

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums Rīgas rajona Ķekavas pagasta nekustamajiem īpašumiem „Unicentrs” (nekustamā īpašuma kadastra Nr.8070 001 0034) un „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1.zemes vienība (nekustamā īpašuma kadastra Nr.8070 001 0032), izstrādāts saskaņā ar noslēgto līgumu starp SIA „Reģionālie projekti” un SIA „HOMBURG MANAGEMENT”. Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas pagasta pašvaldības pagaidu administrācijas 12.11.2008. pieņemto lēmumu (sēdes protokols Nr.21., 5.§ 5.1.p) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajos īpašumos „Unicentrs” un „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” (1.zemes vienība)”.

Detālplānojums izstrādāts ievērojot 19.10.2004. MK noteikumus Nr.883 „Vietējās teritorijas plānošanas noteikumi” noteikto detālplānojuma izstrādes un sabiedriskās apspriešanas kārtību.

Grafiskā daļa izstrādāta uz pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500, uz inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām. (skatīt Grafiskajā daļā 1.-3. lapas)

1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā ar Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei, detālplānojuma izstrādes mērķis ir pamatot biroju kompleksu (augstumā līdz 9 stāviem) būvniecību, precizējot un detalizējot Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.g. prasības nekustamajos īpašumos „Unicentrs” (kadastra Nr.8070 001 0034) un „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1.zemes vienība (kadastra Nr.8070 001 0032) – Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Rīgas rajonā saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteikto plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu - daudzstāvu apbūves teritorija, tehniskās apbūves teritorija un jaukta dzīvojamā un darījumu apbūves teritorija, kā arī konkretizējot piekļūšanu nekustamajiem īpašumiem.

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

2.1. Attīstības plānošanas dokumenti

Detālplānojuma izstrādē tika ņemtas vērā Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam prasības (apstiprināts ar Ķekavas pagasta pašvaldības pagaidu administrācijas 06.05.2009. lēmumu (sēdes protokola pielikums Nr.1, protokols Nr.19; 1§ 1.1.p.) „Par Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam apstiprināšanu”).

2.2. Detālplānojuma teritorijas raksturojums

2.2.1. Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta un robežas

Novietojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas rajona Ķekavas pagasta ziemeļu daļā, tiešā Rīgas

pierobežā Valdlauču ciemā pie Bauskas ielas. Jaunais Dienvidu tilts nodrošina tiešu šo teritoriju sasaisti ar pretējo Daugavas krastu Rīgas pilsētā. (skatīt 1. attēlu „Detālpilānojuma teritorijas atrašanās vieta”)



1. attēls. Detālpilānojuma teritorijas atrašanās vieta

Detālpilānojuma teritorijas platība un robežas

Detālpilānojuma teritorija aizņem 16,43 ha, to veido Ķekavas pagasta nekustamie īpašumi:

- „Unicentrs” (kadastra Nr.8070 001 0034) - 1,23 ha platībā;
- „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1.zemes vienība (kadastra Nr.8070 001 0032) – 15,2 ha platībā.

Detālpilānojuma teritorija robežojas ar sekojošiem Ķekavas pagasta nekustamajiem īpašumiem:

- „Ceļinieki” (kadastra Nr. 8070 001 0059);
- „Pērkoni” (kadastra Nr. 8070 001 0092);
- „Lejiņas” (kadastra Nr. 8070 001 0093);
- „Bumbiņas” (kadastra Nr. 8070 001 0045);
- „Ziķi” (kadastra Nr. 8070 001 0125);
- „Līdumnieki” (kadastra Nr. 8070 001 0063);
- „Līdumnieki-1” (kadastra Nr. 8070 001 0064);
- „Līdumnieki-2” (kadastra Nr. 8070 001 0063);
- „Īves” (kadastra Nr. 8070 001 0021);
- „Īves” (kadastra Nr. 8070 001 0022);
- „Salnas” (kadastra Nr. 8070 001 0001);
- „Kaijas” (kadastra Nr. 8070 001 0029);
- „Lejasmērniece” (kadastra Nr. 8070 001 0019);
- „Indrāni” (kadastra Nr. 8070 001 0003, 8070 001 0004);
- „Olektīte” (kadastra Nr. 8070 001 0048);

- „Ores” (kadastra Nr. 8070 001 0117);
- „Gruzīši” (kadastra Nr. 8070 001 0121);
- „Vilkmuižnieki” (kadastra Nr. 8070 001 0060);
- Ķekavas pagasta pašvaldības zeme (kadastra Nr. 8070 001 0140);
- Ķekavas pagasta pašvaldības zeme (kadastra Nr. 8070 001 0066) „Valdlauči 3” daudzstāvu dzīvojamā māja (ēka pieder dzīvokļu īpašniekiem);
- Ķekavas pagasta pašvaldības zeme (kadastra Nr. 8070 001 0120) Atpūtas iela;
- LR Satiksmes Ministrijas zeme (kadastra Nr. 8070 001 0083).

Detālplānojuma teritorija robežojas ar sekojošiem Rīgas pilsētas nekustamajiem īpašumiem:

- ar kadastra nr. 0100 119 0256, kura lielāko daļu veido Jāņa Čakstes gatves sarkanās līnijas;
- zemesgabalu Lejupes ielā 5 (kadastra nr. 0100 119 0364);
- zemesgabalu Bauskas ielā 182, 186 ar kadastra nr. 0100 119 0282;
- zemesgabalu Lejupes ielā 9a (kadastra nr. 0100 119 2191);
- zemesgabalu Lejupes ielā 15 (kadastra nr. 0100 119 0346);
- zemesgabalu ar kadastra nr. 0100 119 2006 (ūdens teritorija un ūdens teritorijas aizsargjosla).

Lietošanas tiesību aprobežojumi

Saskaņā ar nekustamo īpašumu zemesgrāmatu nodalījumu norakstu apliecībām un zemes robežu plāniem, detālplānojuma teritorijā ietilpstošajiem zemesgabaliem noteikti sekojoši lietošanas tiesību apgrūtinājumi:

1) „Unicentrs”:

- autoceļa Katlakalns-Rāmava 60 m aizsargjosla: 171,28 m, autoceļa 0,17 km aizsargjosla: 0,83 ha,
- nostiprinātas nomas tiesības uz 10 gadiem: visas telpas biroju ēkā „Unicentrs” ar kopējo platību 9392 m², zeme 152 automašīnu stāvvietām: 1368 m², tiek nodrošināta nomnieka A/S „SEB Latvijas Unibanka” piekļuve zemesgabalam;

2) „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze”:

- servitūta ceļi: 0,01 ha, 0,18 ha, 0,26 ha, 0,04 ha,
- kanalizācija: 0,1 km,
- 4 m tauvas josla gar Olektes upei: 0,03 km,
- Olektes upes 10 m aizsargjosla: 0,06 km,
- Daugavas upes 500 m aizsargjosla: 13,63 km,
- 5 m aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4 kV - 0,05 ha,
- 4 m aizsargjosla gar gāzes vadu: 0,04 ha un 0,10 ha,
- uz zemes atrodas Ķekavas pagasta pašvaldības uzņēmums „Olekte” 3,84 ha platībā, SIA „Kristīne” - 0,109 ha, SIA „AML” - 0,228 ha, SIA „Rumba-V” - 0,586, SIA „SEMT” - 1,4682 ha, SIA „Omni-M” - 0,228 ha, VSKB Rāmava - 2,355 ha,
- valsts nozīmes kultūras pieminekļa rakstnieka Garlība Merkeļa dzīves vietas bijušās Depkina muižas (aizsardzības nr.92) vēsturiskā centra aizsardzības zonā. Saimnieciskā darbība veicama tikai ar VKPAI atļauju,
- nostiprinātas nomas tiesības uz 25 gadiem: garāžu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība „ALFA GK”,
- nostiprinātas nomas tiesības uz 25 gadiem: A/S „SEB Latvijas Unibanka”,
- nostiprinātas nomas tiesības uz 25 gadiem: SIA „Rumba-V”,
- nostiprinātas nomas tiesības uz 49 gadiem līdz 2054.gada 10.augustam uz zemesgabala daļu ~ 20000 m² platībā SIA „Īpašumu aģentūru”

Daļa no zemesgrāmatu nodalījumu norakstu apliecībās un zemes robežu plānos noteiktajiem

aprobežojumiem neatbilst faktiskajai situācijai un Ķekavas pagasta teritorijas plānojumam, līdz ar to detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un Grafiskajā daļā tie ir atbilstoši precizēti.

2.2.2. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana

Esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta.

Uz zemesgabala „Unicentrs” atrodas ievērojamākā Valdlauču celtnē un arhitektūras dominante, kas ir 30 m augstā 9-stāvu SEB bankas administratīvā ēka „SEB finanšu centrs”. (skatīt 2. attēlā) Ēkas projekta autors ir arhitektu birojs "LX Grupa". Ēkas kompleksā ir izveidota arī sporta zāle, treniņu zāle, sauna un baseins, ēdnīca un kafejnīca.



2. attēls. SEB finanšu centrs¹

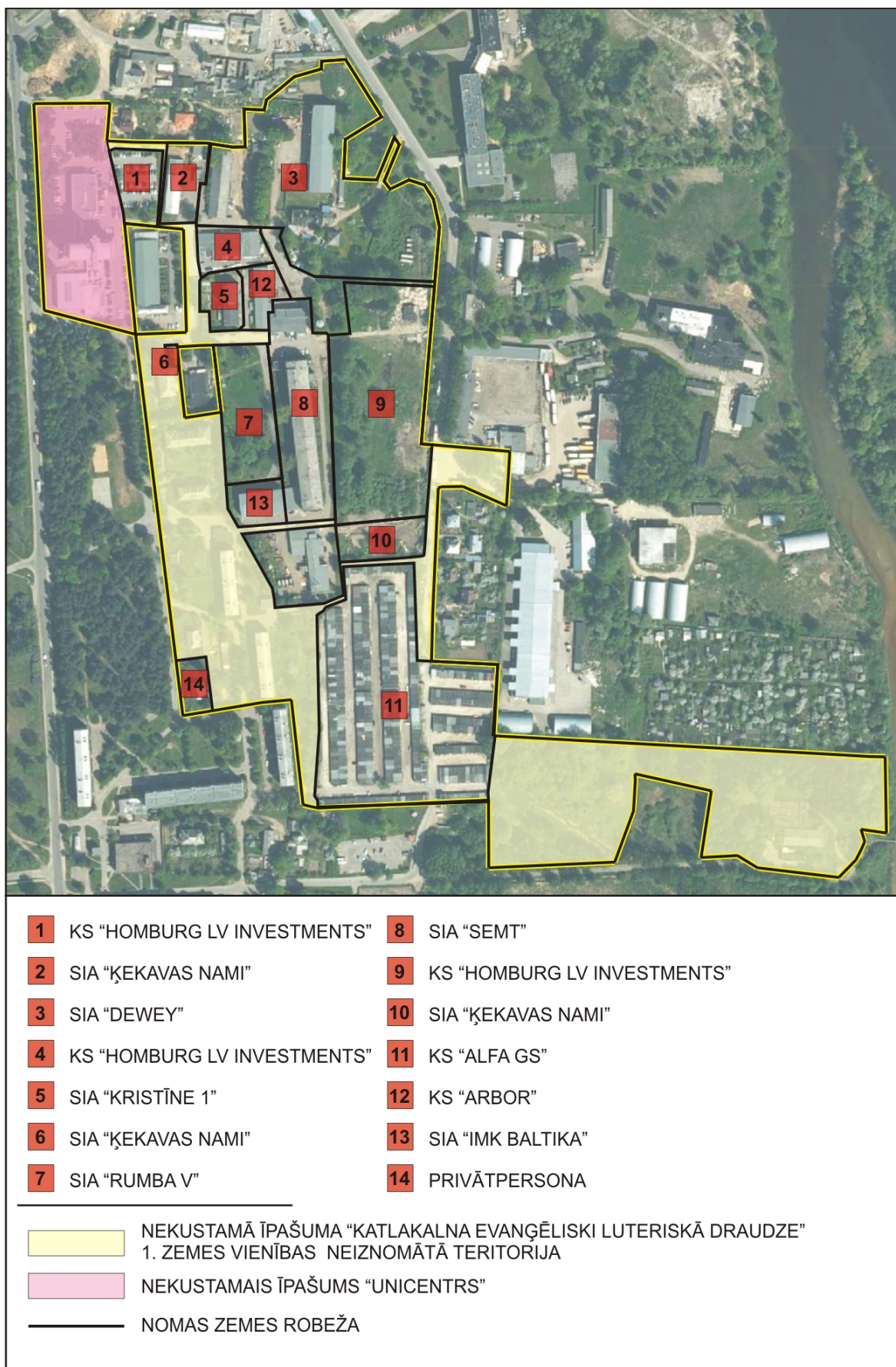
Zemesgabals „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” 1.zemes vienība (kadastra Nr.8070 001 0032) tiek iznomātas vairākiem nomniekiem un atbilstoši izmantotas. (skatīt 1.tabulā)

1.tabula. Nomas zemes

Nr.p.k.	Nr.p.k. 3.attēlā	Izmomāt ā platība	Nomnieks	Nomas līguma termiņš	Esoša izmantošana
1.	1.	4236	KS „Homburg LV Investments”	2032	Stāvvietas
2.	5.	1592	SIA „Kristīne 1”	2027	Ražošana
3.	3.	8690	SIA „Dewey”	2027	Noliktavas
4.	7.	5124	SIA „Rumba –V”	2027	Ražošana
5.	11.	22767	KS „Alfa GK”	2024	Garāžas
6.	6.	22619	SIA „Ķekavas nami”	2025	Daudzdzīvokļu mājas
7.	2.	9040	SIA „Ķekavas nami”	2025	Darbņīcas
8.	8.	5300	SIA „SEMT”	2027	Birojs
9.	13.	2182	SIA „IMK Baltika”	2027	Ražošana
10.	12.	1095	KS „Arbor”	2027	Birojs
11.		1023	SIA „Rīki”	2054	Tirdzniecība
12.	14.	940	M.Gerasimčuka	bez termiņa	Sakņu dārzs
13.	9.	20000	KS „Homburg LV SIA „CANLAT”	2034 2059	-
14.	3.	8500	SIA „Dewey”		-

Nomas zemju sadalījumu skatīt 3. attēlā. Detālplānojuma teritorijas esošo izmantošanu skatīt 8. attēlā un Grafiskajā daļā „Esošā teritorijas izmantošana” (4. lapa).

¹ attēls no <http://wikimapia.org/>



3.attēls. Nomas zemes robežas

Daļu no neapbūvētās detālplānojuma teritorijas var raksturot kā degradētu teritoriju. (skatīt 4. un 5. attēlu)



4. un 5. attēls. Degradētās un pašlaik neizmantotās teritorijas

Līdz ar to detālplānojuma teritorijā var izdalīt vairākas galvenās pašreizējās izmantošanas teritorijas (skatīt 8.attēlu):

1. SEB „Unibankas” darījumu apbūves teritorijas, tajā skaitā autostāvvietas (1.attēlā);
2. SIA „Dewey” (SIA „Gutta”) noliktavu (gan izmantotu, gan neizmantotu) apbūves teritorija;
3. SIA „SEMT” darījumu apbūves teritorija (6.attēlā);
4. citu mazāko zemes nomnieku (SIA „Kristīne 1”, SIA „Rumba-V”, KS „Arbor MK”, SIA „IMK Baltika”, SIA „Rīki”) darījumu apbūves teritorijas;
5. 2-stāvu līdz 4-stāvu daudzdzīvokļu māju teritorija ar vietējas nozīmes pakalpojumu un tirdzniecības objektiem (pārtikas veikals, frizēta u.c.) un zaļo zonu (7.attēlā);
6. garāžu kooperatīva „Alfa GK” transporta apbūves teritorijas (garāžas);
7. degradētās un pašlaik neizmantotās un neapbūvētās teritorijas (4. un 5.attēlā);
8. SIA „Gutta” noliktavu apbūves teritorijas, kas pašlaik netiek aktīvi izmatotas un uzskatāmas par daļēji degradētām;
9. tehniskās apbūves teritorija pie Olektes upes (bijušās notekūdeņu attīrīšanas ietaises, pašreizējā sūkņu stacija)(10.attēlā);
10. neapbūvētās un daļēji applūstošā teritorija pie Olektes upes.

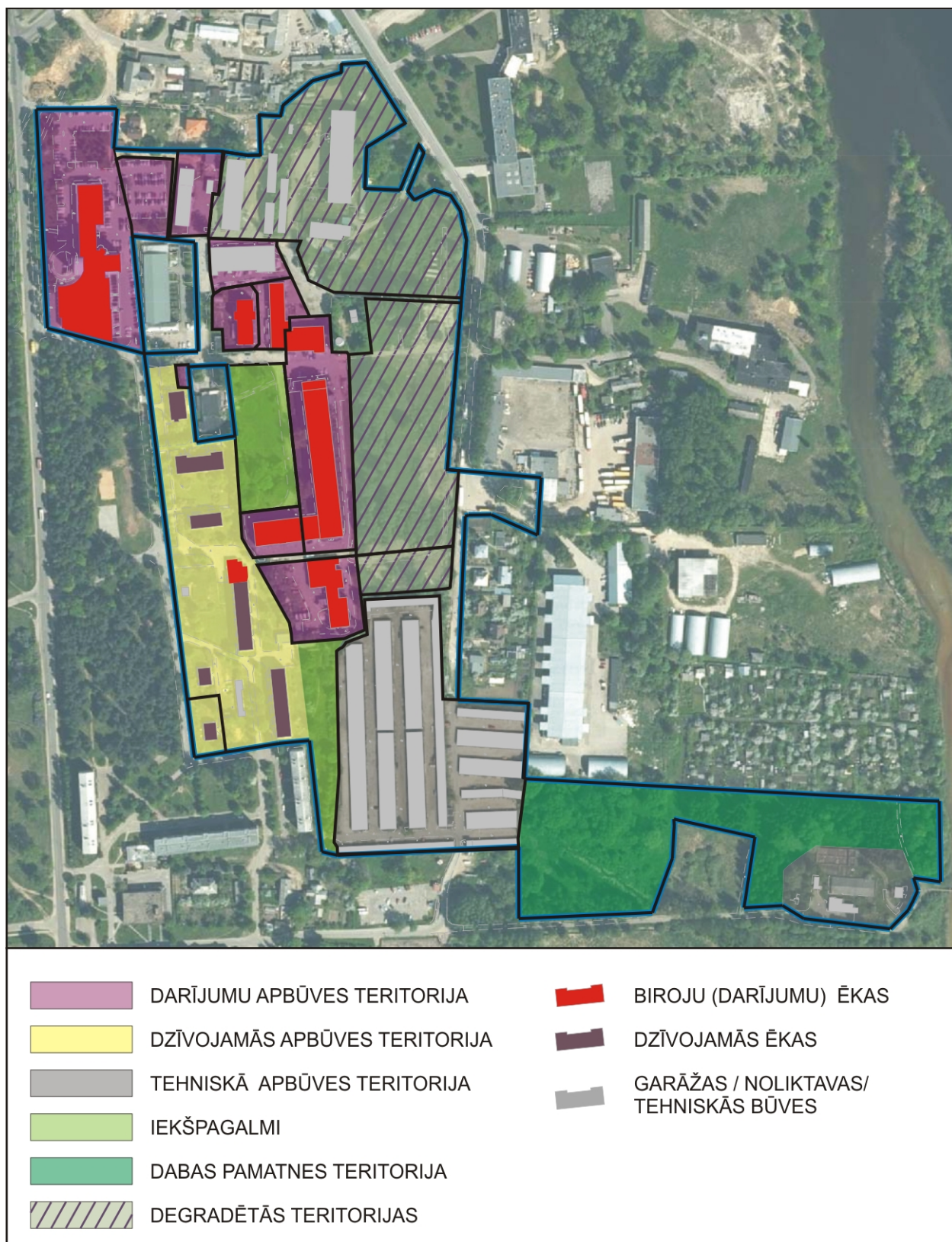


6. attēls. SEMT 4-stāvu darījumu ēka



7.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas

Detālplānojuma teritorijā ietilpstošo zemesgabalu zemes robežu plānos attēlotajā eksplikācijā lielākā daļa detālplānojuma teritorijas pēc esošā izmantošanas veida ir zeme zem ēkām un pagalmiem.

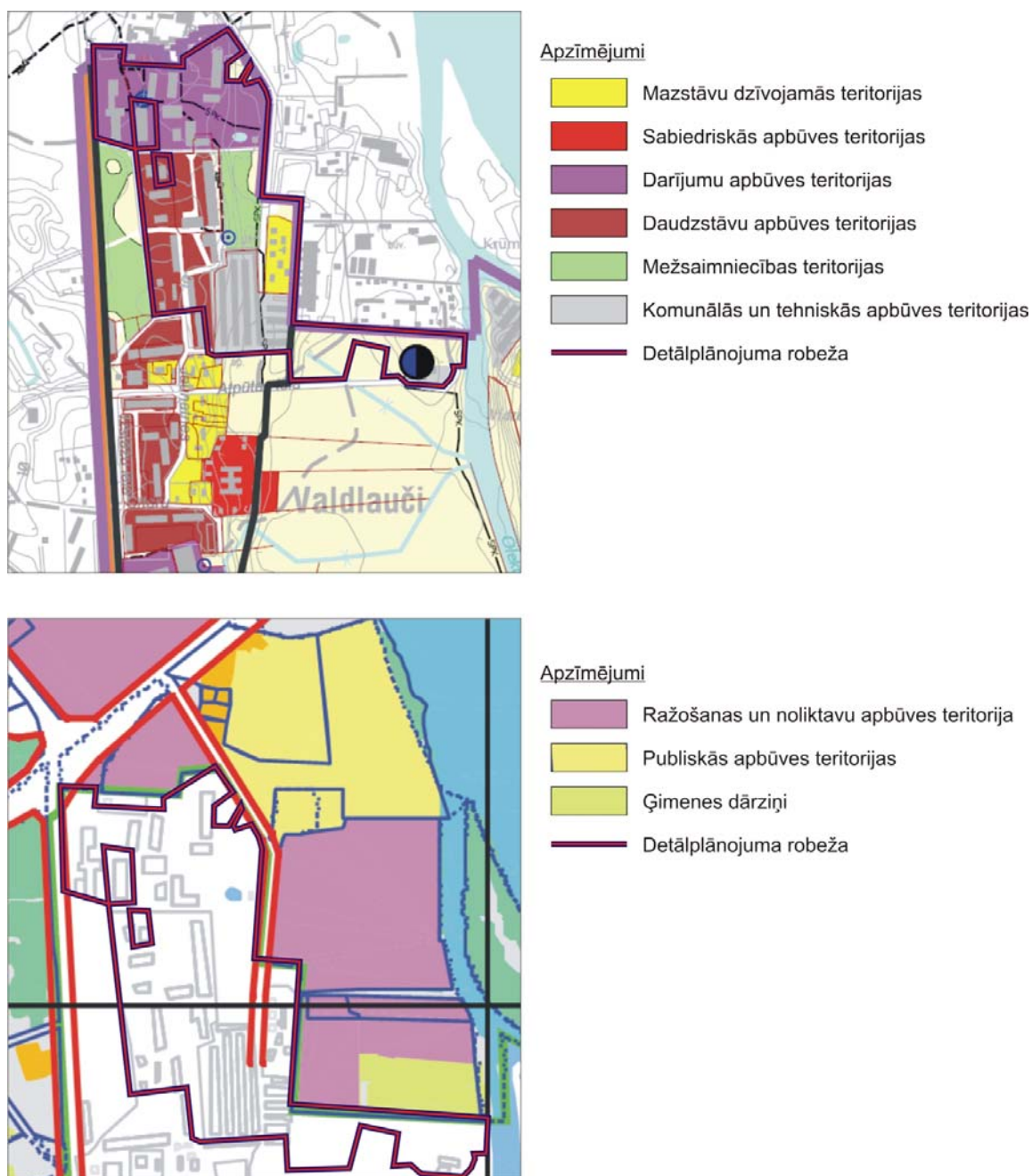


8.attēls. Detālpilānojuma teritorijas esošās izmantošanas galvenās funkcijas

2.2.3. Detālplānojuma teritorijai pieguļošo teritoriju esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija robežojas gan ar Ķekavas pagasta teritorijā, gan Rīgas pilsētas teritorijā esošiem zemes īpašumiem, kas pēc esošā izmantošanas veida ir daudzstāvu apbūves teritorijas, mazstāvu apbūves teritorijas, mežsaimniecības teritorijas (zaļā zona) un satiksmes infrastruktūras apbūves teritorijas (Bauskas iela, Meistaru iela, Atpūtas ielu, Jaunatnes ielu) Ķekavas pagastā, kā arī ražošanas un noliktavu apbūves, publiskās apbūves teritorijām un Lejupes ielu Rīgas pilsētā.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo teritoriju esošo izmantošanu *skatīt 9. attēlā.*



9.attēls. Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo teritoriju esošā izmantošana²

² Informācija no Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.g. un Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.g

2.2.4. Detālplānojuma teritorijas esošais inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar elektroapgādi, ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanas un novadīšanas iekārtām, lietus ūdens kanalizāciju, gāzes apgādi, sakaru komunikācijām, kā arī siltumapgādi.

Teritorijā ir izbūvētas vairākas inženierkomunikācijas - sūkņu stacija, ūdensvadi, kanalizācijas spiedvadi un pašteces vadi, drenāža un lietus ūdeņu kanalizācija, 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas, 20 kV, 0,4 kV gaisvadu un kabeļu elektropārvades līnijas, augstā, vidējā un zemā spiediena gāzesvadi, pievadi un gāzes spiediena regulēšanas iekārtas un sakaru kabeļi

Esošās inženierkomunikācijas skatīt *Grafiskajā daļā „Inženiertopogrāfiskajā plānā” (1.-3. lapa) un „Inženierkomunikāciju plānā” (6.lapa)..*



10.attēls. SIA „Ķekavas nami” sūkņu stacija

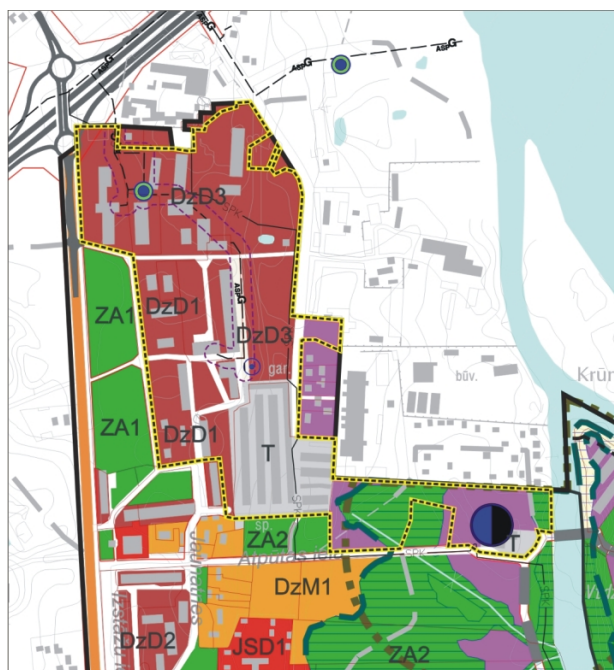
3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā un Rīgas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktā plānotā (atļautā) detālplānojuma teritorijas un tai blakus esošo teritoriju izmantošana

Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana noteikta kā *Daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD1), Daudzstāvu multifunkcionālu objektu teritorijas ar paaugstinātu stāvu skaitu (DzD3), Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1), Parku un rekreācijas teritorijas (ZA1, ZA2), Tehniskās apbūves teritorijas (T) un Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas(TL).*

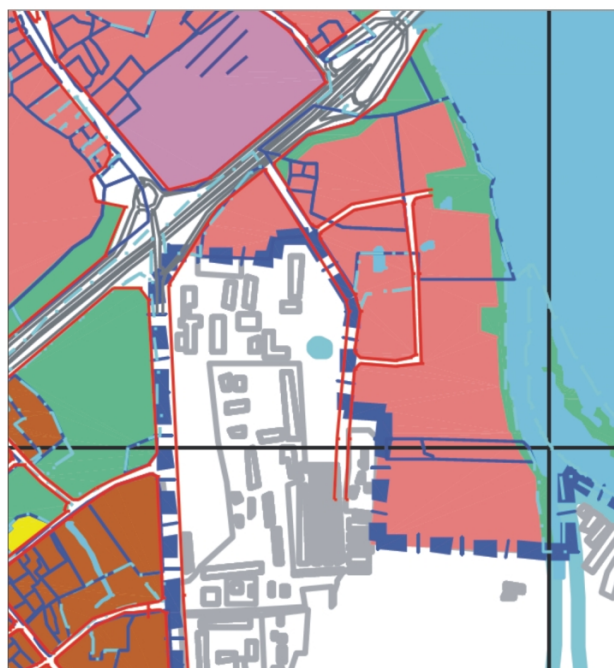
Detālplānojuma teritorijai blakus esošo zemesgabalu plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana noteikta kā *Daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD1), Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (MDz), Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD1), Parku un rekreācijas teritorijas (ZA1, ZA2), Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL) (Atpūtas iela) Ķekavas pagastā, kā arī 13-17 stāvu, 7-9 stāvu un 4 stāvu Jauktas apbūves teritorijas (darījumu un pakalpojumu objektu apbūves teritorijas, jauktas dzīvojamās un pakalpojumu apbūves teritorijas) un Lejupe iela Rīgas pilsētā (saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam.*

Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo teritoriju atļauto (plānoto) izmantošanu skatīt 11. attēlā „Detālplānojuma teritorija un tai blakus esošo teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana”.



Apzīmējumi

- Parku un rekreācijas teritorijas
- Jauktas sabiedriskās un darījuma apbūves teritorijas
- Jauktas dzīvojamās un darījuma apbūves teritorijas
- Daudzstāvu apbūves teritorijas
- Mazstāvu apbūves teritorijas
- Komunālās un tehniskās apbūves teritorijas



Apzīmējumi

- Jauktas apbūves teritorijas (Darījumu un pakalpojumu objektu apbūves teritorijas. Jauktas dzīvojamās un pakalpojumu apbūves teritorijas)
- Apstādījumu un dabas teritorijas
- Ražošanas un rūpniecības apbūves teritorijas (Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas. Industriālās ražošanas (rūpniecības) apbūves teritorijas. Ostas teritorijas (apbūvētās un neapbūvētās))

11. attēls. Detālplānojuma teritorijas un tai blakus esošo teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana³

3.2. Detālplānojuma risinājumi

3.2.1. Teritorijas attīstības priekšnoteikumi

Detālplānojuma priekšlikumi saistīti ar teritorijas novietojuma, vides īpatnību un esošo priekšnoteikumu izmantošanu, lai radītu investīcijām labvēlīgu vidi, nosakot detalizētus plānotās teritorijas izmantošanas noteikumus, apbūves iespējas un ar to saistīto inženiertehniskās

³ Informācija no Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009.-2021.g. un Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.g.

infrastruktūras objektu izvietošana teritorijā.

Detālplānojumā piedāvātais teritorijas funkcionālais zonējums un apakšzonējums veidots ņemot vērā vairākus būtiskus faktoros un priekšnoteikumus:

- 1) teritorijas atrašanās tiešā Rīgas pierobežā – Valdlaučos, pie nozīmīga satiksmes mezgla - Bauskas ielas un Dienvidu tilta (*skatīt 1.attēlu*);
- 2) izveidojošos daudzstāvu darījumu un dzīvojamās apbūves raksturu un plānoto daudzstāvu multifunkcionālas apbūves (darījumu, sabiedriskās un dzīvojamās) potenciālu gan Valdlaučos detālplānojuma teritorijā, gan Rīgas pilsētā (*skatīt 13.attēlu*);
- 3) zemesgabalu īpašnieku – „Homburg LV Investments” KS (nekustamā īpašuma kadastra nr. 8070 001 0034) un „Katlakalna evaņģēliski luteriskā draudze” (nekustamā īpašuma kadastra nr. 8070 001 0032) vēlmi nedalīt nekustamos zemes īpašumus un saglabāt tos pašreizējās robežās (izņemot, nodalot mazāk intensīvās apbūves zonu pie Olektes upes, kā arī satiksmes infrastruktūrai nepieciešamās teritorijas (Dienvidu tilta pievadceļu būvniecībai nepieciešamā teritorija un Lejupes ielas daļa sarkanajās līnijās);
- 4) pašreizējo teritorijas izmantošanu un apbūvi, tajā skaitā ilgtermiņa nomas zemes un to nomnieku ilgtermiņa plānus attiecībā uz to turpmāko izmantošanu;
- 5) teritorijā esošas apbūves degradētas un neapbūvētas teritorijas;
- 6) inženierkomunikāciju pieejamību un nodrošinājumu;
- 7) teritorijas pakāpenisku ilgtermiņa attīstību.

Detālplānojumā piedāvātie risinājumi papildinās Valdlauču esošo apbūvi ar jaunām, vizuāli pievilcīgām un kvalitatīvām daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijām, sakārtojot pašlaik degradēto, ar būvgružiem un atkritumiem piesārņoto teritoriju un veidojot un attīstot vienotu un racionālu ielu, piebraucamo ceļu un inženiertehnisko tīklu nodrošinājumu.

3.2.2. Teritorijas funkcionālais zonējums un apbūves struktūra

Precizējot Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009-2021.g. noteiktos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, ņemot vērā darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei un esošās apbūves rādītājus, detālplānojuma risinājumi nosaka teritorijas funkcionālo zonējumu (apakšzonējumu):

- 1) DzD1 - daudzstāvu apbūves teritorijas;
- 2) DzD3 - daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas, paredzot to apakšzonējumu:
 - DzD3/I - daudzstāvu sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorijas ar paaugstinātu stāvu skaitu,
 - DzD3/II - daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas ar paaugstinātu stāvu skaitu,
 - DzD3/III - daudzstāvu sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorijas,
 - DzD3/IV - koplietošanas piebraucamie ceļi;
- 3) JDzD1 - jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas;
- 4) ZA1, ZA2 - parku un rekreācijas teritorijas;
- 5) T - tehniskās apbūves teritorijas, paredzot to apakšzonējumu:

- T/I - tehniskās apbūves teritorijas (kooperatīvās garāžas),
 - T/II - tehniskās apbūves teritorijas (sūkņu stacija);
- 6) TL - satiksmes infrastruktūras objektu teritorija.

Daudzstāvu apbūves teritorijas (DzD1) - daļa no 1.parceles

Daudzstāvu apbūves teritorijas ietver esošo divu (2) līdz četru (4) stāvu daudzdzīvokļu namu apbūvi, kā arī vietējas nozīmes pakalpojumu (frizētava) un tirdzniecības (pārtikas veikals) objektus gar Jaunatnes ielu. Detālplānojuma risinājumi šai teritorijas daļai nosaka saglabāt esošo izmantošanu, nemainot galveno pašreizējās izmantošanas funkciju.

Daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas (DzD3) - 2.parcele, daļa no 1.parceles

Lai nodrošinātu zemes īpašniekiem un nomniekiem daudzveidīgākas un elastīgākas zemes izmantošanas iespējas atbilstoši mainīgajai ekonomiskajai un tirgus situācijai, tiek paredzētas multifunkcionālas apbūves teritorijas ar iespēju turpmākajā gaitā izvēlēties vēlamo teritorijas attīstības modeli.

Daudzstāvu multifunkcionālas apbūves teritorijas ietver esošās un jaunveidojamās apbūves teritorija, kur primārais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids būs daudzstāvu namu apbūve ar sabiedriskiem, darījumu un pakalpojumu objektiem un/vai daudzstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem, kā arī koplietošanas piebraucamie ceļi, bet sekundārās - citas atļautās izmantošanas. Detālplānojums nosaka daudzstāvu apbūves teritoriju apakšzonējumu - DzD3/I, DzD3/II, DzD3/III, DzD3/IV.

DzD3/I - līdz 9-stāvu daudzstāvu sabiedrisko un darījumu namu apbūves teritorijas paredzēts veidot pie Bauskas ielas, kur jau atrodas 30 m augstā SEB bankas administratīvā ēka „SEB finanšu centrs”.

DzD3/II no 4 līdz 9-stāvu daudzstāvu apbūves teritorijas ar iespēju realizēt darījumu vai dzīvojamās teritorijas attīstības modeli. Šajā apakšzonējumā detālplānojuma koncepcija paredz pakāpenisku stāvu augstumu pazemināšanu ziemeļu dienvidu virzienā no 9-stāviem līdz 4-stāviem.

DzD3/III - līdz 4-stāvu darījumu apbūves teritorijas (jau esošās un funkcionējošas).

DzD3/IV - ietvers koplietošanas piebraucamo ceļu nodalījumu joslas.

Tehniskās apbūves teritorijas (T) - daļa no 1.parceles, daļa no 3.parceles

Detālplānojums paredz saglabāt esošās un šobrīd funkcionējošās tehniskās apbūves teritorijas, kas iekļauj garāžu kooperatīva apbūvi (T/I), neparedzot to galvenās funkcijas maiņu, kā arī bijušās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (pašreizējā - sūkņu stacija) tehnisko teritoriju (T/II), kurā perspektīvā atļauta arī citu objektu (noliktavu, darbnīcu u.c.) būvniecība atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Jauktas dzīvojamās un darījumu iestāžu teritorijas (JDzD1) - daļa no 3.parceles

Zemas intensitātes jaunveidojamās apbūves teritorija, kurā iespējams izbūvēt 2-stāvu savrupmāju, vietējas nozīmes pakalpojumu un tirdzniecības objektu.

Parku un rekreācijas teritorijas (ZA1, ZA2) - daļa no 1.parceles, daļa no 3.parceles

Dabas un apzaļumotās teritorijas, kas ietver zaļo buferzonu kvalitatīvas vides nodrošināšanai starp tehniskās apbūves teritoriju un daudzstāvu apbūves teritorijām (ZA1) un neapbūvējamo Olektes upes 10% plūdu varbūtības teritoriju (ZA2).

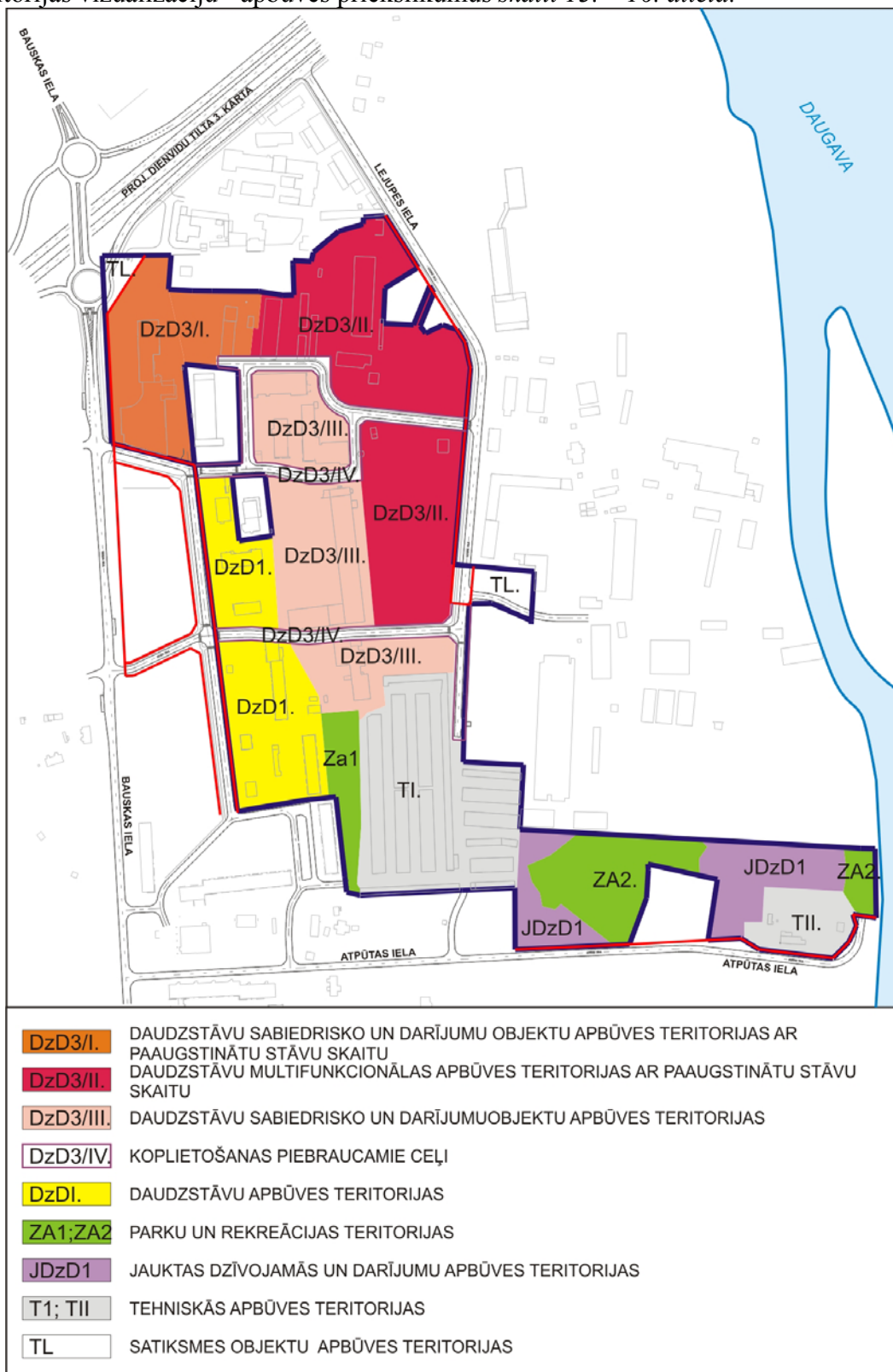
Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL) - 4., 5. parceles

Ietver Dienvidu tilta pievadceļu būvniecībai nepieciešamo teritoriju, Lejupe ielas daļu un tai pieguļošo teritoriju, kur iespējams izvietot autostāvvietas.

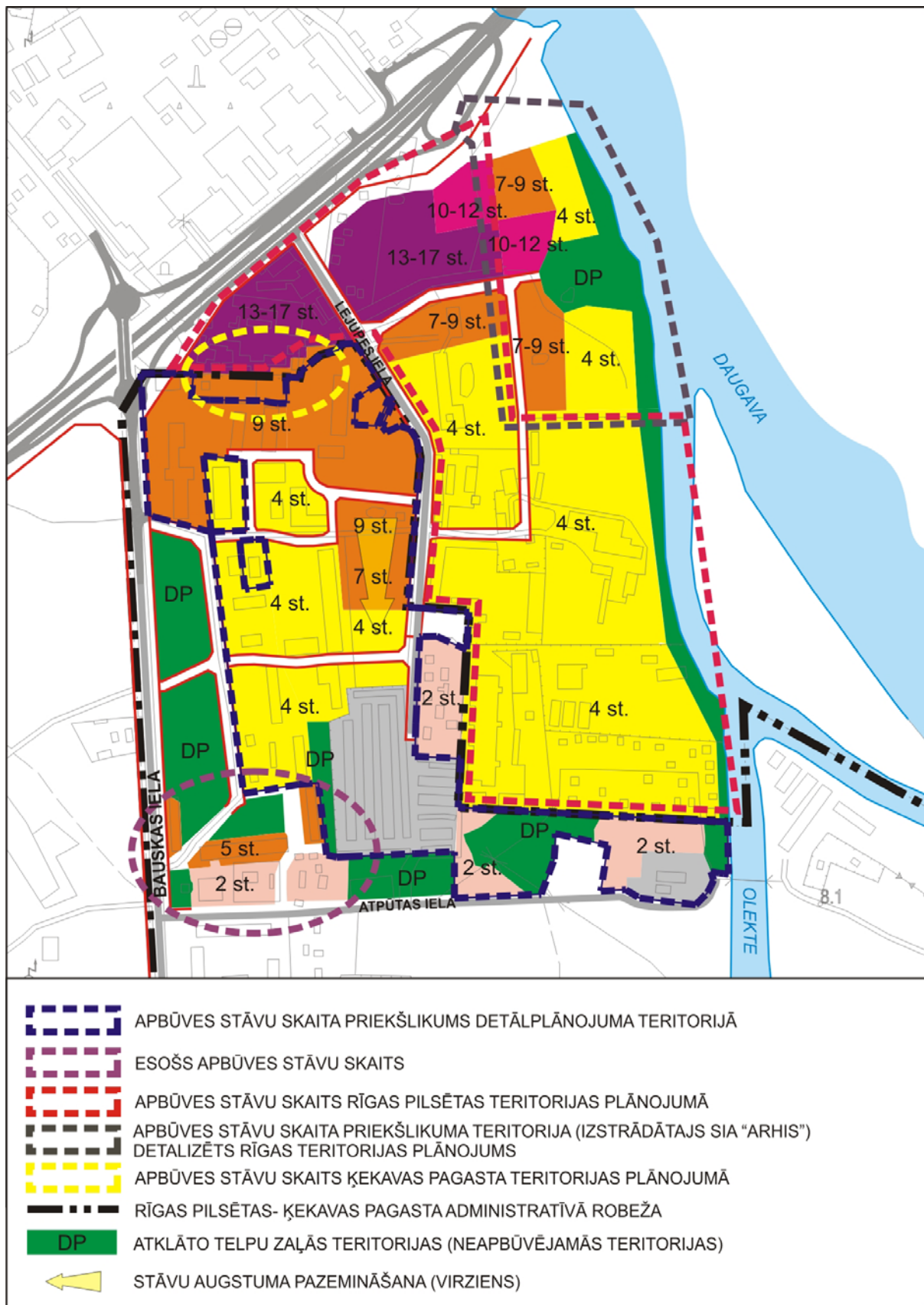
Līdz ar iepriekšminēto, detālplānojumā teritoriju var nosacīti iedalīt divās daļās – „Esošās

apbūves teritorijas – DzD1, DzD3/III, T/I, T/II, TL”, kurās paredzēts saglabāt, nemainot to pašreizējās izmantošanas galveno funkciju un „Perspektīvās apbūves teritorijas - DzD3/I, DzD3/II, DzD3/IV”, kuras tiks veidotas uz šobrīd ar graustiem (bijušās apbūves), būvgružiem, sadzīves un citiem atkritumiem degradētās teritorijas, tādējādi to sakārtojot un iekļaujot apkārtējā apbūvē.

Teritorijas funkcionālo zonējumu un apakšzonējumu skatīt 11. attēlā, stāvu augstumu skatīt 12. attēlā, teritorijas vizualizāciju - apbūves priekšlikumus skatīt 13. – 16. attēlā.



12. Teritorijas funkcionālais zonējums un apakšzonējums



13. attēls. Apbūves stāvu augstums⁴

⁴ Attēla sagatavošanā izmantota informācija no Rīgas pilsētas teritorijas plānojuma 2006.-2018.g.



14. attēls. Teritorijas vizualizācija - apbūves priekšlikumi (1. skats)



15. attēls. Teritorijas vizualizācija - apbūves priekšlikumi (2. skats)



16. attēls. Teritorijas vizualizācija - apbūves priekšlikumi (3. skats)



17. attēls. Teritorijas vizualizācija - apbūves priekšlikumi (4. skats)

3.2.3. Teritorijas bilance un adresācijas priekšlikums

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izveidot piecas (5) parces. (skatīt 2.tabulu)

2.tabula. Teritorijas bilance

Parceles Nr.	Parceles kopējā platība (m ²)	Zona/apakšzona	Kopējā zonas/apakšzonas platība (m ²)	Apbūvei izmantojamā platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Minimālā brīvā teritorija (%)	Stāvu skaits	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NILM)*
Parcele Nr.1	122055	DzD1	19027	15319	-	80	60	2-4	0702
		DzD3/I	4620	4620	-	200	10	līdz 9	0801
		DzD3/II	35538	32934	-	200	10/30*	4-9	0801
		DzD3/III	24910	24910	-	80	10	4	0801
		DzD3/IV	10628	-	-	-	-	-	1101
		ZA1	3944	-	-	-	-	-	0501
		T/I	23388	23388	-	150	10	-	1104
Parcele Nr.2	11583	DzD3/I		9655	-	200	10	līdz 9	0801
Parcele Nr.3	27237	JDzD1		10631	30	-	-	2	0601
		ZA2		-	-	-	-	-	0501
		T/II		4301	-	150	10	2	1201
Parcele Nr.4	654	TL		-	-	-	-	-	1101
Parcele Nr.5	2691	TL		-	-	-	-	-	1101

Piezīmes:

*sabiedriskajiem un darījumu objektiem maksimālā apbūve intensitāte 10%; daudzstāvu daudzdzīvokļu namiem un multifunkcionāliem objektiem - 30%;

*pie būvprojekta izstrādes NILM kodu var mainīt.

Adresācijas priekšlikumi sniegti 3.tabulā.

3.tabula. Adresācijas priekšlikumi

Parceles Nr.	Adrese	Piezīmes
Parcele Nr.1	Meistaru iela 5, Valdlauči	
Parcele Nr.2	Meistaru iela 1, Valdlauči	Adrese piešķirta ar Ķekavas pagasta padomes 22.02.2008. lēmumu Nr.4.4.5. (sēdes protokola nr.6 pielikums Nr.4.4.5.)
Parcele Nr.3	Atpūtas iela 23, Valdlauči	
Parcele Nr.4	„Pierobežas”, Valdlauči	
Parcele Nr.5	„Jēkabi”, Valdlauči	

Teritorijas bilance un aprobežojumi attēloti Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aizsargjoslas” (5. lapa).

Parcelēm Nr.1, Nr.3, Nr.4, Nr.5 adreses piešķirs Ķekavas pagasta pašvaldība pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

3.2.4. Zemes transformācija

Salīdzinoši neliela detālplānojuma teritorijas daļa ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme (0,61 ha) un meža zeme (0,29 ha).

Visā detālplānojuma teritorijā lauksaimniecībā izmantojamās zemes transformācija par

lauksaimniecībā neizmantojamo zemi veicama saskaņā ar 20.04.2004. Ministru kabineta noteikumiem Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā. Meža zemes transformācija atļauta ārpus ZA2 teritorijas un saskaņā ar 28.09.2004. MK noteikumiem Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”.

Meža zemes inventarizācijas plāns jāizstrādā pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, pirms zemes transformācijas apbūvei.

3.3. Teritorijas inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorija uzskatāma par atbilstoši nodrošinātu ar inženierkomunikācijām - elektroapgādi, gāzes apgādi, sakaru komunikācijām, ūdensapgādi, sadzīves notekūdeņu un lietus ūdens novadīšanu.

Detālplānojuma risinājumi nepieciešamības gadījumā pieļauj jaunu inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu vai esošo rekonstrukciju vai pārkārtošanu gan koplietošanas piebraucamo ceļu zemes nodalījuma joslā, gan citur detālplānojuma teritorijā, sistēmas projektējot un izbūvējot pēc tehnisko projektu izstrādes normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Inženiertehnisko tīklu izvietojumu, ielu un koplietošanas piebraucamo ceļu šķērsprofilus *skatīt Grafiskās daļas kartē „Inženierkomunikāciju plāns” (6. lapa).*

3.3.1. Ūdensapgāde, kanalizācija un lietus ūdeņu novadīšana

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi veidoti, pamatojoties uz SIA „Ķekavas nami” 19.02.2009. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem nr.03-04/39, VA „Sabiedrības veselības aģentūra” Rīgas reģionālās filiāles 06.03.2009. izsniegto higiēnas uzdevumu projektēšanai Nr.26.5-11/426 detālplānojuma izstrādei.

Ūdensapgāde un kanalizācija detālplānojuma teritorijā risināma, izbūvējot centralizētu ūdensapgādes un notekūdeņu novadīšanas sistēmu ar pieslēgumu Ķekavas pagasta maģistrālajiem ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem Valdlaučos saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu.

Lietus ūdeņu novadīšanai no ielām un autostāvvietām ir jāizbūvē lietus ūdeņu gūlijas, kas projektējamas un izbūvējamas pēc tehnisko projektu izstrādes normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Virszemes ūdeņu novadīšana no katra apgūstamā objekta risināma katrā konkrētā gadījumā, izstrādājot būvprojektus un teritorijas labiekārtošanas projektus.

3.3.2. Elektroapgāde

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes konceptuālā shēma izstrādāta pamatojoties uz AS „Latvenergo” Sadales tīkla Centrālā reģiona 26.02.2009. nosacījumiem Nr.30R2A0-07.02/652 detālplānojuma izstrādei, kā arī konsultācijām ar AS „Latvenergo” Sadales tīkla Rīgas pilsētas reģiona speciālistiem.

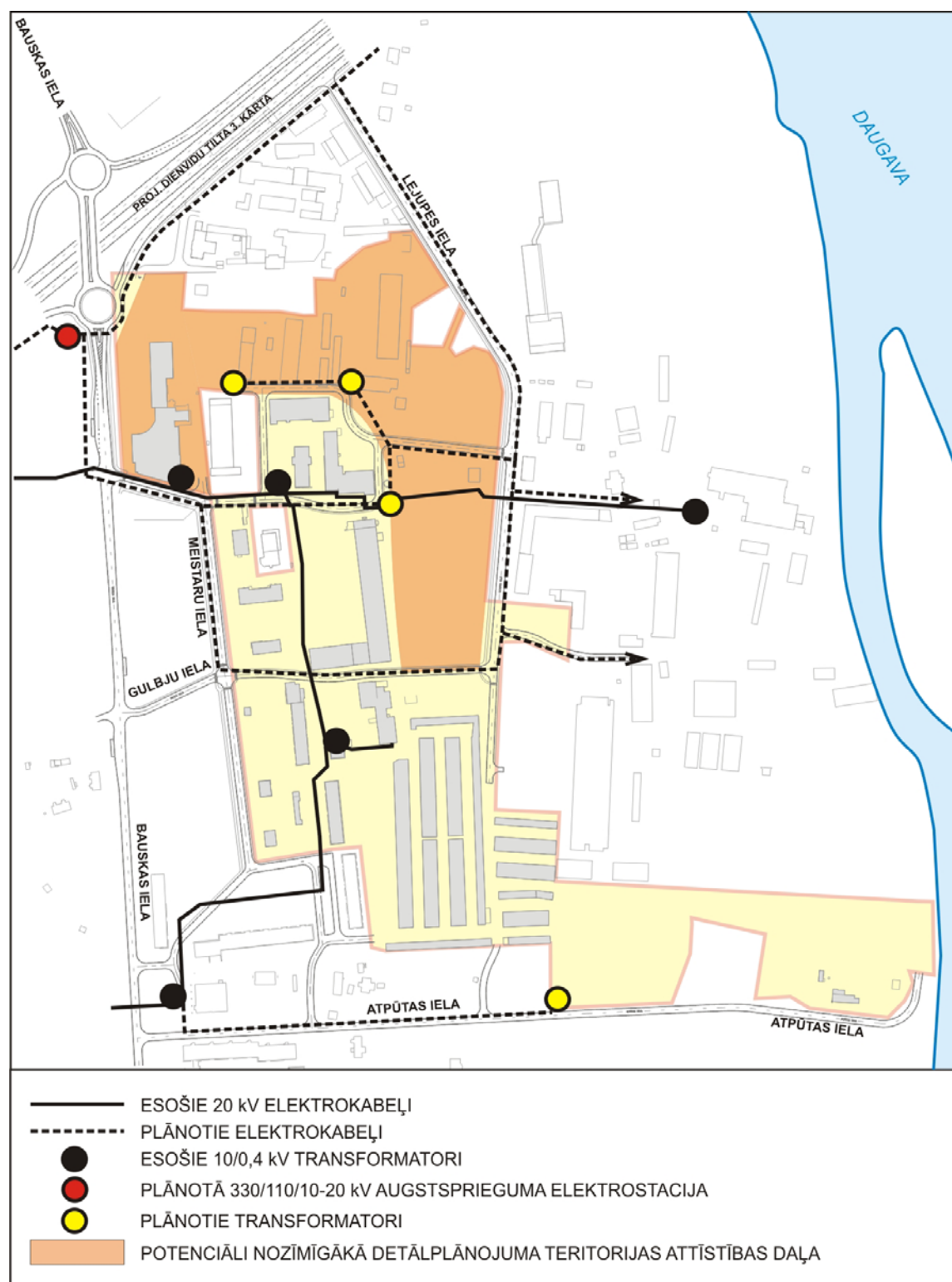
Jaunveidojamo objektu (daudzstāvu namu u.c.) elektroapgāde nodrošināma saskaņā ar izstrādātu tehnisko projektu. Izbūvējamas trīs jaunas 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas DzD3/I, DzD3/II un DzD3/III perspektīvo objektu elektroapgādei un viena jauna 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas JDzD1 teritorijas elektroapgādei, kā arī 20 kV un 0,4 kV elektropārvades līnijas ielu sarkanajās līnijās un piebraucamo ceļu nodalījumu joslas inženierkomunikāciju koridoros ar pievadu līdz katrai ēkai. Tā kā detālplānojumā noteiktā teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana un attiecīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi multifunkcionālajās DzD3 teritorijās paredz iespēju būvēt gan daudzstāvu daudzdzīvokļu namus, gan daudzstāvu namus ar sabiedrisko un darījumu funkciju, gan daudzstāvu namus ar apvienotu sabiedrisko, darījumu un dzīvojamo funkciju, detālplānojumā nav iespējams uzrādīt perspektīvo elektroenerģijas patērētāju slodzi kilovatos (kW) un

perspektīvās slodzes zonējumu, kas jānosaka atkarībā no izvēlētajā attīstība varianta.

Paredzot daudzstāvu daudzdzīvokļu namus, uz vienu dzīvokli jāparedz 25A - 32A jauda. Jaunveidojamajiem sabiedriskiem un darījumu vai multifunkcionāliem daudzstāvu namiem jāparedz atkarībā no plānoto darbavietu skaita un funkcionālās nepieciešamības pie būvprojektu un tehnisko projektu izstrādes.

Detālplānojuma risinājumos ņemta vērā plānotās 330/110/10 apakšstacijas „Dienvidu tilts” izbūve pie Bauskas ielas (pretējā pusē detālplānojuma teritorijai), kā arī iekļauts SIA „Innaprojekts” Dienvidu tilta elektroapgādes projekta risinājumi - perspektīvās elektropārvades elektrokabeļu ieguldījumu zonas detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Bauskas ielas posmā un nobrauktuvēs no Bauskas ielas uz detālplānojuma teritoriju.

Elektroapgādes shēmu *skatīt 18.attēlā.*



18.attēls. Elektroapgādes shēma

3.3.3. Gāzes apgāde

Gāzes apgādes plānošanā ņemti vērā AS „Latvijas Gāze” 20.02.2009. izsniegtie nosacījumi Nr.14-2/651 detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojums paredz pieslēguma veidošanu esošajiem vidēja spiediena ($P < 0,4$ MPa; 0,4-1,6 MPa) sadales gāzesvadiem, kā arī gāzes pievadu izbūvi detālplānojuma teritorijas iekšienē perspektīvo

objekta nodrošināšanai ar gāzes apgādi, precīzu skapjveida gāzes regulēšanas punktu (SGRP) un gāzes pievadu izvietošanu paredzot tehniskajos projektos.

Gāzes apgādes tehniskie projekti izstrādājami atsevišķi, saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” prasībām.

3.3.4. Sakaru tīkli

Saskaņā ar SIA „Citrus Solutions” 26.02.2009. izdotajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. CS.7-22/130, detālplānojuma teritorija tiks nodrošināta ar telekomunikāciju sakariem:

- 1) paredzēta jauna kabeļu kanalizācijas izbūve koplietošanas piebraucamo ceļu inženierkomunikāciju joslās;
- 2) paredzēta sadales skapju uzstādīšana koplietošanas piebraucamo ceļu inženierkomunikāciju joslās ekspluatācijai ērti pieejamā vietā;
- 3) paredzēta kabeļu kanalizācijas ievadu izbūve līdz projektējamajai būvei.

Augstāk minēto darbu izpildei nepieciešama tehniskā projekta izstrāde, projektēšanas un būvniecības darbi veicami saskaņā ar normatīvo aktu un tehnisko standartu prasībām.

3.3.5. Siltumapgāde

Perspektīvo objektu siltumapgāde risināma pieslēdzoties centralizētajiem siltumapgādes tīkliem vai individuāli vienam vai vairākiem objektiem kopīgi.

3.3.6. Ugunsdrošības nodrošinājums

Ugunsdzēsēju transports varēs tieši piekļūt zemesgabalam - projektējamā iela iekļaujas kopējā Ķekavas pagasta un Rīgas pilsētas ceļu un ielu tīklā. Lai nodrošinātu perspektīvo objektu ārējo ugunsdzēsību, ūdensvada tīklā izbūvējami ugunsdzēsības hidranti.

Izstrādājot inženierinfrastruktūras tīklu un objektu tehniskos projektus un projektējot būvju izvietošanu, jāievēro 31.10.1995. Ministru kabineta noteikumi Nr.318 „Noteikumi par Būvnormatīvu LBN 201-96 „Ugunsdrošības normas””, 01.02.2000.g. MK noteikumi Nr.38 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” un Civilās aizsardzības likuma prasības.

3.4. Transporta organizācija

Plānojot piekļūšanu detālplānojuma teritorijai un iekšējo ielu tīklu, tika ievēroti VAS „Latvijas Valsts ceļi” Centra reģiona Rīgas nodaļas 17.03.2009. izsniegtie nosacījumi Nr. 4.3.1.-279. un Rīgas domes Satiksmes departamenta 01.04.2009. izsniegtie nosacījumi Nr. DP-09-665nd detālplānojuma izstrādei, kā arī ņemti vērā būvprojekta „Dienvidu tilta 3.kārta no Bauskas ielas līdz Ziepniekkalna ielai” risinājumi, detālplānojuma teritorijai pieguļošais ielu tīkls un blakus esošo zemesgabalu piekļūšanas nodrošinājums.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek plānota no Bauskas ielas esošajām nobrauktuvēm (Meistaru iela, Gulbju iela un Jaunatnes iela), perspektīvās Dienvidu tilta nobrauktuves un Lejupes ielas.

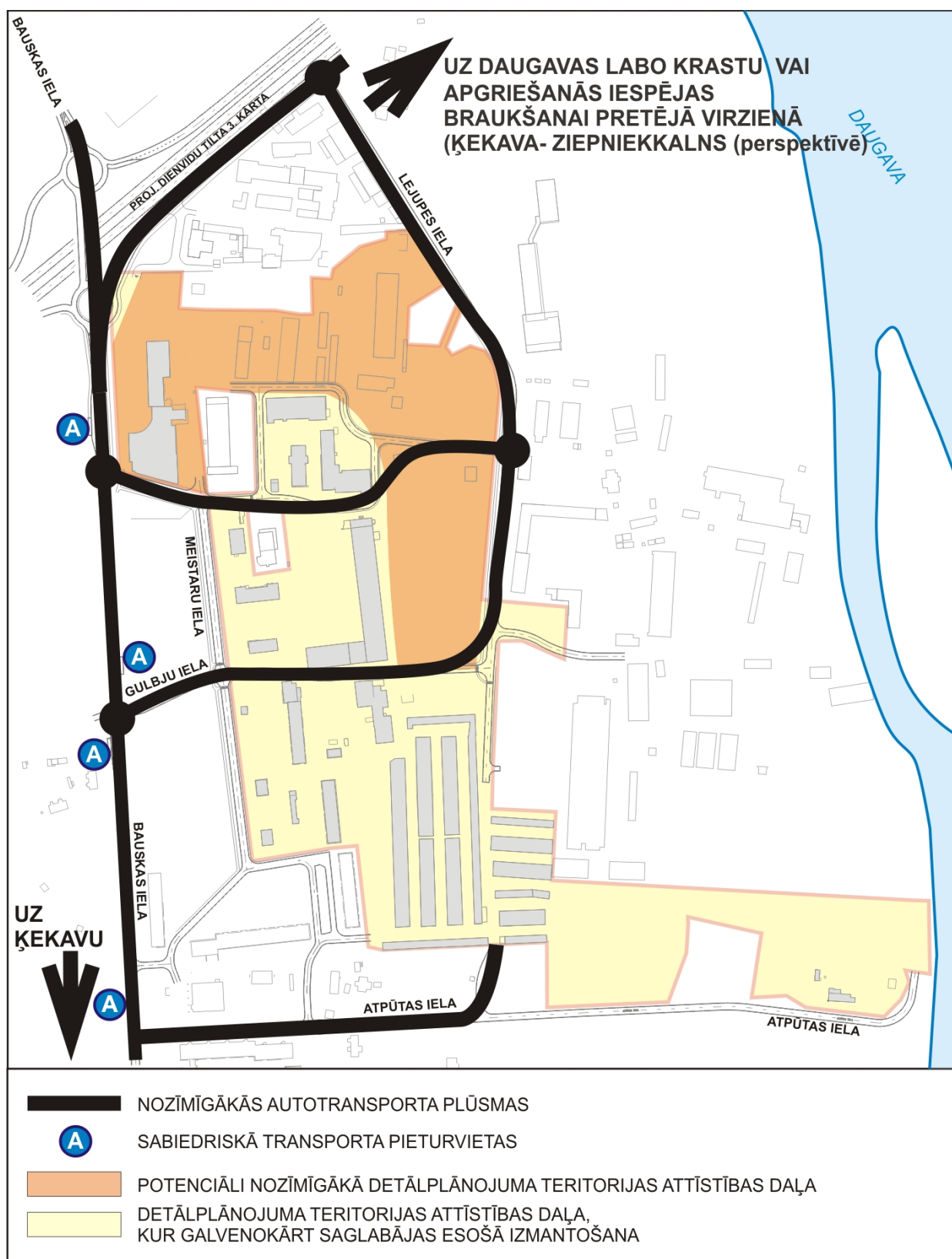
Tā kā netiek plānotā zemesgabala sadalīšana, detālplānojuma risinājumi paredz koplietošanas piebraucamo ceļu veidošanu (ar ceļa nodalījuma joslas platumu 12 m), kas nodrošinās ērtu un drošu piekļūšanu gan detālplānojuma teritorijas atsevišķajām izmantošanām, gan sasaisti ar Bauskas ielu un Dienvidu tiltu, gan Lejupes ielu. Kā atsevišķa zemes vienība (TL) izdalīta Lejupes ielas daļa, kā arī Dienvidu tilta pievadceļu būvniecībai nepieciešamā teritorija.

Transporta plūsmas un intensitātes multifunkcionālajās apbūves teritorijās veidosies atkarībā no teritorijas apbūvētāju (ilgtermiņa nomnieku) izvēlētā attīstības varianta un tirgus pieprasījuma. Detālplānojumā veicot provizoriskus un aptuvenus aprēķinus, pieņemot attīstības variantu, ka no jaunbūvējamo 4-stāvu līdz 9-stāvu daudzstāvu namu kopējās platības birojiem un iestādēm tiks paredzēti 80%, bet dzīvokļiem - 20%, veidosies apmēram 84640 m² biroju platības un 15760 m² dzīvokļu platības. Līdz ar to prognozējas 846 automašīnas (84640 m²/100 m²), kuru galvenās plūsmas no rīta būs virzienā no Rīgas uz darbu, bet vakarā - virzienā uz Rīgu. Ja pieņem, ka viena dzīvokļa platība ir ~ 70 m², veidosies 168 dzīvokļi (3/4 no kopējās dzīvokļu platības 11820 m²/vid dzīvokļa platība 70 m²), uz vienu dzīvokli - viena mašīna - 168 automašīnas, kuru galvenās plūsmas no rīta būs virzienā uz Rīgu, bet vakarā - virzienā no Rīgas.

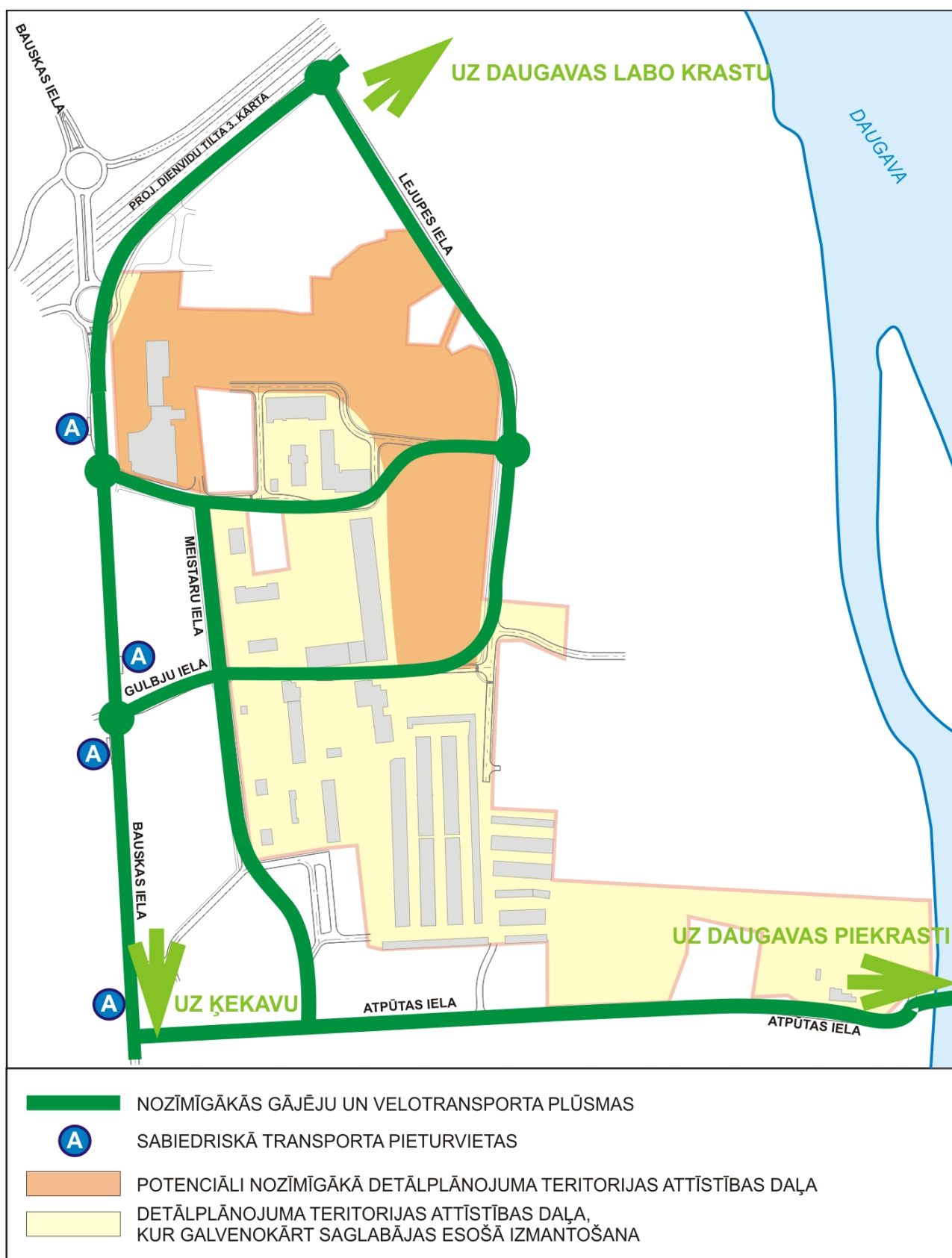
Virszemes, pazemes un daudzstāvu autostāvvietas projektējamās saskaņā ar LVS 190-7:2002 „Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi” un citu normatīvo aktu prasībām. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, darījumu un sabiedriskās ēkas, multifunkcionālas ēkas jānodrošina ar autostāvvietām un velosipēdu novietnēm atbilstoši to funkcionālajai nepieciešamībai. Autostāvvietu un velosipēdu novietņu skaits un novietojums jānosaka būvprojektos atbilstoši attiecīgiem LR būvnormatīviem. Daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku izvietojuma gadījumā, jāparedz vismaz viena autostāvvietu uz vienu dzīvokli.

Detālplānojuma Grafiskajā daļā uzrādīti esošie ceļa servitūti. Tie ir saglabājami, pārkārtojami vai likvidējami savstarpēji vienojoties nekustamo īpašumu īpašniekiem vai tiesas ceļā.

Autotransporta, velotransporta un gājēju kustības shēmas *skatīt 19. un 20. attēlā*, koplietošanas piebraucamo ceļu un blakus esošo ielu vēlamos šķērsprofilus *skatīt Grafiskajā daļas kartē „Inženierkomunikāciju plāns” (6.lapa)*.



19.attēls. Autotransporta kustības shēma



20.attēls. Gājēju un velotransporta kustības shēma