

# DETĀLAIS PLĀNOJUMS

## ĶEKAVAS PAGASTA "KAIVU" ZEMESGABALAM

(kadastra Nr. 8070-007-0261)

Detālpārplānojums izstrādāts *Arhitekta Edgara Bērziņa birojā*  
2000.g.jūlijā - septembrī

Projekta vadītājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sertifikāts arhitekta praksei Nr. 10-0064)

Detālpārplānojuma autori: arhitekts Edgars Bērziņš (sertifikāts arhitekta praksei Nr. 10-0064)  
arhitekts Edvīns Burkovskis (sertifikāts arhitekta praksei Nr 10-0350)

Biroja vadītājs:



E. Bērziņš

## I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

---

### IEVADS

Detālais plānojums Ķekavas pagasta "Kaivu" zemesgabalam izstrādāts pēc īpašnieka Valda Bārdiņa 2000. g. 5.jūnija pasūtījuma saskaņā ar:

Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2000.gada 26.maija lēmumu Nr.8 3.5.§ *Par detālplānojuma projektēšanas atļauju.*

Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2000. gada 10.augusta *Darba uzdevumu* "Kaivu" detālā plānojuma izstrādāšanai.

LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2000.gada 16.augusta *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. 3-3/2296.

BO VAS Latvijas autoceļu direkcijas Tehniskās pārvaldes 2000.gada 03.marta *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. 2.2.-54.

Detālais plānojums izstrādāts atbilstoši LR Ministru kabineta 1998. gada 24.februāra *Noteikumiem par teritoriju plānojumiem* Nr.62 un *Ķekavas pagasta Ģenerālplāna projektam, arī Apbūves noteikumiem* un citiem tiesību aktiem.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar *Zemes robežu plānu* atbilst "Kaivu" saimniecības zemesgabala robežām. *Inženiertopografiskais plāns* ar robežām un pazemes komunikācijām M 1: 500 izstrādāts SIA "HADLAT" 2000.gada jūnijā.

## 1. ESOŠAIS STĀVOKLIS

### 1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplāna projektu, kas pašlaik atrodas galīgās redakcijas saskaņošanas stadijā, saimniecība "Kaivas" atrodas daļēji mazstāvu dzīvojamās apbūves zonā blīvi apdzīvotā vietā Pļavniekkalns un lauksaimniecībā izmantojamā teritorijā.

Zemesgabals ir bez apbūves un pašlaik lauksaimnieciski neizmantots. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

### 1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Kaivu" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 8070 - 007 - 0261 un sastāv no viena zemesgabala. Zemesgabala īpašnieks ir V.

Zemesgabalu dienvidrietumos norobežo autoceļš A 7 Rīga - Bauska - Lietuvas robeža (Grenctāle), bet austrumos tas piekļaujas esošai Pļavniekkalna savrupmāju apbūves ielai (Asteru ielai). Dienvidos zemesgabals robežojas ar Ķekavas pagasta pašvaldības zemi un saimniecības "Saulkrasti" zemi, bet ziemeļos - ar saimniecības "Pļavnieku Skultes", Ķekavas pagasta pašvaldības, kā arī "Pārslu" zemi.

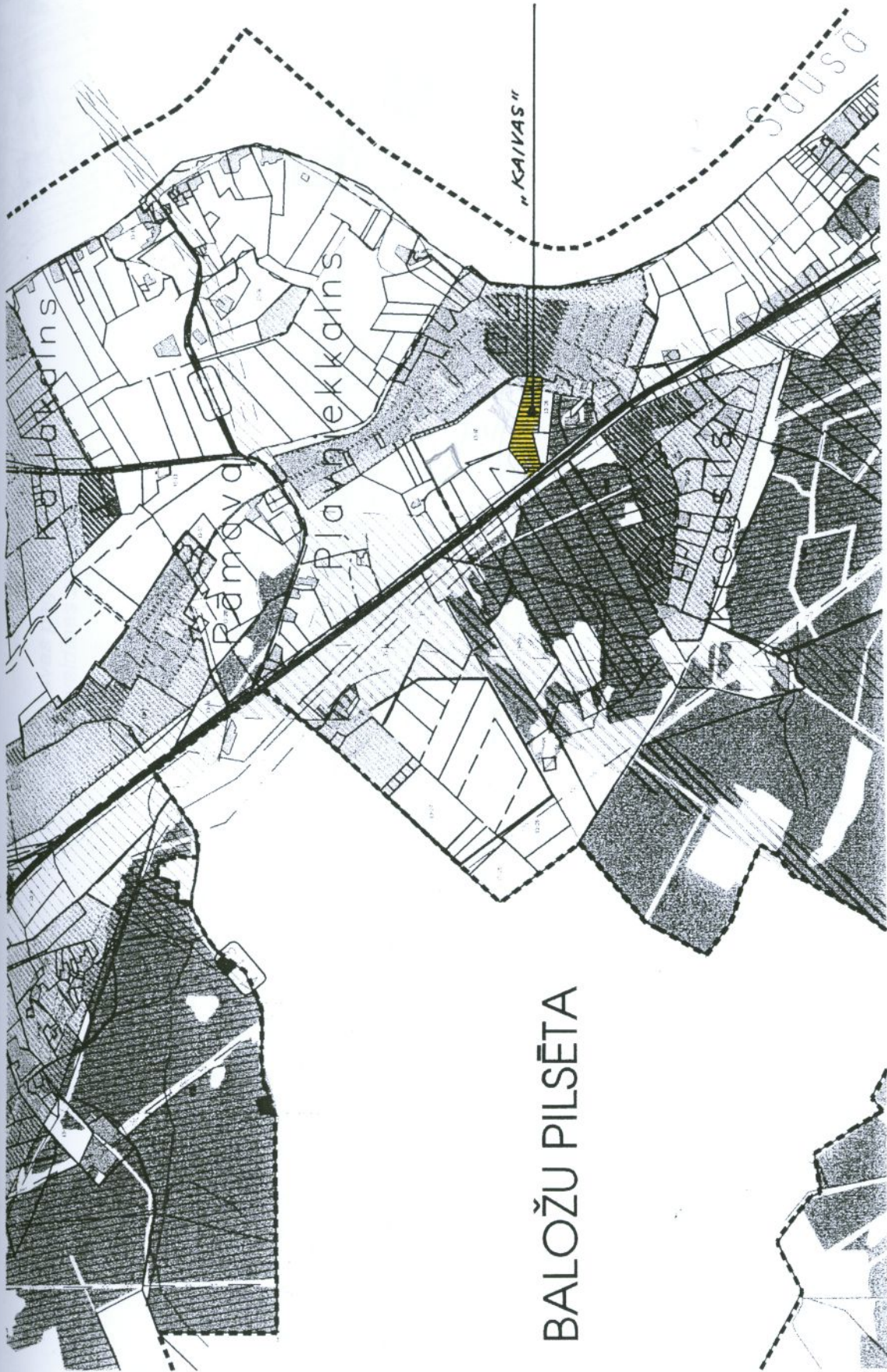
Nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar centrālo elektrisko tīklu 20 kV EPL joslu 177m garumā un 21m platumā, servitūta ceļu par labu saimniecībām "Saulkrasti" un "Pļavnieku Skultes" kopā 65 m garumā, kā arī ar II kategorijas autoceļa Rīga-Bauska aizsargjoslu 60 m. Visi šie apgrūtinājumi ir precizējami, jo neatbilst teritorijas topogrāfiskajā uzmērījumā.

### 1.3. DABAS VIDE

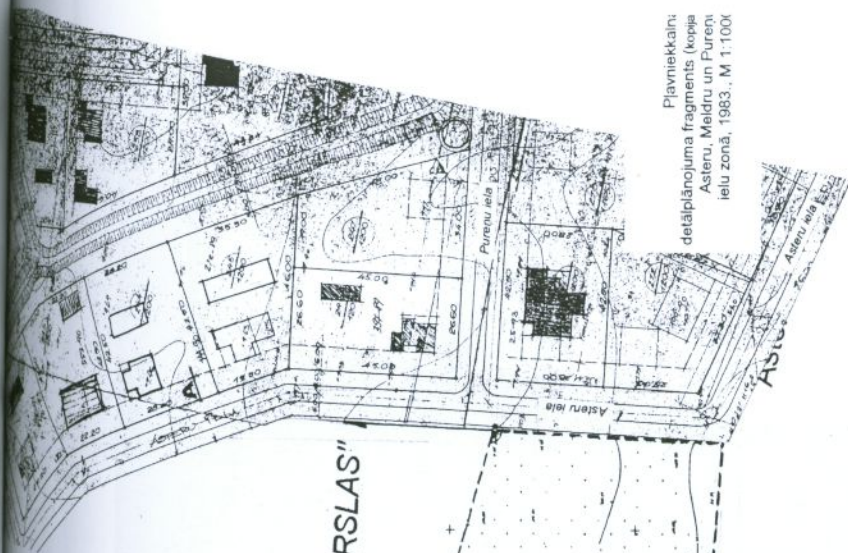
Zemesgabals ir izstiepts austrumu - rietumu virzienā un samērā šaurs. Braucot pa autoceļu no Rīgas Bauskas virzienā, tas atklājas kopā ar blakus zemesgabaliem kā liels, līdzens lauks, kas robežojas tālumā ar apbūvi un meža masīvu, kas arī nomaina skatu, tādējādi radot ainavas mozaīkveida uztveres iespaidu.

Reljefa augstuma starpība ir pavisam neliela: no 11,30 m zemesgabala vidusdaļā līdz 9,47 m atzīmei uz tā rietumu robežas.

Uz zemesgabala nav koku, tikai neliels krūmājs rietumu daļā. Teritorija nav meliorēta ar drenām, bet gar tā rietumu robežu iet novadgrāvis ar 12m garu caurteku.



BALOŽU PILSĒTA



Pļavniekaini:  
 detaļplānojuma fragments (kopā  
 Asteru, Meldru un Purvnieku  
 ielu zonā, 1983., M 1:1000

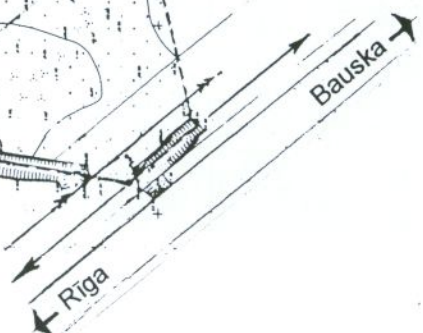
Ķekavas pagasta  
 pašvaldības zeme

Ķekavas pagasta  
 pašvaldības zeme

"PĻAVNIEKU SKULTES"

"PĀRSLAS"

"SAULKRASTI"



Rīgas rajona Ķekavas pagasta "KAIVU" zemes robežas





Skats uz zemesgabalu no ZA stūra



Asteru ielas apbūve ziemeļu virzienā



Skats no Asteru ielas

## 2. MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma mērķis ir radīt nepieciešamos priekšnoteikumus pasūtītāja nodomātās zemesgabala attīstības īstenošanai. Pasūtītāja nodoms ir zemesgabalu izmantot savrupmāju apbūvei, kas nav pretrunā ar zemes izmantošanas attīstības tendencēm, jo teritorija piekļaujas esošai apbūvei ar izbūvētu ielu, kas pagaidām apbūvēta tikai vienpusīgi.

Atbilstoši šim mērķim, projekta uzdevums ir detalizēt Ķekavas pagasta Ģenerālplānu (projektu), sadalot 4 ha lielo zemesgabalu parcelēs un katrai parcelē nosakot piekļūšanu, kā arī apgrūtinājumus (aprobežojumus).

## 3. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

### 3.1. APBŪVES STRUKTŪRA

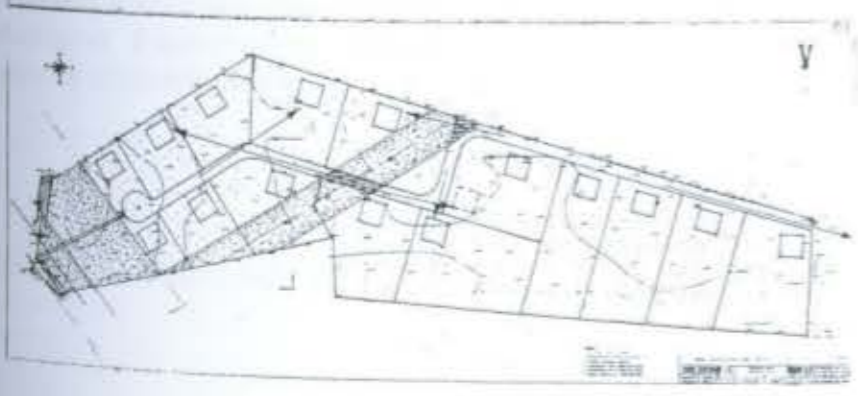
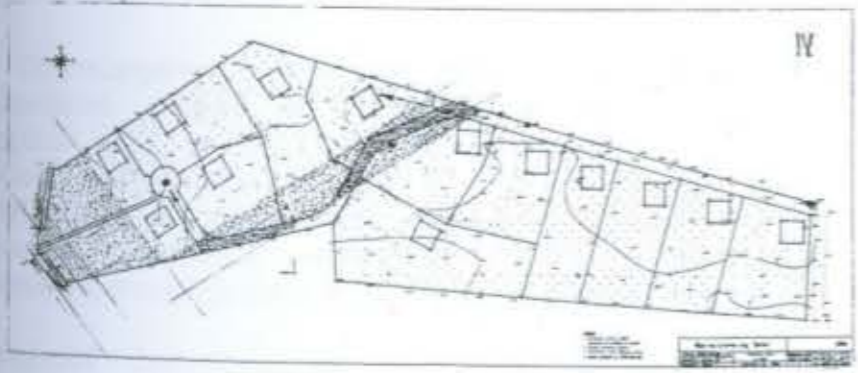
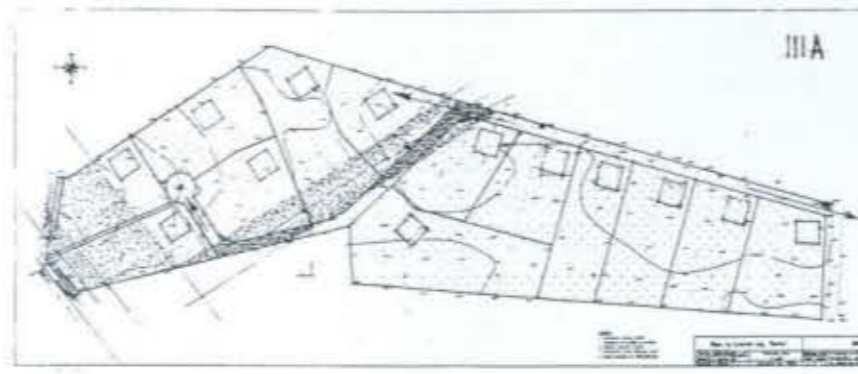
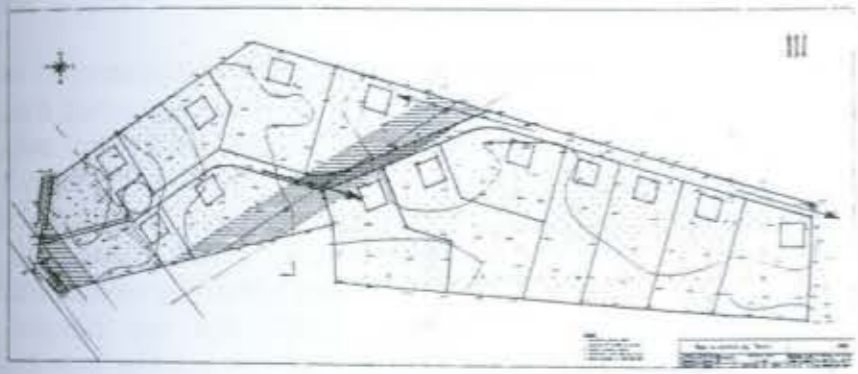
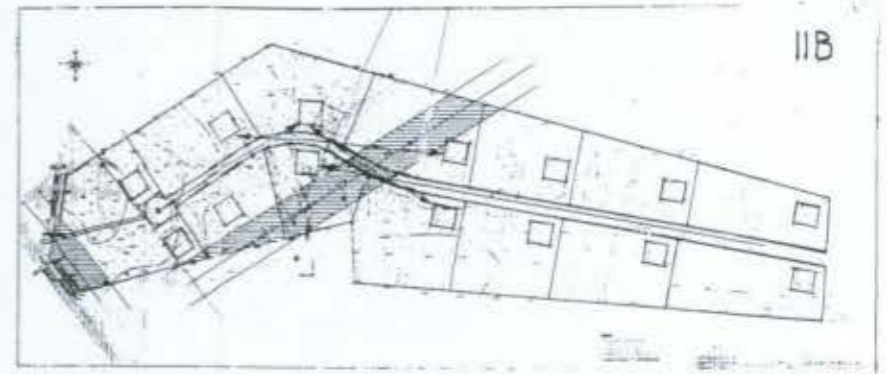
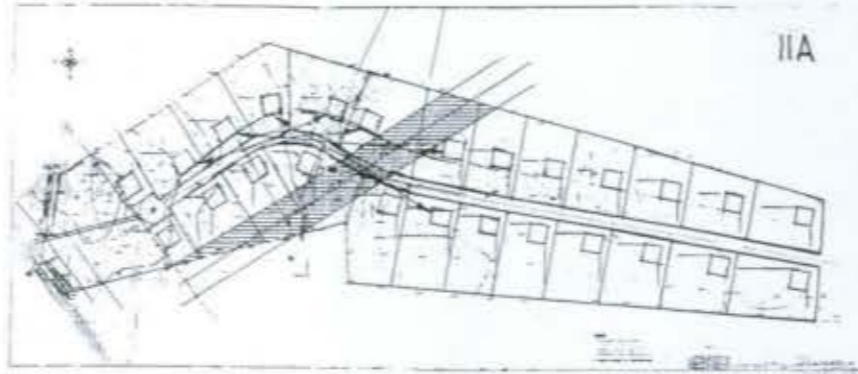
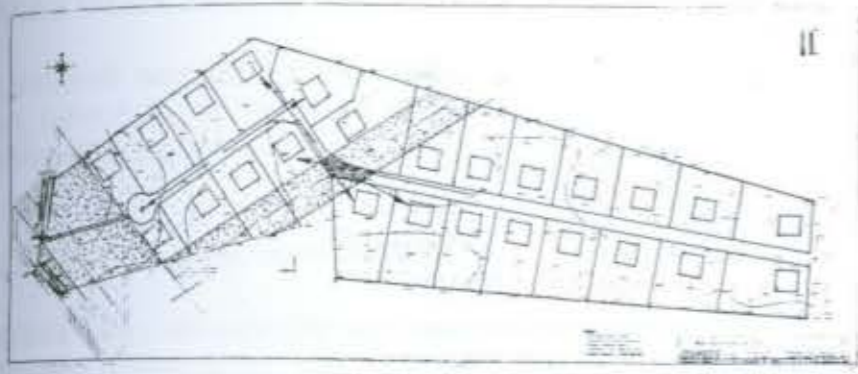
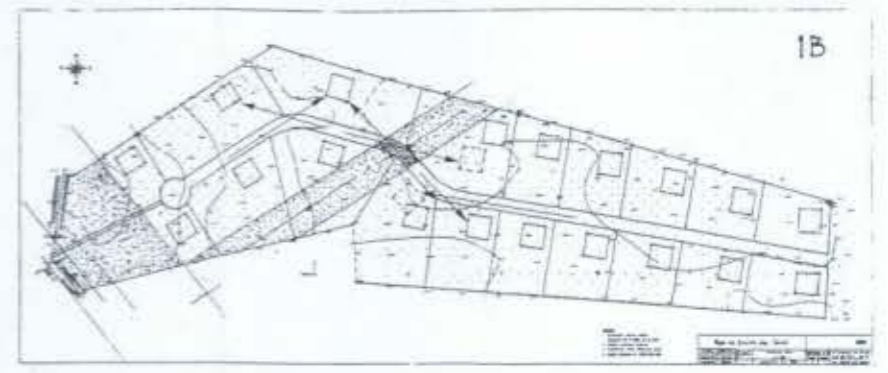
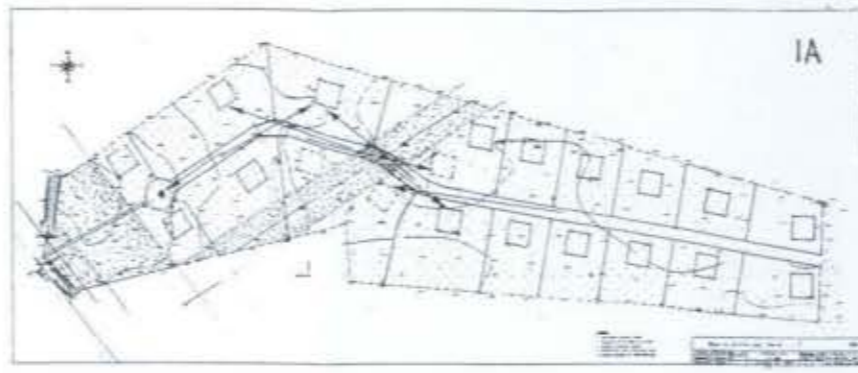
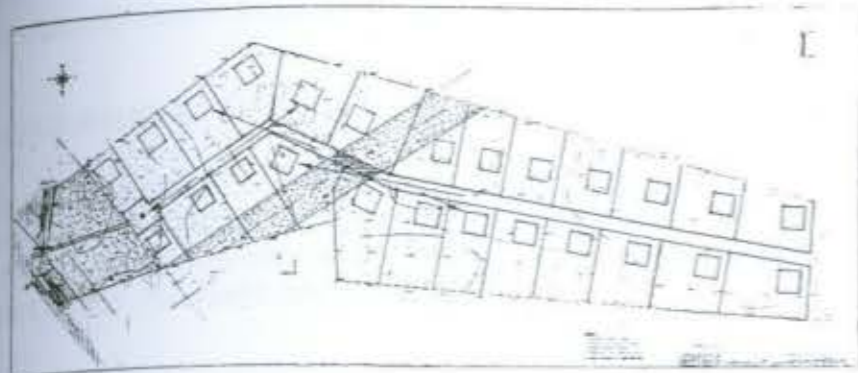
Detālplānojumā veidota vienkārša lineāra apbūves struktūra, atbilstoši zemesgabala konfigurācijai. Plānota iela ar divpusējām parcelēm visā zemesgabala garumā un ar apgriešanās laukumu tās nobeigumā. No šī laukuma paredzēts gājēju ceļš izejai uz autoceļu Rīga - Bauska.

Zemesgabala plānojums - parcelu izvietojums, konfigurācija, orientācija, apbūve tajās u.c. risinājumi ir nesaraujami saistīti ar ielas trasi. Tādēļ ielas izvietojums zemesgabalā tika apskatīts kopā ar parcelu izvietojumu un iespējamo apbūves plānojumu vairākos variantos.

Gala rezultātā plānojums paredz dažāda lieluma zemesgabalus: sākot no minimālā - 1200 m<sup>2</sup>, līdz 2500 m<sup>2</sup>, galvenokārt, lai dotu piedāvājuma dažādību. Tomēr nevar noliegt, ka dažu parcelu konfigurāciju un attiecīgi lielumu ir noteikuši apgrūtinājumi. Plānojums veidots tā, lai zemesgabalu šķerssojošā elektro pārvades gaisa līnija telpiski nesadrumstalotu lineāro apbūvi.

"Kaivu" saimniecības zemesgabals austrumu daļā piekļaujas Asteru ielai tikai īsā - ~60 m, ielas posmā. Šis posms ir vienīgā iespēja piekļūšanai Pļavniekkalna apbūves ielu tīklam un izejai uz autoceļu.

Projektētās ielas pieslēgums Asteru ielai veido vienkāršu T veida krustojumu, kas no satiksmes drošības viedokļa ir drošāks par krusta krustojumu. Tomēr Asteru iela attiecībā pret projektēto ielu saglabā galvenās ielas nozīmi, kas attiecīgi jānorāda ar brīdinājuma zīmi.



"Kaivu" zemesgabala plānojuma varianti

- zemesgabala robežas
- ▨ autoceļa un elektropārvades līniju aizsardzības zonas
- pamatapbūve



### 3.2. DABAS AINAVAS TRANSFORMĀCIJA

Detālais plānojums īsteno "Kaivu" saimniecības zemesgabala transformāciju no lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz savrupmāju (mazstāvu) apbūvi. Tā rezultātā līdzeno tīruma vai pļavas ainavu laika gaitā nomainīs apbūves ainava, papildinot esošo Pļavniekkalna savrupmāju apbūvi.

### 3.3. DABAS VIDES SAGLABĀŠANA

Detālplānojumā savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabali, kā arī iela to apkalpei, plānoti tā, lai iespējami labāk iekļautos ainavā, neskartu un nebojātu darbojošos atklātos novadgrāvjus, neizjaucot esošo gruntsūdeņu režīmu.

### 3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Paredzētais ielas šķērsprofils var nodrošināt kanalizācijas, ūdens, gāzes un elektrokabeļu izvietojumu, kas reāli būs atkarīga no īpašnieku vēlmēm un iespējām.

Apbūves ūdensapgādē detālplānojums neizslēdz vairākus variantus. Reālākais ir, ka katrā zemesgabalā tiks veidots lokāls dzeramā ūdens avots, jo maz ticams, ka apbūve īstenosies vienlaicīgi ar ieteicamu kooperāciju. Šajā gadījumā akas urbama vieta jāparedz katra apbūves gabala apbūves projektā.

Otrs variants - kad visi potenciālie būvētāji kooperē līdzekļus un veido vienotu ūdens apgādes sistēmu visiem zemesgabaliem no kopējas dziļurbama akas, kam izstrādājams atsevišķs projekts.

Trešā iespēja var būt tālākā nākotnē, ūdensapgādi risinot kopīgi ar visa Pļavniekkalna apbūvi. Arī šajā variantā būs jāizstrādā atsevišķs ūdensapgādes projekts.

Līdzīgi ūdensapgādes jautājumam, sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālplānojums paredz arī dažādas iespējas. Situācijā, ka visticamāk zemesgabali tiks apgūti laika ziņā nevienmērīgi, īstenojama sadzīves notekūdeņu savākšana hidroizolētās tvertnēs (akās) ar to izvešanu uz bioloģiskām attīrīšanas iekārtām. Tvertnes izbūvējamās vietās, kur ērta piekļūšana notekūdeņu savākšanas transportam, kā arī pieslēgšana iespējamiem perspektīvajiem kopējiem kanalizācijas tīkliem.

Lai īstenotu detālplānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju iespējams piegādāt pa gaisa vadu līniju vai kabeli no Katlakalna transformatoru apakšstacijas. Elektroenerģijas pievada tīklam izstrādājams atsevišķs projekts.

Gāzapgādi vajadzības gadījumā dzīvojamām mājām detālais plānojums paredz ar sašķidrinātās gāzes baloniem.

Siltumapgāde risināma lokāli - katra zemesgabala apbūvei individuāli.

### 3.5. UGUNSDZĒSĪBAS PASĀKUMI

Zemesgabala dalījums un apbūves izvietojums plānots tā, lai ugunsgrēka gadījumā būtu nodrošināta piekļūšana pie apbūves ar ugunsdzēsēju transportu. Citi lokāli ugunsdzēsības pasākumi nav paredzēti, jo jānodrošina blīvi apdzīvotās vietas Pļavniekkalna ietvaros.

### 3.6. TERITORIJAS BILANCE

Saskaņā ar digitālo zemesgabala uzmērījumu, tā platība izrādījās mazāka par 4 ha. Zemesgabals sadalīts 23 parcelēs: 22 apbūves un 1 ielas zemesgabalā.

Mazstāvu dzīvojamās apbūves zonas (DzM) zemesgabali	32 698,66 m <sup>2</sup>
Līnībūvju teritorija - iela	3 163,90 m <sup>2</sup>
Kopā:	35 862,56 m <sup>2</sup>

### 3.7. APBŪVES NOTEIKUMI

Detālplānojuma priekšlikumi atbilst *Ķekavas pagasta Ģenerālplāna Apbūves noteikumu* 1.redakcijai, tāpēc grozījumi nav nepieciešami.

Detālplānojumā doti apbūves gabalu adresācijas priekšlikumi: iela un Nr.

## 4. PLĀNOŠANAS PROCESS

Detālplānojuma izstrādāšana notika atbilstoši LR MK 1998.gada 24.februāra *Noteikumiem par teritoriju plānojumiem* nr.62 60. punkta prasībām.

Vispirms tika pieņemts Ķekavas pagasta padomes lēmums, tad apstiprināts Darba uzdevums, saņemti nosacījumi no uzdevumā noteiktajām institūcijām un informēti kaimiņu zemesgabalu īpašnieki par detālplānojuma izstrādāšanas uzsākšanu.

Pēc projekta priekšlikumu izstrādāšanas un saskaņošanas pagasta būvvaldē skiču stadijā, detālplānojums saskaņots ar Lielrīgas reģionālo vides pārvaldi, kā arī ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem. Minētais izslēdz publiskās izskatīšanas nepieciešamību.

Plānojuma saskaņojumi noformēti uz grafiskā materiāla attiecīgajām lapām.

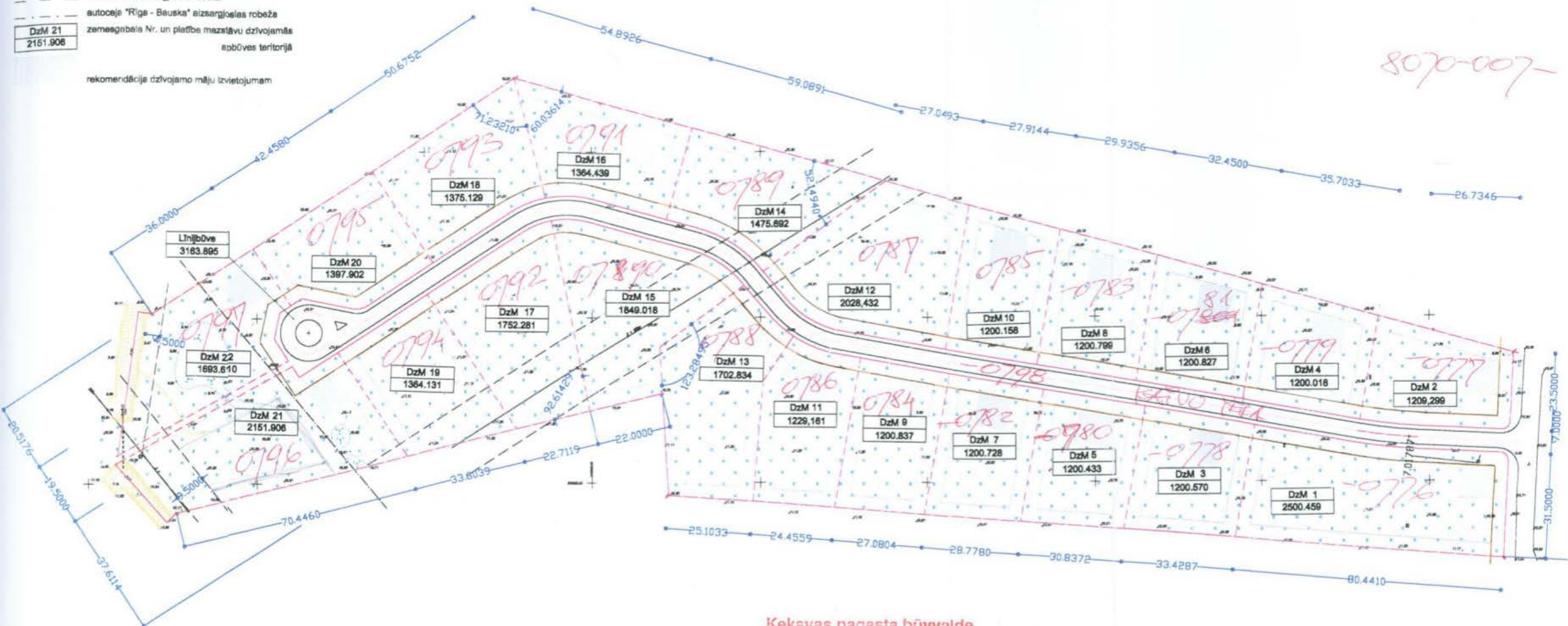
Līdz ar to detālplānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, ciešā sadarbībā ar pagasta būvvaldi, pasūtītāju, kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētajām institūcijām. Katram bija iespēja izteikt savu viedokli un priekšlikumus.

APZĪMĒJUMI

- - - zemesgabalu robežas
- - - apbūves atļautā izvietojuma robeža zemesgabalā
- - - sarkanā līnija (žoga līnija)
- - - būvvalde
- - - 110 kv EPL aizsargjoslas robeža
- - - autoceļš "Rīga - Bauska" aizsargjoslas robeža
- - - zemesgabala Nr. un platība mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā

rekomendācija dzīvojamo māju izvietojumam

8070-007-



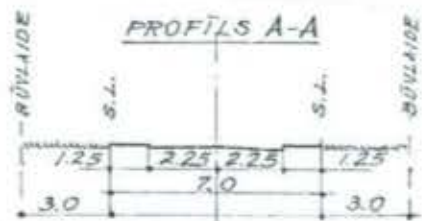
Kekavas pagasta būvvalde  
**SASKAŅOTS**

Nr. 0133

2000 2000. g.

Būvvaldes vadītājs  
*[Handwritten signature]*

Detālais plānojums zemesgabalam "Kaivas"	
Rīgas rajona Kekavas pagastā	
Galvenais plāns	mērogs 1:1000 2.lapa
	Arhitekta Edgara Bērziņa birojs
	2000.gads



- Piņķas:**
1. Saskaņots ar Rīgas rajona domi.
  2. Saskaņots ar PP Nr. 2333 un Nr. 2015.
  3. Izstrādāts saskaņā ar 2000.gada likumu.
  4. Lēmuma Nr. 8070-001-0801.

Rīgas raj. Ķekavas pag. "Kaivas"		2000
Autors: R. Bērziņa	Projektanta: M. Piščikova	R. Valdemāra iela 30-070
Topogrāfs: A. Bērziņa	Mērogs: 1:1000	Lapa: 4/4
Topogrāfs: M. Bērziņa	Licence Nr. 054	<b>HAOLAT</b>

**SASKAŅOTS**  
Lietrīgas RVP  
2000-9-21.09  
Nr. 1676  
Lietrīgas reģionālās vides pārvaldes Ekspertīzes un kadastru daļas vadītājs  
*G. Viksne*

**SASKAŅOTS** Nr. 1202  
Rīgas vides veselības centra vadītāja vietniece  
**M. Piščikova**  
25.10.2000.  
*M. Piščikova*

Detālais plānojums zemesgabalam "Kaivas"		
Rīgas rajona Ķekavas pagastā		
Plānojuma 1. redakcija	mērogs 1:1000	4.lapa
	Arhitekta Edgara Bērziņa birojs 2000.gads	