

ĶEKAVAS NOVADA, ĶEKAVAS PAGASTA
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

„ORES”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 80700010117

„OLEKTĪTE”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 80700010048

LOKĀLPLĀNOJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

PROJEKTS

Pasūtītājs: SIA “GREEN PARKS”

Izstrādātājs:



2016.gads

SATURS

IEVADS	3
1.LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
2.TERITORIJAS RAKSTUROJUMS	5
2.1.NOVIETOJUMS, PLATĪBA UN ROBEŽAS	5
2.2.ESOŠA PIEKĻŪŠANA	6
2.3.ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA	7
2.4.BLAKUS ESOŠO TERITORIJU IZMANTOŠANA	12
2.5.ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS	13
2.6.ESOŠI APGRŪTINĀJUMI	13
3.LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	14
3.1. ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS	14
3.2.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS	18
3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA	20
3.4.INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS.....	20
3.4.1.Ūdensapgāde.....	20
3.4.2.Elektroapgāde	21
3.4.3.Siltumapgāde un gāzes apgāde	21
3.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI.....	21
3.6.LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI.....	22

IEVADS

Ķekavas novada Ķekavas pagasta nekustamo īpašumu „Ores” (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700010117) un „Olektīte” (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700010117) lokālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar

Ķekavas novada domes 25.02.2016. lēmumu (sēdes protokols Nr.9, 2.§ 2.p) “Par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijas plānojuma grozījumiem nekustamajos īpašumos “Ores” un “Olektīte”, Valdlaučos, Ķekavas pagastā” un apstiprināto Darba uzdevumu lokālplānojuma izstrādei.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamā īpašuma īpašnieku un SIA „Reģionālie projekti”, lokālplānojuma izstrādi veica SIA „Reģionālie projekti” (projekta vadītājs – Tālis Skuja, kartogrāfe – Vita Jumtiņa).

Lokālplānojuma izstrādes vadītājs – Ķekavas novada pašvaldības Telpiskās plānošanas daļas teritorijas plānotājs Andris Lācis.

Lokālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un 30.04.2013. MK noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr.240).

LOKĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

„PASKAIDROJUMA RAKSTS”, kurā ietverts lokālplānojuma izstrādes pamatojums, risinājuma apraksts un tā saistība ar blakus esošajām teritorijām un risinājuma atbilstība Ķekavas novada pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai.

„TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI”, kuros noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametri funkcionālajā zonā, kā arī citas prasības, aprobežojumi un nosacījumi.

„GRAFISKĀ DAĻA”, kurā noteikts teritorijas funkcionālais zonējums un izmantošanas veidi, noteikts transporta infrastruktūras risinājums, galvenie inženiertīklu apgādes būvju risinājumi un attēlotas apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām.

Grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 TM koordinātu sistēmā izstrādātās topogrāfiskās kartes ar mēroga noteiktību 1: 500 (izstrādātājs SIA „Nekustamo īpašumu serviss”, 26.10.2015.)

„KOPSAVILKUMS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU”, kurā apkopoti dokumenti par lokālplānojuma izstrādes procesu – pašvaldības lēmumi, darba uzdevums, institūciju nosacījumi un atzinumi par lokālplānojuma redakciju, eksperta atzinums, publiskās apspriešanas dokumenti – paziņojumi, publikācijas, sabiedriskās apspriešanas sanāksmes protokols u.c.

LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI SAŅEMTI INSTITŪCIJU NOSACĪJUMI

- 1) Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde 09.05.2016. Nr.4.5.-07/3561;
- 2) Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra 18.04.2016. Nr.263/1.1-14.5/393;
- 3) AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departaments 27.04.2016. Nr.27.4-2/1219;
- 4) AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa 23.05.2016. Nr.30KI20-03.02/1161;
- 5) SIA „Ķekavas nami” 18.04.2016. Nr.02-13/159;
- 6) Veselības inspekcija Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļa 25.04.2016. Nr.10-4/13229/251.

LĒMUMS PAR STRATĒGISKĀ IETEKMES UZ VIDI NOVĒRTĒJUMA PROCEDŪRAS NEPIEMĒROŠANU

Vides pārraudzības valsts birojs pieņēma lēmumu Nr.28 "Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu"¹

EKSPERTA ATZINUMS PAR ZĀLĀJU BIOTOPIEM UN VASKULĀRAJĀM AUGU SUGĀM

Lokālpilnojumā sagatavošanas ietvaros 2016.gada 13.jūnijā saņemti biotopu ekspertes Ingas Straupes (Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.022) atzinumi²:

- 1) atzinums par mežu biotopiem un vaskulārajām augu sugām nekustamā īpašumā „Olektīte”;
- 2) atzinums par zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām nekustamā īpašumā „Ores”.

1.LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā ar Ķekavas novada domes 25.02.2016. lēmumu par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu un apstiprināto Darba uzdevumu, **lokālpilnojumā izstrādes mērķis ir plānotās (atļautās) izmantošanas maiņa no Atklāto telpu (zaļās) teritorijas Z Parku un rekreācijas teritorijas apakšzonējuma ZA2 uz Jauktas centra apbūves teritorijas JC funkcionālo zonējumu.**

Darba uzdevumā noteiktās papildus prasības lokālpilnojumā izstrādāšanai:

- 1) paredzēt vienota arhitektoniskā risinājuma nosacījumus – apbūves nosacījumos iekļaut prasību par nepieciešamību veidot arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes;
- 2) lokālpilnojumā teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu, lietus ūdens novadīšanas sistēmu no ielām/ceļiem;
- 3) plānotajai apbūvei paredzēt centrālo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu (ar perspektīvo būvju pieslēgumiem) izveidošanu un paredzēt obligātu pieslēguma izveidošanu centrālajai kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmai;
- 4) lokālpilnojumā teritorijā paredzēt (atbilstoši Apbūves noteikumiem) lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmu;
- 5) lokālpilnojumā iekļaut prasību par obligātu detālpilnojumā izstrādi pirms apbūves projektēšanas;
- 6) saglabāt esošās Satiksmes infrastruktūras teritorijas TL;
- 7) saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai paredzēt tās pārkārtošanu, saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.

¹ lēmumu skatīt Kopsavilkumā par lokālpilnojumā izstrādes procesu

² eksperta atzinumu skatīt Kopsavilkumā par lokālpilnojumā izstrādes procesu

2.TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

2.1.NOVIETOJUMS, PLATĪBA UN ROBEŽAS

Lokālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada, Ķekavas pagasta Valdlauču ciema ziemeļu daļā pie Atpūtas ielas.

Lokālpilānojuma teritoriju veido divas blakus esošas zemes vienības ar kopējo platību 0,7281 ha:

- 1) nekustamā īpašuma "Ores" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700010117, platība 0,3988 ha;
- 2) nekustamā īpašuma "Olektīte" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700010048, platība 0,3293 ha.



1.attēls. Lokālpilānojuma teritorijas novietojums

Lokālpilānojuma teritorija robežojas ar:

- 1) nekustamā īpašuma "Atpūtas iela 23" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010076 (juridiskas personas īpašums);
- 2) nekustamā īpašuma "Atpūtas iela" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010120 (pašvaldības īpašums);
- 3) nekustamā īpašuma "Vilkmuižnieki 2" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010037 (fiziskas personas īpašums);
- 4) nekustamā īpašuma "Gruziši" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010121 (pašvaldības īpašums);
- 5) nekustamā īpašuma "Meistaru iela 5" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010057 (juridiskas personas īpašums).



2.attēls. Lokālpilnoņuma teritorija³

2.2.ESOŠA PIEĻŪŠANA

PieĻŪšana lokālpilnoņuma teritorijā nodrošināta no Atpūtas ielas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700010120, kas dienvidu daļā robeņojas ar lokālpilnoņuma teritoriju. Uz rietumiem no lokālpilnoņuma teritorijas Atpūtas iela savienojas ar valsts vietējo autoceļu V1 "Valdlauci – Rāmava".



3.attēls. Atpūtas iela pie lokālpilnoņuma teritorijas (2016.gada 31.maijs)

³ attēla izveidē izmantota ortofotokarte mērogā 1:10 000 (autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2011-2014) un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, Valsts zemes dienests, 2015.gads

Teritoriju vidusdaļā dienvidu – ziemeļu virzienā šķērso iebrauktuve, kas savieno Atpūtas ielu ar garāžu teritoriju zemes vienībā "Meistaru iela 5" (kadastra apzīmējums 80700010057) un nodrošina piekļūšanu arī lokālplānojuma teritorijai.



4.attēls. Iebrauktuve lokālplānojuma teritorijas vidusdaļā (skats no Atpūtas ielas, 2016.gada 31.maijs)

2.3.ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA

Abām lokālplānojuma teritoriju veidošajām zemes vienībām ir atšķirīga esošā izmantošana. Zemes vienības atdala esoša iebrauktuve, kas savieno Atpūtas ielu ar garāžu teritoriju uz ziemeļiem no lokālplānojuma teritorijas.

Zemes vienībā "Ores" reljefs nevienmērīgs, teritorijas rietumu daļā augstuma atzīmes mainās no 5,75 m pie Atpūtas ielas līdz 6,36 ziemeļrietumu daļā. Ziemeļu daļas centrā – ieplaka ar augstuma atzīmēm 4,66 – 4,86 m. Saskaņā ar zemes robežu plānu, pēc lietošanas veida 0,2708 ha aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes, 0,1280 ha atrodas zem ēkām un pagalmiem.

Teritorijā pie Atpūtas ielas uzbūvēts asfaltēts laukums, atrodas vairākas saimniecības ēkas, kas agrāk kalpojušas laukuma apsaimniekošanai. Laukums nožogots, izbūvēts laukuma apgaismojums. Šobrīd teritorija netiek izmantota saimnieciskajā darbībā. Pārējo zemes vienības daļu veido lauksaimniecības zemju atmatas.



5.attēls. Lokālpilānojuma teritorijas rietumu daļa - asfaltēts laukums un atmatas (zemes vienība "Ores")



6.attēls. Lokālpilānojuma teritorijas rietumu daļa – koku stādījumi aiz asfaltēta laukuma (zemes vienība "Ores")



7.attēls. Lokālpilnījuma teritorijas rietumu daļa – saimniecības ēkas pie caurbrauktuves (zemes vienība "Ores")

Sagatavojot lokālpilnījumu, saņemti eksperta atzinumi⁴ par zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām. Konstatēti biotopi:

1.biotopu grupa L.2. *Pilsētu un ciemu dzīvojamā apbūve*, ko pārstāv atsevišķas saimniecības ēkas un asfaltēts laukums.

2.biotopu grupas K. *Ruderāli biotopi* apakšgrupas biotopu K.1. *Atmatas* un K.2. *Nezālienes komplekss*, ko veido platība, kur agrāk veikta augsnes virskārtas pārbīde un izlīdzināšana, pēc tam sākusies platības aizaugšana ar nezālēm un daudzgadīgiem lakstaugiem. Augājā sastopamas nezāles, atmatu un zālāju sugas: parastā kamolzāle, bezakotu zaķauza, dziedniecības pienene, parastā vībotne, podagras gārša, blīvā skābene, tīruma kosa un tīruma tītenis. Bieži sastopama invazīvā augu suga - Kanādas zeltgalvīte.

3.biotopu grupas J.*Parki un apstādījumi* biotops J.5. *Alejas un koku rindas*: platībā sastopami atsevišķi stādīti koki rindā - vairāki parastie ozoli, ošlapu kļavas un neliela kalnu kļava.

⁴ 2016.gada 13.jūnija biotopu ekspertes Ingas Straupes (Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.022) atzinumus par zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām zemes vienībās "Ores" un "Olektīte" skatīt Kopsavilkumā par lokālpilnījuma izstrādi

Zemes vienībā "Olektīte", kas veido lokālplānojuma teritorijas austrumu daļu, ir izteikts reljefa kritums austrumu virzienā un ieplaka vidusdaļā. Augstuma atzīmes pie Atpūtas ielas – 2,72 m līdz 4,73 m. Augsnes pārmitras, centrālajā daļā neliela ūdensnoteka, kas savienojumā ar lielāku grāvi tālāk ietek upē Olektē. Ziemeļrietumu daļā augstuma atzīmes 5,31 m, ziemeļaustrumu daļā – 2,34 m.

Pēc zemes robežu plāna meži aizņem - 0,2776 ha, zem ūdeņiem atrodas 0,0126 ha, zem ceļiem - 0,0391 ha.



8.attēls. Lokālplānojuma teritorijas austrumu daļa – krūmājs un ūdensnoteka (zemes vienība "Olektīte")



9.attēls. Lokālpilānojuma teritorijas austrumu daļa – krūmājs un koku audze (zemes vienība "Olektīte")

Zemes vienībā konstatēts biotopu komplekss:

1.biotopu grupa F.Meži, apakšgrupa F.2. *Slapjie meži*, F.2.3. *Bērzu slapjie meži*, biotops F.2.3.1. *Bērzu slapjie vēri*. Mežaudzē dominē bērzi, piemestrojumā sastopami atsevišķi melnalkšņi, baltalkšņi, parastās apses un parastās kļavas. Par antropogēno ietekmi liecina liels introducētās sugas - ošlapu kļavas īpatsvars. Krūmu stāvs biezs - sastopams parastais krūklis, parastais pīlādzis, nelielas apses, bērzi, ošlapu kļavas. Sastopamas lauces, kur dominē lieli lakstaugi un krūmāji. Zemsedze mežam netipiska - liecina par antropogēnu ietekmi. Dominē auglīgu augšņu suga podagras gārša, sausākās vietās bieži sastopama smiltāju ciesa, mitrākas vietās - parastā ciņusmilga un parastā vīgrieze, kā arī invazīvā suga - sīkziedu sprigane. Mežaudzē veikta mežsaimnieciskā darbība.

2.biotopu grupa F.Meži, apakšgrupa F.6. *Krūmāji*. Krūmāji veidojas laucēs, te sastopami gan kārkli, gan parastais krūklis, parastais pīlādzis, nelielas apses, bērzi un ošlapu kļavas.

Ekspertes atzinumos konstatēts, ka lokālpilānojuma teritorijā **nav** konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi, īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

2.4. BLAKUS ESOŠO TERITORIJU IZMANTOŠANA

Lokālpilnojumā teritorija ziemeļu daļā robežojas ar plašu garāžu apbūves zonu (zemes vienība "Meistaru iela 5"), uz austrumiem un dienvidiem – savrupmājas un koka mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Tālāk uz ziemeļrietumiem un dienvidrietumiem - piecstāvu daudzdzīvokļu mājas ("Valdauči-1", "Valdauči-2", "Valdauči-3", "Valdauči-4", "Valdauči-5", "Valdauči-6").



10.attēls. Iebrauktuve garāžu teritorijā (skats no caurbrauktuves lokālpilnojumā vidusdaļā)



11.attēls. Savrupmāja "Atpūtas ielā 6" (skats no caurbrauktuves lokālpilnojumā vidusdaļā)



12.attēls. Daudzdzīvokļu mājas zemes vienībā "Valdlauči-7" (uz dienvidrietumiem no lokālpilnojumā teritorijas)

2.5.ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Elektroapgāde

Zemes vienību "Ores" šķērso 0,4 kV zemsprieguma elektrolīnija un apgaismojuma kabeli, ap asfaltēto laukumu izbūvēti apgaismes stabi ar lampām.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensvads izbūvēts Atpūtas ielā (Ø 100) un atzars pār lokālpilnojumā teritoriju līdz garāžu apbūvei. Kanalizācijas vads izbūvēts Atpūtas ielā un caurbrauktuvē no garāžu apbūves līdz Atpūtas ielai. Kanalizācijas spiedvads šķērso zemes vienību "Olektīte".

Lietus ūdens kanalizācija

Teritoriju vidusdaļā šķērso lietus ūdens kanalizācija, kas savienota ar ūdensnoteku zemes vienībā "Olektīte"

Gāzes apgāde

Gāzes apgāde nodrošināta daudzdzīvokļu mājās uz ziemeļrietumiem no lokālpilnojumā teritorijas. Lokālpilnojumā teritoriju gar garāžām šķērso anodzemējuma kabelu līnija, izurbti vairāki zemējuma urbumi. Vidusdaļā teritoriju šķērso gāzesvada elektroaizsardzības kabelis (nedarbojas).

2.6.ESOŠI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar nekustamo īpašumu zemes robežu plāniem, noteiktas aizsargjoslas:

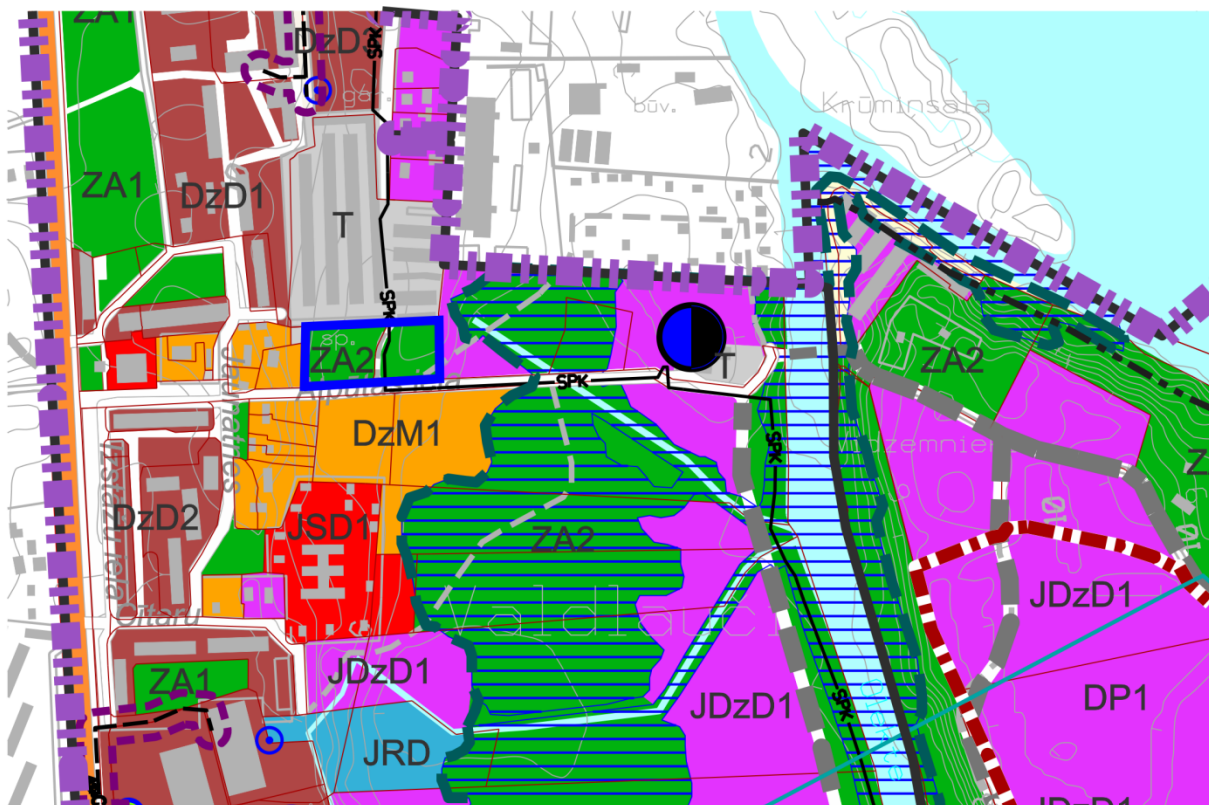
- zemes vienība "Ores" - Daugavas upes aizsargjosla – 0,3988 ha;
- zemes vienība "Olektīte":
 - 1) Daugavas upes aizsargjosla – 0,3293 ha;
 - 2) servitūts tiesība uz braucamo ceļu – 0,0391 ha (caurbrauktuve līdz garāžām);







3.LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Lokālplānojuma teritorijai Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā "Parku un rekreācijas teritorija" (ZA2) (skatīt 12.attēlu).

Teritorijai, kas robežojas ar lokālplānojuma teritoriju ziemeļu un ziemeļrietumu daļā noteikta plānotā (atļautā) izmantošana "Komunālās un tehniskās apbūves teritorija" (T) un "Daudzstāvu apbūve teritorijas" DzD1. Zemes vienībām, kas robežojas ar lokālplānojuma teritoriju rietumu daļā un atrodas otrpus Atmodas ielai noteikta plānotā (atļautā) izmantošana "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzM). Zemes vienībai pie teritorijas austrumu robežas noteikta izmantošana "Jauktās dzīvojamās un darījumu apbūves teritorija" (JDzD1).



-  Lokālplānojuma robeža
-  Parku un rekreāciju teritorija (ZA2)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
-  Jauktās dzīvojamās un darījumu apbūves teritorija (JDzD1)
-  Komunālās un tehniskās apbūves teritorija (T)
-  Daudzstāvu apbūves teritorija (DzD)

12.attēls. Lokālplānojuma teritorijas **spēkā esošais** funkcionālais zonējums Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā⁵

⁵ attēla izveidē izmantota „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam ar 2013.gada grozījumiem” Grafiskās daļas karte, izstrādātājs SIA “Reģionālie projekti” un Ķekavas novada pašvaldība

1.tabula. **Spēkā esošajā** Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktie lokālplānojuma teritorijas apbūves un izmantošanas noteikumi

<i>Definīcija</i>	Parku un rekreācijas teritorijas (ZA) nozīmē dabas un apzaļumotās teritorijas, kuru izmantošana ir saistīta ar rekreāciju, sportu un tūrismu, kā arī kvalitatīvas dabas un dzīves vides nodrošinājumu. Apakšzonējums – ZA2
Prasības teritoriju izmantošanai	
<i>Galvenā izmantošana</i>	Galvenā izmantošana: a) mežaparki, parki, skvēri, apstādījumi; b) alejas, atsevišķu koku stādījumi; c) daudzdzīvokļu māju iekšpagalmi un zaļās zonas; d) gājēju ceļi; e) piemiņas vietas; f) brīvdabas estrādes; g) labiekārtojuma infrastruktūras objekti; h) ar tūrismu, rekreāciju un sportu saistītās ēkas un būves; i) peldvietas; j) laivu un jahtu piestātnes; k) glābšanas stacijas; l) specifiskas atrakciju izbūves m) skatu torņi; n) spēļu laukumi, golfa laukumi; o) slēpošanas, slaloma trases.
Palīgizmantošana:	a) piebraucamie ceļi, laukumi; b) inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; c) sezonāla rakstura būves, ja tās nepieciešamas atļautās izmantošanas nodrošināšanai; d) autostāvvietu izbūve, pamatojot ar detālplānojumu; e) dzīvoklis.
Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība	1 ha
Maksimālais apbūves blīvums	15%
Maksimālā apbūves intensitāte	Jānosaka detālplānojumā vai ar plānošanas un arhitektūras uzdevumu
Minimālā brīvā teritorija	Jānosaka detālplānojumā vai ar plānošanas un arhitektūras uzdevumu
Ēku un būvju skaits augstums	Jānosaka detālplānojumā vai ar plānošanas un arhitektūras uzdevumu
Ēku stāvu skaits	2 stāvi un bēniņu izbūve
Apbūves maksimālais augstums	14 m, izņemot skatu torņus
Minimālā fronte	15 m, kas atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu var tikt samazināta.

Priekšpagalma dziļums (būvlaide)	pie maģistrālās ielas vai Ķekavas pagasta pašvaldības ceļa nedrīkst būt mazāks par 6 m, pie vietējas nozīmes ielas vai piebraucamā ceļa nedrīkst būt mazāks par 4 m, izņemot iedibinātās būvlaides gadījumus.
Sānpagalma minimālais platums	nedrīkst būt mazāks par 4 m, ko drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas.
Aizmugures pagalma minimālais dziļums	nedrīkst būt mazāks par 4 m, ko drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš paraksta uz ģenplāna lapas
Izņēmumi un papildinājumi	ZA2 - rekreācijas teritorijas, kurā atļauta ar tūrismu, rekreāciju un sportu saistītu ēkas un būvju būvniecība

Spēkā esošajā Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009.-2021.gadam (ar 2013.gada grozījumiem) plānotā (atļautā) izmantošana noteikta "Parku un rekreācijas teritorija" (ZA2), kas pieļauj vienīgi dažāda veida labiekārtotu dabas un rekreācijas teritoriju veidošanu, bet neatļauj komercobjektu vai dzīvojamās apbūves veidošanu.

Lokālplānojuma teritorijai noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi **neatbilst** ne esošajai teritorijas izmantošanai (skatīt 2.3.nodaļu), ne īpašnieku plānotajai īpašuma izmantošanai.

Plānots lokālplānojuma teritoriju izmantot **komercdarbības veikšanai**, kā papildizmantošanas veidus atļaujot arī citas izmantošanas.

Saskaņā ar Teritorijas plānošanas likuma definīcijā ietverto skaidrojumu, lokālplānojumu atļauts izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai. Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālplānojumu.

Lokālplānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma priekšlikums:

Lokālplānojuma izstrādes pamatojums ir Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma grozījumu nepieciešamība, lai radītu priekšnoteikumus teritorijas ilgtspējīgai attīstībai un nodrošinātu pilnvērtīgas īpašuma izmantošanas iespējas.

Lokālplānojuma teritorijas funkcionālā zona noteikta saskaņā ar MK noteikumos Nr.240 noteikto funkcionālo zonu klasifikāciju, paredzot atbilstošus teritorijas izmantošanas veidus.

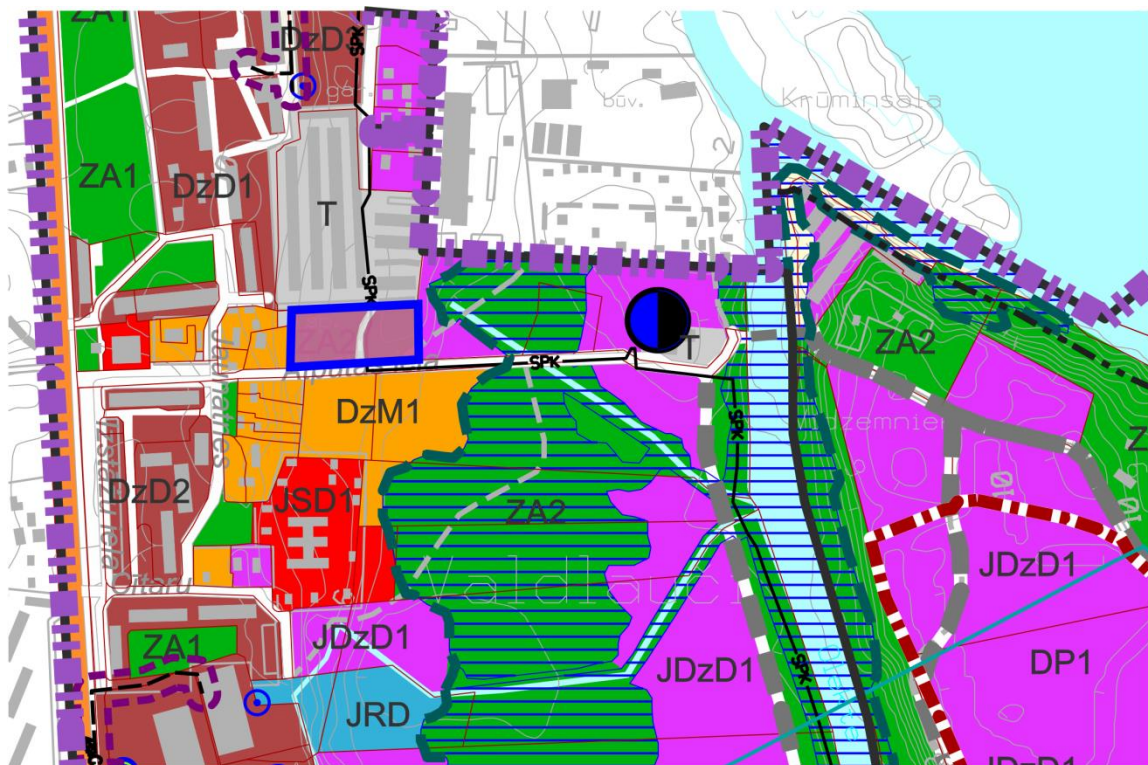
Saskaņā ar Ķekavas novada domes 25.02.2016. lēmumu par lokālplānojuma izstrādes uzsākšanu un apstiprināto Darba uzdevumu, lokālplānojuma izstrādes mērķis ir plānotās (atļautās) izmantošanas maiņa no "Parku un rekreācijas teritorijas" ZA2 uz "**Jauktas centra apbūves teritorijas**" (JC) funkcionālo zonējumu.



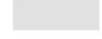





Esošai caurbrauktuvei noteikts funkcionālais zonējums "**Transporta infrastruktūras teritorija**" (TR).

MK noteikumu Nr.240 33.punktā noteiktā "**Jauktas centra apbūves teritorijas**" definīcija - funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.

Funkcionālā zonējuma grozījuma pamatojums:

- 1) lokālplānojuma teritorijas attīstības iecere atbilst Ķekavas novada stratēģiskajām pamatnostādnēm (skatīt 3.6.nodaļu);
- 2) lokālplānojumā noteiktais funkcionālais zonējums un tajā plānotā teritorijas izmantošana iekļausies esošajā un teritorijas plānojumā atļautajā apbūves struktūrā blakus esošajās teritorijās;
- 3) lokālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi, tādējādi funkcionālā zonējuma grozīšana un teritorijas attīstība neradīs ietekmi uz dabas vidi bioloģiskās daudzveidības ziņā.
- 4) teritorijā vai tās tuvākajā apkārtnē izbūvētas nepieciešamās inženierkomunikācijas plānotās darbības nodrošināšanai (elektrība, ūdens un kanalizācijas tīkli, gāzes vads u.c.) (skatīt 2.6.nodaļu);
- 5) lokālplānojuma risinājumi ļaus teritorijas īpašniekiem veikt saimniecisko darbību šobrīd pamestā un neattīstītā teritorijā.



-  Lokālplānojuma robeža
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
-  Parku un rekreāciju teritorija (ZA2)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
-  Jauktās dzīvojamās un darījumu apbūves teritorija (JDzD1)
-  Komunālās un tehniskās apbūves teritorija (T)
-  Daudzstāvu apbūves teritorija (DzD)

13.attēls. Priekšlikums funkcionālā zonējuma grozījumam⁶

⁶ attēla izveidē izmantota „Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam ar 2013.gada grozījumiem” Grafiskās daļas karte, izstrādātājs SIA “Reģionālie projekti” un Ķekavas novada pašvaldība

3.2.TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un apbūves parametri noteikti:

- izvērtējot Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus spēkā esošajā lokālplānojuma teritorijas plānotajā (atļautajā) izmantošanā "Parku un rekreācijas teritorija" (ZA2);
- izvērtējot Ķekavas teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus funkcionāli visatbilstošākajā plānotajā (atļautajā) izmantošanā "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1)⁷.

GALVENO TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS UN PAMATOJUMS FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ "Jauktas centra apbūves teritorijas" (JC1)

2.tabula

	<i>Apbūves parametri un citi noteikumi</i>	<i>Pamatojums</i>
<i>Definīcija</i>	"Jauktas centra apbūves teritorijas" (JC1) - funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski izveidojies plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto par pilsētas, ciema vai apkaimes centru, kā arī apbūves teritorijai, ko plānots attīstīt par šādu centru.	Definīcija noteikta saskaņā ar MK noteikumu Nr.240 33.punktu
<i>Izmantošanas veidi:</i>	Galvenie izmantošanas veidi 1. dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana: 1.1. savrupmāju apbūve; 1.2. rindu māju apbūve; 1.3. daudzdzīvokļu māju apbūve; 2. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana: 2.1. biroju ēku apbūve; 2.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve; 2.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve 2.4. kultūras iestāžu apbūve; 2.5. sporta būvju apbūve 2.6. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve 2.7. veselības aizsardzības iestāžu apbūve 3. labiekārtota publiskā ārtelpa. Papildizmantošanas veidi: 2. transporta apkalpojošā infrastruktūra.	Lokālplānojumā izmantošanas veidi noteikti saskaņā ar MK noteikumu Nr.240 4.5.nodaļā "Jauktas centra apbūves teritorija" (JC) noteiktajiem izmantošanas veidiem. No MK noteikumos Nr.240 funkcionālajā zonā atļautajiem papildizmantošanas veidiem lokālplānojumā <u>nav</u> paredzēti: 1) sociālās aprūpes iestāžu apbūve 2) dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve 3) reliģisko organizāciju ēku apbūve 4) aizsardzības un drošības iestāžu apbūve No atļautajiem papildizmantošanas veidiem <u>nav</u> paredzēta vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve
<i>Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība</i>	1) savrupmāju apbūvei un daudzdzīvokļu māju apbūvei - 1200 m ² ; 2) rindu māju apbūvei - 300 m ² vienai mājas sekcijai; 3) pārējām atļautajām izmantošanām – 600 m ²	Minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).
<i>Maksimālais apbūves blīvums</i>	1) savrupmājām – 30%; 2) rindu mājām – 35% 3) publiskai apbūvei – pēc funkcionālās nepieciešamības; 4) publiskai ārtelpai – netiek noteikts.	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).
<i>Maksimālā apbūves intensitāte</i>	1) publiskai apbūvei – 150% 2) pārējām atļautajām izmantošanām – netiek noteikts.	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).

⁷ plānotā (atļautajā) izmantošana "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" JDzD1 noteikta arī zemes vienībai pie rietumu robežas un plašām teritorijām uz dienvidrietumiem no lokālplānojuma teritorijas

	<i>Apbūves parametri un citi noteikumi</i>	<i>Pamatojums</i>
<i>Minimālā brīvā teritorija</i>	1) publiskai apbūvei – 10% 2) pārējām atļautajām izmantošanām – netiek noteikts.	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).
<i>Būvju maksimālais augstums</i>	12 m	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).
<i>Maksimālais stāvu skaits</i>	1) savrupmāju apbūvei – 3 stāvi; 2) pārējām izmantošanām - netiek noteikts, ievērojams maksimālais augstums.	Savrupmājām atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Mazstāvu dzīvojamās teritorijas" (DzM) (saskaņā ar "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1) noteikto).
<i>Citi izmantošanas noteikumi</i>	Ēku un būvju skaits - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas" (JDzD1).
	Jaunveidojamo zemes vienību minimālā ielas fronte: a) vispārējā gadījumā - 15 m; b) rindu mājas vienai sekcijai - 6 m; c) atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu atļauts samazināt.	
	Priekšpagalma minimālais platums (būvlaide), izņemot iedibinātās būvlandes gadījumus, nedrīkst būt mazāks par: 1) pie maģistrālajām ielām - 6 m; 2) pie vietējas nozīmes ielām - 4 m.	
	Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums – 4 m. Ar blakus zemes vienības īpašnieka rakstisku saskaņojumu, sānpagalma minimālo platumu atļauts samazināt vai būvēt uz robežas.	
	Detālplānojumā jādetalizē izmantošanas veids.	

GALVENO TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS UN PAMATOJUMS FUNKCIONĀLAJĀ ZONĀ "TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA" (TR)

3tabula

	<i>Apbūves parametri un citi noteikumi</i>	<i>Pamatojums</i>
<i>Definīcija:</i>	Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmi nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.	Definīcija noteikta saskaņā ar MK noteikumu Nr.240 42.punktu
<i>Izmantošanas veidi:</i>	Galvenie izmantošanas veidi ir: 1) inženiertehniskā infrastruktūra; 2) transporta lineārā infrastruktūra; 3) transporta apkalpojošā infrastruktūra;	Lokālplānojumā izmantošanas veidi noteikti saskaņā ar MK noteikumu Nr.240 4.8.nodaļā "Transporta infrastruktūras teritorija" (TR) noteiktajiem izmantošanas veidiem. Netiek paredzētas atļautās papildizmantošanas.

	<i>Apbūves parametri un citi noteikumi</i>	<i>Pamatojums</i>
<i>Citi izmantošanas noteikumi</i>	Izstrādājot zemes ierīcības projektus un detālplānojumus, ielas jāizdala kā atsevišķas zemes vienības	Atbilst Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteiktajam "Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija" (TL)
	Izstrādājot detālplānojumus un tehniskos projektus, ielu un ceļu šķērsprofilos jāuzrāda esošās un jāparedz vieta perspektīvajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācija, lietus ūdeņu kanalizācija, elektroapgādei, gāzes apgāde, telekomunikācijas u.c.)	
Izbūvējot jaunas ielas vai pārbūvējot esošās, jāparedz apstādījumu joslu izveide ielu sarkano līniju robežās.		

3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA

Lokālplānojuma risinājums saglabā piekļūšanas iespējas teritorijai no Atpūtas ielas un esošās caurbrauktuves teritorijas vidusdaļā. Pirms lokālplānojuma teritorijas kompleksas apbūves⁸ normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāizstrādā detālplānojums, paredzot detalizētu transporta organizācijas risinājumu.

3.4. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Lokālplānojuma teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ūdensapgādi un notekūdeņu savākšanu.

Esošās inženierkomunikācijas lokālplānojuma teritorijā plānots saglabāt vai nepieciešamības gadījumā pārbūvēt (pārkārtot), kā arī būvēt no jauna, ņemot vērā plānotās apbūves izvietojumu un attīstības secību, kas tiks precizēta detālplānojumā vai būvprojektēšanas posmā. Inženierkomunikāciju projektēšana, būvniecība un pārkārtošana veicama saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

3.4.1. Ūdensapgāde

Teritorijas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi izstrādāti saskaņā ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes 09.05.2016. nosacījumiem Nr.4.5.-07/3561, SIA „Ķekavas nami” 18.04.2016. nosacījumiem Nr.02-13/159 un Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļas 25.04.2016. nosacījumiem Nr.10-4/13229/251.

Lokālplānojuma risinājumi paredz veidot pieslēgumu esošam ūdensvadam un kanalizācijas vadam Atpūtas ielā.

Detālplānojuma teritorijā jānodrošina ugunsdrošības prasības saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"", MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" un citu normatīvo aktu prasībām.

Lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājums jāparedz detālplānojumā vai būvprojektā.

⁸ ēku, būvju, ielu un inženiertīklu kopums, kuru plānots īstenot noteiktā secībā vai vairākās kārtās

3.4.2. Elektroapgāde

Elektroapgādes risinājumam saņemti AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 23.05.2016. nosacījumi Nr.30KI20-03.02/1161. Elektroapgāde nodrošināma no esošās 0,4 kV elektrolīnijas, kas izbūvēta Atpūtas ielā.

3.4.3. Siltumapgāde un gāzes apgāde

Ēku siltumapgāde tiks risināta, ņemot vērā plānotās apbūves veidu, izvietojumu un attīstības secību, kas tiks precizēta detālplānojumā vai būvprojektēšanas posmā. Kā iespējams siltumapgādes avots paredzēta gāzes apgādes infrastruktūras izbūve.

3.5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

3.tabulā un Grafiskās daļas kartē, atbilstoši mēroga noteiktībai, attēlotas aizsargjoslas un apgrūtinājumi.

4.tabula. Apgrūtinājumi

<i>Teritorijas nosaukums</i>	<i>Kods</i>
Sarkanā līnija	7312030100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	7312010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju	7312050601
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201
Ceļa servitūts	7315030100

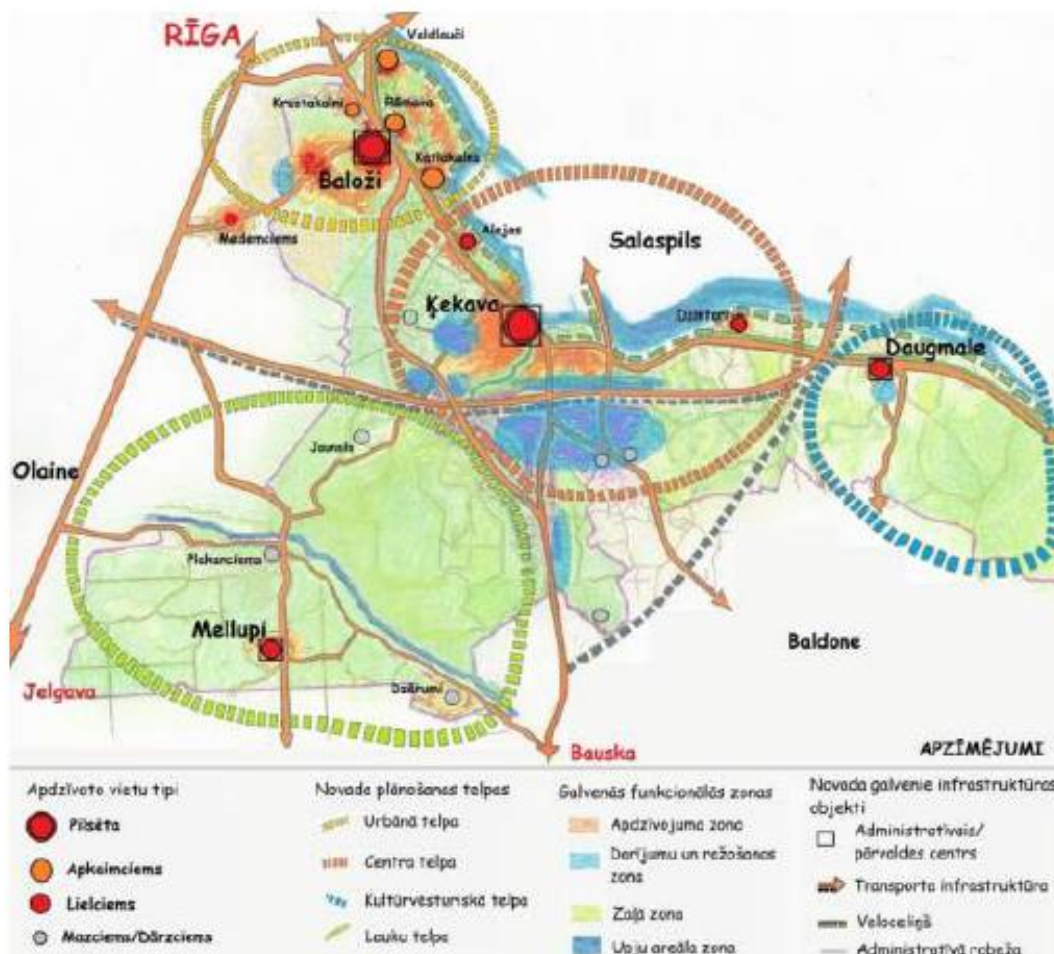
Aizsargjoslas gar inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas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

3.6.LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta 2.daļu, pēc vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijas spēkā stāšanās, lokālplānojumā var grozīt vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, ciktāl lokālplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju.

Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam apstiprināta ar Ķekavas novada domes 2012.gada 13.decembra lēmumu Nr.1.53. „Par Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam apstiprināšanu” (protokols Nr.25).

Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā lokālplānojuma teritorija iekļaujas Urbānajā telpā Apdzīvojuma funkcionālajā zonā (skatīt 14.attēlu).



14.attēls. Ķekavas novada plānošanas telpas un perspektīvā apdzīvojuma struktūra⁹

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

⁹ attēls no "Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam", izstrādātājs Ķekavas novada pašvaldība, 2013.g.

LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS



RŪPNIECĪBAS IELA 32B – 501, RĪGA, LV – 1045
TĀLRUNIS +371 67320809
E-PASTS: birojs@rp.lv
www.rp.lv