

ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr. 90000048491

Gaismas iela 19 k-9, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas
novads, LV - 2123

Tālr.67935803

novads@kekava.lv www.kekava.lv

Lokālpārplānojums teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajā īpašumā "Ledenīte", Ķekavā, Ķekavas novadā

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts



SATURA RĀDĪTĀJS

1.	levads	3
2.	Lokālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevums	3
3.	Teritorijas raksturojums	5
3.1.	Nekustama īpašuma novietojums, platība un robežas	5
3.2.	Teritorijas pašreizējā izmantošana	6
3.3.	Esošā inženierapgāde	7
	Elektroapgāde	7
	Ūdensapgāde un kanalizācija	7
	Elektroniskie sakaru tīkli	7
3.4.	Esošie apgrūtinājumi	7
4.	LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	8
4.1.	Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums	8
4.2.	Plānotā apbūve	12
4.3.	Pilsētībūvnieciskā situācija	12
4.4.	Transporta organizācija	16
4.5.	Inženiertehniskais nodrošinājums	17
	Elektronisko sakaru tīkli un telekomunikācijas	17
	Elektroapgāde.	17
	Gāzapgāde	18
	Ūdensapgāde.	18
	Kanalizācija.	19
4.6.	Aizsargjoslas	19
5.	LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI	20



1. Ievads

Lokālpārplānojuma izstrāde nekustamam īpašumam „Ledenīte” (adrese Rīgas iela 73, Ķekava, Ķekavas novads) kadastra apzīmējums 80700081287, Ķekavā, Ķekavas novada uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā Ķekavas novada domes 2016.gada 7.jūlija lēmumu Nr.2§2.p. (protokols Nr.20) „Par lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajā īpašumā „Ledenīte”, Ķekavā, Ķekavas novadā”¹ un apstiprināto darba uzdevumu Nr.LP-2016-14 lokālpārplānojuma izstrādei teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajā īpašumā „Ledenīte”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.

Lokālpārplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar 2014. gada 14. oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un 2013. gada 30. aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI SAŅEMTI INSTITŪCIJU NOSACĪJUMI

- ✓ Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 26.10.2016. Nr.4.5.-07/7859;
- ✓ Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 11.10.2016., Nr.618/1.1-145/865;
- ✓ AS „Latvijas Gāze”, 13.10.2016. Nr.27.4-2/3042 ;
- ✓ AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions, 10.10.2016. Nr.30KI20-03.02/2300 ;
- ✓ Pašvaldības SIA „Ķekavas nami”, 10.10.2016., Nr.02-13/414 ;
- ✓ Veselības inspekcija, 05.10.2016., Nr.5.3-4/29372/592;
- ✓ Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 26.10.2016., Nr.06-05/3296;
- ✓ VAS „Latvijas Valsts ceļi” Rīgas nodaļa, 19.10.2016., Nr.4.3.1-1120;
- ✓ Dabas aizsardzības pārvalde Pierīgas reģionālā administrācija, 25.10.2016., Nr.4.8/122/2016-N-E.

LĒMUMS PAR STRATĒGISKĀ IETEKMES UZ VIDI NOVĒRTĒJUMA PROCEDŪRAS NEPIECIEŠAMĪBU

Vides pārraudzības valsts birojs 2017.gada 20.janvarī pieņēma lēmumu Nr.1 “Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu”².

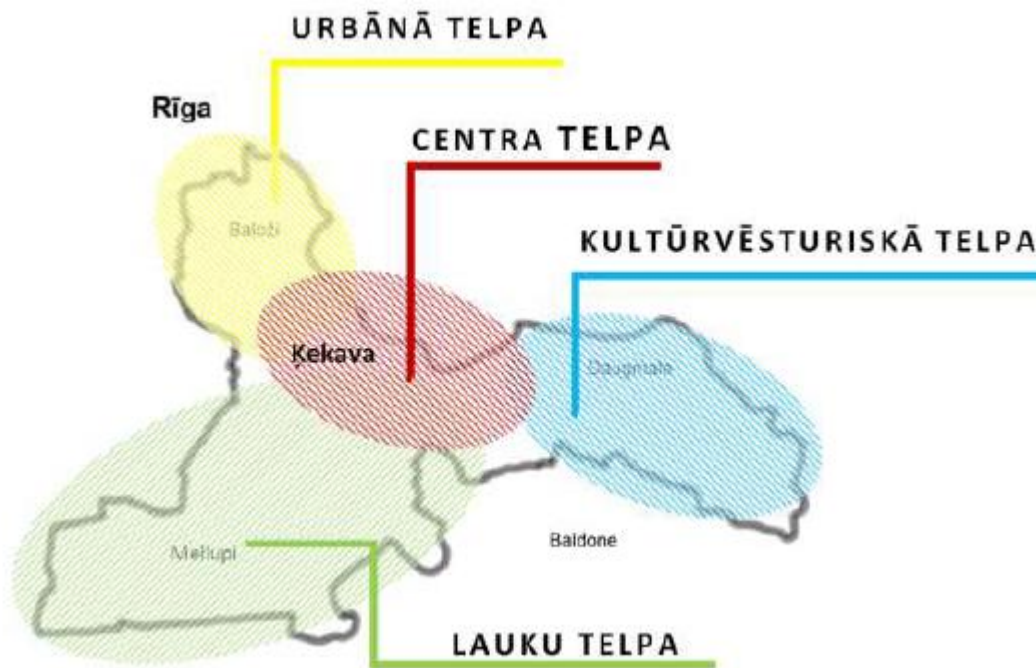
2. Lokālpārplānojuma izstrādes mērķis un uzdevums

Nodrošināt teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu attīstību un saglabātu vidi atbilstoši Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai. Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24.panta otrā daļa paredz, ka pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās lokālpārplānojums var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālpārplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju. Saskaņā ar Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam³ lokālpārplānojuma teritorija ir definēta, kā CENTRA TELPA.

¹ Turpmāk tekstā – 2016.07.07. lēmums nr. Nr.2§2.p;

² lēmumu skatīt 2.sējuma Pārskatā par lokālpārplānojuma izstrādi;

³ turpmāk tekstā - Stratēģija



1.attēls. Apdzīvojuma telpiskās struktūras plānošanas telpas Ķekavas novadā.⁴

Saskaņā ar 2016.07.07. lēmumu nr. Nr.2§2.p apstiprināto darba uzdevumu Nr.LP-2016-14 lokālplānojuma izstrādes mērķis ir plānotās (atļautās) izmantošanas maiņa no Atklāto telpu (zaļās) teritorijas Z Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējuma ZA2, Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas TL un Lauksaimniecības teritorijas L uz Publiskās apbūves teritorijas (P) funkcionālo zonējumu, Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) funkcionālo zonējumu un Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) funkcionālo zonējumu nekustamajā īpašumā „Ledenīte” kadastra numurs 80700081287, Ķekava, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.

Lokālplānojuma izstrādes uzdevumi atbilstoši 2016.07.07. lēmuma nr. Nr.2§2.p apstiprinātā darba uzdevuma Nr.LP-2016-14 prasībām:

- ✓ Paredzēt vienota arhitektoniskā risinājuma – apbūves nosacījumos iekļaut prasību par nepieciešamību veidot arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes;
- ✓ lokālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu, lietus ūdens novadīšanas sistēmu no ielām/ceļiem;
- ✓ plānotajai apbūvei paredzēt centrālo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu (ar perspektīvo būvju pieslēgumiem) izveidošanu un paredzēt obligātu pieslēguma izveidošanu centrālajai kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmai;
- ✓ lokālplānojuma teritorijā paredzēt (atbilstoši Apbūves noteikumiem) lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmu;
- ✓ saglabāt esošās un plānotās ielu daļas, noteikt sarkanās līnijas (esošās Satiksmes infrastruktūras teritorijas TL);

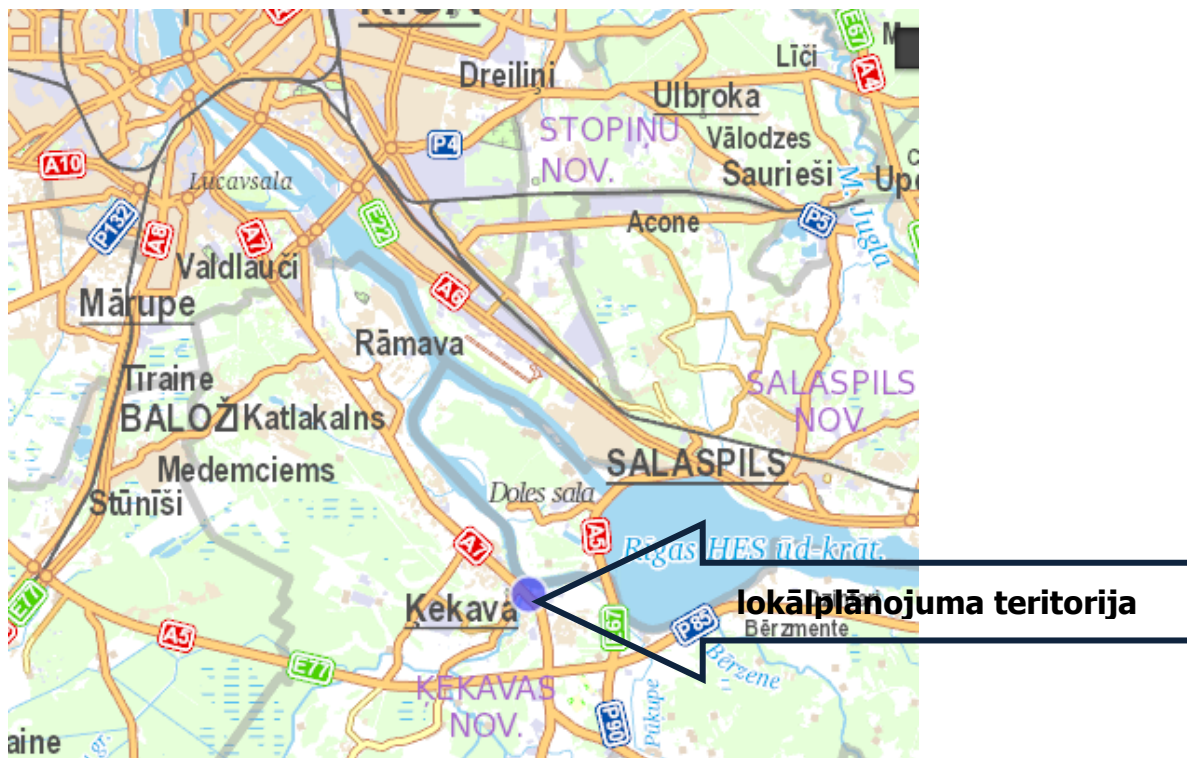
⁴ avots - Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam;



- ✓ saglabāt esošos apstādījumus (teritorijā, kas atrodas Atklāto telpu (zaļās) teritorijas Z Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējuma ZA2).

3. Teritorijas raksturojums

3.1. Nekustama īpašuma novietojums, platība un robežas



2.attēls. Lokālplānojuma teritorija (avots: <https://www.balticmaps.eu/>)



3.attēls. Teritorijas novietojums.⁵

Nekustamais īpašums „Ledenīte”, kadastra apzīmējums 80700081287 atrodas Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā. Lokālplānojuma teritorija atbilst nekustamā īpašuma „Ledenīte” zemes vienības robežai. Lokālplānojuma teritorijas adrese: Rīgas iela 73, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, platība ir 0.0652ha.

⁵ avots Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, Valsts zemes dienests ;

Lokālpārplānojuma teritorijas:

- ✓ ZA robeža robežojas ar nekustamā īpašumu Dārznieku iela 1 ar kadastra apzīmējumu 80700081114 (fiziskas personas īpašums);
- ✓ DA robeža robežojas ar Pašvaldības ielu „Dārznieku iela”, zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081312;
- ✓ DR robeža robežojas ar Valsts galveno autoceļu A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža (Grenctāle) – Rīgas iela, zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081673 (Valstij piederošs īpašums);
- ✓ ZR robeža robežojas ar Pašvaldības īpašumu, zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081122.

3.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas apdzīvota apbūves teritorijā Ķekavas ciema teritorijā, kura robežojas ar augstas intensitātes transporta plūsmu teritorijas dienvidu daļā. Lokālpārplānojuma teritorijas robežojas ar valsts galveno autoceļu A7 un Pašvaldības ielu „Dārznieku iela. Piekļūšana īpašuma tiek nodrošināta no Dārznieku ielas, kura savienojas ar Valsts autoceļu A7 – Rīgas iela. Tieši blakus lokālpārplānojuma teritorijai atrodas sabiedriskā transporta pieturvieta „Ķekava”, nodrošinot labu sasniedzamību ar Rīgu un citām Latvijas pilsētām.



4.attēls.Pašvaldības iela – Dārznieku iela.



5.attēls . Valsts autoceļš A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža (Grenctāle) – Rīgas iela.

Saskaņā ar zemes robežu plānu visai lokālpārplānojuma teritorijai 0.0652ha (100%) platībā ir noteikts zemes lietošanas veids - zemes zem ēkām un pagalmiem. Teritorijas reljefs ir līdzens. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas kafējnīcas ēka (kad.apz. 80700081287001) un palīgēka – noliktava (kad.apz. 80700081287002). Ēkām ir viens stāvs. Atbilstoši būves kadastrālās uzmērīšanas lietai ēkas ar kadastra apz. 80700081287001 (kafējnīca) apbūves laukums ir 63.4m², būvtilpums – 206m³, bet ēkas ar kadastra apz. 80700081287002 (noliktava) apbūves laukums ir 25.1m², būvtilpums – 58m³.

Teritorijas ziemeļu daļā atrodas izklaidus augoši koki. Pārsvārā sastopamas parastā liepa un kļava. Netālu uz ZR no lokālplānojuma teritorijas atrodas Daugavas kreisā krasta pietekai ūdenstece – Ķekaviņa (Ķekava).

Lokālplānojuma teritorijā, atbilstoši sugu un biotopu jomas eksperta atzinumam (eksperts Oskars Suveizda), netika konstatētas īpaši aizsargājamas sugas un Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājami biotopi⁶. Tā pat atbilstoši Dabas datu pārvaldes sistēmas „Ozols” datiem lokālplānojuma teritorijā nav datu par aizsargājamo sugu atradnēm.

Nekustama īpašuma lietošanas mērķis atbilstoši Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra datiem ir komercdarbības objektu apbūve (NĪLM kods – 0801).



6., 7.attēls. Zemesgabalā esošā apbūve.

3.3. Esošā inženierapgāde

Elektroapgāde

Dārznieku ielas sarkanajās līnijās atrodas 20K izolēti kabeļu līnija un 0,4kv elektrolīniju kabeļi un elektroenerģijas uzskaites sadalne. Esošais objekts pieslēgts Dārznieku ielā esošajai elektroenerģijas uzskaites sadalnei.

Zemes vienībā „Ledenīte” daļēji atrodas apgaismojuma tīklu kabeļi.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Šobrīd esoša apbūve zemes vienībā „Ledenīte” nav pieslēgta centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Tuvākie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas adīkli atrodas Dārznieku un Skaistkalnes ielu krustojumā.

Elektroniskie sakaru tīkli

Zemes vienību „Ledenīte” šķērso esoši elektronisko sakaru tīklu kabeļi. ar

3.4. Esošie aprūtinājumi

Nekustamajam īpašumam, atbilstoši zemes robežu plānam, noteiktas šādas aizsargjoslas:

- ✓ aizsargjosla gar autoceļu „Rīga-Bauska-Lietuvas robeža” – 0.0652ha;
- ✓ Ķekavas upes aizsargjosla – 0.0652ha;

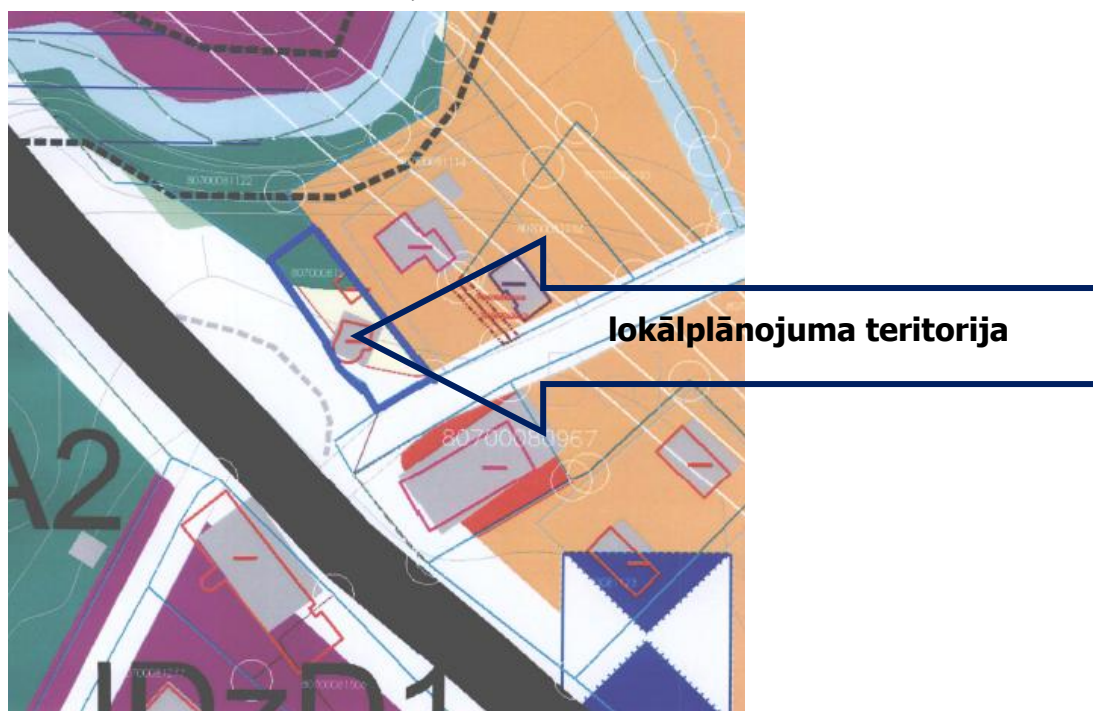
⁶ Sugu un biotopu eksperta atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – Citi dokumenti.

- ✓ Sausās Daugavas aizsargjosla – 0.0652ha.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamības pamatojums

Saskaņā ar spēkā esošo Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam⁷ nekustama īpašuma „Ledenīte”, kadastra apzīmējums 80700081287, plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta – Lauksaimniecības teritorija (L), Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), Atklāto telpu (zaļā) teritorija Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējums (ZA2).



8.attēls. Fragments no Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma

1.tabula. Teritorijas atļautās izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

Funkcionālais zonējums	Lauksaimniecības teritorija (L)	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL)	Atklāto telpu (zaļā) teritorija Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējums (ZA2)
Definīcija	Lauksaimniecības teritorija (L) nozīmē teritorijas, kur galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir augkopība, dārzenkopība, dārzkopība, lopkopība, biškopība, dīksaimniecība un ar to saistītie pakalpojumi - lauku tūrisms, lauksaimniecības produkcijas pārstrāde.	Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.	Parku un rekreācijas teritorijas (ZA) nozīmē dabas un apzaļumotās teritorijas, kuru izmantošana ir saistīta ar rekreāciju, sportu un tūrisma, kā arī kvalitatīvas dabas un dzīves vides nodrošinājumu.

⁷ turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums;



<p>Atļautā izmantošana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ viensēta; ✓ savrupmāja; ✓ lauksaimnieciska izmantošana; ✓ mežsaimnieciska izmantošana, veicot zemes transformāciju; ✓ lauku tūrisms un rekreācija, un ar to saistītās ēkas un būves; ✓ lopkopības ferma (liellopu ferma līdz 500 dzīvniekiem, cūku ferma līdz 700 dzīvniekiem), vistu ferma; ✓ biškopība; ✓ sēņu audzētava; ✓ dīķsaimniecība, zivsaimniecība; ✓ viesu māja; ✓ lauksaimniecības produkcijas pārstrādes uzņēmums; ✓ vieglās ražošanas uzņēmums, ja tas rada nebūtisku piesārņojumu; ✓ derīgo izrakteņu iegūšana, veicot zemes transformāciju; ✓ lidlauks; ✓ saimniecības ēkas un palīgēkas. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ valsts autoceļš; ✓ pašvaldības ceļš; ✓ komersantu ceļš; ✓ māju ceļš; ✓ gājēju iela/ceļš; ✓ velociņš; ✓ maģistrāla un vietējas nozīmes iela; ✓ laukums kā izbūves teritorija; ✓ autostāvlaukums un atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas; ✓ sliežu ceļi; ✓ tilti, estakādes, tuneļi; ✓ divlīmeņu krustojums kā izbūves teritorija; ✓ dambji un hidrobūves; ✓ satiksmes un sakaru ēkas; ✓ inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti. <p>Sekundārā izmantošana:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ degvielas un gāzes uzpildes stacijas, saskaņojot VAS „Latvijas Valsts ceļi”; ○ ceļu apkalpes objekts; saskaņojot ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”; ○ tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, viesu māja saskaņojot ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”; ✓ noliktavas, saskaņojot ar VAS „Latvijas Valsts ceļi”; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ mežaparki, parki, skvēri, apstādījumi; ✓ alejas, atsevišķu koku stādījumi; ✓ daudzdzīvokļu māju iekšpagalmi un zaļās zonas; ✓ gājēju ceļi; ✓ piemiņas vietas; ✓ brīvdabas estrādes; ✓ labiekārtojuma infrastruktūras objekti; ✓ ar tūrisma, rekreāciju un sportu saistītās ēkas un būves (izņemot ZA1); ✓ peldvietas; ✓ laivu un jahtu piestātnes; ✓ glābšanas stacijas; ✓ specifiskas atrakciju izbūves ✓ skatu torņi; ✓ spēļu laukumi, golfa laukumi; ✓ slēpošanas, slaloma trases.
<p>Papildizmantošana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi; ✓ inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; ✓ pie valsts autoceļiem un pašvaldības ceļiem – vietējas nozīmes tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; ✓ pie valsts autoceļiem un pašvaldības ceļiem – ceļa apkalpes objekts - degvielas uzpildes staciju vai gāzes uzpildes staciju, autoremonta darbnīcu 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi; ✓ publiskās tualetes. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ piebraucamie ceļi, laukumi; ✓ inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; ✓ sezonāla rakstura būves, ja tās nepieciešamas atļautās izmantošanas nodrošināšanai; ✓ autostāvvietu izbūve, pamatojot ar detālplānojumu; ✓ dzīvoklis.

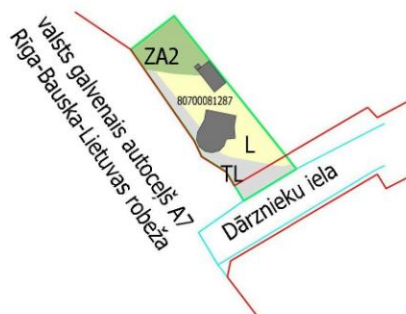
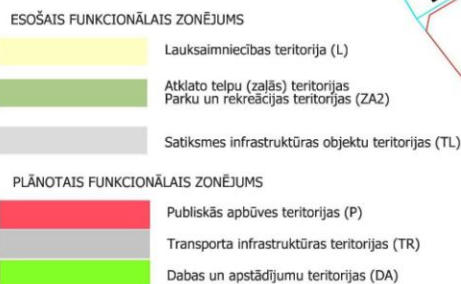
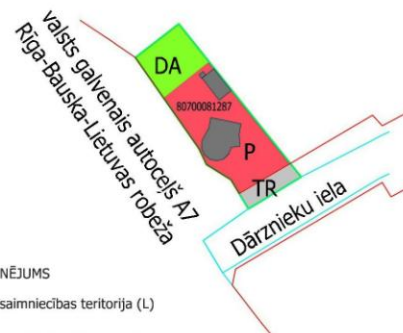


	<ul style="list-style-type: none">u.c;✓ vietējas nozīmes izglītība, pārvaldes, ārstniecības un veselības iestāde, sporta būve, ar tūrismu un rekreāciju saistīta būve;✓ telpas individuālā darba vajadzībām;✓ dzīvoklis.		
--	---	--	--

Tā kā nekustamais īpašums ir apbūvēts un uz tā esošā apbūve „Kafejnīca” daļēji atrodas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojuma, funkcionālajā zonējumā – Lauksaimniecības teritorija un Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), tad atbilstoši spēkā esošā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu ⁸ 3.nodaļas 8.punktam nekustamajam īpašumam ir neatbilstoša izmantojuma statuss, jo esošā atļautā izmantošana teritorijā nepieļauj „Kafejnīcas” paplašināšanu un/vai jaunbūvi. Teritorijai noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi neatbilst ne esošajai teritorijas izmantošanai, ne īpašnieka plānotajai īpašuma izmantošanai.

Lokālplānojuma izstrāde ir saistīta ar nekustamā īpašuma „Ledenīte”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, šī brīža īpašnieka redzējumu un sapratni par mūsdienīgas apbūves raksturu, sabalansējot privātās intereses ar sabiedrības interesēm. Būtisks aspekts Teritorijas plānojuma grozījumu realizācijas nepieciešamībai ir tas, ka šobrīd lokālplānojuma teritorija uzskatāma par ekonomiski neizmantotu/degradētu teritoriju, esošā apbūve pamazām zaudē tehnisko kvalitāti. Nekustama īpašuma īpašnieks sava īpašumā vēlas attīstīt Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi.

⁸ Turpmāk tekstā - TIAN


 TERITORIJAS PLANOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA
 ATBILSTOŠI SPĒKĀ ESOŠAJAM ĶEKAVAS NOVADA
 TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

 TERITORIJAS PLANOTĀ ATĻĀUTA IZMANTOŠANA
 PĒC LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES


9.attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums pirms un pēc lokālplānojuma izstrādes.

Platību salīdzinājumu tabula. Tabula Nr.1.

Plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam		Plānotā (atļautā) izmantošana pēc lokālplānojuma izstrādes	
zonējums	platība (ha)	funkcionālais zonējums	platība (ha)
Lauksaimniecības teritorija (L)	0.0311	Publiskās apbūves teritorijas (P1)	0.0436
Parku un rekreācijas teritorija (ZA2)	0.0167	Dabas un apstādījumu teritorijas (DA2)	0.0156
Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL)	0.0174	Transporta infrastruktūras teritorijas (TR1)	0.0060
Kopā:	0.0652	Kopā:	0.0652

Lokālplānojuma risinājums paredz grozīt, precizējot zonu platības atbilstoši esošajai situācijai, teritorijas plānoto atļauto izmantošanu no Atklāto telpu (zaļās) teritorijas (Z) Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējuma (ZA2) uz Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) funkcionālo zonējumu, Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) uz Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) funkcionālo zonējumu, kas sakrīt ar ielu sarkano līniju robežām, Lauksaimniecības teritorijas (L) uz Publiskās apbūves teritorijas (P) funkcionālo zonējumu, atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām⁹.

Katrai lokālplānojumā noteiktajai funkcionālajai zonai ir detalizēti lokālplānojuma teritorijas izmantošanas veidi, plānotie apbūves rādītāji (skatīt Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus).

⁹ Turpmāk tekstā - VAN

4.2. Plānotā apbūve

Lokālplānojuma risinājumi nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus nekustamajā īpašumā „Ledenīte” (Rīgas iela 73), Ķekavā.

Apbūves izvietojums pieļaujams noteiktajā funkcionālajā zonā Publiskās apbūves teritorijā. Lokālplānojuma teritorija ir atvirzīta no Valsts galvenā autoceļa A7 Rīga-Bauska-Lietuves robeža ass līnijas – tā atrodas nobrauktuves zonā pie esošās sabiedriskā transporta pieturvietas, brauktuvi no nobrauktuves uz pieturvietu atdala zaļuma joslu, līdz ar to būvlaide tiek noteikta 4 m attālumā no plānoto ielu sarkanajām līnijām. Paredzot jaunbūves izvietošanu teritorijā, ir jāievēro noteiktā būvlaide. Jaunās apbūves maksimālais stāvu skaits ir 2 stāvi, augstums 9 metri. Noteiktais stāvu skaits un augstums sasaucas ar pieguļošajās apbūves teritorijās esošo savrupmāju apjomiem. Tā kā lokālplānojuma teritorija ir atvirzīta no Valsts galvenā autoceļa A7 ass līnijas, tad jaunā apbūve neaizsegs skatu uz valsts nozīmes arhitektūras pieminekli – Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca.

Lokālplānojuma risinājums pieļauj esošās apbūves pārbūvi ar apjoma palielinājumu. Esošā apbūve atrodas ārpus noteiktās būvlaides, tās izvietojums sakrīt ar ielu sarkanajām līnijām un zemes gabala robežu gar Rīgas ielu. Veicot apbūves pārbūvi saglabājams esošās apbūves izvietojums (esošā būvlaide sakrīt ar Rīgas ielas sarkanajām līnijām), apjoma palielinājums pieļaujams ziemeļrietumu, ziemeļaustrumu virzienā ievērojot noteikto būvalidi. Veicot esošās apbūves pārbūvi, jaunais apjoms nedrīkst pārsniegt esošās apbūves augstumu pret Rīgas ielu. Pieļaujama vasaras terases izbūve. Terases izvietojums pieļaujams būvlaides robežās.

4.3. Pilsētībūvnieciskā situācija

Lokālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa – Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca (valsts aizsardzības Nr.6699) un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa – Doles Tautas nams (Doles krogs) (valsts aizsardzības Nr.8560) aizsargjoslās (aizsardzības zonās). Tāpat teritorija atrodas šo iepriekšminēto kultūras pieminekļu tiešā tuvumā un vizuālās uztveres zonā.



0.attēls.

Avots:<http://www.zudusilatvija.lv/objects/object/20995/>.
Ķekavas vēsturiskais centrs. Doles Sv. Annas luterāņu baznīca un Doles Tautas nams, 1920tie gadi.



11.attēls. Doles Sv. Annas luterāņu baznīca un Doles Tautas nams. 2017.gads.



12.attēls. avots: www.zudusilatvija.lv/objects/object/17380/.
Doles-Ķekavas luterāņu baznīca, 1979.gads



13.attēls. Avots: www.zudusilatvija.lv/objects/object/20998/;
Doles Tautas nams, 1920-tie gadi.

Baznīca celta 1783. g. baroka stila formās un ir iekļauta valsts nozīmes arhitektūras pieminekļu sarakstā.

16. gadsimtā te atradās baznīca, un vairākas koka celtnes nomainīja viena otru, līdz 1783. gadā par Doles muižas īpašnieka Voldemāra Antona Levisa of Menāra līdzekļiem tika celta tagadējā Doles-Ķekavas draudzes Sv. Annas baznīca, kas iesvētīta 1784.gadā. Baznīcu cēlis Kristofors Hēberlands (1750-1803).¹⁰



14.attēls. Doles Tautas nams. 2017.gads.

17. gs. pašreizējā Doles Tautas nama vietā uzcelts krogs. 1910. g. 1. februārī Vidzemes vicegubernators apstiprina Doles Saviesīgās biedrības iesniegto projektu – uz vecā kroga pamatiem būvēt Doles Saviesīgās biedrības namu par tautas saziēdotiem līdzekļiem. Namu atklāj 1911. g. 2. oktobrī. 2009. g. nams tika atjaunots. Doles Tautas nams ir Ķekavas pagasta kultūras centra struktūrvienība. Pašlaik šeit darbojas: Doles saviesīgā biedrība; Ķekavas novadpētniecības muzejs; Ķekavas Tūrisma informācijas centrs; Ķekavas pagasta bibliotēka; Doles Tautas nama koncertzāle.



15., 16.attēls Piegulošā savrupmāju apbūves teritorija Dārznieku ielas rajonā.

¹⁰ Avots: <http://parkulturu.lv/baznīcas>.



17., 18. Attēls. Skats uz kultūras pieminekļiem no Nākotnes ielas



19., 20.attēls. Galvenie vizuālās uztveres skatupunkti no Rīgas ielas



21. Attēls. Plānotā kafējnīca – jaunbūve. Plānotā situācija. Arhitekts Jānis Eglītis.

Lokālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- tiek ievērots pieguļošo teritoriju apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporcija: vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumu Rīgas ielas un Dārzieku ielas krustojumā telpā. Tiek noteikts maksimālais pieļaujamais jaunbūves augstums – 9m. Šāds augstums sasaucas ar pieguļošo savrupmāju apbūvi. Tiek noteikts, ka ja tiek plānota esošās apbūves pārbūve, tad jaunais apjoms nedrīkst pārsniegt esošās apbūves augstumu pie Rīgas ielu, apjoma palielinājums pieļaujams ziemeļrietumu, ziemeļaustrumu virzienā atbilstoši grafiskajam materiālam „Apbūves un inženierkomunikāciju izvietojums” ;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi (koku grupas zemesgabala ziemeļu daļā – Dabas un apstādījumu teritorijā);
- tiek saglabāta vizuālās uztveres zona no Rīgas ielas, jo netiek aizsegtas skata perspektīvas uz kultūras pieminekļiem un no tiem, jo jaunā apbūve tiek atvirzīta no zemesgabala dziļumā, bet, ja tiek plānota esošās apbūves pārbūve ar apjoma palielināšanu, tad jauniem apjomi izvietojami aiz esošās apbūves zemesgabala ziemeļrietumu, ziemeļaustrumu daļā;
- tiek saglabāta vides pieejamība;

- tiek noteiktas prasības ēkas fasādei. Noteikts, ka ēkas fasādē pret Rīgas ielu pielietot vismaz 30% stiklojuma no kopējā fasādes, tādējādi pastiprinot esošās ainavas uztveri, atspoguļojot to ēkas fasāžu atspulgā.

Lokālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas lokālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

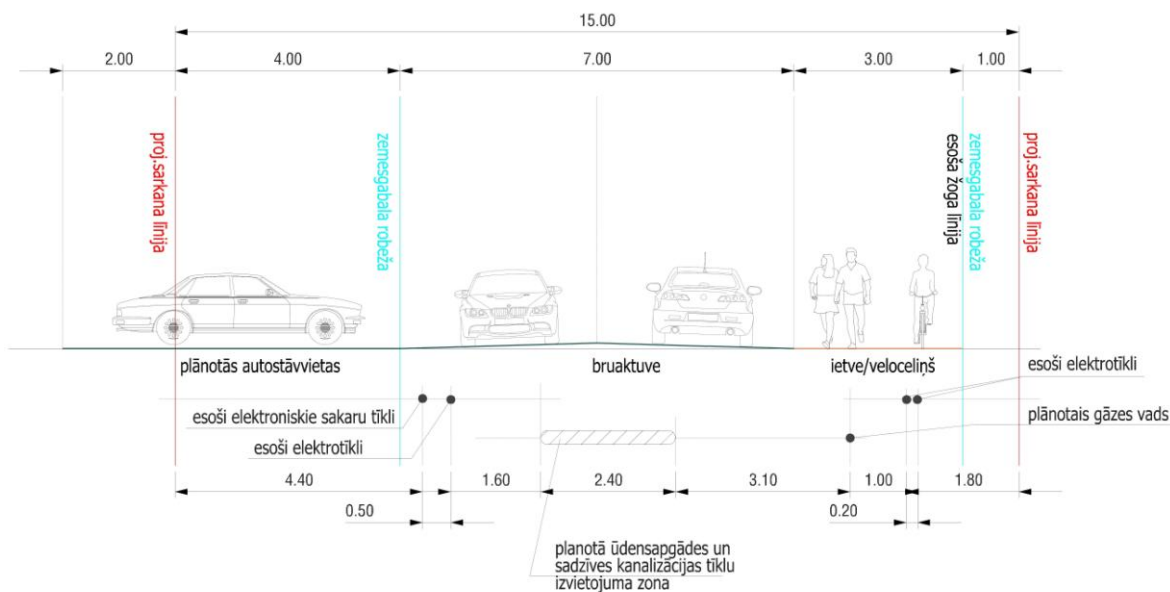
4.4. Transporta organizācija

Lokālplānojuma teritorija atrodas pie pilsētas maģistrālās ielas – Rīgas ielas (Valsts galveno autoceļu A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža (Grenctāle)). Tai ir vienlīdz liela nozīme gan saikņu nodrošināšanai apkaimes ietvaros, gan saiknei ar citām apkaimēm, gan arī kā tranzīta satiksmes ceļš.

Galvenā piekļūšana teritorijai plānota no Rīgas ielas, veidojot iebrauktuvi no Dārznieku ielas. Transporta kustība tiek risināta, balstoties uz jau esošo iebrauktuvi un esošo ielu tīklu.

Lokālplānojumā ir izstrādāts priekšlikumu Dārznieku ielas šķērsprofila izmaiņām. Priekšlikums paredz Dārznieku ielas brauktuves platumu 5,5 m, nekustama īpašuma „Ledenīte” tuvumā ietves izbūvi 1,5 m platumā, ielas pretējā pusē, izveidot apvienotu ietvi 3 m platuma gājējiem un velotransportam. Nekustama īpašuma „Ledenīte” robežās izvietojamas autostāvvietas plānota objekta vajadzībām.

Ielas plānotās braucamās daļas robežās pieļaujams izvietot ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus. Šāds risinājums pieļaujams, jo projektētās Dārznieku ielas sarkanajās līnijās šķērso esošus īpašumus. Sarkano līniju robežās atrodas būves – žogi. Uzskatām, ka plānoto komunikāciju izvietojums jāparedz ārpus privātās apbūves teritorijām (zemes robežām). Komunikācijas iespēju robežas izvietojamas Ķekavas Pašvaldībai piederošo ielu teritorijās, tādējādi atvieglojot gan komunikāciju izbūvi, gan to apsaimniekošanu.



22. Attēls. Priekšlikums Dārznieku ielas šķērsprofilam pie nekustamā īpašums „Ledenītes”.

4.5. Inženiertehniskais nodrošinājums

Esošās inženierkomunikācijas lokālpārplānojuma teritorijā ir plānots saglabāt, izņemot esošos lokālos ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus. Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz būtisku jaudu palielinājumu. Nepieciešamās jaunbūvējamās, pārbūvējamās un/vai saglabājamās komunikācijas un inženiertīklu izvietojums lokālpārplānojuma teritorijā tiks risināts objekta būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā to apjomus un funkcijas. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, un, būvējot jaunas inženierkomunikācijas, jāievēro noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi.

Elektronisko sakaru tīkli un telekomunikācijas

Saglabāt esošās SIA “Lattelecom” komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību. Gadījumā, ja esošās komunikācijas traucē būvprojekta izstrādi, paredzēt to pārvietošanu, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA “Lattelecom” par to.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un “Eiropas standarta NE 50173 1 2002” Tehniskās prasības.

Elektroapgāde.

Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā atrodas 20kV un 0.4kV pazemes kabeļu līnijas, 20kV izolēto vadu līnijas. Esošajam objektam ir nodrošināts elektropieslēgums no elektroenerģijas uzskaites salalnes, kura atrodas Dārznieku ielā pie Doles (Ķekavas) baznīcas.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Prognozējamā elektroenerģijas jauda var sasniegt apm.45kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs, turpmākajā projektēšanas gaitā jāprecizē elektrisko slodžu aprēķins un jāizstrādā perspektīvās elektroapgādes shēmas.

Ja tiek paredzētas izmaiņas esošajās elektroietaisēs, pirms tehniskā projekta izstrādes AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā ir jāsaņem tehniskie noteikumi elektroietaišu izmaiņām. Pēc tehnisko noteikumu saņemšanas elektroietaišu demontāžai vai pārbūvei (pārvietošanai) jāizstrādā tehniskais projekts.



22.attēls. Perspektīvā gāzes apgādes, ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izvietojuma un pieslēgumu shēma.

Gāzapgāde

Lokālplānojuma risinājums perspektīvā nodrošina Dārznieku ielas sarkanajās līnijās gāzes apgādes tīklu attīstību. Ja plānota objekta pieslēgšana gāzes apgādes tīkliem, tad nepieciešams tehniskos noteikums patērētāju gāzapgādei pieprasīt AS “Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā, pēc lokālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde risināma pieslēdzoties esošajiem centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem Skaistkalnes ielā. Lokālplānojuma risinājumos ir norādīts perspektīvā ūdensvada novietojums plānotā ceļa teritorijā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām, kā arī tīklu izvietojumam ielu sarkanajās līnijās, paredzēt ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Pieslēgums pašvaldības ūdensapgādes sistēmai un ūdensvada izvietojumam lokālpārplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Ķekavas nami” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Veicot ūdensvada izbūvi paredzēt ugunsdzēsības hidrantu izbūvi. Hidrantu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.

Kanalizācija.

Sadzīves kanalizācija risināma pieslēdzoties esošajiem centralizētajiem kanalizācijas tīkliem Skaistkalnes ielā. Lokālpārplānojuma risinājumos ir norādīts perspektīvo saimnieciskās kanalizācijas tīklu novietojums Dārznieku ielas sarkanajās līnijās. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām, kā arī tīklu izvietojumam ielu sarkanajās līnijās paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pieslēgums pašvaldības kanalizācijas sistēmai un kanalizācijas inženierbūves lokālpārplānojuma teritorijā jāizbūvē saskaņā ar atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādātiem tehniskajiem projektiem un SIA „Ķekavas nami” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājums jāparedz būvprojektā.

4.6. Aizsargjoslas

Aizsargjoslas un citi aprobežojumi lokālpārplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvu aktu prasībām.

Kods	Aizsargjoslas vai citi aprobežojumi	platība
Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas		
7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0652 ha
7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0652 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas		
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0060 ha
7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0015 ha
Piezīmes: Lokālpārplānojuma teritorijā nav neviena valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punkta.		

Aizsargjoslas gar inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas un platības norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

5. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Izstrādātais attīstības priekšlikums lokālplānojuma teritorijai atbilst Stratēģijai, kur noteikti Ķekavas novada attīstības stratēģiskie mērķi un ilgtermiņa prioritātes.

Ķekavas novada teritorijas daļas funkcionāli telpiskās attīstības veicināšanai atbilstoši vispārīgajai ekonomiskai situācijai un Stratēģijai līdz 2030.gadam interesēs, ir nodrošināt pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas, kā arī racionālu un ilgtspējīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanu. Ilgtspējīgas attīstības princips paredz, ka tagadējām un nākamajām paaudzēm tiek nodrošināta kvalitatīva vide un līdzsvarota ekonomiskā attīstība, tiek racionāli izmantoti dabas, cilvēku un materiālie resursi, tiek saglabāts un attīstīts dabas un kultūras mantojums.

Ķekavas novada pašvaldība izvirzījusi šādus ilgtermiņa attīstības stratēģiskos virzienus:

- SM2 – ekonomiski aktīva un uzņēmējdarbību veicinoša vide;
- SM3 – kvalitatīva dzīves vide novada iedzīvotājiem un viesiem.

Pilsētvides attīstībā pašvaldība, sabalansējot dažādus aspektus, paredz pakalpojumu infrastruktūras attīstību, apkaimju identitātes izkopšanu, pilsētas transporta sistēmas pilnveidošanu, vides kvalitātes uzlabošanu.

Ķekavas novada ilgtermiņa attīstības stratēģisko virzienu sasniegšanai pašvaldības noteikusi prioritāros mērķus:

- IAP1 - labai draudzīga un ilgtspējīga vides apsaimniekošana;
- IAP2 – uz ģeogrāfiski stratēģiskā novietojuma potenciāliem balstīta vide uzņēmējdarbības attīstībai;
- IAP6 - ilgtspējīga apdzīvojuma struktūra ar attīstītu un vidi saudzējošu infrastruktūru.

Lokālplānojuma izstrāde ir saistīta ar nekustamā īpašuma „Ledenīte”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, šī brīža īpašnieka redzējumu un sapratni par mūsdienīgas apbūves raksturu, sabalansējot privātās intereses ar sabiedrības interesēm.

Izstrādātais lokālplānojums tiks izmantots kā pamatdokuments turpmākai teritorijas plānošanai un attīstībai – būvprojektu izstrādei.

Lokālplānojuma risinājumi **nav** pretrunā Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030.gadam.