

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam „Džutas”, Krustkalnos, Ķekavas novada izstrādāta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka SIA „ELKO” 01.2012. iesniegumu un saskaņā ar Ķekavas novada Domes 03.04.2012. lēmumu Nr.2.5.1 (prot.Nr.8) „Par detālplānojuma izstrādes uzskānu nekustamajam īpašumam „Džutas”, Krustkalnos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”.

Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma ietvaros veikta teritorijas biotopu izpēte, meža apsaimniekošanas plāns.

Plānojuma izstrādē ievērtēti materiāli:

- Rīcības plānu izstrāde trokšņa samazināšanai uz valsts autoceļiem. Autoceļš A7 (SIA „ELLE” un SIA „BRD” projekts” Rīga, 2009.gads);
- Saimniecības „Ziberti” detālplānojums individuālajai apbūvei Ķekavas pagastā (31.03.2001. Ķekavas pagasta lēmums Nr.5.2.5, protokols Nr.3, 27.10.2009. Ķekavas novada Domes lēmums, protokols Nr.11, sēdes protokola pielikums Nr.3 „Par Ķekavas pagasta detālplānojumu apstiprināšanu ar Ķekavas novada Domes saistošajiem noteikumiem”);
- Dienvidu tilta 3. kārtas projekts;
- A7 rekonstrukcijas projekts.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir:

- izvērtēt nekustamā īpašuma „Džutas”, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads (kadastra Nr. 8070 003 0060) apbūves attīstības iespējas saskaņā ar spēkā esošo detālplānojumu, Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam un esošā tirdzniecības centra pārbūves un paplašināšanas ieceri;
- izstrādāt detālplānojumu nekustamajam īpašumam „Džutas”, detalizējot teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Jauktas sabiedriskās un darījumu teritorijas (JSD2), ieviešot 06.10.2009. LR MK noteikumus Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, LR 13.10.2011. likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”, Ķekavas novada Saistošos Noteikumus Nr.SN-TPD-9/2009 „Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.g. grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kas apstiprināti ar Ķekavas pagasta pašvaldības Pagaidu administrācijas 06.05.2009. lēmumu (sēdes protokola pielikums Nr.1, protokols Nr.19; 1§ 1.1.p.) un citus LR normatīvos aktus.

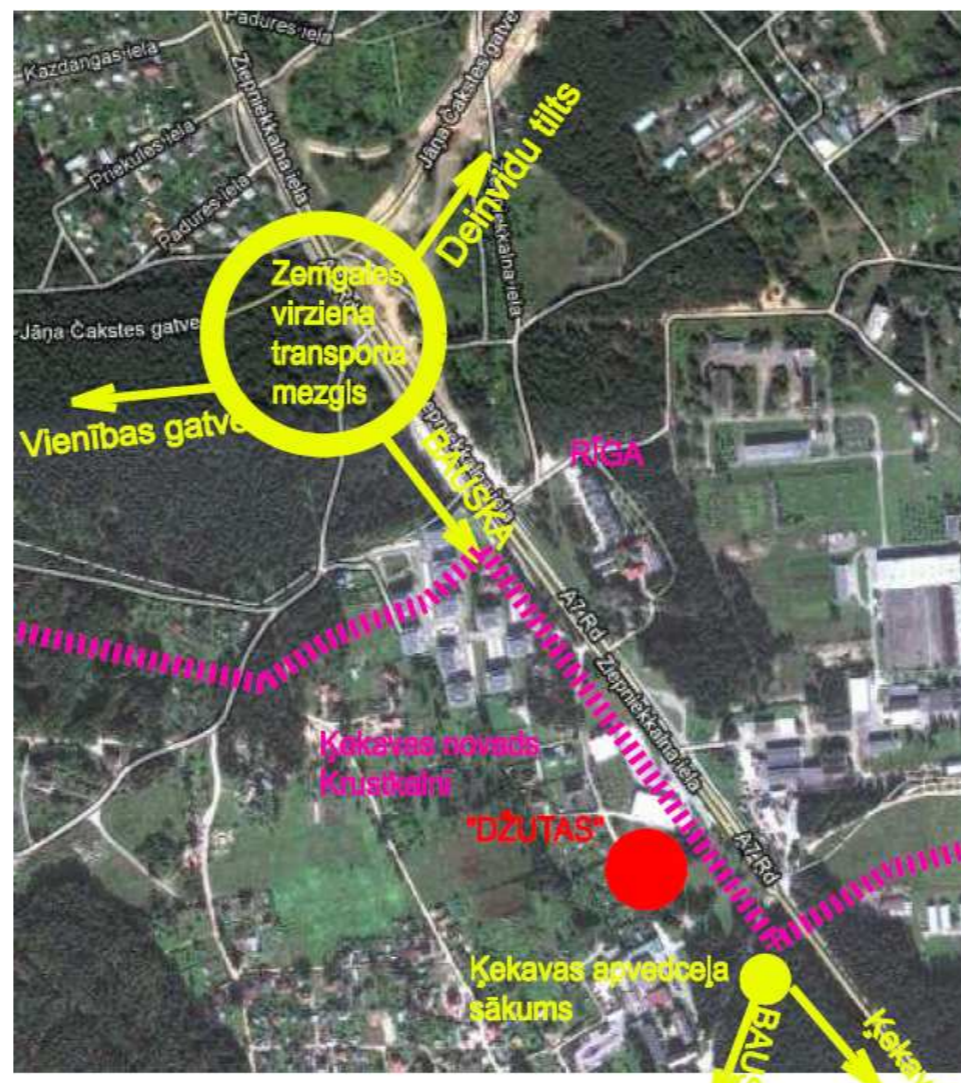
Detālplānojuma teritorija.

Detālplānojuma teritorija, nekustamais īpašums īpašuma „Džutas”, kadastra numurs 8070 003 0060, atrodas Krustkalnu ciemā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā pie Ziepniekkalna ielas, kas turpinās kā valsts galvenais autoceļš A7 Rīga - Bauska - Lietuvas robeža (Grenctāle). Zemesgabals 15570 kv.m. platībā ir apbūvēts, uz tā atrodas Tirdzniecības centra „A7” ēka un autostāviņš. Neliela daļa zemesgabala ir meža zemes. Sobrīd piekļūšana ir gan no valsts autoceļa A7, gan no plānotas Enerģētiku ielas.

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana, saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu ir:

- Apmēram 95% kopējās zemes gabala platības ir „Jauktas sabiedriskās un darījumu apbūves teritorijas” (JSD2);
- Apmēram 5% kopējās zemes gabala platības ir Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL).

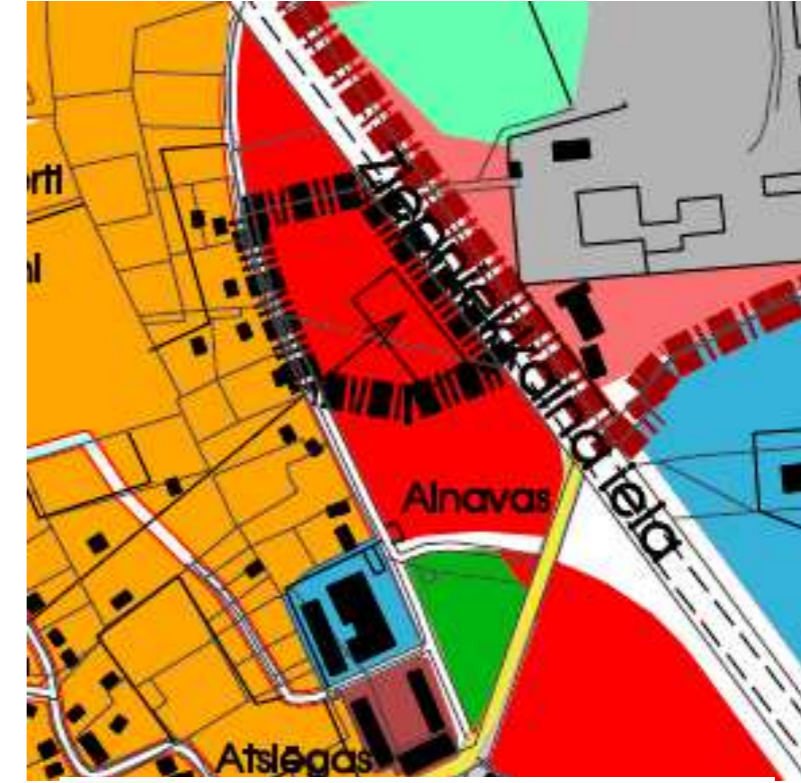
Detālplānojuma risinājumā ievērtēti AMB International Architects and Designers SIA apbūves priekšlikums, paredzot modernu būvobjektu, kas teritorijas Ziemeļu daļā bloķēts ar blakus esošo apbūvi pieejamajā zemesgabala un esošo būvobjektu zemes gabalā „Džutas”. Ēkas galvenā fasāde orientēta pret Ziepniekkalna ielu, bet saimnieciskā zona pret Enerģētiku ielu. Galvenās fasādes priekšā plānotas autostāviņš, kas savienojas ar blakus esošajām autostāviņš, tādējādi veidojot vienotu ērti pieejamu darījumu apbūves kompleksu. Vienā līnijā gar Ziepniekkalna ielu izvietoti darījumu apbūves kalpos kā trokšņu barjera aiz tās esošajai dzīvojamajai apbūvei. Brīvā zaļā teritorija, kā to paredz Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, noteikta minimāls 10% apmērā no zemes gabala kopējās platības un plānota gar teritorijas Dienvidu robežu, saglabājot nelielu ainavisku koku grupu un zaļumu joslās autostāviņš teritorijā.



Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

- I Vispārīgie noteikumi**
 - Ar šiem saistošajiem noteikumiem tiek detalizēti un precizēti 06.05.2009. lēmumu Nr.7, 18 (sēdes protokola pielikums Nr.1, protokols Nr.19; 1§ 1.1.p.) izdotie Saistošie noteikumi Nr. SN-TPD-9/2009. „Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.g. grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi Saistošie noteikumi ir detālplānojuma teritorijai īpašumam „Džutas”, Ķekavas novads sastāvdaļa.
 - Saistošie noteikumi nosaka prasības detālplānojuma teritorijas īpašumam „Džutas” izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
 - Saistošo apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
 - Šie Ķekavas novada Domes apbūves saistošie noteikumi stājas spēkā pēc detālplānojuma apstiprināšanas un saistošo noteikumu pieņemšanas Ķekavas novada Domes sēdē un publicēšanas laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”. Ja tiesa kādā šī detālplānojuma apbūves noteikumu punktu atzīst par spēkā neesošu, pārējā šo noteikumu daļa saglabā spēku.
 - Apbūves noteikumu grozīšanu var veikt likumā noteiktā kārtībā.
- II Visās apbūves teritorijās atļautās izmantošanas**
 - apstādījumu ierīkošanai;
 - automašīnu novietojšanai (ja tas nenonāk pretrunā ar vides aizsardzības prasībām);
 - inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojšanai,
 - ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
 - atļautajai palīgizmantošanai, kura nevar aizņemt vairāk kā 30% no galvenās izmantošanas platības, un tā nav izmantojama dzīvošanai.
- III Prasības inženiertehniskās apgādes nodrošinājumam.**
 - centralizēta kanalizācijas sistēma;
 - centralizēta ūdensapgāde;
- IV Autostāviņš.**
- Stāviņu skaits uz aprēķina vienību un minimālā platība:**
 - tirdzniecības un pakalpojumu objektiem - 1 stāviņš uz 10 - 50 kv.m. platības;
 - noiliktavas, tirdzniecības laukumi - 1 stāviņš uz 80 - 100 kv.m. platības, vai 1 uz 3 darbiniekiem;
 - sporta laukumi bez apmeklētāju vietām - 1 stāviņš uz 250 kv.m. platības;
 - restorāni - 1 stāviņš uz 4-12 sēdvietām;

- biroji un administrācijas ēkas - 1 stāviņš uz 20 - 40 kv.m. platības;
- precīzu stāviņu skaita aprēķina vienību nosaka būvprogrammā un tehniskajā projektā.
- Viena transportlīdzekļa novietojšanai virszemes vienlīmeņa transportlīdzekļu novietnē paredz šādu minimālo platību:
 - vieglajai automašīnai - 25 m²;
 - velosipēdam - 2,25 m²;
 - motocīklam - 5 m².
- V Meža un lauksaimniecības zemes.**
- Meža zemes transformācija jāparedz zem ēkām, ceļiem un komunikācijām atbilstoši 28.09.2004. MK noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”, ja tiek skarta meža teritorija.
- VI Aizsargjoslas:**
- Ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - VII Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana**
 - Jauktas sabiedriskās un darījumu apbūves teritorijas (JSD2):**
 - galvenā izmantošana,
 - tirdzniecības un pakalpojumu objekti;
 - palīgizmantošana:
 - piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas;
 - inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - apsādījumi, bērnu rotaļu laukumi;
 - noiliktava;
 - palīgēkas;
 - telpas individuālā darba vajadzībām.
 - apbūves maksimālais augstums 12m;
 - maksimālā apbūves intensitāte 150%;
 - minimālā brīvā teritorija 10%;
 - Jaurveidojamo zemesgabala minimālā ielas fronte: 15m
 - priekšpagalam dzīvojamā (būvāide) - 4m.
 - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL).**
 - Galvenā izmantošana - vietējas nozīmes iela, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
 - Palīgizmantošana - apstādījumi.
 - Platums sarkanajās līnijās nekustamā īpašuma „Džutas” teritorijā 6,5m.



TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA



| APZĪMĒJUMI | NOSAUKUMS |
|--------------------------------------|--|
| [Pink dashed line] | Detālplānojuma teritorijas robeža |
| [Blue dashed line] | Esotā zemesgabala robeža |
| [Red dashed line] | Adrese, kadastra numurs, platība |
| [Green dashed line] | Pilnībā zemesgabala numurs un platība |
| [Yellow dashed line] | Meža zemes transformācijā meža zeme |
| AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTNĀJUMI | |
| [Red dashed line] | Aizsargjosla gar valsts galveno autoceļu (12030301) |
| [Blue dashed line] | Aizsargjosla gar ielu - sarkanā līnija (120301) - esotā un plānotā |
| [Green dashed line] | Aizsargjosla gar ielu - baltā līnija (120302) |
| [Pink dashed line] | Teritorijas aizsargjosla |
| [Blue dashed line] | Pilnībā atļautā izmantošana |
| [Red dashed line] | JSD2 Jauktas sabiedriskās un darījumu apbūves teritorijas |
| [Blue dashed line] | Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija |
| [Red dashed line] | Demontējami tīkli |
| [Blue dashed line] | Pilnībā apbūves līnija |
| [Green dashed line] | Ieteicamā apbūves izvietojuma zona |
| [Yellow dashed line] | Ieteicamā autostāviņu izvietojuma un tehniskā zona |
| [Red dashed line] | Ieteicamā apstādījumu zona |
| [Blue dashed line] | Transporta kustības virzieni detālplānojuma teritorijā |
| [Green dashed line] | Pilnības brūktavas |
| [Blue dashed line] | Pilnības ielas |
| [Red dashed line] | Koku aizsargdžūnu josla |
| [Blue dashed line] | Ceļu servīta teritorija |
| [Green dashed line] | Pilnībā iebraucamās zemes gabali |
| [Red dashed line] | Esotā ūdensvada trase |
| [Blue dashed line] | Esotā kanalizācijas trase |
| [Green dashed line] | Esotā sarkanā kabuļi un plānotā kabuļi zona 0,5m |
| [Red dashed line] | Esotā un plānotā 20kV elektrovadlīnija un kabuļi zona 0,5m |
| [Blue dashed line] | Esotā gāzesvadi |
| [Green dashed line] | Esotā lētās kanalizācija |