

I daļa PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums nekustamajam īpašumam “Norupes” ar kadastra numuru 8056 002 0559 Daugmalē, Daugmales pagastā, Ķekavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums) uzsākts un izstrādāts, pamatojoties uz īpašnieku “ALVA bricks” (reģistrācijas Nr.40003840356) un O.L. (turpmāk – Īpašnieki) iesniegumu, Ķekavas novada domes 2017.gada 8.jūnija lēmumu Nr.2.§ 4. (protokols Nr.11) un Darba uzdevumu Nr.D-2017-13, un saskaņā ar:

- institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un atzinumiem;
 - Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
 - Aizsargjoslu likumu;
 - Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
 - Ministru kabineta 2014.gada 8.jūlija noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
 - Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
 - Zemes pārvaldības likumu;
 - Būvniecības likumu;
 - Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”;
 - Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumiem Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””;
 - Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves””;
 - Ministru kabineta 2014.gada 4.februāra noteikumiem Nr.61 „Noteikumi par Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un aprūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu klasifikatoru”;
 - Dokumentu juridiskā spēka likumu;
 - Ministru kabineta 2018.gada 04.septembra noteikumiem Nr.558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
 - citiem LR spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
 - spēkā esošo Ķekavas novada Daugmales pagasta teritorijas plānojumu 2007.-2019.gadiem ar 2009. un 2013.gada grozījumiem-
- Projekts izstrādāts uz SIA „AMECO” (reģistrācijas Nr. 40103806969) uzmērītā un 2017.gada augustā reģistrētā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

1. TERITORIJAS IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis – zemes gabala sadalīšana un savrupmāju būvniecība.

Papildus prasības detālplānojuma izstrādei:

- detālplānojuma realizācijas kārtībā izvirzīt nosacījumus secīgai darbu kārtībai (ielu/ceļu, inženierkomunikāciju, būvju - t.sk. ēku - izbūvei u.c.);
- paredzēt ārējās ugunsdzēsības risinājumu – atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam;
- detālplānojuma sarkano līniju teritorijas plānot kā atsevišķas zemes vienības, paredzot iespēju tās perspektīvā sasaistīt (t.i., paredzēt caurbraucamas) ar detālplānojumam pieguļošajām teritorijām, kas vēl nav apbūvētas;
- detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu, lietus ūdens novadišanas sistēmu no ielām/ceļiem, kā arī no apbūves teritorijām;
- inženiertehnisko komunikāciju izvietošanu plānot sarkanajās līnijās – brauktuves neaizņemtajā teritorijā;
- sarkano līniju teritorijā paredzēt ietvi/veloceliņu, apgaismojumu, lietus ūdens novades risinājumu;
- paredzēt obligātu centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem perspektīvajiem centralizētajiem pašvaldības kanalizācijas un ūdensvada tīkliem;
- katrā zemesgabalā paredzēt tikai vienu galveno izmantošanu;
- pēc iespējas saglabāt esošos kokus;
- kopā ar izstrādāto detālplānojuma projektu iesniegt arī administratīvā līguma projektu detālplānojuma realizācijai, ietverot vismaz šādus nosacījumus:
 - detālplānojuma teritorijas izbūves kārtība un termiņi;
 - ārējās ugunsdzēsības risinājumi.

2. TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma izstrādes robežas atbilst Nekustamā īpašuma robežām 1,235 ha platībā. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods 0101) un zemes gabala esošā izmantošana (lietojuma veids) – lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Saskaņā ar Zemes robežu plānu teritorijā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tajā skaitā aramzeme un ganības.

Izsniegta būvatļauja Nr. BIS-BV-4.1-2018-3872 viengimenes dzīvojamo māju būvniecībai. Skatīt detālplānojuma projekta 2.sējuma pie pielikumiem.

Nekustamais īpašums atrodas Ķekavas novadā, Daugmales pagastā, Daugmalē, netālu no pašvaldības ceļa - Siltumnīcu ceļa, pie Zālišu ceļa.

Nekustamais īpašums robežojas ar Īpašniekiem piederošo nekustamo īpašumu “Zālišu ceļš” (kadastra numurs 8056 002 0665), – līdz ar to Nekustamajam īpašumam ir nodrošināta piekļuve līdz pašvaldības ceļam (Siltumnīcu ceļš).

Saskaņā ar sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles (sert.Nr.003) atzinumu, teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un tajā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi.

Saskaņā ar Ķekavas novada Daugmales pagasta teritorijas plānojumu 2007.-2019.gadiem ar 2009. un 2013.gada grozījumiem Nekustamajam īpašumam noteikta plānotā (atļautā) izmantošana (zonējums) – **Jauktas dzīvojamās un publisko objektu apbūves teritorijas (DzJ)**.

Nekustamais īpašums robežojas ar zemes vienībām:

- Jaunlīves” (kadastra apzīmējums 8056 002 0094);
- „Skolas masīvs” (kadastra apzīmējums 8056 002 0269);
- „Ozoli” (kadastra apzīmējums 8056 002 0122);
- „Gaismas” (kadastra apzīmējums 8056 002 0605);
- „Zvaigznes” (kadastra apzīmējums 8056 002 0663);
- „Zvirbuļi” (kadastra apzīmējums 8056 002 0664);
- „Zālišu ceļš” (kadastra apzīmējums 8056 002 0665).

Nekustamais īpašums aprūtināts ar nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumiem:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010201);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101).

3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Saskaņā ar Ķekavas novada Daugmales pagasta teritorijas plānojumu 2007.-2019.gadiem ar 2009. un 2013.gada grozījumiem Nekustamajam īpašumam ar detālplānojumu tiek detalizēta plānotā (atļautā) izmantošana (zonējums): **Jauktas dzīvojamās un publisko objektu apbūves teritorijās (DzJ), Autotransporta apbūves teritorijās (TL)** un neliela daļa - Dabas pamatnes teritorijas/labiekārtota publiskā ārtelpa.

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 1.235 ha tiek sadalīta 5 zemes vienībās:

* 4 zemes vienības ar platību, ne mazāku par 2500 m²; ar plānoto (atļauto) izmantošanu - Jauktas dzīvojamās un publisko objektu apbūves teritorijas (DzJ), kurās paredzēta dzīvojamā apbūve - savrupmāja ar vai bez saimniecības ēkām;

* 1 zemes vienība ar platību 1180 m²; ar plānoto (atļauto) izmantošanu:

- Autotransporta apbūves teritorijas (TL) ar platību 1174 m², kur teritorija paredzēta ielu sarkanajās līnijās;
- Dabas pamatnes teritorijas/labiekārtota publiskā ārtelpa ar platību 6 m².

No detālplānojuma kopējās platības publiskajai teritorijai paredzēti 9.5%, ko sastāda pašvaldības ceļiem un ielām paredzētā teritorija un Dabas pamatnes teritorijas/labiekārtota publiskā ārtelpa, kopā 1180 m² platībā.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu. Detālplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:

- elektroapgādes sistēmai, izbūvei paredzot vietu vienai 20 kV elektroapgādes kabeļu līnijai un vienai 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijai, kas tiks pieslēgtas esošajai elektroenerģijas uzskaites sadalnei UKS-0115-3-6;

- ielu apgaismojumam, izbūvējot apgaismes kabeli, apgaismes stubus;

- centralizētai gāzes apgādei ielu sarkano līniju robežās, pieslēdzoties pie esošā pazemes vidēja spiediena gāzes vada (0,05-0,1 bar) un paredzot gāzes spiediena regulēšanas uzskaites iekārtu orientējošu novietni;

- centralizētajam ūdensvadam, paredzot pieslēgumu pie esošā ūdensvada;

- centralizētajam kanalizācijas tīklam, paredzot pieslēgumu pie esošā sadzīves kanalizācijas spiedvada;

- telefona kanalizācijai ar orientējošu novietni sadales skapim (sadales punktam).

Saistībā ar detālplānojuma risinājumiem detālplānojumā ietvertajā teritorijā plānoti nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkano līniju (7312030100);

- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (7313090100) – būvlaide.

Detālplānojuma teritorijā esošās 0,4 kV elektroapgādes piekarkabeļu līnijas Z-0107-1 un Z-0107-6, kuras šķērso projektējamās zemes vienības Nr.1 un 5, plānots demontēt. Pēc demontēšanas apgrūtinājums - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) - likvidējams.

Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegts adresācijas priekšlikums.

Ēku būvniecību drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma administratīvā līguma prasībām.

Pie ēku būvniecības būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos noteiktos pasākumus.

3.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.

1. Elektroapgāde

Starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēts izbūvēt vienu 20 kV elektroapgādes kabeļu līniju un vienu 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līniju, kas tiks pieslēgtas esošajai elektroenerģijas uzskaites sadalnei UKS-0115-3-6, un pievadi tiks izbūvēti līdz katrai projektējamajai zemes vienībai.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S “Sadales tīkls” 2017.gada 14.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30KI20-03.02/1744 un „Teritorijas plānotās atļautās izmantošanas, aprūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu”. Jaunās apbūves tuvumā A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tīkliem piederošās 0.4 kV elektrolīnijas un 20/0.42kV transformatoru apakšstacijas ir uzrādītas A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā ir $4 \times 15\text{kW} = 60\text{kW}$.

Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

Detālplānojuma teritorijā esošās 0,4 kV elektroapgādes piekarkabeļu līnijas Z-0107-1 un Z-0107-6, kuras šķērso projektējamajās zemes vienības Nr.1 un 5, plānots demontēt. Pēc demontēšanas aprūtinājums - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) - likvidējams. Līdz tam jāievēro prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši 35. un 45.panta prasībām). Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Esošo elektroietaišu pārvietošana vai demontāža jāparedz atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Enerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19.,19¹, 23. un 24.pants.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S “Sadales tīkls” izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4 kV un 20 kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi.

2. Ugunsdzēsības ūdensapgāde

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšanas vietas – hidrانتus (norāda tehniskajā projektā) uz projektētās ielas.

3. Elektronisko sakaru tīkls

Elektronisko sakaru tīkla pieslēgumam paredzēts izbūvēt jaunu kabeļu līniju starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju, izbūvējot kabeļu ievadus līdz katrai zemes vienībai un paredzot sadales skapja orientējošu novietni. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem.

Pirms sakaru tīklu izbūves nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA “Lattelecom” 2017.gada 3.jūlijā izsniegtajiem detālplānojuma nosacījumiem Nr.LTN-2091.

4. Ūdens apgāde

Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju robežās paredzēta vieta projektējamā centralizētā ūdensvada izbūvei, paredzot ūdensvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Ūdens vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Ūdensvada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes. Projektējamo ūdensvadu paredzēts pieslēgt pie esošā ūdensvada.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2017.gada jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.5.3-4/18800/, SIA „Ķekavas nami” 2017.gada 14.augustā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.02-13/577.

5. Kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju robežās paredzēta vieta projektējamā centralizētā kanalizācijas vada izbūvei, paredzot kanalizācijas vada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Kanalizācijas vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes. Projektējamo kanalizācijas vadu paredzēts pieslēgt pie esošā sadzīves kanalizācijas spiedvada.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2017.gada jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 5.3-4/18800/, SIA „Ķekavas nami” 2017.gada 14.augustā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.02-13/577.

6. Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju robežās paredzēta vieta projektējamā gāzes vada ar spiedienu līdz 0,01 MPa izbūvei, izbūvējot gāzes pievadus līdz katrai zemes vienībai. Paredzētas gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas. Projektējamo gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,01 MPa paredzēts pieslēgt pie esošā pazemes vidēja spiediena gāzes vada (0,05-0,1 bar).

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2017.gada 14.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.27.4-2/1681.

7. Meliorācija, lietus notekūdeņi

Saskaņā ar topogrāfisko plānu un robežu plānu Nekustamajā īpašumā nav meliorētu zemju. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielas paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa tehnēm brauktuves malā (20 cm dziļumā un 30 cm platumā - precizē tehniskajā projektā). Detālplānojuma grafiskajā daļā tās ir attēlotas tikai šķērsprofilos.

Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos uz lietusūdens akām attiecīgā zemesgabalā.

8. Transporta infrastruktūra

Plānotās ielas daļa – projektētā Zālīšu ceļa zemes vienība - projektā izdalīta kā atsevišķa zemes vienība sarkano līniju teritorijā. Katrai projektētajai zemes vienībai ir paredzēta piekļuve no sarkano līniju teritorijas. Iebrauktuves uz zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamās māju tehniskajos projektos.

Projektējamās ielas parametri (Zālīšu ceļš):

- ielu sarkano līniju platums – 12 m;
- projektējamā brauktuve ar cietao segumu (asfalts, bruģis u.c.) - 6 m platumā;
- projektējamais apvienotais gājēju celiņš/veloceliņš ar cietao segumu un bez apmales bortakmeņiem - 2.5 m platumā.

Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa tehnēm brauktuves malā (20 cm dziļumā un 30 cm platumā - precizē ceļa tehniskajā projektā).

Ielas apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus ielas sarkano līniju robežās. Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta projektējamajam ielu apgaismes kabelim.

Izstrādājot ielas projektu, ņemt vērā detālplānojuma risinājumus un nosacījumus, kā arī Ķekavas novada pašvaldības Daugmales pagasta pārvaldes 2017.gada 23.augustā izsniegtos tehniskos noteikumus/nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr. 1-7/17/2027.

Sagatavoja: S.Batkovska