

I DAĻA

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamajā īpašumā Dārznieki (kadastra numurs 8070 008 1013) zemes vienības sadalei un turpmākajai apbūvei izstrādāts pēc īpašnieku S_____ B_____ un V_____ B_____ pasūtījuma, saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta *Teritorijas plānojumā* 2009.-2021.gadam noteikto izmantošanas veidu – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzonējums DzM1, kā arī:

- Ķekavas novada domes 2010.gada 15.jūlija sēdes lēmumu Nr.2.§ 2.5. (protokols Nr.14) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma ”Dārznieki”, (kadastra numurs 8070 008 1013), Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā;
- Ķekavas novada domes 19.07.2010. apstiprināto darba uzdevumu Nr.D-2010-18 „detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma ”Dārznieki”, (kadastra numurs 8070 008 1013), Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”;
- Ķekavas novada domes 2013.gada 28.februāra sēdes lēmumu Nr.2.§ 12. (protokols Nr.5) „Par atļauju turpināt detālplānojuma izstrādi nekustamajam īpašumam ”Dārznieki””;
- Ķekavas novada domes 2015.gada 16.aprīļa sēdes lēmumu Nr.2.§ 5. (protokols Nr.7) „Par atļauju turpināt detālplānojuma izstrādi nekustamajam īpašumam ”Dārznieki””;
- Akciju sabiedrības „Sadales tīkls” CENTRA REĢIONA 2016.gada 22.februāra *tehniskie noteikumi Nr.30KI20-03.02/500*;
- Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas VALSTS VIDES DIENESTA Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2014.gada 24.oktobra *nosacījumi Nr.4.5-07/6923*;
- VSIA ZEMKOPIBAS MINISTRIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2016.gada 29.janvāra *tehniskie noteikumi Nr.Z/1-14/130*;
- Latvijas Republikas Veselības ministrijas VESELĪBAS INSPEKCIJAS 2016.gada 8.februāra *nosacījumi teritorijas plānojumam Nr.10-4/1648/65*;

- SIA „Ķekavas nami” 2015.gada 17.aprīļa *tehniskie noteikumi Nr.02-13/252*;
- AS „Latvijas gāze” gāzapgādes attīstības departamenta 2016.gada 28.janvāra *nosacījumi Nr.27.4-2/299*;
- SIA „Lattelecom” 2014.gada 5.februāra *tehniskie noteikumi Nr.37.7-12/2212/156*;
- Citi izmantotie materiāli:
 - ✓ Atzinumu par biotopiem nekustamajā īpašumā „Dārznieki” (kadastra numurs 8070 008 1013) Ķekavas novads.

Detālpplānojums izstrādāts pamatojoties uz:

- ✓ Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- ✓ Aizsargjoslu likumu;
- ✓ Dokumentu juridiskā spēka likumu;
- ✓ Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- ✓ Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumiem Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
- ✓ citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
- ✓ Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam.

Detālpplānojuma izstrādes robežas atbilst nekustamā īpašuma „Dārznieki”, kadastra numurs 8070 008 1013, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 008 1013 1.92 ha platībā robežām.

Detālpplānojums izstrādāts uz SIA „G-BERGS” 2016.gada 10.jūnijā uzmērītā topogrāfiskā plāna M 1 : 500.

Jaunizveidoto zemes gabalu adresu piešķiršanu veiks Ķekavas novada dome.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojumā iesaistītais nekustamais īpašums „Dārznieki” atrodas Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Zemes īpašuma kopējā platība sastāda 1.92 ha, teritorija ir apbūvēta, uz zemes gabala atrodas viena dzīvojamā māja un piecas palīgbūves. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 1.67 ha, tai skaitā augļu dārzi – 0.05 ha un aramzeme – 1.62 ha, zem ēkām un pagalmiem – 0.21 ha un zem ceļiem – 0.04 ha.

Gar Pļavu ielu zemes gabala ziemeļu daļu šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija.

Pašreizēja plānota zemes vienību izmantošana kā izmantošanas veids noteikts ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam, t.i. kā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM1, kur atļauta savrupmāju būvniecība; Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL).

Saskaņā ar eksperta slēdzienā dabas situāciju veido ”Tīrumi un dārzi” un „Ciemu dzīvojamā apbūve”.

ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI

- 12050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.04 ha
- 12050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.02 ha
- 12050601 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem 0.04 ha
- 120402 - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.02 ha

(**aizsargjoslas** - noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes)

ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojuma teritorijas attīstības nosacījumus, pirmkārt, nosaka tās novietne visplašākajā kontekstā, ērta sasniedzamība. Otrkārt, pašreizējais plānotās izmantošanas veids, kas iezīmē ļoti plašu atļauto izmantošanas spektru, kā arī labas inženiertehniskās apgādes nodrošinājuma iespējas.

DETĀLPLĀNOJUMA MĒRKIS UN UZDEVUMS

Detālpilānojuma izstrādes mērķis ir nodrošināt zemes īpašuma teritorijas racionālu izmantošanu, pamatojot Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas atļautās izmantošanas un ar to saistīto infrastruktūras teritoriju plānošanu detālpilānojuma teritorijā.

Nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkiem un sabiedrībai kopumā.

Garantēt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu, saskaņā ar detālpilānojuma apbūves nosacījumiem.

Detālpilānojuma teritorija tiek sadalīta 5 parcelēs.

Visiem projektētajiem zemes gabaliem paredzēta individuāla piekļūšana. Ielas projektētas saskaņā ar Ķekavas pagasta apbūves noteikumiem un atbildīgo iestāžu tehniskajiem noteikumiem.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Plānojums piedāvā priekšnoteikumus inženiertehniskās apgādes risinājumiem, to izvēlei katrā konkrētā gadījumā, atkarībā no nākošo īpašnieku vēlmēm un iespējām. Detālplānojumā ietverto teritoriju paredzēts nodrošināt ar *elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju, lietus notekūdeņu kanalizāciju, sakaru kanalizāciju, apgaismojumu un gāzi*. Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums norādīts ielas šķērsprofilā.

Nekustamā īpašuma „Dārznieki” zemes gabalu sadalot jaunizveidotajā parces Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4 plānotas kā *savrupmāju apbūve* atbilstošām *palīgizmantošanām*. Parcele Nr.5 noteikta Medus ielas izveidošanai.

Adresācijas priekšlikums saskaņots ar Ķekavas novada pašvaldības Nekustamā īpašuma daļu.

INŽENIERTEHNISKĀ DAĻA

ELEKTROAPGĀDE – detālplānojuma priekšlikumi izstrādāti saskaņā ar AS „Sadales tīkls” Centrālā reģiona 2016.gada 22.februāra *tehniskie noteikumi Nr.30KI20-03.02/500*.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar augstāk minētajiem noteikumiem, nepieciešamības gadījumā paredzot vienu transformatora apakšstaciju, kas izvietota parces Nr.2 teritorijā Pļavu ielas un Medus ielas krustojumā, sarkano līniju robežās.

Transformatora apakšstaciju plānot ar vidējo perspektīvo slodzi 100 A. Paredzēts izbūvēt zemsprieguma elektrokabeļu līniju ar ievadiem līdz katram zemes gabalam.

Pirms Medus ielas izbūves nepieciešams pārbūvēt esošo 0.4kV piekarkabeļu līniju no transformatoru apakšstacijas T-0855 līdz Z-0855-2 balstam Nr.4, izbūvēt kabeļu līniju 4x150. Pie jaunās kabeļu līnijas pārslēgt mājas „Dārznieki”, „Rēzijas” un „Matisāni”. Pārbūvēt piekarkabeļu līniju Z-0855-1 un Z-0855-4 līdz balstam Nr.2 izbūvēt kabeļu līniju 4x240. No T-0855 zemsprieguma sadalnes izbūvēt 0.4kV kabeļu līniju līdz īpašumam Pļavu iela 75(Ramiņi) un uzstādīt KKM+USM tipa uzskaites sadalni. **Atbilstoši 0.4kV elektroapgādes objekta pārvietošanas noteikumiem Nr.30KI20-03.02/2989.**

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājumi saskaņā ar spēkā esošiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas novada pašvaldību.

Komunikāciju izbūvi veic zemes īpašnieks (īpašnieki) par saviem līdzekļiem.

ŪDENS APGĀDE – Projekta ūdensapgādes nodrošinājums risinātas pamatojoties uz Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas VALSTS VIDES DIENESTA Lielrīgas reģionālās vides

pārvaldes 2014.gada 24.oktobra *nosacījumi Nr.4.5-07/6923*, Latvijas Republikas Veselības ministrijas VESELĪBAS INSPEKCIJAS 2016.gada 8.februāra *nosacījumi teritorijas plānojumam Nr.10-4/1648/65* un SIA „Ķekavas nami” 2015.gada 17.aprīļa *tehniskajiem noteikumiem Nr.02-13/252*.

Detālplānojuma teritoriju plānots pieslēgt centrālajam ūdensvadam.

Ūdensvada pieslēguma vieta mājā precizējama izstrādājot katras mājas tehnisko projektu. Pieslēgums centrālajiem ūdensapgādes tīkliem darba uzdevumā izvirzīta kā obligāta prasība.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas novada pašvaldību.

Komunikāciju izbūvi veic zemes īpašnieks (īpašnieki) par saviem līdzekļiem.

UGUNSDZĒSĪBA – Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot hidrantu, hidranta shematisko novietojumu skatīt detālplānojuma „Dārznieki” komunikāciju shēmā.

Ēku un būvju izvietojums, ugunsdrošības atstarpes jāievēro saskaņā ar LBN 201-07 „Ugunsdrošības normas” prasībām.

Ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasībām.

Ūdensapgādei izstrādājams tehniskais projekts. Pie maģistrālā ūdensvada jānodrošina ugunsdzēsības hidranta izvietojums.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas novada pašvaldību.

Komunikāciju izbūvi veic zemes īpašnieks (īpašnieki) par saviem līdzekļiem.

KANALIZĀCIJA UN NOTEKŪDEŅI – Projekta kanalizācijas tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas VALSTS VIDES DIENESTA Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2014.gada 24.oktobra *nosacījumi Nr.4.5-07/6923*, Latvijas Republikas Veselības ministrijas VESELĪBAS INSPEKCIJAS 2016.gada 8.februāra *nosacījumi teritorijas plānojumam Nr.10-4/1648/65* un SIA „Ķekavas nami” 2015.gada 17.aprīļa *tehniskajiem noteikumiem Nr.02-13/252*.

Jaunveidojamā ciemata kanalizācijas notekūdeņus paredzēts ievadīt SIA „Ķekavas nami” īpašumā esošajos kanalizācijas tīklos.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas novada pašvaldību.

Komunikāciju izbūvi veic zemes īpašnieks (īpašnieki) par saviem līdzekļiem.

MELIORĀCIJAS SISTĒMAS – VSIA ZEMKOPĪBAS
MINISTRIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Zemgales reģiona meliorācijas
nodaļas 2016.gada 29.janvāra *tehniskie noteikumi Nr.Z/1-14/130*.

Nekustamā īpašuma „Dārznieki” detālplānojuma izstrādes daļa teritorija ir nosusināta ar segto drenāžu. Lai nodrošinātu virszemes notekūdeņu uztveršanu un savākšanu ielas sarkano līniju robežās tiek plānota lietus kanalizācija. Izstrādājot katras mājas tehnisko projektu, lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijās paredzēt drenāžas izbūvi ap ēkām.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas novada pašvaldību.

Komunikāciju izbūvi veic zemes īpašnieks (īpašnieki) par saviem līdzekļiem.

GĀZES APGĀDE - Teritorijas gāzes apgāde ir plānota saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta 2016.gada 28.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem Nr.27.4-2/299, paredzot gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietni ielas sarkanajās līnijās, atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva „BN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Perspektīvā gāzes vada izbūvei līdz zemes gabaliem un dzīvojamo māju gāzes apgādei projekts izstrādājams atsevišķi, saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” tehniskajiem noteikumiem.

IELAS UN PIEBRAUCAMIE CEĻI – Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no Medus ielas un Pļavu ielas, kas attēlota transporta shēmā.

Zemes gabalam (parcele Nr.1) piebraukšanu saglabāt esošo no Pļavu ielas, bet zemes gabaliem (parcele Nr.2, Nr.3 un Nr.4) plānot katram zemes gabalam atsevišķi no Medus ielas.

Detālplānojuma teritorijas ielu sarkanās līnijas (arī inženierkomunikāciju koridori) ir izdalītas kā atsevišķas zemes vienības, izņemot divus trijstūra formas zemes gabalus 29kv.m. un 11 kv.m. platībā, kas pieguļ pie Pļavu ielas. Šie gabali tiek plānoti kā „*Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)*” un pie nepieciešamības var tikt izdalīti atsevišķi vai pievienoti īpašumam Pļavu iela (kadastra numurs 80700081318) izstrādājot zemes ierīcības projektu. Visas izmaksas, kas saistītas ar iepriekš minēto divu zemes gabalu izdalīšanu sedz ierosinātās.

Kā pagaidu risinājums ielas noslēgumam, līdz ielas tālākajai attīstībai, ir jāizbūvē apgriešanās laukums (likvidējams pēc ielas tālākas izbūves).

SILTUMAPGĀDE - Detālplānojuma teritorijā paredzēta lokālā apkure, tāpēc detālplānojums neparedz centralizētās siltumapgādes risinājumus.

ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA - Sadzīves atkritumus savāc īpašos konteineros, sadzīves atkritumu apsaimniekošanai slēdz līgumu ar licencētu firmu. Sadzīves atkritumu konteinerus aizliegts izvietot ielu un ceļu teritorijā

VIDES AIZSARDZĪBAS PASĀKUMI – Detālpplānojuma teritorijā reljefs kopumā ir līdzens, gar zemes gabala ziemeļu daļu iet esošā Pļavu iela. Teritorijā ir esošas būves.

Dzīvojamās mājas izvietotas zemes gabalos tā lai maksimāli tiktu saglabāti esošie vērtīgie koki.

Dzīvojamo māju apbūve paredzēta 6 m no ielas sarkanās līnijas. Teritorijā nav dižkoku, retu koku sugu.

AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojumā saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021. gadam un Aizsargjoslu likumam tiek konkretizēti esošie robežplānā un zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi un noteikti jauni apgrūtinājumi (sarkanās līnijas un būvlandes).

Parceles numurs detālplānojumā	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts
1	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju
	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
2	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
3	-	-
4	-	-
5	7312030100	aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija
	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem