

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālpārplānojuma izstrāde nekustamā īpašuma „Mazā Rāmavas iela 5”, Valdlauči, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kadastra Nr.80700010022, uzsākta atbilstoši 2016.gada 17.oktobra lēmumam Nr. 8.§ „Par detālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Mazā Rāmavas iela 5, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” (protokols Nr. 28.).

Detālpārplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Teritorijas attīstības plānošanas likums un tā izstrāde veikta atbilstoši Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”. Detālpārplānojuma teritorijas kopējā patība ir 0.3159 ha, kas sakrīt ar nekustamā īpašuma „Mazā Rāmavas iela 5”, kadastra Nr.80700010022, robežu.

Ar izstrādāto detālpārplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālpārplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas Republikas likumu „Zemes ierīcības likums”,
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumi Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”,
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.09.2014 noteikumus Nr.574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženierkomunikāciju izvietojums”,
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumus Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”,
- Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009. – 2021. gadam,
- citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālpārplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 19.12.2016., Nr.4.5.-07/10081;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 01.12.2016., Nr. 06-05/3664;
- AS “Sadales tīkls”, 12.12.2016., Nr. 30KI20-03.02/2807;
- SIA „Ķekavas nami”, 11.04.2017., Nr.02-13/338;
- VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa, 28.11.2016. Nr.Z/1–14/2167-e;
- VAS „Latvijas gāze”, 22.11.2016. Nr.27.4-2/3451;
- SIA „Lattelecoms”, 21.11.2016. Nr.37.1-09/2218/2183,;
- Veselības inspekcija, 016.12.2016. Nr.5.3-4/34031/732.

Detālplānojums sastāvs:

1.daļā Paskaidrojuma raksts ietverta esošās situācijas analīze, detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi, plānotie risinājumi un to pamatojums, ieskaitot teritorijas apbūves un vides aizsardzības aspektus.

2.daļā Grafiskā daļa sastāv no trīs kartēm:

1.kartes Inženiertopogrāfiskais plāns M 1:500 (izstrādātājs: SIA „Rīgas mērniecības birojs”);

2.kartes Teritorijas pašreizējā izmantošana;

3.kartes Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma grafiskās daļas karšu pamatnei ir izmantots topogrāfiskais plāns, kas izstrādāts LKS-92TM koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēma ar mēroga precizitāti 1:500.

Detālplānojumā grafiskajā daļā iekļautas shēmas, kas atspoguļo teritorijas nodrošinājumu ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām.

3.daļā Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi noteiktas detalizētas teritorijas izmantošanas prasības un aprobežojumi, ietverot prasības teritorijas apbūvei un turpmākai izmantošanai.

4. daļa Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi atspoguļots detālplānojuma izstrādes process, institūciju nosacījumi, kā arī sabiedriskās apspriešanas materiāli – publikāciju kopijas, ziņojumi par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem u.c..

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis: nosacījumu izstrāde tirdzniecības objekta būvniecībai nekustamajā īpašumā Mazā Rānavas iela 5, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010009, Ķekavas novadā saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009. – 2021. gadam noteikto plānoto (atļauto) izmantošanu Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas JDzD apakšzonējumu JDzD1, kur iespējams būvēt tirdzniecības objektu, Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL.

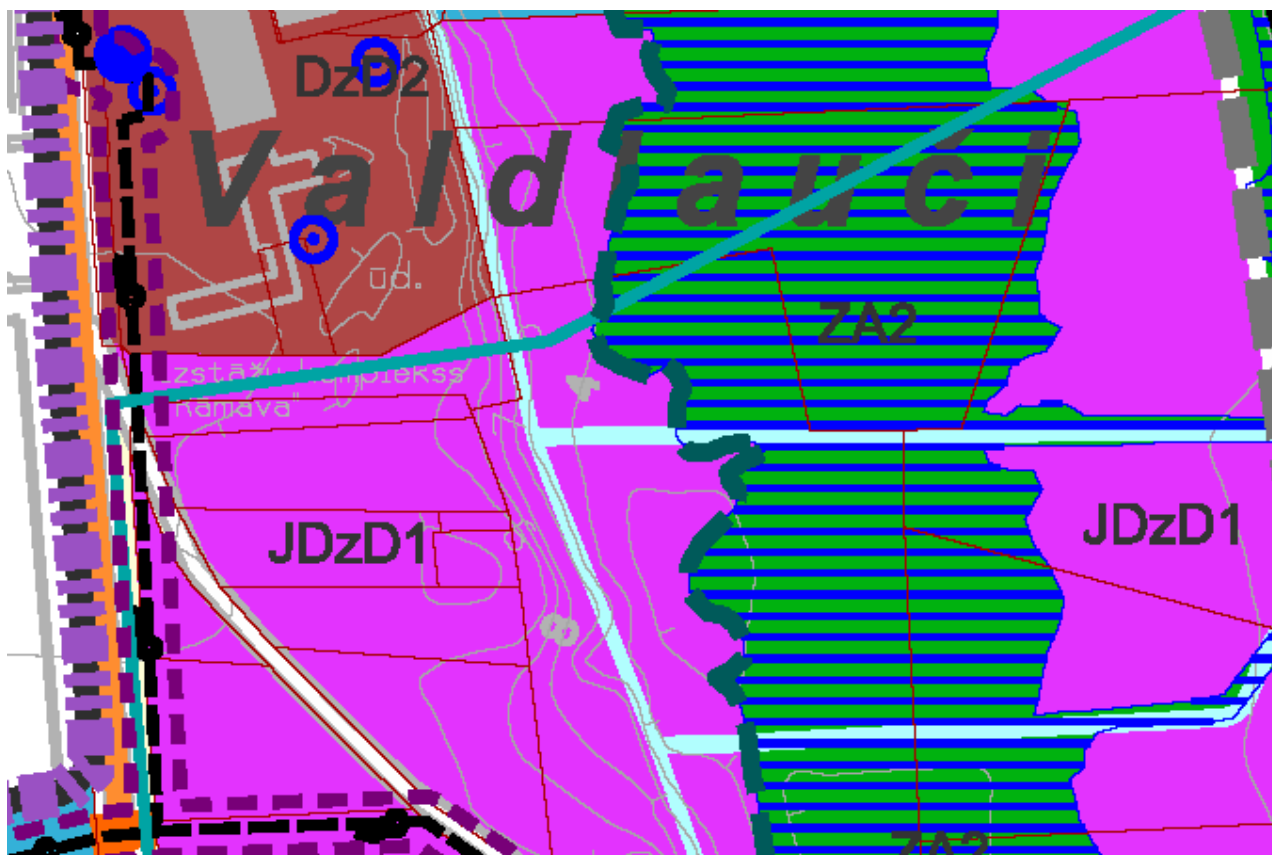
Darba uzdevums: noteikt apbūves veidu zemesgabalā un detalizēt Ķekavas novada, Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu noteiktās prasības un izmantošanas aprobežojumus, kā arī paredzēt teritorijas attīstības prasībām atbilstošu infrastruktūru.

Detālplānojums izstrādāts uz aktuāla 2017. gada 6. marta SIA “A komanda” (Sertifikāts Ģeodēziskajos darbos Nr. BC 476) sagatavotā topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS APRAKSTS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

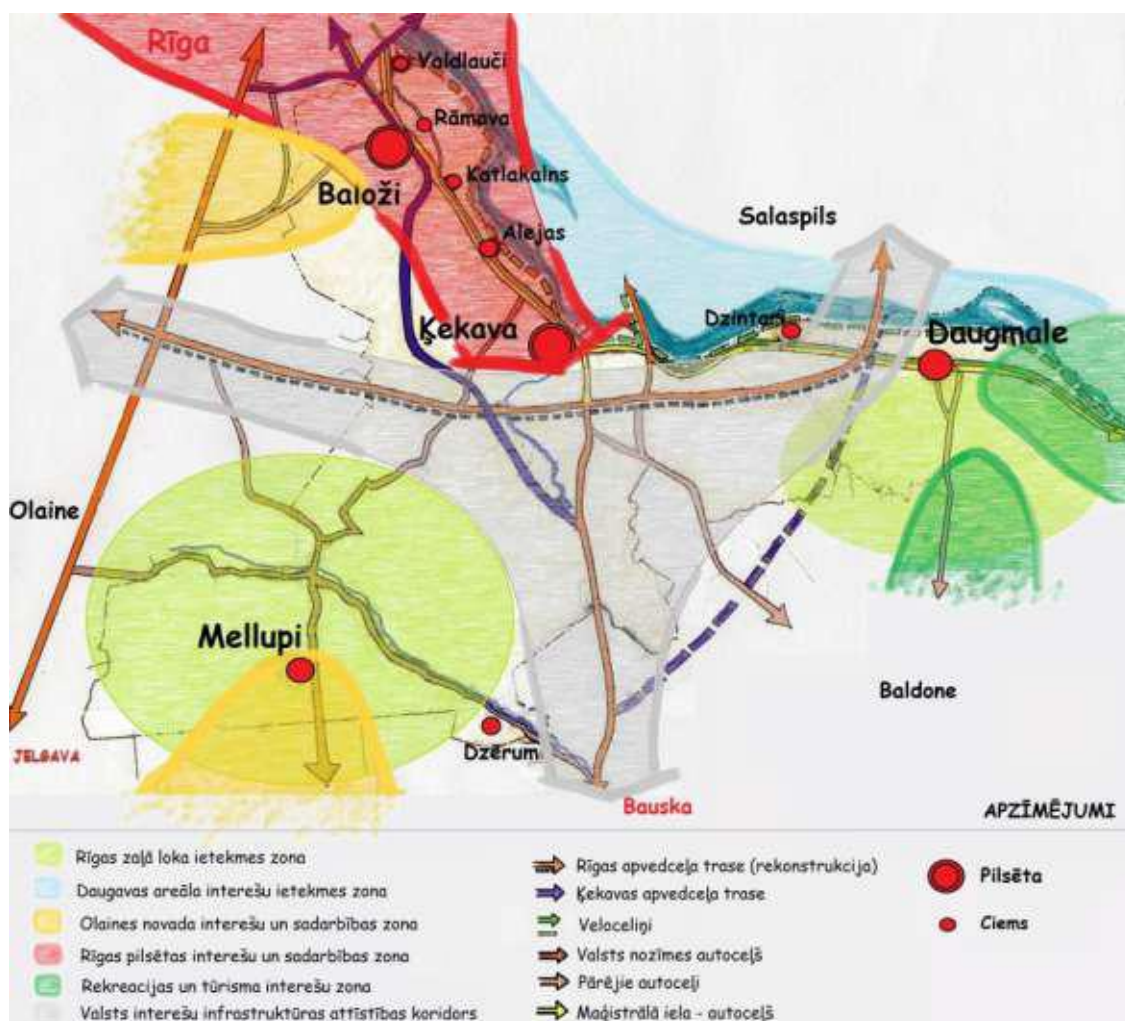
Mazā Rāmavas iela 5, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā saskaņā ar Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009. – 2021. gadam noteikto plānoto (atļauto) izmantošanu Jauktas dzīvojamās un darījuma apbūves teritorijas JDzD apakšzonējuma JDzD1, Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL. Detālplānojuma teritorija līdzšinējā laika posmā nav apbūvēta. Atbilstoši robežu plānā norādītajiem teritorijas izmantošanas veidiem, šobrīd galvenā izmantošana ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme.



Attēls Nr.1. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Detālplānojuma teritorija atrodas Valdlauču ciemā. Detālplānojuma teritorijas apkaimē, kā arī blakus esošajās teritorijās dominē darījumu un tirdzniecības, noliktavu ēku apbūve, kā arī atrodas dažas savrupmājas. Nekustamajam īpašumam M. Rāmavas iela 5 tiek izstrādāts detālplānojums tirdzniecības ēkas būvniecībai.

Valdlauči ir ciems Ķekavas novadā, Ķekavas pagastā, pie Rīgas pilsētas robežas, 10,7 km no novada centra Ķekavas un 8,3 km no Rīgas centra. Teritorijas atrodas Rīgas aglomerācijas joslā, kur pēdējo desmit gadu laikā ir izveidojusies izteikta Pierīgas urbānā zona. Atbilstoši Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai teritorija atrodas Rīgas pilsētas sadarbības un interešu zonā.



Attēls Nr.2 Interēsu telpas Ķekavas novadā

Detālpārplānojuma teritorijas apkārtnes telpiskā apbūves struktūra ir mozaīkveida, to veido industriālas ēkas un laukumi, kā arī nedaudzas savrupmājas Aptuveni 200 m attālumā uz ziemeļiem atrodas izstāžu komplekss „Rāmava”, kuru veido blīva industriāla ēku grupa. Līdzena reljefs nodrošina tālas skatu līnijas. Izvērtējot esošo ielu un ceļu tīklu, kā arī apkārt esošo ainavu un apbūves struktūru, teritorija ir piemērota tirdzniecības un pakalpojuma objekta būvniecībai.



Attēls Nr. 3 Skats uz nekustamo īpašumu Mazā Rāmavas iela 5, avots V. Liepas foto.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2017. gada 1. jūlijā zemesgabals tika apsekots dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem augiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste – sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā, M. Laiviņš (sert.Nr.004). Teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami augi un biotopi. Ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu var iepazīties detālplānojuma izstrādes pārskata daļā.

Zemesgabals atrodas Piejūras zemienes Rīgavas līdzenuma un Viduslatvijas zemienes Tīreļu līdzenuma robežzonā. Teritorijas reljefs ir šim dabas reģionam raksturīgā līdzenā plakanvirsmā; zemesgabalā un tā tiešā tuvumā nav ūdensteču un ūdenstilpju. Detālplānojuma teritorijas ainava ir tipiska labi pārskatāma vienmuļa līdzenumu āraine bez apbūves.



Attēls Nr. 4 – avots V. Liepas foto.



Attēls Nr. 5 – avots V. Liepas foto.

ZEMESGABALA ĪPAŠUMA PIEDERĪBA

Nekustamais īpašums Mazā Rāmavas iela 5, kadastra numurs 80700010022, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700010009, 0,3159 ha platībā saskaņā ar Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000473445 pieder SIA „Luning Shop Fitting”, reģistrācijas Nr.40003999520.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZVIETOJUMS UN PIEROBEŽNIEKI

Detālplānojuma teritorija robežojas ar plānoto darījumu apbūvi un pēdējo desmit gadu lakā uzbūvētām savrupmājām. Teritorijas R daļa robežojas ar vietējās nozīmes ielu – Mazo Rāmavas ielu, kas pēc ~ 50 m savienojas ar izbrauktuvi uz Bauskas ielu. Austrumu virzienā zemesgabals robežojas savrupmāju apbūves teritoriju.

Zemesgabals robežojas ar zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8070 001 0095, 8070 001 00036, 8070 001 0024, 8070 001 0084.

Teritorijas esošais nodrošinājums ar inženierkomunikācijām

Paralēli detālplānojuma D robežai ir esošs elektrības kabelis, gar detālplānojuma rietumu robežu ir esošs kanalizācijas spiedvads un uz Mazās Rāmavas ielas teritorijas atrodas sakaru kabelis. Gāzesvada pieslēguma vieta atrodas Mazās Rāmavas ielas un Bauskas ielas krustojuma tuvumā. Centralizēts ūdensvads atrodas ~ 300 m no detālplānojuma teritorijas D virzienā Mazās Rāmavas ielas robežās.

AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Nekustamais īpašums Mazā Rāmavas iela 5 atrodas valsts nozīmes vēstures pieminekļa rakstnieka G. Merķeļa dzīves vieta (valsts aizsardzības Nr. 92) individuāli noteiktās aizsardzības zonas (apstiprināta ar Inspekcijas 1997. gada 1.decembra rīkojumu Nr.38) perifērijā. Rakstnieka G. Merķeļa dzīves vieta – Depkina (Rāmavas) muiža ir nozīmīgs 19. gadsimta sākuma arhitektūras piemineklis, viena no nedaudzajām līdz mūsdienām saglabātām koka konstrukcijās būvētām muižām Latvijā. Aizsardzības zona šim piemineklim tika noteikta ar mērķi saglabāt muižas apkaimes īpatnības un raksturu – plaši pārskatāmu ainavu. Detālplānojuma grafiskās daļas plānā ir uzradīta – *individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekli* (kods – 7314020201), tā aizņem visu detālplānojuma teritoriju.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanu apgrūtina sekojošas ekspluatācijas aizsargjoslas:

- ekspluatācijas aizsargjosla ap kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam (7312010202);

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas Mazās Rāmavas ielas sarkanās līnijas – apgrūtinājums gar ielu (7312030100).

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN PAMATOJUMS

TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANOŠANA

Nekustamo īpašumu Mazā Rāmavas iela 5, kadastra Nr.80700010022, paredzēts sadalīt, ņemot vērā M. Rāmavas ielas sarkanās līnijas. No detālplānojuma teritorijas paredzēts atdalīt divas zemes vienības, kas ietilpst sarkano līniju robežās, kā rezultātā izveidojas 3 zemes vienības:

1. zemes vienības platība ir 0,3136 ha, teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana - Jauktas dzīvojamās un darījuma apbūves teritorijas JDzD apakšzonējuma JDzD1, paredzēta tirdzniecības objekta būvniecībai;

2. zemes vienības platība ir 0,002 ha, teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL. Atbilstoši normatīvajiem aktiem, veicama zemes vienības atsavināšana Rāmavas ielas projektēšanai un izbūvei;

3. zemes vienības platība ir 0,0003 ha, teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL. Atbilstoši normatīvajiem aktiem, veicama zemes vienības atsavināšana Rāmavas ielas projektēšanai un izbūvei.

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas Mazās Rāmavas ielas sarkanās līnijas, kā arī būvlaide – 6 metri. Būvlaide nozīmē līniju zemesgabala iekšpusē, kas parasti noteikta paralēli ielas sarkanajai līnijai vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežai un kas iedibina minimālo attālumu starp ielas sarkano līniju vai ceļa zemes nodalījuma joslas robežu un jebkuru virszemes būvi, ko drīkst ierīkot. Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums ir noteikts 4 metri.

TERITORIJAS NODROŠINĀJUMS AR INŽENIERKOMUNIKĀCIJĀM

Detālplānojuma teritorijā tika izvērtētas iespējas izbūvēt visus nepieciešamos centralizētos inženierkomunikāciju tīklus un objektus, ņemot vērā piegulošās ielas platumu un esošo inženierkomunikāciju nodrošinājumu un tuvumu. Detālplānojuma teritorijā netiek paredzētas jaunas ielas izveide un izbūve, tādēļ precīzas inženierkomunikāciju novietnes zemesgabalā tiks noteiktas to tehniskajos projektos pirms ēku būvniecības, ievērojot Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

Elektroapgāde.

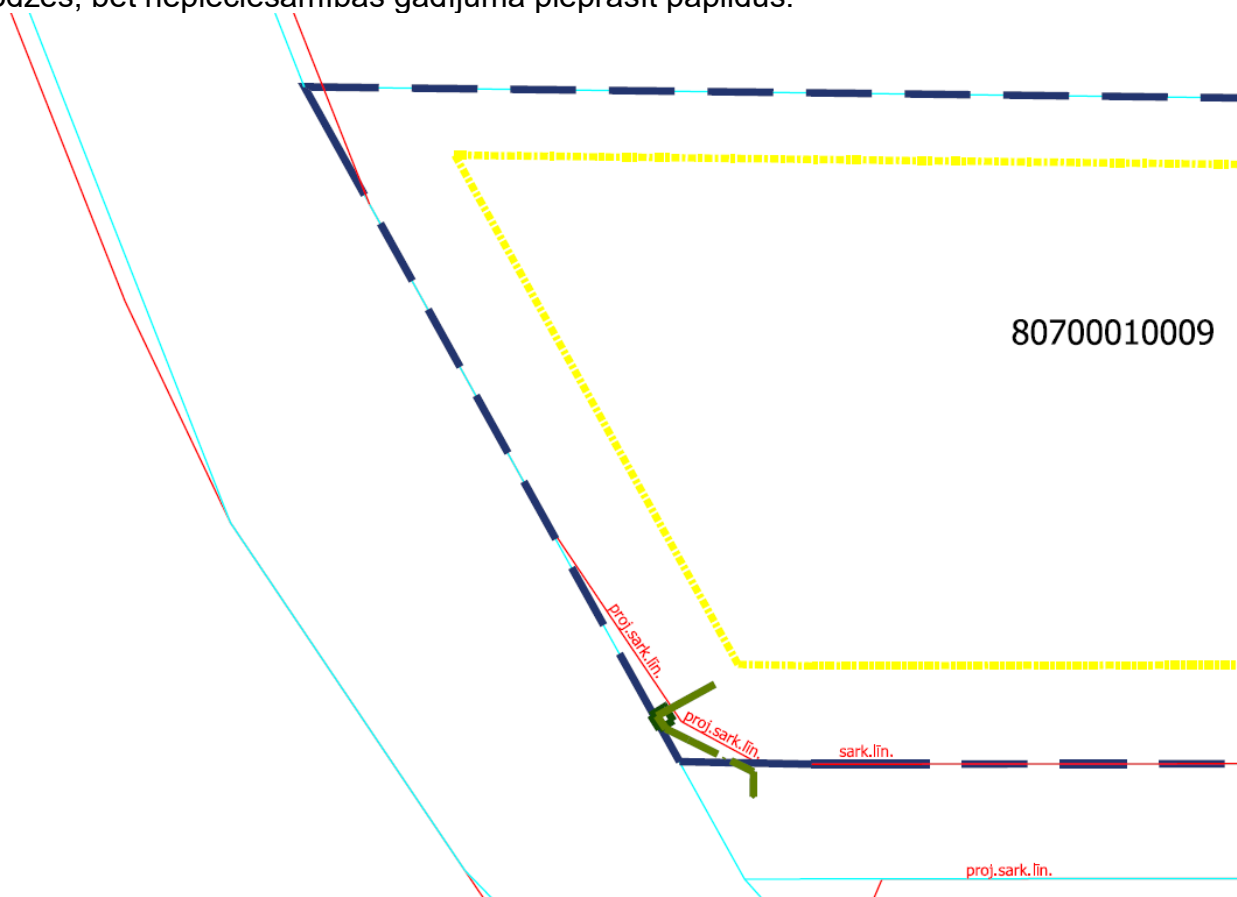
Detālplānojuma izstrādes ietvaros, ņemti vērā A/s „Sadales tīkls” 19.08.2014., Nr. 30K130-03.03/699 nosacījumi detālplānojuma izstrādei. Esošā tuvākā 20/04 kV transformatoru apakšstacija un 20 kV kabeļu līnija ir izvietota blakus detālplānojuma teritorijai Mazajā Rāmavas ielā. Detālplānojuma teritorijas ielu un piebraucamo ceļu zonā ir paredzēta vieta 0.4 un 20kV kabeļu līnijām, pieslēdzoties esošai transformatoru apakšstacijai Mazā Rāmavas ielā.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts zem zaļumu joslas. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Plānotajiem elektroapgādes tīkliem pēc to izbūves nosakāmas aizsargjoslas, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.

Kopējā aprēķinātā maksimālā slodze detālpārplānojuma teritorijā var sasniegt ~ 40kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē pēc atsevišķo zemesgabalu attīstības programmas izstrādes.

Detālpārplānojuma risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus.



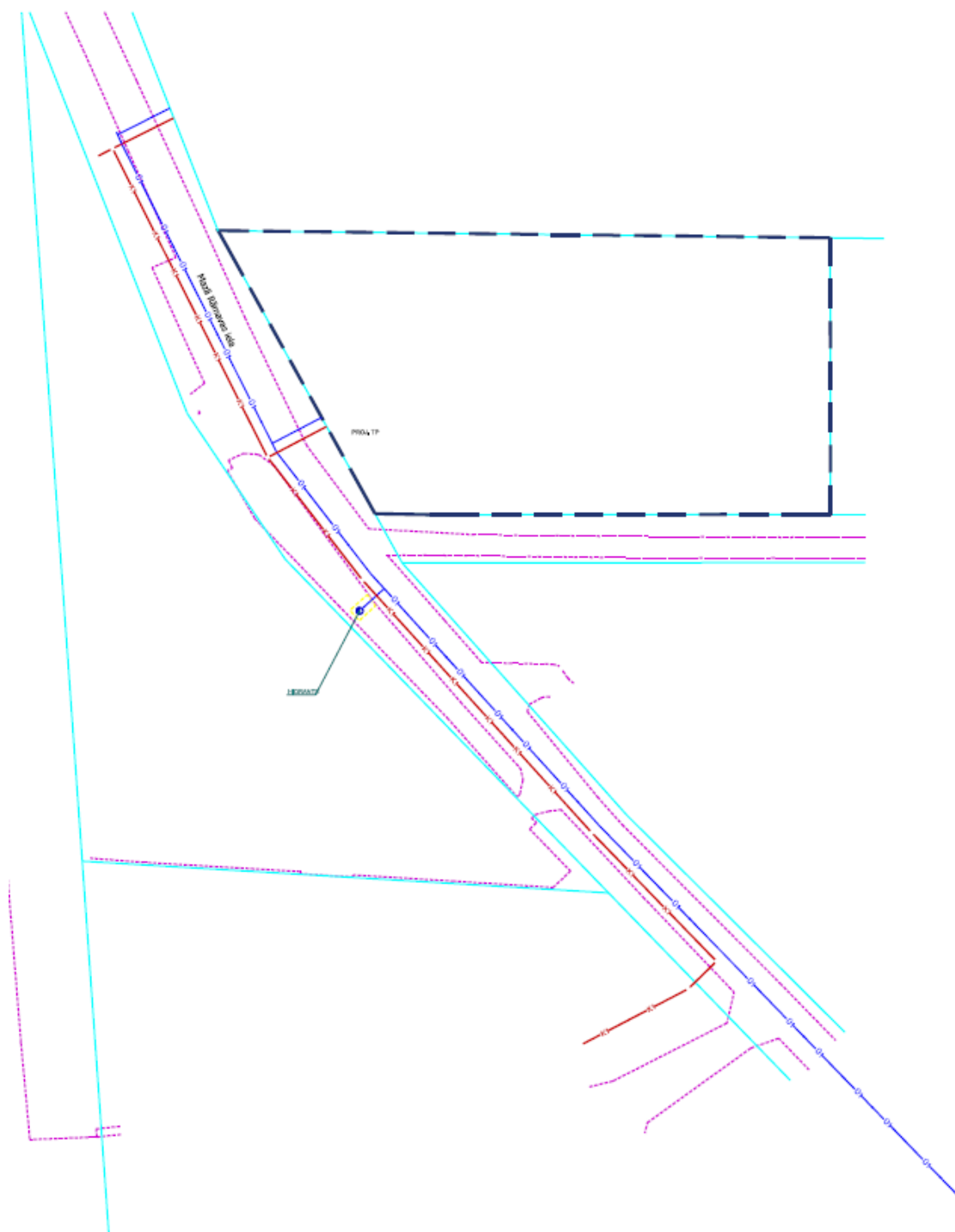
Shēma Nr. 1 plānotais elektrības kabelis

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Izstrādāta ūdensapgādes un kanalizācijas shēma, atbilstoši SIA „Ķekavas nami” 19.04.2016., Nr.02-13/160 izsniegtajiem nosacījumiem, paredzot pieslēgties pilsētas ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem Mazajā Rāmavas ielā.

Plānotai zemes vienībai Nr.1 paredzēts ūdensapgādi un kanalizāciju nodrošināt no pilsētas ūdensvada. Iespējamās ūdensvada pieslēguma vietas šobrīd atrodas ~ 300 m no detālpārplānojuma teritorijas dienvidu virzienā uz Mazās Rāmavas ielas.

Ūdensvada un kanalizācijas tīklu izbūvei Mazajā Rāmavas ielā saņemami tehniskie nosacījumi atbildīgajās institūcijās, to precīzas atrašanās vietas precizējamas izstrādājot tehniskos projektus, atbilstoši saņemtajiem nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām.



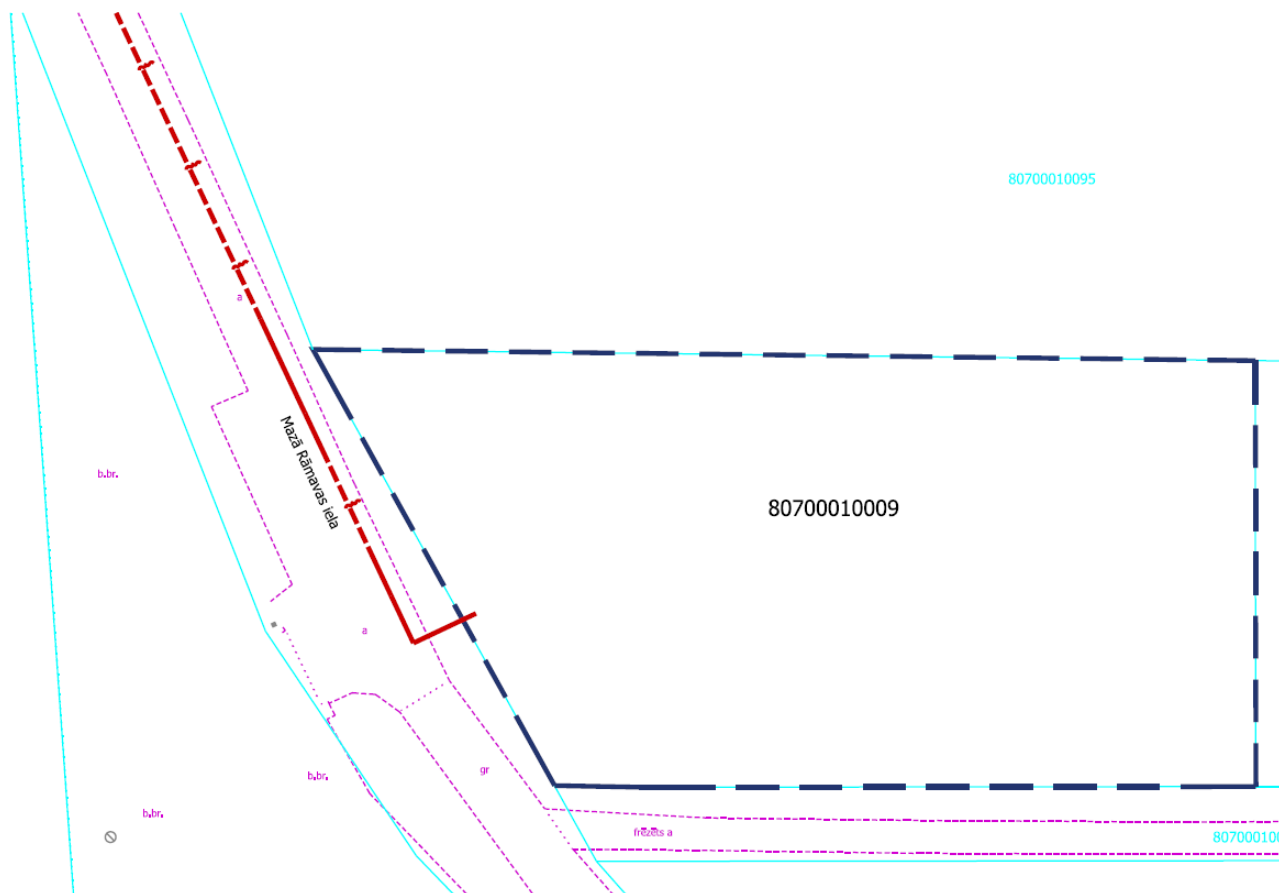
Shēma Nr. 2 plānotais kanalizācijas un ūdens vada pieslēgums

Elektroniskie sakaru tīkli.

Izstrādāta elektrisko sakaru kabeļu shēma, atbilstoši SIA Lattelecom 01.04.2016. Nr.37.1-10/2218/0619 izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Ņemot vērā, ka esošais elektroniskās sakaru kabeļu kanalizācija atrodas blakus detālpārplānojuma teritorijas ir paredzēts tam pieslēgties. Vietas sadales punktiem detālpārplānojuma izstrādes teritorijā nav norādītas, tās jāparedz, izstrādājot tehnisko projektu, ekspluatācijai ērti pieejamās, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Telefonizācijai izstrādājams tehniskais projekts.

Gāzes apgāde.

Izstrādāta gāzes apgādes shēma, atbilstoši VAS "Latvijas gāze", 08.04.2016. Nr.27.4-2/1022 izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Tuvākā pieslēguma vieta atrodas Mazās Rānavas ielas un Bauskas ielas krustojuma teritorijā.



Shēma Nr. 3 plānotais gāzes vada pieslēgums

Siltumapgāde.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī Latvijas Republikas likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Ugunsdrošība.

Minimālos ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas normatīvajiem aktiem. Ugunsdzēsības un glābšanas teknikai paredzētās piebrauktuves projektē vismaz gar vienu būves fasādi, tajās nedrīkst ierīkot autostāvvietas un citus šķēršļus. Pirms tirdzniecības objekta projektēšanas zemesgabalā Nr. 1 jāsaņem VUGD tehniskie nosacījumi.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensvada diametru, sacilpojumu un hidrantu skaitu jāparedz ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros, ņemot vērā ēku nozīmi, būvapjomu, ēku izvietojumu zemes gabalā, atbilstoši būvnormatīva LBN 222 – 15 „Ūdensapgādes būves”, kas ir apstiprināts ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr. 326, ņemot vērā maksimālo ūdens patēriņu ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai. Ugunsdzēsības hidrانتus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 155.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības teknikai. Ūdensvada ugunsdzēsības hidranti gar autoceļiem jāizbūvē ne tālāk par 2,5 m no brauktuves malas.

Attālumus starp ugunsdzēsības hidrantiem aprēķina, ņemot vērā kopējo ūdens patēriņa intensitāti ugunsgrēka dzēšanai un uzstādāmā hidranta tipa ūdens padeves spēju.

Detālplānojumā paredzēts izbūvēt hidrantu Mazās Rāmavas ielas robežās aptuveni 50 m attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Atkritumu apsaimniekošana.

Atkritumu apsaimniekošanu novada teritorijā organizē un kontrolē Ķekavas novada pašvaldība saskaņā ar normatīvajiem aktiem atkritumu apsaimniekošanas jomā, un pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr.13/2011 (11.08.2011.) „Ķekavas novada sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumi”. Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Meliorācija un lietus notekūdeņu novadīšana.

Detālplānojuma teritorijā vai tās tuvumā nav ierīkota meliorācijas grāvju sistēma un zemes gabals nav drenēts ar segtajām meliorācijas sistēmām.

Lietus notekūdeņus paredzēts iesūcināt gruntī zemes vienības robežās, ņemot vērā, ka tuvumā nav iespēju pieslēgties centralizētiem lietu ūdens tīkliem. Precīzāku un detalizētāku lietus kanalizācijas risinājumu ir nepieciešams izstrādāt būvprojekta stadijā. Jā projekta izstrādes stadijā, konstatēts, ka lietus notekūdeņus nav iespējams iesusināt gruntī, veicama alternatīva risinājuma projektēšana.