

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS**IEVADS**

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 2015.gada 28.septembra līgumu starp SIA “Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” un SIA “Elama B”, Ķekavas novada domes 2018.gada 18.janvāra lēmumu Nr.19 (protokols Nr.1) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajiem īpašumiem „Degviela” un „Vidusklaņģi”, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”, atbilstoši 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam 2009.-2021.gadam, kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagastā pie Klaņģu kalna, kas ir valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis Klaņģu kalns – pilskalns (valsts aizsardzības Nr.2092). Teritorija piekļaujas valsts nozīmes autoceļa A5 (Salaspils – Babīte) kreisās puses piederības joslai un pašvaldības ceļam uz Klaņģu kalnu (NĪ “Vidusklaņģi” 2.zemes vienībai). Teritorija faktiski aizņem Klaņģu kalna pakāji un rietumu nogāzi ar reljefa atzīmēm no 12.50 – 20.50 m Latvijas normālo augstumu sistēmā. Gandrīz visu nogāzi aizņem mežs un lapu koku jaunaudze ar krūmājiem. Teritorijā, saskaņā ar “Atzinumu par mežu un zālāju biotopiem...”, plānotās darbības teritorijā un tai piegulošajās platībās netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamas augu sugas.

Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir aptuveni 1,33 ha un tā ir fiziskas un juridiskas personas kopīpašums (NĪ “Degviela” ar kadastra Nr. 8070 008 1074 2.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0213 un 3.zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0293) un pašvaldības īpašums (NĪ “Vidusklaņģi” ar kadastra Nr. 8070 012 0206 2.zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 012 0330 daļa).

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no A5 autoceļa un pašvaldības ceļa, kas ietilpst NĪ “Vidusklaņģi”. Ikdienā ceļš ir slēgts ar barjeru.

Ķekavas pagasta spēkā esošajā teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorija noteikta kā Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), bet daļa kā Mežsaimniecības teritorija (M).

Detālplānojuma teritorijas pašreizējo izmantošanu pilnā mērā raksturo topogrāfiskais plāns. Tomēr, izpildot darba uzdevuma prasību, ir izstrādāts īpašs pašreizējās izmantošanas plāns. Nekustamā īpašuma “Degviela” teritorijas daļa, kas atrodas autoceļa A5 kreisajā pusē, t.i. detālplānojuma teritorijā faktiski tiek izmantota mežsaimniecībai (apmežotā zeme), kā arī tajā atrodas iekonservēts artēziskais urbums.

Savukārt nekustamā īpašuma “Vidusklaņģi” daļa, kas atrodas detālplānojuma teritorijā tiek izmantota periodiski (kad noņem barjeru) kā pašvaldības ceļš piekļūšanai Klaņģu kalnam, kā arī autostāvvietām, kad tur

notiek publiski pasākumi. Atsevišķās vietās (autostāvvietu teritorijā) pašreizējā izmantošana nesakrīt ar īpašuma robežām.

2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojumā iesaistīto zemes vienību attīstības mērķis, atbilstoši Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam 2009.-2021.gadam, kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr.SN-TPD-34/2009, ir noteikts ar Ķekavas novada domes 2018.gada 18.janvāra lēmumu Nr.19 (protokols Nr.1) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajiem īpašumiem „Degviela” un „Vidusklaņģi”, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”.

Tā kā satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), saskaņojot ar VAS „Latvijas valsts ceļi”, kā sekundārā izmantošana noteikta degvielas uzpildes stacija, tad detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikt tās būvniecību kā atbilstošu īpašuma attīstības priekšlikumu nekustamā īpašuma “Degviela” daļā. Taču, kā rādīja iepriekš veiktie plānošanas darbi, šī mērķa sasniegšana nav iespējama bez vienlaicīgas pašvaldības īpašuma “Vidusklaņģi” iekļaušanas detālplānojumā, jo nepieciešama nekustamo īpašumu robežu pārkārtošana un sadale, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveide gan detālplānojuma teritorijā, gan piegulošajām teritorijām.

Lai īstenotu konkrēto attīstības priekšlikumu, saskaņā ar minētā Ķekavas novada domes lēmuma apstiprināto Darba uzdevumu Nr.D-2018-3, detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt īpašumu plānoto (atļauto) izmantošanu. Minētais uzdevums papildināms ar nepieciešamo priekšnoteikumu radīšanu un vienošanos panākšanu degvielas uzpildes stacijas būvniecības īstenošanai.

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Būtiskākie detālplānojuma risinājumi ir saistīti ar tā teritorijas plānojuma struktūras izveidi un pieslēgumu valsts ceļu tīklam.

Detālplānojumā teritorijas plānojuma struktūras risinājums tika meklēts, vadoties, galvenokārt, no četriem principiem un to līdzsvara:

- apbūves specifikas – degvielas uzpildes stacijas kā satiksmes ceļu infrastruktūras objekta īstenošana un saglabāšana ilgtermiņā, ievērtējot gan ceļu tīkla attīstības, gan degvielas uzpildes staciju attīstības tendences;
- mūsdienīgas, atvērtas plānojuma struktūras izveide kā priekšnoteikums blakus teritoriju attīstībai;
- racionāla zemes un finansējuma izmantošana, kas ietver racionālu ceļu un inženiertehniskās apgādes tīklu veidošanu;
- satiksmes drošības kā prioritāra uzdevuma izvirzīšana, minimizējot pieslēgumus A5 ceļam un veidojot tos atbilstošus standartu prasībām.

Pirms detālplānojuma izstrādes un tās laikā, sadarbojoties ar VAS “Latvijas valsts ceļi” un pašvaldību, tika rasts optimāls DUS pieslēguma risinājums pašvaldības ceļam un pašvaldības ceļa pieslēgums valsts autoceļam A5. Tika izstrādāts pašvaldības ceļa izmainīts trasējums ar pieslēguma A5 mezgla priekšlikumu (ārpus detālplānojuma teritorijas),

vienlaicīgi palielinot līdz ~190 m pašreizējo attālumu starp esošajiem pašvaldības ceļu pieslēgumiem, kas ir būtiski satiksmes drošībai. Transformēta arī esošā pašvaldības autostāvvietā Kļauņu kalna apmeklētājiem, papildinot to ar stāvvietu autobusiem. Šāds risinājums nostiprināts ar atbilstošu teritorijas parcelāciju, attiecīgi precizējot teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un apgrūtinājumus. Lai minēto īstenotu, pastāv detālpilānojuma ierosinātāju vienošanās ar pašvaldību saskaņā ar Robežu pārkārtošanas shēmu (skat. lapu – 5).

Tā kā perspektīvā tiek plānota Rīgas apvedceļa (A5) jauna posma izbūve pāri Daugavas HES ūdenskrātuvei, detālpilānojumam piegulošais apvedceļa A5 posms paliks tikai par vienu no ievadiem galvaspilsētā, kā rezultātā posmā prognozējamas mazākas transporta plūsmas un ērtāku pieslēgumu iespējas.

VKPAI (tagad Valsts Kultūras mantojuma pārvalde) ir informējusi, ka degvielas uzpildes stacijas izbūves laikā īpašumos “Degviela” un “Viduskļauņi”, Kļauņu kalna – pilskalna aizsardzības zonā var atklāties arheoloģiskas liecības, tādēļ zemes rakšanas darbu laikā jānodrošina arheoloģiska uzraudzība.

Kā vienu no kultūras pieminekļa aizsardzības un saglabāšanas pasākumiem detālpilānojums paredz saglabāt esošā meža joslu starp Kļauņu kalnu – pilskalnu un plānoto degvielas uzpildes staciju. Tāpat saglabāšanai, iespēju robežās, jāizvēlas bioloģiski un ainaviski vērtīgākie koki un koku grupas.

Detālpilānojumā izvērtētas DUS nepieciešamo inženiertehniskās apgādes risinājumu iespējas un doti attiecīgi priekšlikumi. Pārsvarā, tā kā plānotā DUS atrodas lauku teritorijā, inženiertehniskās apgādes risinājumi ir lokāli, izņemot elektroapgādi.

Elektroapgāde risināma no 20 kV gaisvadu līnijas pa A5 ceļa piederības joslu uz DUS teritorijā plānoto transformatoru apakšstaciju, vienlaicīgi paredzot to arī pretējā A5 ceļa pusē nodomātās DUS vajadzībām. Plānotā DUS nepieciešamā jauda ir 2 x 70 kW.

Teritorijas apgaismojuma risinājumi jāpieņem DUS būvprojektā.

Jāatzīmē, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Detālpilānojuma inženierkomunikāciju shēmā (skat. lapu – 4) piedāvātais elektroapgādes risinājums jāīsteno, piemērojot Enerģētikas likuma 19.panta 1¹ daļā un 24.pantā noteikto.

Ūdensapgāde DUS paredzēta no esošā dziļurbuma meža teritorijā. Ūdens patēriņš ~1,5m³/dn.

Sadzīves notekūdeņus paredzēts uzkrāt hermētiskos pazemes krājrezervuāros un periodiski izvest uz attīrīšanas iekārtām vai arī kā alternatīvu risinājumu pieņemt bioloģiskās attīrīšanas iekārtu izbūvi uz vietas, apvienojot tās ar paredzēto lietus ūdeņu attīrīšanu.

Gāzapgāde DUS nav nepieciešama, bet tās nodrošināšanai, ja apkārtējiem īpašumiem rodas tāda nepieciešamība, ir visi priekšnoteikumi, gāzes vadus izvietojot pašvaldības ceļa nodalījuma joslā saskaņā ar LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”.

Līdzīgi, nepieciešamības gadījumā, risināma elektronisko sakaru tīklu izbūve.

Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Meliorācijas kadastra datiem neatrodas meliorācijas sistēmas. Tomēr blakus teritorijas ir meliorētas, tādēļ DUS īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Virsūdeņu uztveršanai no kalna un novadīšanai uz A5 ceļa grāvi detālplānojumā pašvaldības ceļam noteikti grāvji un caurteces, kuru izvietojums un parametri precizējami ar būvprojektu. DUS teritorijai paredzēta autonoma lietus ūdeni savākšanas sistēma, kuras tehniskais risinājums arī jāizstrādā būvprojektā.

Detālplānojumā iestrādātais DUS apbūves risinājums, tāpat inženiertehnisko tīklu un pašvaldības ceļa profilu shēmas ir informatīvas, bet ne saistošas. Pieļaujami alternatīvi risinājumi.

Tā kā detālplānojuma priekšlikumi paredz nekustamo īpašumu robežu pārkārtošanu, ievērojot īpašumu vienlīdzības principu, tā sastāvā izstrādāts zemes iericības darbu plāns (skat. lapu – 3).

Detālplānojuma sastāvā izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi katrai zemes vienībai (skat. III daļu).

4. IZVĒRTĒJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IETEKMI UZ PIEGULOŠAJĀM TERITORIJĀM

Mūsdienu DUS ir transporta infrastruktūras objekts, kas sevī ietver modernas tehnoloģijas ar, faktiski riskus izslēdzošiem, drošiem risinājumiem. Tādēļ tās gandrīz izslēdz negatīvu ietekmi uz dabas un urbāno vidi. Vēl vairāk, kā publisks, visiem pieejams objekts, tā vairo vides funkcionālo un ainavisko daudzveidību. Arī konkrētajā situācijā, kad plānots to izvietot tiešā arheoloģijas pieminekļa tuvumā, vizuāli nodalot tikai ar mežu, tā veiksmīgi kalpos Kļauģu kalnā notiekošo regulāro publisko pasākumu kontekstā.

Detālpilānojuma risinājumi neapšaubāmi uzlabos piegulošo teritoriju pieejamību, piemēram, servitūta ceļš ziemeļu virzienā blakus ģpašumam.

No ekonomikas viedokļa DUS, kā katrs attīstības objekts vai pasākums, paaugstinās apkārtējo teritoriju vērtību, neradot nekādu vērā ņemamu negatīvu ietekmi.

5. PASKAIDROJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU

Detālplānojuma īstenošanas pamatā ir teritorijas attīstītāju noslēgtā vienošanās, kas paredz:

Sagatavošanas posmā:

Tirgus vērtības novērtējuma veikšanu par saviem līdzekļiem sev piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, lai īstenotu vienlīdzīgu detālplānojumā noteikto īpašumu transformāciju un apmaiņas procesā jaunizveidoto zemes vienību reģistrāciju zemes grāmatā un robežu plānu, situācijas plānu un apgrūtinājumu plānu izstrādi.

Būvprojektēšanas posmā:

Teritorijas attīstītājam veikt savstarpēji koordinētu būvprojektu izstrādi:

- Degvielas uzpildes stacijai nepieciešamajiem ārējiem elektroapgādes tīkliem.
- Degvielas uzpildes stacijas jaunbūvei un pašvaldības ceļam tā izmainītajā daļā, ieskaitot autostāvvietas.
- Pašvaldības ceļa pievienojumam autoceļam A5.

Būvdarbu veikšanas posmā:

Attīstītājam veikt būvdarbu organizēšanu un izpildi, kā arī objektu nodošanu ekspluatācijā.

Vienošanās paredz iespējas, savstarpēji vienojoties, papildināt vai grozīt vienošanos.