

1.1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un attīstības nosacījumi
Teritorijas detālplānojuma projekta 1. redakcija nekustamā īpašuma „Nārvīli”, kadastra numurs 8070 004 0426, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0009, nekustamā īpašuma „Dukāti”, kadastra numurs 8070 004 0420, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0019 un nekustamajam īpašumam „Pēteri”, kadastra numurs 8070 004 0013, Rānavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, izstrādāta saskaņā ar:

Ķekavas novada domes 30.06.2011. sēdes protokola pielikumu Nr. 12, lēmums Nr. 2.§ 2., protokols Nr. 12.

Ķekavas novada domes 26.04.2012. sēdes protokola pielikumu Nr. 4, lēmums Nr. 1.§ 5., protokols Nr. 9.

Ķekavas novada domes 14.03.2013. sēdes protokola pielikumu Nr. 3, lēmums Nr. 2.§ 2., protokols Nr. 6.

Pielikumu pie 14.03.2013. lēmuma Nr. 2.§ 2. protokola Nr. 6 „Darba uzdevums NR. D-2011-11 detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma „Nārvīli”, kadastra numurs 8070 004 0426, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0009, nekustamā īpašuma „Dukāti”, kadastra numurs 8070 004 0420, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0019 un nekustamajam īpašumam „Pēteri”, kadastra numurs 8070 004 0013, Rānavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”. Aizsargjoslu likumu;

04.10.2011. MK noteikumiem Nr. 754 „Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveides, uzturēšanas un informācijas aprites kārtība”;

16.10.2012. MK noteikumiem Nr. 711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošana dokumentiem”;

Teritorijas attīstības plānošanas likumu;

Dokumentu juridiskā spēka likumu;

07.07.2008. MK noteikumiem Nr. 505 „Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem”;

citiem LR spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;

Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu;

Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma robežas - Ķekavas novada, Ķekavas pagasta, Rāmava, nekustamā īpašuma „Nārvīli”, kadastra numurs 8070 004 0426, zemes vienības ar kadastra numuru 8070 004 0009, nekustamā īpašuma „Dukāti”, kadastra numurs 8070 004 0420, zemes vienības ar kadastra numuru 8070 004 0019 un nekustamā īpašuma „Pēteri”, kadastra numurs 8070 004 0013 robežas.

Projekts izstrādāts uz topogrāfiskā plāna mērogā M 1:500, kas nav vecāks par gadu Ķekavas novada domes 14.03.2013. sēdes lēmuma Nr. 2. § 2. pieņemšanas brīdī.

Projektētā detālplānojuma teritorijas platība 8.9227 ha. Zemesgabals esošajā situācijā nav apbūvēts.

Projektējamā detālplānojuma teritorijas reljefs esošajā situācijā - galvenokārt līdzens ar pauguru teritorijas rietumu pusē (paugura augstākā punkta un teritorijas vidējās atzīmes augstumu starpība aptuveni 1 metrs). Teritorijas lielākā augstumu atzīme ir 9.78m (teritorijas rietumos), bet mazākā ir 8.41m (teritorijas centrālajā daļā). Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija nav drenēta ar segtās drenāžas sistēmām.

Tuvākā ūdensnoteka ir Olekts upe, kas atrodas aptuveni 350 metru (tuvākajā punktā) attālumā no teritorijas robežas.

Projektējamo teritoriju šķērso ASP gāzes vads (d110), ko detālplānojuma projekts paredz kā perspektīvā pārceļamu, 20 kV elektropārvades līnija, kuru, kā informē A/S Sadales tīkls, ir uzsākts likvidēt šī gada februārī un izbūvēt kabeļu līniju pa teritorijas ziemeļu robežu, kas iezīmēta detālplānojuma grafiskajā daļā, kā arī elektrisko sakaru tīkls.

Esošajā situācijā detālplānojumā ietvertajā teritorijā zemes galvenā lietošana klasificēta kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme (NĪML 0101).

Kopumā Rānavas ciemā veidota mazstāvu un vienģimenes dzīvojamā apbūve, savukārt autoceļa V1 tuvumā izvietojas daudzstāvu apbūve. Pie V1 autoceļa A7 (kura tuvumā atrodas projektējamā teritorija) tuvumā, atrodas vairākas darījumu ēkas, kā arī vērienīgs loģistikas komplekss aiz V1 un A7 krustojuma otrpus autoceļam A7. Pie projektējamās teritorijas piekļaujas būvprojekta „Autoceļa A7 - Rīga - Bauska - Lietuvas robeža (Grenctāle) posma km 7.9 - 25.0 un Ķekavas apvedceļa projektēšana” ietvaros risināts transporta mezgls (rotācijas aplis).

Kopumā secināts, ka autoceļa A7 tuvumā ir tendence veidot darījumu un loģistikas ēkas, kas izskaidrojams ar maģistrālo tranzīta satiksmes plūsmu.

Projektējamai teritorijai ziemeļos piekļaujas valsts vietējas nozīmes autoceļš V2 pievadceļš autoceļam Rāmava - Valdlauči, rietumos valsts vietējas nozīmes autoceļš V1 Rāmava - Valdlauči, dienvidrietumos augstāk minētais projektētais transporta mezgls, dienvidos pašvaldības ceļš V1-Rāmava, savukārt austrumos nekustamie īpašumi ar kadastra apzīmējumiem Nr. 8070 004 0023 (Rānavas iela 4) un Nr. 8070 004 0064 (Rānavas iela 2), kur izvietota ražošanas un darījumu apbūve.

Pie detālplānojuma teritorijas dienvidu daļas robežas atrodas vēsturiska aleja, kas ir viens no kādreizējiem piebraucamajiem ceļiem vēstures piemineklim „Rakstnieka G.Merķeļa dzīves vieta”.

1.2. Detālplānojuma mērķi un uzdevumi

Izvērtējot esošo situāciju, apkārtējās apbūves raksturu, kvalitāti un teritorijas perspektīvo attīstību, detālplānojuma mērķis ir pamatot noliktavas ēkas un darījumu iestāžu apbūvi.

Teritorijas attīstības mērķi, ievērojot zemes īpašnieka intereses un normatīvos aktus:
nodrošināt teritorijas racionālu izmantošanu, kas veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību;
saglabāt un pilnveidot vidi atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa attīstības plāniem;
papildināt apkārtējā teritorijā pastāvošo infrastruktūru atbilstoši tās pašreizējai situācijai (darījumu apbūves veidošanās tendencei autoceļa A7 tuvumā);
radīt investīcijām labvēlīgu vidi.

Detālplānojums detalizē Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus, nosakot:
apvienojamos zemesgabalus;
prasības zemesgabaliem;
atļauto izmantošanu;
prasības būvju izvietojumam;
apgrūtinājumus, aizsargjoslas un citus ierobežojumus;
ierobežojumus no vides aizsardzības viedokļa.

1.3. Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojumi

Saskaņā ar Ķekavas novada teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorijas (JRD) - 7.6535 ha platībā un Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JdZD1) 1.2692 ha platībā. Detālplānojuma risinājumi atbilst šādu zonu struktūrai. Plānotā apbūve turpina apbūves tendences, kas veidojas autoceļa A7 tuvumā, kā arī maksimāli saglabājot esošo teritorijas reljefu un risinot koku alejas teritorijā (V2 tuvumā) kā dabiskās barjeras principiālu saglabāšanu un pilnveidošanu.

Projektā izstrādātais būvju risinājumus pieņemts, par kritērijiem nosakot LR normatīvos aktus, kā ainaviskus, arhitektoniskus un ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu, ievērojot pieguļošo teritoriju īpatnības.

Detālplānojuma ietvaros paredzēts apvienot vienā zemesgabalā trīs nekustamos īpašumus (detālplānojuma teritorija) - nekustamā īpašuma „Nārvīli”, kadastra numurs 8070 004 0426, zemes vienību ar kadastra numuru 8070 004 0009, nekustamā īpašuma „Dukāti”, kadastra numurs 8070 004 0420, zemes vienību ar kadastra numuru 8070 004 0019 un nekustamo īpašumu „Pēteri”, kadastra numurs 8070 004 0013.

1.4. Adresācijas priekšlikums

Detālplānojuma projekts paredz priekšlikumu izveidojamā viena zemesgabala adresācijai, nosaucot to par nekustamo īpašumu „Loģistikas centrs”.

1.5. Ainavu risinājumi

Detālplānojuma teritorijas ainavu risinājumi ietver 2 apskatāmās zonas - vēsturiskā koku aleja pie teritorijas dienvidu robežas un koku aleja teritorijas ziemeļu daļā starp esošo nekustamā īpašuma „Nārvīli” zemes vienību ar kadastra numuru 8070 004 0009 un nekustamā īpašuma „Dukāti” zemes vienību ar kadastra numuru 8070 004 0019.

Vēsturiskā koku aleja pie teritorijas dienvidu robežas netiek skarta. Detālplānojums nosaka 25m būvlaidi no zemesgabala robežas pret vēsturisko koku aleju. Starp plānojamiem ceļiem un laukumiem un koku aleju paredzēta vismaz 1m plata apzaļumota zona.

Koku aleju teritorijas ziemeļu daļā plānots daļēji saglabāt un daļēji pārcelt. Saglabājama ir koku alejas daļas teritorijas ZR pusē, vietām to pārtraucot ar to perpendikulāri šķērsojošu brauktuvi. Šeit paredzēts aleju attīrīt un sīkiem krūmiem un sakopt to. Alejas daļa teritorijas ZA pusē tiek principiāli pārcelta uz apzaļumotu zonu vidēji 7m platumā pie zemesgabala robežas, kas piekļaujas autoceļam V2.

Jaunajā apstādījumu zonā paredzēts stādīt Baltmizas Himalaju bērzu (Betula utilis var. jacquemontii) (to iespējams aizstāt arī ar Āra bērzu (Betula pendula)). Šī suga tika izvēlēta tāpēc, ka tā ir dekoratīva un izturīga pilsētu un sabiedrisko apstādījumu augšanas apstākļos, kā arī bērzs ir ļoti raksturīgs koks šim Pierīgas rajonam, kas norāda, ka šeit tam ir īpaši labvēlīgi apstākļi. Bērzi ir samērā ātraudzīgi koki, kas ir svarīgi projektētajā apstādījumu koncepcijā, kad pieauguši koki tiek aizstāti ar jauniem. Šī iemesla dēļ projektā paredzēts stādīt jau lielus stādus, lai uzreiz radītu vienotu koku rindas efektu.

Projektētā koku rinda atkārtο esošās koku rindas virzienu, tāpēc, kokiem paaugoties, vizuāli tā būs uztverama kā vienota apstādījumu sistēma.

Lai gan projektējamajā teritorijā ir paredzēta noliktavu un komercdarbības objektu apbūve, kas neparedz skaņas piesārņojumu, jaunā koku rinda kalpos arī kā skaņas un vizuāla barjera, nodrošinot kvalitatīvu un estētisku dzīves un darba vidi blakus esošajās teritorijās.

Detalizēti ainavu risinājumi koku alejas izbūvei pie autoceļa V2 tiks izstrādāti tehniskā projekta stadijā.

1.6. Aizsargjoslas

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ķekavas pagasta apbūves noteikumiem.

1.7. Inženiertehnisko tīklu risinājumi

Detālplānojums paredz perspektīvajām ēkām pieslēgt ūdensapgādes, kanalizācijas, gāzes apgādes, elektrības un elektronisko sakaru tīklu sistēmas. Inženiertīkli paredzami un izbūvējami saskaņā ar atsevišķi izstrādātiem projektiem.

Elektroapgāde:

Saskaņā ar A/S „Sadales tīkls” nosacījumiem teritorijas elektroapgādei, nepieciešana jauna transformatoru apakšstacijas izbūve. Izstrādājot detālplānojumu un norādot aizsargjoslas, tika ņemta vērā AS „Sadales tīkls” sniegtā informācija par teritorijā daļēji esošā 20kV gaisvadu līnijas posma (pa projektējamās teritorijas dienvidu un rietumu robežu) ieguldī kabeļi, veidojot jauni trasi (kā tika noskaidrots sarunā ar A/S „Sadales tīkls” darbiniekiem) pa teritorijas ziemeļu robežu. Šie darbi tiek veikti pēc A/S „Sadales tīkls” izstrādāta projekta par A/S „Sadales tīkls” līdzekļiem. Tā kā, atbilstoši A/S „Sadales tīkls” sniegtajai informācijai, komunikāciju demontāžas un montāžas darbi jau uzsākti 2013. gada februārī, detālplānojuma grafiskajā daļā minētā gaisvadu līnija norādīta kā likvidējama un norādīta izbūvējamā kabeļu trase ar tās aizsargjoslu. Plānotā/s transformatoru apakšstacija/s paredzēts izvietot teritorijas ziemeļu daļā minētās kabeļlīnijas tuvumā. Elektroapgādes nodrošināšanai nepieciešams izbūvēt elektroapgādes tīklu līdz patērētājam. Detalizēts elektroapgādes tīkls izstrādājams atsevišķā projektā.

PASŪTĪTĀJS	BŪVOBJEKTA NOSAUKUMS UN ADRESE	PROJEKTA STADIJA
SIA „Karsten-Sanitex Latvia” Reģ. Nr. 40003711981 Vienības gatve 109, Rīga	Detālplānojuma projekta 1. redakcija nekustamā īpašuma „Nārvīli”, kadastra numurs 8070 004 0426, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0009, nekustamā īpašuma „Dukāti”, kadastra numurs 8070 004 0420, zemes vienībai ar kadastra numuru 8070 004 0019 un nekustamajam īpašumam „Pēteri”, kadastra numurs 8070 004 0013, Rānavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā	DP
PROJEKTĒTĀJS	RASEJUMA NOSAUKUMS	RASEJUMA NR.
SIA „Pilars Constructions” Reģ. Nr. 40003919582 Staiceles iela 1 K-1 - 12, Rīga	Paskaidrojuma raksts I	GP-1a
	PROJEKTĒTĀJS	DATUMS
	L.Zauska	26-04-2013
		MĒROGS
		CAUR. LPP. NR.