

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI

Dārznieki

Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8070 008 1013

1.redakcija

Paskaidrojuma raksts

Izstrādes vadītājs:

Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un
būvniecības pārvaldes Teritorijas plānotājs
Andris Lācis

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Projekts 77"
Reģ.Nr. Lv40103595432 Lv 40103595432
Stabu iela 15-77, Rīga, LV-1010
Sertificēta zemes ierīkotāja Lelde Līce

Pasūtītājs:

Zemes īpašnieki

SATURS

I DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
IEVADS	3
1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS raksturojums.....	4
3. SPĒKĀ ESOŠAIS DETĀLPLĀNOJUMS.....	5
3.1. Plānotie zemes ierīcības darbi.....	5
3.2. Plānotā apbūve, inženierkomunikācijas un transporta organizācija	5
3.3. Detālpilānojuma īstenošana un teritorijas esošā izmantošana	7
4. DETĀLPLĀNOJUMA grozījumu risinājumu apraksts un pamatojums	7
4.1. Plānotās ielas.....	8
4.2. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums.....	8
II DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	10
1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA.....	10
2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM), APAKŠZONĒJUMS (DzM1).....	10
3. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TL).....	11
4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI.....	12
5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.....	12

I DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma grozījumu nekustamam īpašumam “Dārznieki”, Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 18.10.2018. sēdes lēmumu Nr.25 (prot.Nr.23) “Par detālplānojuma “Dārznieki” grozījumu izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam “Dārznieki”, Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” un apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma grozījumu izstrādei Nr.D-2018-25 un Ķekavas novada domes 15.10.2020. sēdes lēmumu Nr.15 (prot.Nr.29) “Par detālplānojuma ”Dārznieki”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu”.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamā īpašuma īpašniekiem un SIA “Projekts 77”, detālplānojuma grozījumu izstrādi veic SIA “Projekts 77” Projekta vadītāja – Lelde Līce. Detālplānojumu grozījumu izstrādes vadītājs - Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes Teritorijas plānotājs Andris Lācis.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti atbilstoši:

1. Ķekavas novada domes 25.08.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009 „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam” (turpmāk – TIAN);
2. 13.10.2011. likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
3. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628);
4. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK 30.04.2013. noteikumi Nr.240) - ciktāl tie nav pretrunā ar Ķekavas novada teritorijas plānojumu;
5. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
6. Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumiem Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
7. Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādē.

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS

Detālplānojuma projekta sastāvā ietilpst:

I daļa – Detālplānojumu grozījumu **Paskaidrojuma raksts**, kas ietver detālplānojuma grozījumu izstrādes pamatojumu, teritorijas esošās izmantošanas aprakstu, detālplānojuma grozījumu aprakstu;

II daļa – **Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi** - ietverot ar detālplānojuma grozījumiem veiktās izmaiņas;

III daļa – **Grafiskā daļa** -ietverot ar detālplānojuma grozījumiem veiktās izmaiņas;

IV daļa – **Pārskats par detālplānojuma grozījumu izstrādi** - satur pašvaldības domes lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu, sabiedriskās apspriedes

sanāksmes protokolu un citus ar detālplānojuma grozījumu izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus.

1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis – grozīt Detālplānojumā noteiktos ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus, atļaujot arī vietējos risinājumus.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums – pamatot Detālplānojuma teritorijā iespēju dzīvojamai apbūvei paredzēt vietējo ūdensvada un kanalizācijas tīklu risinājumus. Paredzēt pēc centralizēto tīklu izbūves obligātu pieslēgšanos.

Papildus prasības detālplānojuma grozījumu izstrādāšanai: Detālplānojuma teritorijā iespējami šādi ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi:

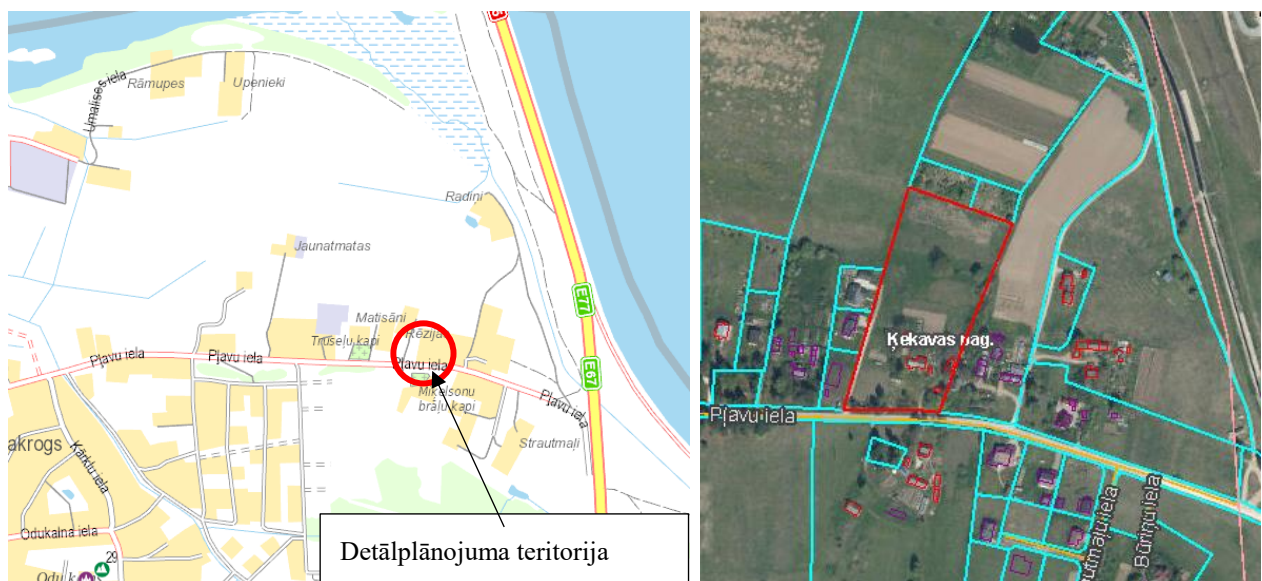
1.1. vietējā ūdensapgāde (spice vai dziļurbums) un vietējais kanalizācijas risinājums - izsmelamais hermētiskais krājrezervuārs katrā detālplānojuma apbūves zemesgabalā, ar nosacījumu, ja Detālplānojuma īstenošanas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli nav izbūvēti līdz detālplānojuma teritorijai;

1.2. ja detālplānojuma realizācijas brīdī centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti pieslēgties pie tiem ir obligāti.

1.3. administratīvajā līgumā par detālplānojuma realizāciju iekļaut obligātu prasību – būvprojektos paredzēt, vietējās ūdensapgādes sistēmas un vietējās kanalizācijas sistēmas izbūvi, paredzot iespēju pieslēgties pie centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas pēc tās izbūves līdz Detālplānojuma teritorijai. Detālplānojuma teritorijas nekustamo īpašumu īpašniekiem, izvirzīt kā obligātu nosacījumu pieslēgties centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem, tiklīdz tie ir izbūvēti līdz Detālplānojuma teritorijai

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (skatīt 1.attēlu).



1.attēls Detālplānojuma teritorijas novietojums

Datu avots: <https://balticmaps.eu/> un <https://www.kadastrs.lv>

Nekustamais īpašums “Dārznieki”, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, kadastra apzīmējums 8000081013, ierakstīts Ķekavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000456575. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700081013 (adrese – Pļavu iela 79, Odukalns, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads) 1.92 ha platībā un būvēm: dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 80700081013001) un palīgēkām (būvju kadastra apzīmējumi 80700081013002, 80700081013003, 80700081013004, 80700081013005 un 80700081013008).

Detālplānojuma 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.

3. SPĒKĀ ESOŠAIS DETĀLPLĀNOJUMS

Detālplānojums “Dārznieki” apstiprināts ar Ķekavas novada domes 25.05.2017. sēdes lēmumu Nr.2§5 (prot.Nr.9) “Par detālplānojuma “Dārznieki”, Odukalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā apstiprināšanu” (turpmāk – Detālplānojums).

3.1. Plānotie zemes ierīcības darbi

Detālplānojuma risinājumi paredzēja zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700081013 sadalīt 5 zemes vienībās:

- 4 zemes vienības paredzētas apbūvei – savrupmāju apbūvei ar atbilstošām palīgizmantošanām (parceles Nr.1. Nr.2, Nr.3 un Nr.4);
- 1 zemes vienība satiksmes infrastruktūrai – Medus ielas izveidošanai.

3.2. Plānotā apbūve, inženierkomunikācijas un transporta organizācija

Atbilstoši Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam 2009.-2021. gadam un apstiprinātajam detālplānojumam zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700081013 funkcionālais zonējums ir Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) un Satiksmes infrastruktūras teritorija (TL).

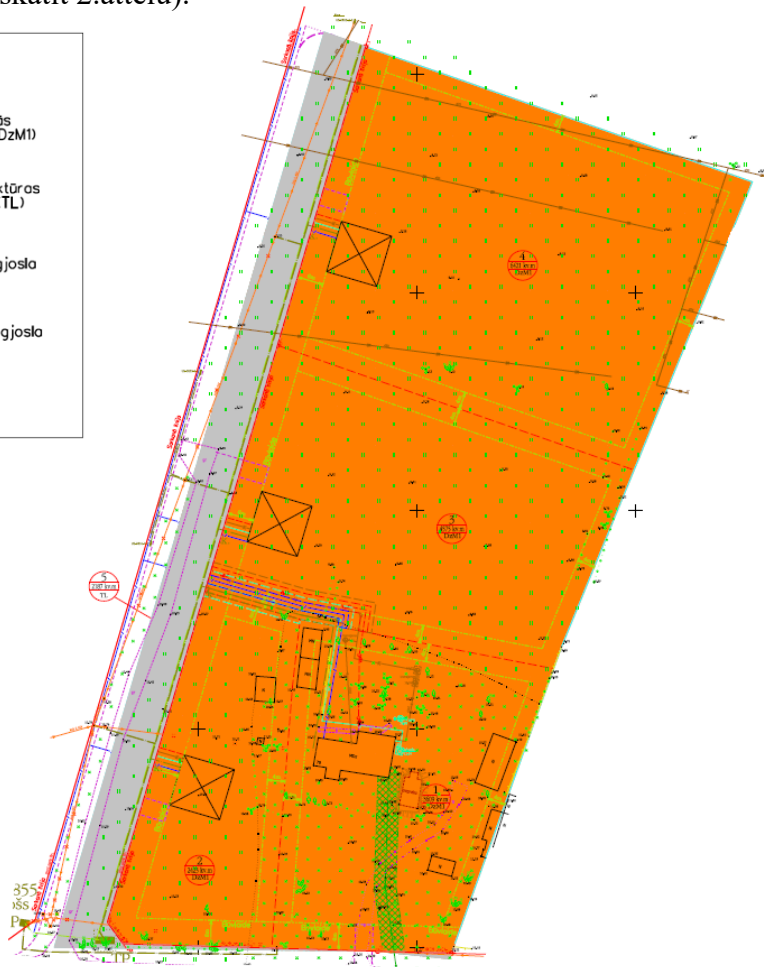
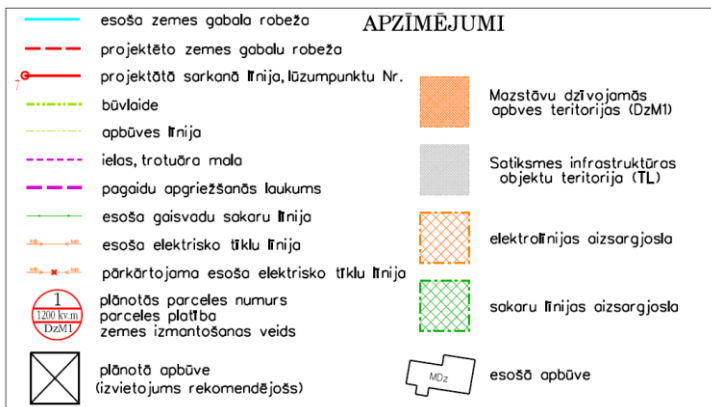
Atbilstoši Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem:

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakšzonējums (DzM1) - nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja, dvīņu māja, rindu māja un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas:

- galvenā izmantošana - vienas savrupmājas vai vienas dvīņu mājas būvniecība;
- palīgizmantošana – saimniecības ēkas vai palīgēkas būvniecība;
- zemesgabala minimālā platība 1200 kv.m.;
- maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- maksimālais apbūves augstums – 12m;
- zemesgabala minimālā ielas fronte – 15m;
- priekšpagalma minimālais platums – 6m.

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) - nozīmē apbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana:

- galvenā izmantošana – maģistrāla nozīmes iela, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- palīgizmantošana – apstādījumi un citi labiekārtojuma elementi;
- ielu sarkanās līnijas – 16m (skatīt 2.attēlu).



2.attēls Detālpārplānojuma teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns

Datu avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_8354

Inženierkomunikācijas

Detālpārplānojuma teritoriju tika plānots nodrošināt ar inženiertīkliem: elektroapgādi, ūdensapgādi, sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, lietus notekūdeņu kanalizācijas, sakaru komunikācijām, ārējo apgaismojumu un gāzes apgādi.

Atbilstoši spēkā esošajam Detālpārplānojumam, teritoriju plānots pieslēgt centrālajam ūdensvadam. Pieslēgums centrālajiem ūdensapgādes tīkliem darba uzdevumā izvirzīta kā obligāta prasība. Tuvākā pieslēgšanās vieta atrodas Lauku ielā ~ 500 metru attālumā no Detālpārplānojuma teritorijas.

Sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tika paredzēts ievadīt centralizētajos kanalizācijas tīklos, tuvākā pieslēgšanās vieta Lauku ielā ~ 500 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Pieklūve

Pieklūšana apbūves gabaliem paredzēta no Medus ielas un Pļavu ielas. 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.

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

3.3. Detālplānojuma īstenošana un teritorijas esošā izmantošana

Atbilstoši Administratīvajam līgumam par nekustamā īpašuma “Dārznieki” , kadastra numurs 80700081013, detālplānojuma “Dārznieki”, Odukalnā, Ķekavas pagast’, Ķekavas novadā īstenošanas kārtību, detālplānojuma risinājumi īstenojami divās kārtās:

1. Būvniecības 1.kārta paredzēja:
 - parces Nr.2 un Nr.5 izdalīšana un visu nepieciešamo inženierkomunikāciju projektēšana, izbūve un nodošana ekspluatācijā;
 - Medus ielas izbūvi un nodošanu ekspluatācijā ar grants segumu;
 - kanalizācijas un ūdensvada tīklus objekta nodrošināšanai ar kanalizācijas un ūdensvada komunikācijām no pašvaldības norādītās pieslēguma vietas līdz detālplānojuma teritorijai.
2. Būvniecības 2.kārta paredzēja parces Nr.3 un Nr.4 projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.
3. Būvniecības 1.kārta īstenojama līdz 01.01.2020., būvniecības 2.kārta līdz 01.01.2025.

Uz šo brīdi detālplānojums nav īstenots atbilstoši administratīvā līguma un detālplānojuma prasībām.

4.DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde veikta, jo detālplānojuma teritorijai nav tiešas pieslēguma iespējas pie centralizētā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz dzīvojamai apbūvei lokālo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūvi.

Tuvākā pieslēgšanās vieta centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (turpmāk – ŪKT) ir Lauku ielā (~ 500 m) attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

2017.gadā izstrādājot Detālplānojumu prasība pieslēgties pie centralizētajiem ŪKT nav samērīga un ekonomiski pamatota.

MK 30.04.2013. noteikumu Nr.240 151.punkts noteic, ka pilsētās un ciemos, kas atrodas šo noteikumu 150.punktā minētajās apbūves teritorijās (tostarp Mazstāvu apbūves teritorijā), kuras nav iekļautas teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN1), kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.

Atbilstoši Administratīvās apgabaltiesas 11.01.2019. spriedumam Nr. A420349813 4.8.punktam – inženierkomunikāciju vienota tīkla izbūve un komunālo pakalpojumu pieejamības nodrošināšana ir pašvaldības autonoma kompetence. Tādēļ apstākļos, kad pašvaldībā ir izbūvēta un sakārtota inženierkomunikāciju sistēma, pašvaldībai nepārprotami ir tiesības kā priekšnoteikumu iecerētajai būvniecībai izvirzīt prasību nodrošināt pieslēgšanos centrālajiem komunikāciju tīkliem.

Prasība pieslēgties centrālajiem komunikāciju tīkliem nav samērīga un ekonomiski pamatota tad, ja pašvaldība pati nav veikusi atbilstošus priekšdarbus (pirms izsniegt darba uzdevumu), lai padarītu iespējamu pieslēgšanos inženierkomunikāciju tīklu pievadiem.

Pēc centralizēto ŪKT izbūves līdz detālplānojuma teritorijai pieslēgšanās centralizētajiem ŪKT izvirzāma kā obligāta prasība.

4.1. Plānotās ielas

Pieklūšana apbūves gabaliem paredzēta no Medus ielas. Medus iela atrodas ielas sarkanajās līnijās (16m platumā). Plānotās ielas izvietojums un ielu sarkano līniju platums ar detālplānojuma grozījumiem netiek mainīti.

Atbilstoši Rīgas rajona tiesas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000456575 ierakstam ir nostiprināts ceļa servitūts 2186 m² platībā, nodrošinot pieklūšanu īpašumam „Dārznieki” par labu nekustamam īpašumam „Buķeļi” (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700082714), „Rēzijas” (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700082713), „Matisāni” (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700082712), „Ramiņi” (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081071) un „Mazozoli” (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081075).

4.2. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

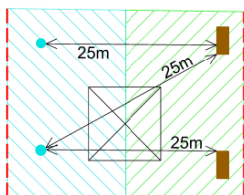
Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Detālplānojuma grozījumi neparedz mainīt elektroapgādes, gāzes apgādes, elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas, siltumapgādes un atkritumu apsaimniekošanas risinājumus.



Ūdensapgāde un kanalizācija

Saskaņā ar SIA „Ķekavas nami” 05.11.2020. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.2020/1-6/879 un balstoties uz centralizēta ūdensvada un sadzīves kanalizācijas sistēmu trasējumu Ķekavas novadā, detālplānojuma teritorijai nav tiešas pieslēguma iespējas pie centralizētā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem.




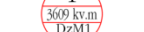

Detālplānojuma grozījumi paredz individuālā ūdensapgādi un lokālu kanalizācijas risinājumu (skatīt 3.attēlu).

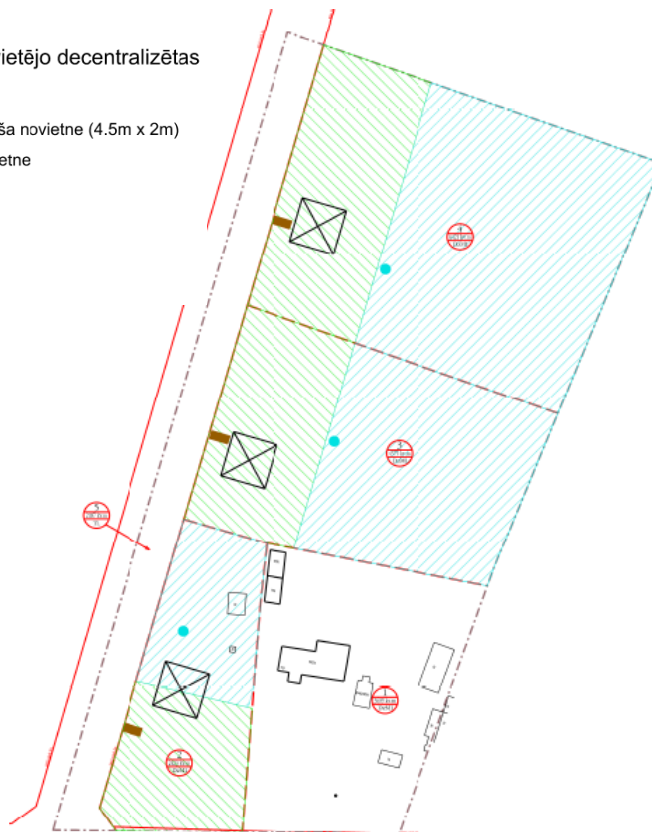
Piemērs vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējošas novietnes un vietējo decentralizētas kanalizācijas sistēmu orientējošas novietnes izvietojumam:



-  vietējo decentralizētas kanalizācijas sistēmu orientējoša novietne (4.5m x 2m)
-  vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējoša novietne
- Minimālais attālums starp dažādām iekārtām ir 25m!

Apzīmējumi plānā

-  Detālpārplānojuma grozījumu robeža
-  Esošās ielu sarkanās līnijas (atbilstoši Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam 2009.-2021.gadam)
-  Projektēto zemesgabalu robeža
-  Projektēto zemesgabalu numurs, platība, funkcionālais zonējums
-  Perspektīvā ēkas novietne (norādīta orientējoši, precizējama būvprojektā)



3.attēls Individuālās ūdensapgādes un lokālās kanalizācijas risinājumi Detālpārplānojuma teritorijā (autors: Lelde Līce)

TIAN 47.2.punkts un 48.2. punkts noteic, ka izvērtējot ekonomisko pamatojumu, vēsturisko situāciju un vides apstākļus konkrētai teritorijai, var pieņemt lēmumu nepieņemot centralizētā ūdensapgādes un centralizētā kanalizācijas sistēmas izbūvi.

Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves Medus ielā, apbūves teritorijām pieslēgšanās ir obligāta.

Ūdensapgādes urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējoša novietne parādīta grafiskajā daļā.

Ugunsdzēsība

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” 19.2.punktu - ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir piekļūšana Rīgas HES ūdenskrātuvei, kas atrodas aptuveni 450m attālumā no Detālpārplānojuma teritorijas.