot. Nožogojums pieļaujams tikai teritorijas iekšējo saimniecisko funkciju nodrošināšanai, t.sk. gadījumos, ja nožogojums nepieciešams atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ar žogu, dzīvžogu vai, kombinējot šos abus nožogojuma veidus, paredzēts norobežot saimniecisko zonu, autostāvlaukumus, bērnu rotaļu vai sporta aktivitāšu laukumu u.tml.

Rotaļu laukumu, velonovietņu, atkritumu konteineru principiālais novietojums attēlots grafiskās daļas kartē “Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums”. Detalizēti nosacījumi publiskās ārtelpas un teritorijas labiekārtojumam iekļauti TIAN 1.5.apakšnodaļā.

Arhitektu biroja SIA “Diānas Zalānes projektu birojs” sagatavotās Apbūves ieceres vizuāli informatīvie materiāli (ģenplāns, apbūves programma, tehniski ekonomiskie rādītāji, 3D modeļa izkadrējumi, griezumī, fasāžu risinājumi) skatāmi lokālplānojuma dokumentācijas pielikumu daļā, 3.pielikums.

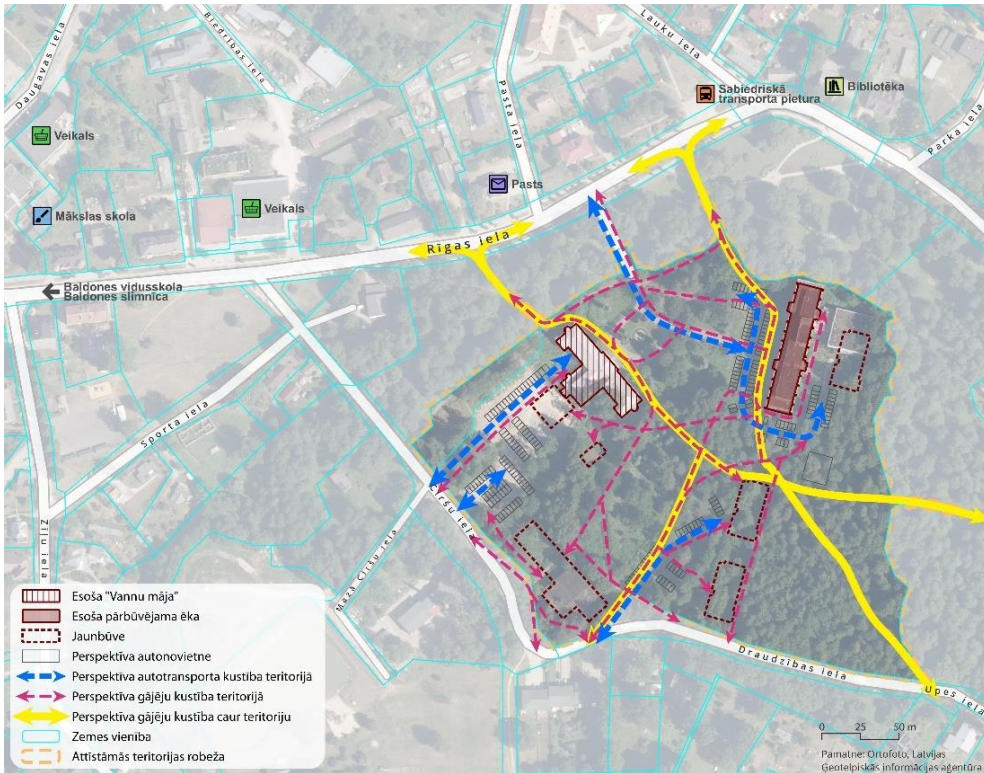
Satiksmes organizācijas pamatprincipi

Autotransporta piekļuvi lokālplānojuma teritorijai paredzēts organizēt ņemot vērā esošos pieslēgumus - no Rīgas, Ciršu un Draudzības ielām. Piekļuves risinājuma pamatprincips – sadalītas transporta plūsmas. Tranzīta autotransporta kustība caur lokālplānojuma teritoriju netiek paredzēta - skatīt 13.attēlu.



Piekļuve ēkām teritorijas ziemeļu/ziemeļaustrumu daļā plānota no Rīgas ielas puses, publiskās funkcijas objektiem pie Ciršu ielas - no Ciršu ielas puses, plānotajām 2 mazstāvu dzīvojamām mājām – piekļuve no Draudzības ielas puses.

13.attēls. Principiālās satiksmes organizācijas shēma

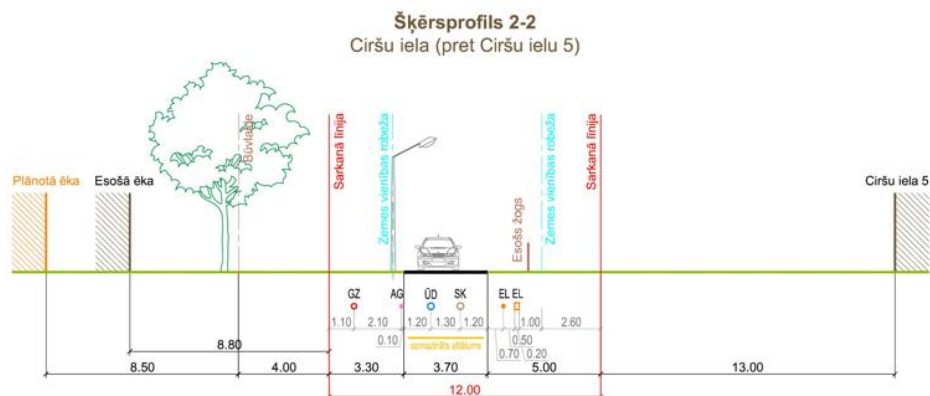
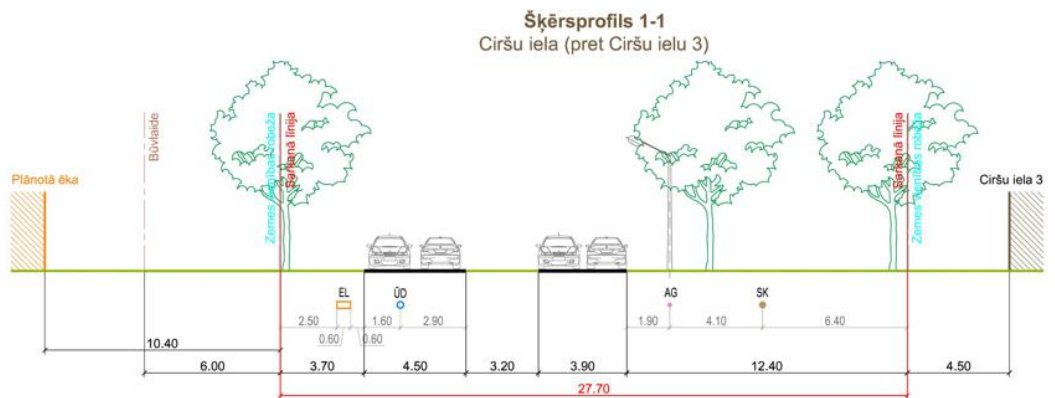


Gājēju savienojumi tiks nodrošināt gan iekškvartālā, gan teritorijas sasaistei ar apkārtējām teritorijām, tostarp saglabājot līdzšinējās gājēju tranzīta iespējas izmantojot vēsturiskos tiltiņus Ķekavas upes šķērsošanai.

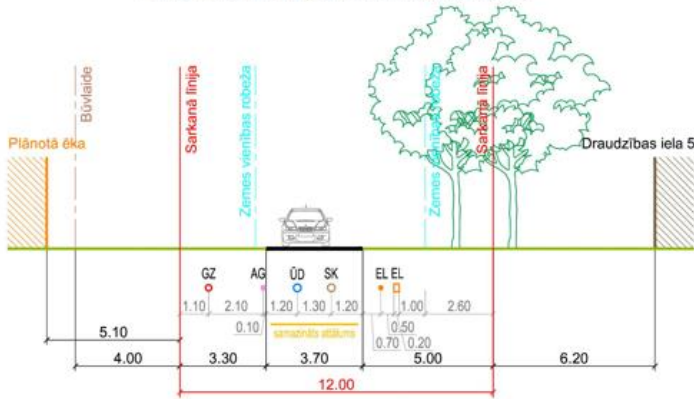
14.attēls. Principiālās gājēju organizācijas shēma

Detalizēti skat. grafiskās daļas karti M1: 1000 "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums".

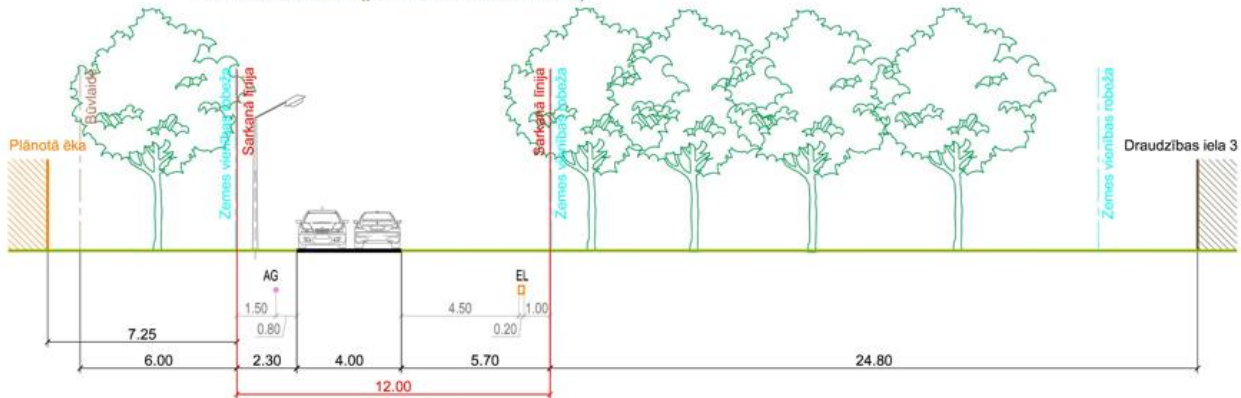
Šķērsprofili



Šķēršprofils 3-3
Draudzības iela (pret Draudzības ielu 5)



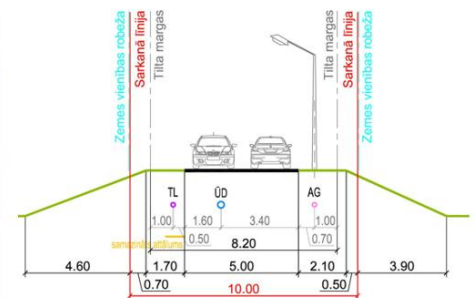
Šķēršprofils 4-4
Draudzības iela (pret Draudzības ielu 3)



Šķēršprofilu 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 izvietojums



Šķēršprofils 5-5
Pievienojums Rīgas ielai

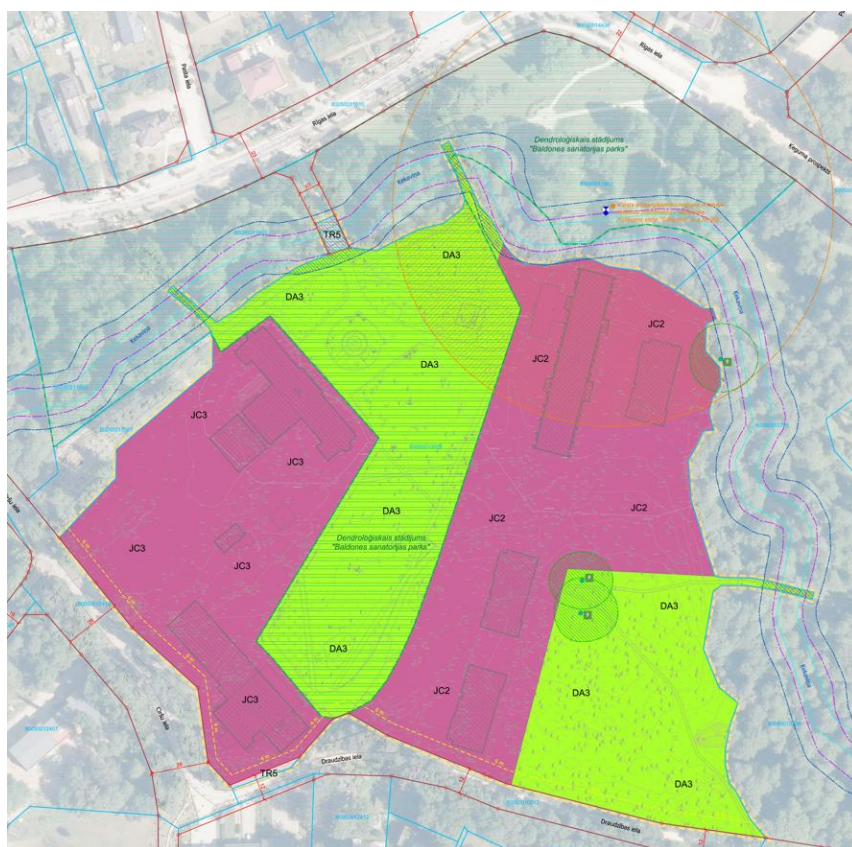


2.2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Teritorijas funkcionālais zonējums, atļautās izmantošanas veidi u.c. nosacījumi lokālplānojumā definēti saskaņā ar 2013.gada 30.aprīlī MK noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (VAN), ņemot vērā pašvaldības apstiprinātā darba uzdevuma prasības:

- noteikta funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC), tās apakšzonas ar indeksiem JC2 un JC3, to izmantošanu ietvaros neparedzot izmantošanas veidus: *Savrupmāju apbūve (11001), Rindu māju (11005) Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006), Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūvi (12010), Reliģisko organizāciju ēku apbūvi (12011)*, kā arī neparedzot JC zonā vispārējā gadījumā¹⁹ atļautos papildizmantošanu veidus,
- lokālplānojuma teritorijas ietvaros ne mazāk kā 2ha platībā noteikta funkcionālā zona – Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ar indeksu DA3 (t.sk. iekļaujot aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma “Baldones sanatorijas parks” teritoriju), kā arī neparedzot DA zonā vispārējā gadījumā²⁰ atļautos papildizmantošanu veidus.

Funkcionālā zonējuma apakšzonu kodi ģenerēti automātiski TAPIS sistēmā. *Teritorijas izmantošanas veidus, apbūves parametrus u.c. nosacījumus detalizēti skatīt dokumentācijas daļā “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.*



JC2	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC2, JC3)
TR5	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR5)
DA3	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA3)

15.attēls. Funkcionālā zonējuma risinājums

2.tabula. Funkcionālo zonu bilance

	ha	%
JC2	1.95	32.7
JC3	1.52	25.4
JC 2 + JC3 kopā	3.47	58.1
DA3	2.48	41.5
TR5	0.02	0.4
Kopā	5.97	100.0

M 1: 1000 detalizācijā skatīt grafiskās daļas karti “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.

¹⁹2013.gada 30.aprīlī MK noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 4.5. apakšnodaļa

²⁰ 2013.gada 30.aprīlī MK noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 4.10. apakšnodaļa

JC2

JAUKTAS CENTRA APBŪVES
TERITORIJA (JC2, JC3)

JC3

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) funkcionālā zona noteikta daudzfunkcionālai publiskās un dzīvojamās funkcijas apbūves iespēju attīstībai bijušās Baldones sanatorijas teritorijā, kas pamatā atbilst līdzšinējā detālplānojumā definētajai apbūves zonai "Rekonstruējamā sanatorijas teritorija". Teritorijas daļa ar indeksu JC2 iekļauj austrumu pusi no dendroloģiskā stādījuma teritorijas, teritorijas daļa ar indeksu JC3 - rietumu pusi (iepretim Cīršu ielai).

Abās JC apakšzonās ir atļauta publiskās funkcijas pakalpojumu objektu attīstība un apbūves augstums pārbūvju vai jaunbūvju gadījumā noteikts līdz 3 stāviem (vai 12,5 m līdz korei). Apakšzonās niansēts atļauto izmantošanas veidu spektrs u.c. nosacījumi, piemēram:

- JC 2 zonā bijušā bijušā guļamkorpusa ēku pārbūvējot atļauts saglabāt līdzšinējo stāvu skaitu un apbūves augstumu (8 stāvi/28 m). Teritorijas daļā paredzētas iespējas mazstāvu (līdz 3 stāviem ieskaitot) jaunu dzīvojam māju apbūvei;
- JC3 zonā - iekļautas tikai publisko funkciju pakalpojumu objektu apbūves iespējas.

Atļautos izmantošanas veidus un citas prasības skatīt TIAN 2.1.1. un 2.1.2. apakšnodaļās.

DA3

DABAS UN APSTĀDĪJUMU
TERITORIJA (DA3)

Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ar indeksu DA3 noteikta ar kokiem apaugušajai lokālplānojuma teritorijas daļai (t.sk. ietverot aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma "Baldones sanatorijas parks" teritoriju), ekoloģiskam līdzsvaram, ainavas saglabāšanai, atpūtas un rekreācijas iespēju nodrošināšanai. Atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam, zonējumā iekļaujas arī vēsturiskie gājēju tiltiņi pāri Ņekavas upei. Dabas un apstādījumu teritorija izmantojama kā publiska ārtelpa ar labiekārtojumu mierīgai un aktīvai atpūtai, t.sk. gājēju celiņi, soliņi, atkritumu urnas, apgaismojums, aprīkojums fiziskām aktivitātēm dabā, velonovietnes, informatīvie stendi dabas un kultūrvēstures izziņai u.c.), risinājumus precizējot labiekārtojuma projektā. Teritorijā primāri jānodrošina esošo koku augšanai labvēlīgi apstākļi, atbilstoša uzturēšana un teritorijas sakopšana. Būtiska prasība, kas iekļauta LP TIAN, ir nodrošināt gājēju diagonālos tranzīta savienojumus virzienā uz/no Upes ielas un Krasta iela. uz /no Rīgas ielu, tostarp vēsturisko gājēju tiltiņu drošas lietošanas iespējas.

DA3 zonu lokālplānojuma austrumu daļā primāri izmanto mierīgai/ekstensīvai atpūtai dabā, saglabājot kokus un dabisko veģetāciju. DA3 zonu lokālplānojuma centrālās un ziemeļu daļas izmantošanā un labiekārtošanā ņem vērā aizsargājamās dabas teritorijas - dendroloģiskā stādījuma "Baldones sanatorijas parks" statusu, t.sk. vēsturisko stādījumu struktūru un dendroloģiski vērtīgos kokus. Atjaunojot vai pārbūvējot teritoriju šķērsojošos piebraucamos ceļus un/vai gājēju celiņus, ņem vērā to vēsturiskās trajektorijas un dimensijas. DA3 saskares zonā ar JC 2 zonu pieļaujama piegulošo ēku funkcionāli nepieciešamo autostāvvietu daļēja izvietošana vietās, kur nav nepieciešama koku ciršana, saskaņā ar grafiskās daļas kartē "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums" principiālos risinājumus. Būvniecības ieceres dokumentācijā precizē saglabājamās vēsturiski nozīmīgos labiekārtojuma elementus (piemēram, labiekārtojuma formas un elementus bijušā ārstniecības korpusa (vannu mājas) priekšlaukumā), izvērtējot to atjaunošanas iespējas kontekstā ar vēsturiskās ēkas pārbūves risinājumu.

Autotransporta kustība DA3 teritorijā vispārīgajā gadījumā pieļaujama tikai piekļuvei operatīvajam un apkalpes transportam. Autotransporta kustība piekļuvei JC 2 zonā pārbūvējamajai un projektētajām jaunbūvējamām ēkām, šķērsojot DA3 zonu atļauta, izmantojot esošos pievienojumus no Rīgas ielas un no Draudzības ielas, saskaņā ar grafiskās daļas karti "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācijas risinājums". precizē būvprojektā.

Detalizētas prasības iekļautas TIAN 2.3.1. apakšnodaļā

TR5 TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS
TERITORIJA (TR5)

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ar indeksu TR5 ir funkcionālā zona, kas attiecas uz lokālplānojuma teritorijas daļām, kuras atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam ir iekļautas ielu sarkanajā līnijās: piebraucamā ceļa savienojums ar Rīgas ielu un zemes vienības fragmenti Ciršu un Draudzības ielu sarkanajās līnijās.











Piebraucamo ceļu no Rīgas ielas puses izmanto, satiksmi organizējot atbilstoši vienotas satiksmes telpas principam - t.i. maksimāli "mierinātu", ar optimizētu brauktuves platumu, viena līmeņa ielas telpu automašīnām, gājējiem un velo braucējiem, nosakot prioritāti mazāk aizsargātajiem satiksmes dalībniekiem (piemērojot satiksmes kustības ātruma ierobežojumu atbilstoši dzīvojamai zonai (30km/h), "guļošos policistus" vai tml. Līdz JC 2 zonā pirmās apbūves kārtā plānoto ēku nodošanai ekspluatācijā, autotransporta kustībai lietojamajam tiltiņam pāri Ķekavas upei veic tehniskā stāvokļa apsekošanu tilta nestspējas precizēšanai un nodrošina atbilstošos uzlabojumus (ja nepieciešams).

Ciršu un Draudzības ielu sarkano līniju ietvaros esošo zemes vienības fragmentus izmanto atbilstoši ielas funkcijai saskaņā ar spēkā esošā teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detalizētas prasības iekļautas TIAN 2.2.1. apakšnodaļā.

2.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Lokālplānojuma grafiskajā daļā, kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" M1: 1000 detalizācijai attēlotas sekojošas aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

 <p>AIZSARGĀJAMĀIS DENDROLOĢISKAIS STĀDĪJUMS "BALDONES SANATORIJAS PARKS" (robeža atbilstoši 28.03.2023. MK noteikumu Nr.144 "Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskiem stādījumiem" 42. pielikumam)</p>	<ul style="list-style-type: none">- aizsargājamā dendroloģiskā stādījuma "Baldones sanatorijas parks" robežas atbilstoši 2023. gada 28. martā Ministru kabineta noteikumi Nr. 144 "Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskajiem stādījumiem", 42.pielikumam,- virszemes ūdensobjekta aizsargjoslas teritorija ap Ķekavas upi (10 m) un attiecīgā tauvas josla,- ES nozīmes aizsargājama biotopa "Upju straujteses un dabiski upju posmi" attiecībā uz LP teritorijas robežās esošajiem Ķekavas upes fragmentiem,- valsts aizsargājamā reģionālas nozīmes kultūras pieminekļa - vēsturiskās notikumu vietas „Sēravots” (valsts aizsardzības Nr. 90) aizsargjosla (aizsardzības zona),- ielas sarkanajās līnijās noteiktais piebraucamā ceļa fragments no Rīgas ielas puses,- ekspluatācijas aizsargjosla ap elektroapgādes kabeļu līniju teritorijas rietumu daļā.- koku izpētes rezultātā konstatētie īpaši aizsargājami koki (dižkoki) un to aizsardzības zonas.
 <p>EIROPAS SAVIENĪBAS NOZĪMES AIZSARGĀJAMĀIS BIOTOPS "UPJU STRAUJTĒCES UN DABISKI UPJU POSMI" (3260)</p>	
 <p>VALSTS NOZĪMES AIZSARGĀJAMS KOKS (DIŽKOKS)</p>	
 <p>VALSTS AIZSARGĀJAMĀIS REĢIONĀLAS NOZĪMES KULTŪRAS PIEMINEKLIS - VĒSTURISKA NOTIKUMA VIETA "SĒRAVOTS" (VALSTS AIZSARDZĪBAS Nr.90; ārpus lokālplānojuma teritorijas)</p>	
<p>VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS</p>	
 <p>DABISKAS ŪDENSTECES VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS TERITORIJA PILSĒTĀS UN CIEMOS (7311020105)</p>	
 <p>VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS (AIZSARDZĪBAS ZONAS) TERITORIJA AP KULTŪRAS PIEMINEKLI PILSĒTĀS (7314020102)</p>	
<p>EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS</p>	
 <p>EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS TERITORIJA GAR IELU VAI CEĻU - SARKANĀ LĪNIJA (7312030100)</p>	
<p>CITI APROBEŽOJUMI</p>	
 <p>AIZSARGĀJAMA KOKA (DIŽKOKA) TERITORIJA (7313080300)</p>	
 <p>TAUVAS JOSLAS TERITORIJA GAR UPI (7311050200)</p>	
 <p>IELU SARKANĀ LĪNIJA, TĀS LŌZUMPUNKTI</p>	

Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē un aktualizē turpmākās projektēšanas gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam un saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem, saskaņojot ar inženiertīklu turētāju. Esošo, nepārmantojamo inženiertīklu

ekspluatācijas aizsargjoslu aprobežojumi zaudē spēku līdz ar attiecīgo inženiertīklu, kam tie noteikti, demontāžu.

Aizsargjoslu u.c. apgrūtinājumu konkrētās teritorijas platības katrā jaunveidojamā zemes vienībā precīzē zemes ierīcības projekta izstrādes ietvaros. Aizsargjoslās ievēro normatīvajos aktos noteiktos aprobežojumus.

Ievērojot LR VARAM metodiskos ieteikumus un līdzšinējo praksi, kā VARAM izvērtē LP un TP TIAN pirms to īstenošanas akcepta, TIAN (apstiprina ar pašvaldības saistošajos noteikumiem), nav pieļaujams dublēt citu normatīvie aktu, t.sk. būvnormatīvu prasības, tāpēc normatīvo aktu citāti LP TIAN netiek iekļauti.

2.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES RISINĀJUMI

Lokālplānojuma procesā ir apzinātas inženiertehniskās apgādes iespējas - iespējamās pieslēgumu vietas un principiālais tīklu trasējums.

Veicot turpmāko ēku projektēšanu un būvniecību, un būvējot jaunas inženierkomunikācijas, vispārīgajā gadījumā ievēro MK noteikumu Nr. 574 noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, Aizsargjoslu likuma u.c. katra konkrētā komunikācijas veida izbūvei saistošo normatīvo aktu un institūciju prasības atbilstoši aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.

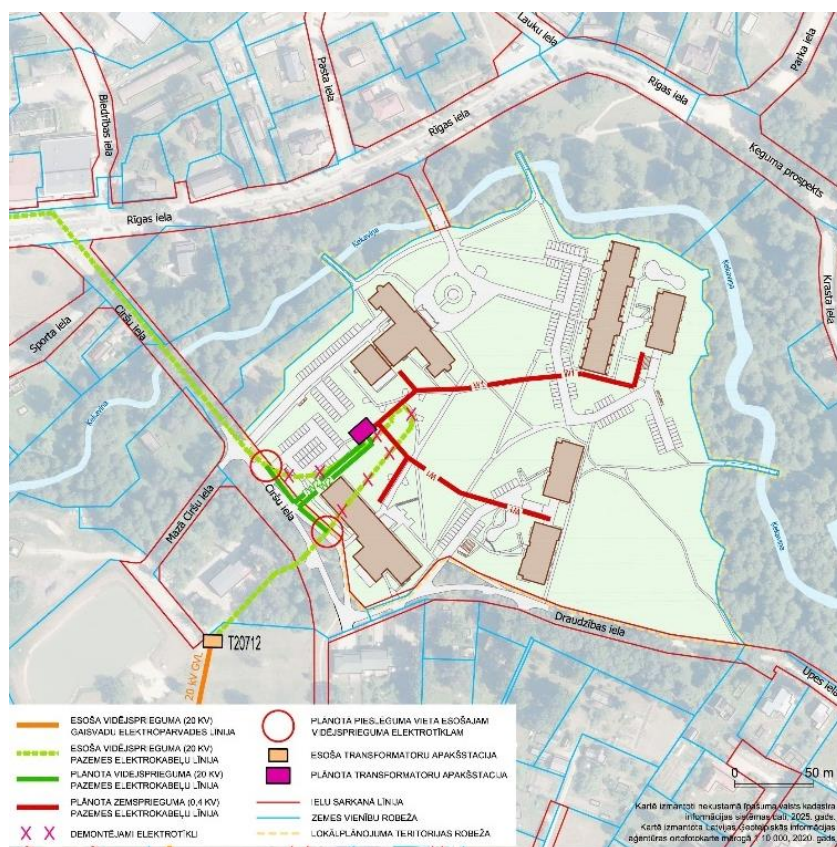
Orientējošs jaudu aprēķins sniegts 3.tabulā. Risinājumi precizējami būvprojektēšanas procesā, konkretizējot jaudu aplēses un detalizējot risinājumus atbilstoši institūciju aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.

	Ūdens un sadzīves kanalizācija	Gāze	Elektrība	Ugunsdzēsība
	m3/dnn vidēji	gāzes aparāta jauda	A	l/s
Bij. guļamkorpuss - plānotā apartamentu tipa viesnīca/īres dzīvokļi	60	700	2x250	1
Plānotā dzīvokļu ēka Nr. 1 (20)	7	150	20x20A	1
Plānotā dzīvokļu ēka Nr. 2 (20)	7	150	20x20A	1
Plānotās dzīvokļu ēka Nr.3 (20)	7	150	20x20A	1
Plānotais pansionāts	15	200	2x250	1
Plānotais rehabilitācijas centrs /bijusī vannu māja	30	200	250	1
Kopā:	126	1550	2450	

3.tabula. Orientējošs jaudu aprēķins

2.4.1. Elektroapgāde

Principiālais elektroapgādes risinājums attēlots 16.attēlā, precīzē būvprojektēšanas procesā.



16.attēls. Principiālais elektroapgādes risinājums

Turpmākajā LP īstenošanā, būvprojektēšanas un būvniecības procesā ņem vērā:

- elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi";
- 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;
- ievēro aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16. pants;
- ievērot prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši 35. un 45. panta prasībām);
- ietvert prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts;
- ņem vērā, ka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi";
- jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem";
- būvprojektēšanas stadijā AS "Sadales tīkls" pieprasa aktuālus tehniskos noteikumus, ņem vērā Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības.

2.4.2. Siltumapgāde

Siltumapgādi plānots nodrošināt, pieslēdzoties teritorijai pieejamajam gāzes apgādes tīklam – skat. risinājumu 17.attēlā, precīzē būvprojektēšanas procesā.



17.attēls. Principiālais centralizētās siltumapgādes pieslēguma risinājums

Saskaņā ar AS “GASO” 10.10.2024 Nr.15.1-2/4249 informāciju un nosacījumiem, perspektīvā sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa pievienojumu paredz Ciršu/Draudzības ielas krustojuma rajonā, līdz LP teritorijas robežai to izbūvē Draudzības ielas sarkanajās līnijās, tālāk teritorijā - inženiertīklu koridorā, atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Turpmākajā LP īstenošanā, būvprojektēšanas un būvniecības procesā ņem vērā:

- *paredzēt iespējas gāzes pievada ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi;*
- *katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.*

2.4.3. Ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, lietusūdeņu novadīšana

Lokālplānojuma risinājums paredz teritorijas apgādi no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, kā arī pieslēgšanos centralizētajam sadzīves kanalizācijas tīklam.

Ūdensapgāde



18.attēls. Principiālais centralizētās ūdensapgādes pieslēguma risinājums

Saskaņā ar SIA “Būks” 08.10.2024. nosacījumiem, ūdensvada pieslēgumu iespējams izbūvēt:

- 1) variants: pieslēgt no Rīgas ielas 99 pie Baldones pilsētas ūdensvada maģistrāles DN110, maģistrāles. Ūdensvadu izbūvēt no PE caurulēm DN110 (precizēt pēc nepieciešamības) ar dziļumu >1,8m;
- 2) variants: izbūvēt un pieslēgt ūdensvadu no Rīgas un Ciršu ielas krustojuma pie Baldones pilsētas ūdensvada atzara DN110. Ūdensvadu izbūvēt no PE caurulēm DN110 (precizēt pēc nepieciešamības) ar dziļumu >1,8m. DN110. Izbūvējot ūdensvada pievadu cauruļvada diametru izvēlēties pēc ūdens aprēķinātā patēriņa, bet ne mazāku par DN 32 ar spiediena klasi ne zemāku par PN 10. Komercuzskaites mezglu paredzēt siltinātā akā ne tālāk kā 2m aiz ielas sarkanās līnijas vai zemes gabala robežas, saskaņojot to ar SIA “BŪKS”.

Izvērtējot variantus, kā pieņemamākais risinājums attēlots 18.attēlā, precizē būvprojektēšanas procesā.

Sadzīves kanalizācija

Lokālplānojuma procesā izskatīti abi SIA “Būks” 08.10.2024. nosacījumos minētie varianti pieslēgumu iespējai centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem:

- 1) variants: pieslēgt pie Rīgas ielā KSS-10. No Rīgas ielas izbūvēt sadzīves kanalizācijas spiedvadu no PE caurules DN63, pieslēdzoties pie akas KSS 10. Īpašuma robežās izbūvējot skataku/as, (kontrolaku/as);

2) variants: izbūvēt un pieslēgt no Ciršu ielas 3 pie maģistrālās kanalizācijas akas. No Ciršu ielas izbūvēt sadzīves paštesces kanalizāciju no PP caurules DN 160 vai DN 250 pieslēdzoties pie akas. Īpašuma robežās izbūvējot skataku/as, (kontrolaku/as).

Lai lieki neskartu aizsargājamā dabas pieminekļa - dendroloģiskā stādījuma “ Baldones sanatorijas parks” teritoriju un aizsargājamā reģionālas nozīmes kultūras pieminekļa - vēsturiskās notikumu vietas „Sēravots ” (valsts aizsardzības Nr. 90) aizsargjoslu (aizsardzības zonu), kā arī izmantot iespēju novadīt sadzīves kanalizāciju ar paštesci, ir izvēlēts 2.variants. Principiālais risinājums attēlots 19.attēlā, precizē būvprojektēšanas procesā.



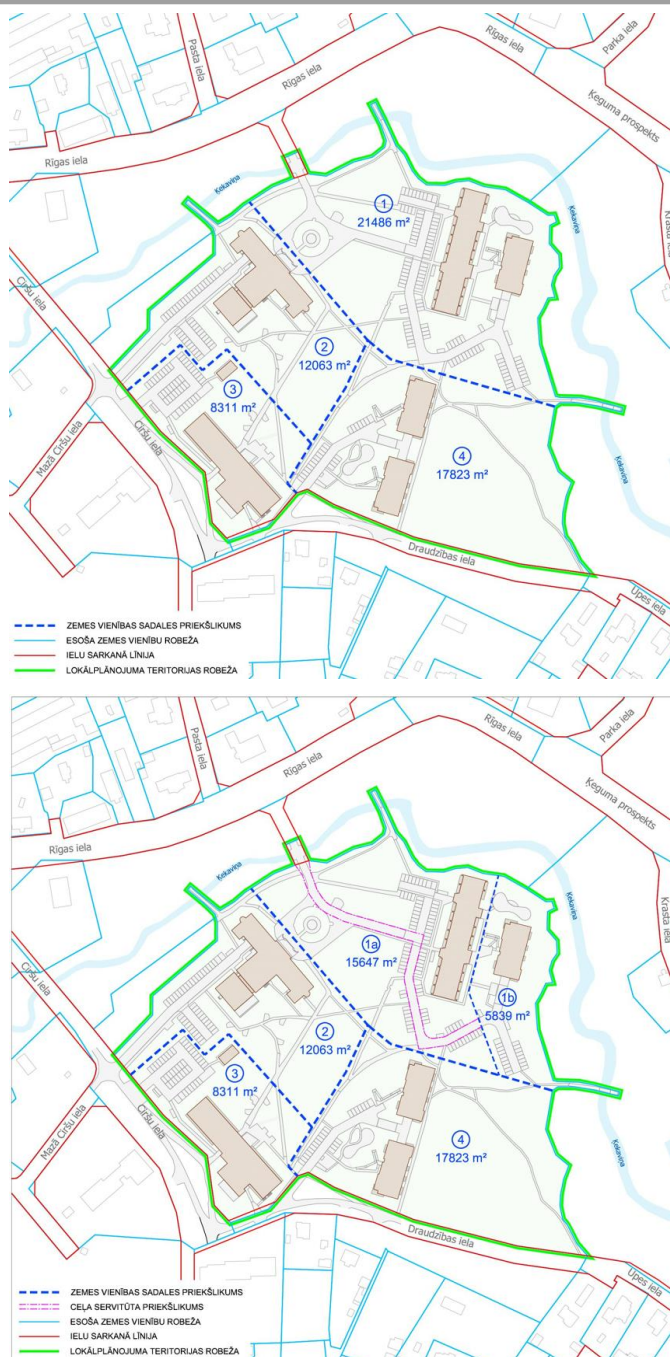
19.attēls. Principiālais centralizētās sadzīves kanalizācijas risinājums

Lietusūdeņu novadīšana

Projektējot kanalizācijas tīklus un būves, lokālplānojums paredz dalīto sistēmu – sadzīves notekūdeņu tīklu atdalītu no lietusūdeņu tīkla. Nodrošinot atbilstošas vides prasības, lietuskanalizāciju ir paredzēts novadīt uz lokālplānojuma teritorijai piegulošo Ķekavas upīti. Atklātās autonovietnēs tiks nodrošināta lietusūdeņu savākšana un attīrīšana, izbūvējot nepieciešamās uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus u.tml.). Nosacījumi iekļauti TIAN. Risinājumu precizē būvprojektēšanas procesā.

Turpmākajā LP īstenošanā, būvprojektēšanas un būvniecības procesā ņem vērā:

- būvprojektu ūdensvada un kanalizācijas ielas vadu un pievadu izbūvei izstrādā saskaņā ar Vispārējiem būvnoteikumiem, Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu, Ministru kabineta 16.09.2014.noteikumiem Nr.551 “Ostu hidrotehnisko, siltumenerģijas, gāzes un citu atsevišķi neklasificētu, inženierbūvju noteikumi”, Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumiem Nr.174 “Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu lietošanu”, Latvijas būvnormatīviem (LBN), Latvijas nacionālajiem standartiem (LVS), Aizsargjoslu likumu, Ķekavas novada 17.12.2022.gada saistošajiem



22., 23..attēli. Plānoto zemes vienību izveides priekšlikumi (varianti)

Jaunveidojamo zemes vienību struktūru un robežas precizē tālākajā procesā, normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādājot zemes ierīcības projektu (-us). Zemes ierīcības darbus atļauts veikt pa posmiem, atbilstoši teritorijas apbūves kārtām.

Ēkām piešķiramas adreses atbilstoši Baldones pilsētā pieņemtajai adresācijas sistēmai. Adresācijas priekšlikumu iekļauj zemes ierīcības projektā.

3. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Lokālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvprojektu (-us) un veicot būvniecību atbilstoši šī lokālplānojuma prasībām un risinājumiem.

Turpmāko projektēšanu, inženiertehnisko sagatavošanu un zemes ierīcību atļauts veikt pa apbūves kārtām vai posmiem, nodrošinot teritorijas pakāpenisku attīstību un apbūvi, atbilstoši nepieciešamās infrastruktūras izveidi un labiekārtojumu.

Apbūves kārtā ietver teritorijas daļu, kas funkcionāli nepieciešama attiecīgajā apbūves kārtā plānotā apbūves apjoma īstenošanai (jaunveidojamai zemes vienībai(-ām)), funkcionāli nepieciešamos piebraucamos ceļus, inženiertehnisko infrastruktūru, autostāvvietas, apstādījumus un ārtelpas labiekārtojumu.

Apbūves kārtu (A, B, C, D) principiālais sadalījums attēlots 24.attēlā, to robežas precīzē būvprojektā. Apbūves kārtai nepieciešamo infrastruktūru izbūvē līdz apbūves kārtā plānoto ēku nodošanai ekspluatācijā.



24.attēls. Apbūves kārtu principiālais dalījums

Pirmajā apbūves kārtā (A) ietver teritorijas ziemeļu daļas attīstību, t.sk. bijušā sanatorijas guļamkorpusa pārbūvi un pirmās no mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām jaunbūvēm izbūvi, līdztekus nodrošinot arī bijušā ārstniecības korpusa (atrodas B kārtas robežās) konservāciju, kā arī tiltiņu pret Rīgas ielu tehniskā stāvokļa novērtēšanu un atbilstošu pārbūvi (ja nepieciešams). Tālākās apbūves kārtas atļauts īstenot neatkarīgā secībā, atbilstoši sociāli ekonomiskajai situācijai un investīciju piesaistes iespējai.

Lokālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas stadijā saskaņā ar katra konkrētā inženiertīkla turētāja aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem.

Lokālplānojuma teritorijā nav nepieciešams izstrādāt atsevišķu teritorijas detālplānojumu, ja tas tiek īstenots atbilstoši šī lokālplānojuma risinājumu pamatojošai attīstības iecerei.

Lokālplānojumā iekļautās attīstības ieceres detalizācija nodrošina tās tālāku īstenošanu - būvprojekta izstrādi, saskaņošanu un būvniecības uzsākšanu nepastarpināti pēc lokālplānojuma apstiprināšanas.

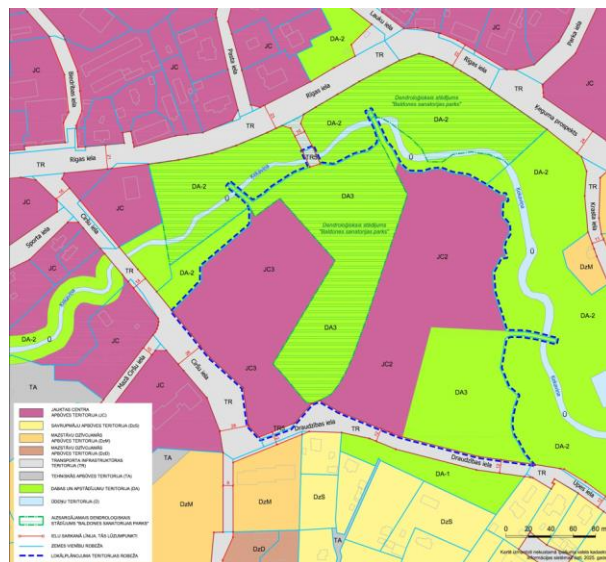
4. IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM

Lokālplānojumu īstenojot, sakārtojot teritoriju, novācot graustus un pārbūvējot pārbūvei iespējamās esošās ēkas un izbūvējot atsevišķas, neliela apjoma jaunbūves, nodrošinot atbilstošu infrastruktūru un labiekārtojumu, respektējot vērtīgos kokus un saglabājot dabas un apstādījumu teritorijas īpatsvaru, salīdzinot ar pašreizējo situāciju, tiks nodrošināta labvēlīga ietekme uz vidi, apkārtējām teritorijām un kopumā pozitīva sociāli ekonomiskā ietekme uz Baldones pilsētas turpmāko attīstību.

Lokālplānojumā noteiktas funkcionālais zonējums saskaņīgi iekļaujas apkārtējo teritoriju funkcionālo zonējumu struktūrā (skat. salīdzinājumu 25., 26. attēlos).



25.attēls. Funkcionālais zonējums lokālplānojuma teritorijā un apkārtņē saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu



26.attēls. Funkcionālais zonējuma risinājums lokālplānojumā kontekstā ar apkārtējo teritoriju spēkā esošajiem teritorijas zonējumiem

Lokālplānojuma īstenošana, papildus degradētas vides sakārtošanai, dos būtisku pozitīvu sociāli – ekonomisko ietekmi Ķekavas novadam un Baldones pilsētai:

- papildinot pakalpojumu piedāvājumu Baldonē, Ķekavas novadā, Pierīgas un plašākas apkārtnes iedzīvotājiem,
- jaunus mājokļus/iedzīvotāju piesaisti - attiecīgi sekmējot iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumus pašvaldības budžetam,
- īstenojot apbūvi lokālplānojuma teritorijā - pienesumu pašvaldības budžeta nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumos.

5. LOKĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBĀ NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Lokālplānojuma izstrādāts atbilstoši LR normatīvajiem tiesību aktiem²¹, t.sk. ievērojot Teritorijas attīstības plānošanas likumā iekļautos ilgtspējības, vienlīdzīgas iespējas, daudzveidības u.c. principus.

Lokālplānojums atbilst Ķekavas novada ilgtermiņa attīstības stratēģijā (IAS 2030)²² iekļautajām pamatnostādnēm un vadlīnijām:

²¹ atbilstība Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.p-ta 2.daļa: (2) ...Pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokālplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju; 2014.gada 14.oktobra MK noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", 3.4. sadaļa, 75., 76.p-ti, 6.sadaļa.

²² https://geolativija.lv/geo/tapis#document_25494

- sekmē novada vīzijas “*Ķekavas novads 2030.gadā – Dinamisks, inovatīvs, ilgtspējīgi pārvaldīts novads ar augstvērtīgu dzīves un darba vidi, iecienītām atpūtas vietām*” un stratēģisko mērķu: SM3 “*Ekonomikas vide: Mūsdienīga, mājsaimniecību un uzņēmējdarbības vajadzībām atbilstoša infrastruktūra*” (līdzšinējā Baldones novada IAS-stratēģiskais mērķis “*Ērta un veselīga dzīvesvieta Pierīgā*”) sasniegšanu,
- atbilst novada Telpiskās attīstības perspektīvā iekļautajām vadlīnijām novada apdzīvojuma struktūras attīstībai un sekmēs Baldones pilsētas, kā novada nozīmes attīstības centra vietas un lomas stiprināšanu novada attīstības centru un apdzīvoto vietu klasifikācijā: “*Apdzīvoto vietu klasifikācija izstrādāta ar mērķi, lai identificētu un virzītos uz kompaktu apdzīvojuma struktūru jau esošajās teritorijās un policentrisku pārvaldību novada ietvaros*”.