

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „ERCENI” TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Nekustamā īpašuma „Erceni”, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, teritorijas pašreizējā izmantošana ir lauksaimniecība un nelielā teritorijas daļā - zeme zem ceļiem (sarkano līniju teritorijā). Virszemes būvju detālplānojumā iekļautajā teritorijā nav.



Foto Nr.1



Foto Nr.2

Teritorija nav apbūvēta, tā tieši robežojas ar valsts autoceļiem V1 un V2, kā arī ar pašvaldības autoceļu Mazo Rānavas ielu.



Foto Nr.3

2013.gada 4.decembrī ir spēkā stājies lokālplānojums nekustamā īpašuma „Erceni” teritorijā, ar kuru ir veikti grozījumi Ķekavas novada teritorijas plānojumā. Nekustamā īpašuma „Erceni” teritorijas daļai funkcionālais zonējums ir noteikts Jauktas ražošanas un darījumu teritorija (JRD), kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir ražošanas, komunālie un transporta uzņēmumi, kā arī dažāda rakstura darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, savukārt teritorijas daļām ielu sarkano līniju teritorijās funkcionālais zonējums ir noteikts - Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL), kura, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ir noteikta ar mēķi - nodrošināt visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

Detālplānojuma robežas ir noteiktas saskaņā ar Ķekavas novada domes 2015.gada 30.aprīlī apstiprinātā darba uzdevumā Nr.D-2015-7 3.punktā noteikto: “Detālplānojuma robežas atbilst nekustamā īpašuma “Erceni” kadastra numurs 8070 001 0011, 3,50 ha platībā, robežām”. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, detālplānojums ir izstrādāts nekustamā īpašuma “Erceni” kadastra numurs 8070 001 0011, robežās ietvertajā teritorijā, 3,50 ha platībā,

Detālplānojuma izstrāde ir uzsākta atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 14. oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" noteiktajām prasībām. Detālplānojums izstrādāts uz SIA „Ģeodēzijas serviss” sagatavota topogrāfiskā plāna pamata, kas 2015.gada 29.janvārī reģistrēts SIA “Mērniecības Datu Centrs” un ievadīts 2015.gada 29.janvārī Ķekavas pašvaldības augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzē (reģ. Nr. 8070 TP 150211).

Zemes vienības turpmākā izmantošana ir plānota, ņemot vērā tā atrašanās vietu un pārējo pieguļošo teritoriju iespējamo perspektīvo attīstību. Detālplānojuma risinājumā, pēc pašvaldības pieprasījuma, ir paredzēta divu jaunu starpgabalu izveidošana, atdalot ar ielas aizsargjoslu – sarkano līniju apgrūtinātās nekustamā īpašuma „Erceni” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0011 daļas, kas atrodas funkcionālā zonējuma Satiksmes infrastruktūras (TL) teritorijās.

Detālplānojuma teritorijas apbūvi ir paredzēts veikt 2 kārtās. Pirmkārt apbūvējamajā teritorijā ir norādīta detalizēta plānotās būves – noliktavas -loģistikas centra novietne un ar to saistītās infrastruktūras – inženierkomunikāciju, teritorijas iekšējo ceļu un to pievienojuma novietne valsts autoceļam V2, autostāvvietu un lietus

ūdens filtrācijas lauka orientējošas novietne, kā arī brīvās teritorijas, kas plānotas teritorijas labiekārtošanai. Otrajā kārtā apbūvējamajā teritorijā ir norādīta būvju orientējoša novietne ar to saistītās infrastruktūras – inženierkomunikāciju, iekšējo ceļu un to pievienojuma Mazajai Rāmavas ielai novietne, autostāvvietu un lietus ūdens filtrācijas lauka orientējošas novietnes, kā arī brīvās teritorijas, kas plānotas teritorijas labiekārtošanai, (skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, plānotajai zemes vienībai Nr.1 zemes lietošanas mērķa koda priekšlikums ir 1002 – noliktavu apbūve, savukārt plānotajām zemes vienībām Nr.2 un Nr.3 zemes lietošanas mērķa koda priekšlikums ir 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, (skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”).

2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶI UN UZDEVUMI

Ņemot vērā Civillikuma 927.pantā noteikto, ka „Īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus...”, detālplānojuma izstrādes ierosinātāja mērķis ir noliktavas - loģistikas centra izveidošana un ar to saistītās infrastruktūras izbūve nekustamā īpašuma „Erceni” plānotās zemes vienības Nr.1 teritorijā.

Uzdevumi šī plānošanas dokumenta izstrādei ir noteikti Ķekavas novada domes izsniegtajā darba uzdevumā un institūciju nosacījumos, savukārt ievērot detālplānojuma projekta izstrādē prasības, kas, atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem, izvirzītas projekta izstrādāšanai, ir uzdevums detālplānojuma izstrādātājam.

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Ar šo plānošanas dokumentu tiek sniegts pamatojums konkrētai teritorijas izmantošanai, kurā ir paredzēta noliktavas - loģistikas centra būvniecība un ar to saistītās infrastruktūras izveidošana.

Detālplānojuma izstrāde nekustamā īpašuma „Erceni” teritorijā, Valdlauču ciemā, tiek veikta ņemot vērā apkārtējo teritoriju funkcionālo zonējumu un esošo apbūvi autoceļiem piekļautajās, īpašumam „Erceni” tuvākajās teritorijās. Teritorijās, kas atrodas uz rietumiem un dienvidiem no plānojamās teritorijas funkcionālais zonējums jau ir noteikts - jauktas ražošanas un darījumu teritorijas un šo teritoriju atrašanās vieta pie valsts autoceļiem ir vairāk piemērota tādas apbūves veidošanai, kas iespējami mazāk tiek ietekmēta no vides piesārņojuma, ko rada intensīvā satiksme pa blakus esošajiem ceļiem.

Savukārt teritorijai blakus esošie ceļi un inženierkomunikācijas ir noteicošs faktors, lai teritorijā būvētu noliktavas - loģistikas centru, tā nodrošinot ērtu piekļuves risinājumu un inženierkomunikāciju pieslēgumus esošajai infrastruktūrai. Teritorijā, kurā tiek veidota kompakta jauktas ražošanas un darījumu zona pie valsts autoceļa V1 Valdlauči-Rāmava, valsts autoceļa V2 un Mazās Rāmavas ielas ir nodrošināta ekonomiska ar šo apbūvi saistītā inženierkomunikāciju izbūve un ekspluatācija.

Plānotais noliktavas - loģistikas centra galvenās būves izvietojums, kas noteikts 8,5 m no zemes vienības ziemeļu puses robežas, (skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”) novērš iespējamo, ar centra izmantošanu un apkāpi saistīto negatīvo ietekmi uz jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritoriju, kura atrodas plānotajai teritorijai ziemeļu pusē. Bez tam, teritorijā norādītajās apbūves novietnēs plānotās būves, starp iespējamo dzīvojamo apbūvi un valsts autoceļiem, kalpos kā buferzona un samazinās vides

piesārņojuma ietekmi no transporta kustības radītajiem trokšņiem un gaisa piesārņojuma.

Ar līdz 2,5 m augstu žogu, kuru būvprojekta risinājumā var veidot necaurredzamu, ir paredzēta plānojamās teritorijas iežogošana pa īpašuma robežu teritorijas ziemeļu daļā un - pa ielas sarkano līniju - pārējā daļā.

Izstrādājot teritorijas labiekārtošanas projektu ir jāparedz apstādījumu izveidošana joslā gar zemes vienības ziemeļu robežu.

Detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma” ir norādītas inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas pie maģistrālajiem tīkliem, kas atrodas plānojamās teritorijas tiešā tuvumā, kā arī ir norādītas iespējamās piekļuves nodrošinājuma vietas pie plānotās apbūves teritorijas. Piekļuves nodrošināšanai no pašvaldības ielas ir norādīta piebrauktuves pieslēguma vieta pie Mazās Rāmavas ielas, savukārt pieslēgums valsts autoceļam V2 - pieslēguma vietā, kas norādīta grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”.

Pamatojoties uz esošās situācijas izvērtējumu un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas sniegto informāciju par to, ka pašlaik spēka esošais Ķekavas novada teritorijas plānojums un inspekcijā saskaņotie detālplānojumi pieļauj jauktu ražošanas un darījumu objektu apbūvi starp plānojamo teritoriju un valsts aizsargājamo kultūras pieminekli - Depkina (Ramavas) muižu, lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos plānojamās apbūves maksimālais augstums šajā Valdlauču ciema teritorijas daļā tiek noteikts 18 metri un apbūves nosacījumu 1. punkta 1.5.apakšpunktā ir noteikta prasība par koku stādījumu joslu izveidošanu. Lai saglabātu valsts nozīmes kultūras pieminekļa apkaimes īpatnības, tā aizsardzības zonā, plaši pārskatāmas ainavas robežās, detālplānojuma risinājumā nav paredzēts veidot spēcīgus apbūves akcentus. Izstrādājot būvprojektu ir jāievēro Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izsniegtajā uzziņā noteiktās prasības, (skatīt 2.sējuma 34.lpp.).

4. INŽENIERTEHNISKIE RISINĀJUMI

4.1. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumā ir ievēroti 2015. gada 25. jūnijā izsniegtie VAS “Latvijas Valsts Ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas nosacījumi Nr. 4.3.1 - 608.

Piekļūšana projektētajai teritorijai tiek plānota atbilstoši Ķekavas novada domes 2013.gada 21. novembrī apstiprinātajam nekustamā īpašuma „Erceni” lokālplānojumam, kurā ir noteiktas un VAS „Latvijas Valsts ceļi” saskaņotas ceļu pievienojumu vietas valsts vietējam autoceļam V2 Pievedceļš a/c Valdlauči –Rāmava (skatīt 2.sējuma 37.lpp.), kā arī pašvaldības ielai Mazā Rāmavas iela. Izstrādājot nobrauktuves tehniskos projektus to parametri ir jāparedz saskaņā ar “Latvijas Valsts Ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas 2015.gada 17.martā izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 4.3.1 - 241 noliktavas - loģistikas centra izbūves projekta izstrādei, kuri ir pievienoti 2.sējuma 36.lpp.

Ja valsts vietējā autoceļa V2 Pievedceļš a/c Valdlauči – Rāmava paplašināšanas nolūkā tā īpašniekam rastos nepieciešamība izveidot jaunas ietves vai citas satiksmes infrastruktūras teritorijas, tad, atbilstoši spēka esošiem normatīvajiem aktiem, izstrādājot zemes ierīcības projektu kā papildinājumu šim detālplānojumam, ir pieļaujama iespēja no nekustamā īpašuma “Erceni” teritorijas atdalīt tikai šim nolūkam nepieciešamo, gar valsts vietējo autoceļu V2 Pievedceļš a/c Valdlauči – Rāmava esošu, teritorijas daļu.

4.2. UGUNSDZĒSĪBAS PRASĪBAS

Projektā ir ievērotas ugunsdzēsības prasības, paredzot ugunsdzēsēju transporta brīvu piekļūšanu plānotajai apbūvei un, paredzot ugunsdzēsības ūdens ņemšanas

vajadzībām izbūvēt ugunsdzēsības hidrants (skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Atļautā izmantošana, zemes vienību sadalījums, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”).

Izstrādājot būvju tehniskos projektus un izbūvējot piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, ir jāņem vērā Latvijas valsts standarts 446 „Ugunsdrošībai un civilai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”, kā arī Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumi Nr.498 „Noteikumi par būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība” un citi, būvniecības procesa laikā spēkā esošie normatīvie akti.

4.3. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Inženierkomunikāciju novietnes plānu skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”.

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.

4.3.1.ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes tīkli ir plānoti saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 2015.gada 1. jūnijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr.30K120-03.02/1097.

Atbilstoši nosacījumiem pievienotajā pielikumā Nr.1 norādītajam, ir izbūvēta objekta elektroapgādei paredzētā 0,4kV elektroenerģijas komercuzskaite, kuru projektējot ir ņemta vērā teritorijā izbūvējamajiem objektiem nepieciešamā elektroenerģijas patērētāju slodze 129 kW (200A). Izbūvēto elektroapgādes pieslēguma vietu un patērētāju slodzi skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā satiksmes infrastruktūra, sarkanās līnijas, elektroenerģijas patēriņa slodze”.

Teritorijas iekšējā apgaismojuma risinājumi nedrīkst radīt negatīvu ietekmi uz iedzīvotāju dzīves apstākļiem nekustamajā īpašumā “Senkalni”, kas atrodas teritorijas ziemeļos.

4.3.2.ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Atbilstoši SIA „Ķekavas nami” 2015.gada 11.jūnija nosacījumu Nr.02-13/437 prasībām, detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma” ir norādītas teritorijas apbūvei nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas pie maģistrālajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kas atrodas plānojamās teritorijas tiešā tuvumā. Atbilstoši tehnisko noteikumu prasībām un tehniskajam risinājumam, kanalizācijas tīklu pieslēguma vieta pie centralizētajiem tīkliem var tikt izmainīta.

Ārējo ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu būvprojektus ir paredzēts izstrādāt vienlaikus ar noliktavas - loģistikas centra būvprojektu.

4.3.3. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA

Saskaņā ar VSAI „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2015. gada 28.maija nosacījumos Nr.2-75/05/2015, sniegto informāciju, detālplānojumā iekļautā teritorija nav nosusināta ar segto drenāžu un ir sniegts ieteikums paredzēt drenāžu ap ēkām. Savukārt VSAI „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2015. gada 24.februārī izsniegtajos tehniskajos noteikumos Nr.Z-2015-112 ir sniegtas prasības būvprojekta izstrādāšanai, (skatīt 2.sējuma 32.-33. lpp.) Nosacījumu prasības ir ietvertas Apbūves nosacījumu 1. punkta 1.9.apakšpunktā.

Detālplānojuma risinājuma priekšlikums - izstrādājot apbūves un teritorijas labiekārtošanas būvprojektus, paredzēt izbūvēt vismaz divas krājakas virszemes ūdeņu noteces uztveršanai, savākšanai un novadīšanai. Orientējošas lietus ūdens infiltrācijas lauku un nepieciešamības gadījumā izbūvējamā lietus ūdens kanalizācijas vada

novietnes detālplānojuma teritorijas robežās skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”.

Lai novērstu iespēju radīt negatīvu ietekmi uz kaimiņam piederošo nekustamo īpašumu “Senkalni”, virszemes ūdeņu savākšanas un novadīšana no teritorijas ziemeļu daļā plānotā iekšējā ceļa klātnes ir jāparedz ceļa dienvidu pusē.

4.3.4. GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta 2015. gada 11. jūnija nosacījumiem Nr. 27.4-2/12/2022, detālplānojuma projektā ir paredzēta iespēja pieslēgties pie teritorijā esošā gāzesvada. Perspektīvā skapjveida gāzes spiediena regulēšanas punkta novietne ir norādīta pēc iespējas tuvāk esošajam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,6 MPa. Ņemot vērā, ka teritorijā netiek veidotas jaunas zemes vienības, gāzes pievadu orientējošās novietnes, kuras tiks precizētas būvprojektā, ir norādītas plānojamajā teritorijā, t.i. līdz apbūves novietnēm, (skatīt grafiskās daļas lapā DP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”).

Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamentā.

4.3.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritorijā, atbilstoši SIA „Lattelecom” 2015.gada 27.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, atrodas SIA „Lattelecom” komunikācijas – izbūvēta kabeļu kanalizācija gar teritorijas robežu ar Bauskas ielu. Ja būvprojekta izstrādes gaitā tiks izmantota iespēja veidot pieslēgumu pie SIA „Lattelecom”, kā viena no šī pakalpojuma sniedzējiem, esošās telekomunikāciju sakaru līnijas, tas tiks veikts izstrādājot būvprojektu, atbilstoši SIA „Lattelecom” 2015.gada 23. februārī izsniegto tehnisko noteikumu Nr.36-18/2218/309 prasībām, (skatīt 2.sējuma 35.lpp.)

4.3.6. SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie pašvaldības centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei nepieciešami lokāli risinājumi (gāzes apgāde, siltumsūkņi, vai citi risinājumi).

4.4. CITAS PRASĪBAS

4.4.1. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

Atkritumu apsaimniekošana ir jānodrošina saskaņā ar Ķekavas novada saistošajiem noteikumiem par atkritumu apsaimniekošanu Ķekavas novadā.

Uzsākot būvniecību vai teritorijas labiekārtošanas darbus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā īpašniekam ir jāslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekotāju (kuram ir līgums ar pašvaldību par minētā pakalpojuma sniegšanu), par sadzīves atkritumu savākšanu.

4.4.2. BIOTOPI

Detālplānojuma projekta izstrādes gaitā eksperte Inga Straupe ir apsekojusi nekustamā īpašuma „Erceni” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0011, teritoriju 3,50 ha platībā un sniegusi atzinumu par to, ka apsekotajā teritorijā, lauksaimniecībā izmantojamā zemē, nav konstatēti īpaši aizsargājamie biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas un augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi.

5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ķekavas novada Teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

- ielas sarkano līniju aizsargjosla 0,05 ha, (plānotajā zemes vienībā Nr.2 -0,02 ha, plānotajā zemes vienībā Nr.3 – 0,03 ha);
- vēstures pieminekļa aizsargjosla 3,50 ha (plānotajā zemes vienībā Nr.1 – 3,45 ha, plānotajā zemes vienībā Nr.2 - 0,02 ha, plānotajā zemes vienībā Nr.3 – 0,03 ha);;
- ūdensvada aizsargjosla 0,01 ha (plānotajā zemes vienībā Nr.2 – 0,01 ha);
- augstspiediena gāzesvada aizsargjosla 0,11 ha (plānotajā zemes vienībā Nr.1 – 0,11 ha);;
- elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla 0,01 ha, (plānotajā zemes vienībā Nr.3 – 0,01 ha);.
- elektrolīnijas aizsargjosla ciemos 0,02 ha, (plānotajā zemes vienībā Nr.3 – 0,02 ha).

Sagatavoja
arhitekta Dace Bērziņa