

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## Vispārējā plānošanas situācija

Nekustamais īpašums Krišjāņa Barona ielā 9B, Baložu pilsētā (kad. Nr. 8007 001 0316, kad. apzīm. 8007 001 0315) atrodas teritorijā starp Ķekavas ielu, Krišjāņa Barona ielu 11, Krišjāņa Barona ielu 13, Lakstīgalu ielu 12 un Lakstīgalu ielu 8. Saskaņā ar spēkā esošo Baložu pilsētas teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma plānotā (atļautā) izmantošana – Plānotās mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM), kur apbūve iespējama pēc detālplānojuma izstrādes.

Detālplānojuma teritorija ir nekustamais īpašums Krišjāņa Barona ielā 9B 1862 m<sup>2</sup> platībā.

Detālplānojuma teritorijai pretī (ielas otrā pusē) atrodas Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas (R), kurās atrodas vieglo automobiļu garāžu kooperatīvs. Šajā teritorijā nenotiek ražošana, tādēļ nav nepieciešams paredzēt pasākumus negatīvo ietekmju samazināšanai vai novēršanai.

## Apgrūtinājumi

Nekustamais īpašums atrodas daļēji aizsargjoslā ap augstsprieguma gaisvadu elektriskajiem tīkliem un daļēji būvniecības ierobežojumu teritorijā, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (6 m būvlaide gar Ķekavas ielas posma sarkano līniju).

## Reljefs un augu valsts

Plānojamajai teritorijai reljefs līdzens. Visā neapbūvētajā teritorijas daļā - zālājs.

## Esošā apbūve

Uz zemes gabala atrodas palīgēka un divas nojaucamas pagaidu būves (Būvatļauja Nr. BIS-BV-4.1-2017-3105). Būvdarbu uzsākšanas nosacījumi ir izpildīti (17.10.2017. atzīme būvatļaujā), būves jānodod ekspluatācijā līdz 17.10.2025.

## Inženierkomunikācijas

Nekustamo īpašumu šķērso 110 kV gaisvadu elektrolīnija. Līdz palīgēkai no kaimiņu zemes gabala ir ieguldīts zemē elektrības kabelis. Detālplānojumā ir paredzēts perapektīvais elektrības pieslēgums nekustamajam īpašumam Krišjāņa Barona iela 9b. Pārējās inženierkomunikācijas detālplānojumā netiek risinātas, tās tiks paredzētas, izbūvējot pašvaldības īpašumā esošo Ķekavas ielu. Perspektīvais ielas šķēršprofils ar inženierkomunikāciju koridoriem parādīts lapā TS-5.

Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajam ūdensvadam ir pie nekustamā īpašuma Kr.Barona ielā 6, Baložos, Ķekavas novadā (cauruļvads PE 110mm), aptuveni 150m attālumā.

Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētajai saimnieciskai kanalizācijai ir pie nekustamā īpašuma Kr.Barona ielā 6, Baložos, Ķekavas novadā (cauruļvads PVC 200mm), aptuveni 150m attālumā.

Tuvākie ugunsdzēsības hidranti īpašumam Kr. Barona ielā 9B, Baložos atrodas 200 m rādiusā -Titurgas un Kr. Barona ielas krustojumā un Lakstīgalu un Gāzes ielas krustojumā.

Tuvākais iespējamais gāzesvada pieslēgums - Titurgas un Kr. Barona ielas krustojumā.

## Esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601)

## **Attīstības nosacījumi**

Detālpārplānojums detalizē Baložu pilsētas teritorijas plānojumā noteikto plānoto (atļauto) izmantošanu savrupmājas būvniecībai. Detālpārplānojuma risinājumi iekļaujas esošajā pilsētvides telpiskajā un inženiertehniskajā struktūrā, turpinot to tālāku attīstību.

### **Plānojuma risinājumi**

#### Piebraucamie ceļi

Piekļūšana nekustamajam īpašumam plānota no Ķekavas ielas atzara.

#### Apbūves kompozīcijas telpiskie nosacījumi

Paredzētā apbūve ir savrupmāja ar palīgēkām.

#### Inženiertīkli

Ūdensapgādi un kanalizāciju plānots pieslēgt pie centralizētajiem pilsētas tīkliem, izbūvējot tos ielas sarkano līniju zonā. Līdz centralizētu pilsētas ūdensapgādes tīklu izbūvei ir pieļaujams izbūvēt ūdens ieguves urbumu un hermētisku, izsmeļamu kanalizācijas rezervuāru zemes vienības robežās, ievērojot kanalizācijas tīklu aizsargjoslas.

Elektroapgāde risināma no pieslēguma vietas Titurgas un Krišjāņa Barona ielas krustojumā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi”.

Gāzes apgādei plānots vidējā spiediena gāzes vads.

Ielu apgaismojumam plānota kabeļlīnijas izbūve, pieslēdzoties pie pilsētas elektrotīkliem.

Telekomunikācijas tīklu izbūve ir plānota ar pieslēgumu no Titurgas un Krišjāņa Barona ielas krustojuma.

Ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde plānota no esošajiem pilsētas centralizētā ūdensvada hidrantiem 200m rādiusā, Titurgas un Krišjāņa Barona ielas krustojumā un Lakstīgalu un Gāzes ielas krustojumā. Ugunsdzēsības transporta piekļuve būvēm - no Ķekavas ielas.

Lietus ūdens no ēkām un laukumiem tiks iesūcināts gruntī zemes gabala robežās.

#### Plānotais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

Detālpārplānojuma teritorijai nosakāmais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (NĪLM kods 0601).

## **Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi**

Teritorijas attīstības mērķis - palielināt komfortablu dzīvojamās apbūves īpatsvaru Baložu pilsētas teritorijā, radot pievilcīgu, telpiski līdzsvarotu apbūvi saskaņā ar Baložu pilsētas teritorijas plānojumu, sakārtojot infrastruktūru un nosakot apbūves teritorijas telpiskos nosacījumus. Teritorijas attīstības uzdevums - iekļaut nekustamo īpašumu blakus esošajā savrupmāju apbūves teritorijā.

#### Detālpārplānojumā ir izpildīti šādi uzdevumi:

- saņemti institūciju nosacījumi detālpārplānojuma izstrādei;
- izstrādāta zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana;
- sniegts nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums;
- izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
- noteikti infrastruktūras elementi un to izvietojums;
- izstrādāta detālpārplānojuma realizācijas kārtība.