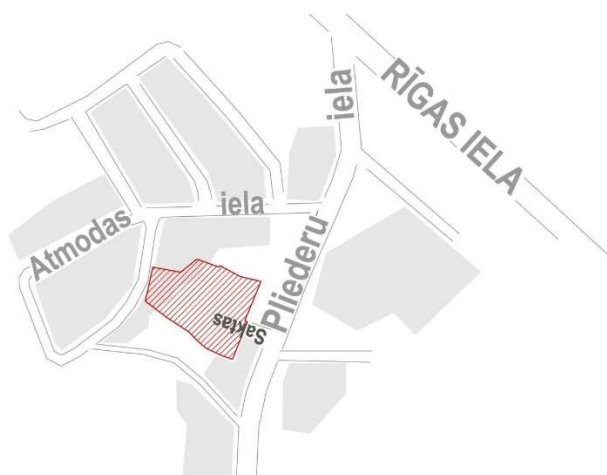


DETĀLPLĀNOJUMA "BRĪVZEMNIEKI" GROZĪJUMU IZSTRĀDE NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ "BRĪVZEMNIEKI", ĶEKAVĀ, ĶEKAVAS PAGASTĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ



Paskaidrojuma raksts

REDAKCIJA 1.0

PASŪTĪTĀJS:

Fiziska persona

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS
EKSPERTI**

Maija 16-3, Rīga, LV-1006
birojs@planosana.lv
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Andris Lācis

Attīstības un būvniecības pārvaldes
teritorijas plānotājs

2020



Saturs

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS	3
DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS	3
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS.....	3
Zemes vienība un tās atrašanās vieta	3
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.....	4
Pakalpojumu pieejamība	5
Piekļūšana	6
Inženiertīklu nodrošinājums	6
Apgrūtinājumi	7
DETĀLPLĀNOJUMA ATTĪSTĪBAS IECERE	7
DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	8
Adresācijas priekšlikums	9

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Ķekavas novada dome (turpmāk - dome) 2019.gada 25.jūlijā saņēma iesniegumu no nekustamā īpašuma "Brīvzemnieki", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā īpašnieka pilnvarotas personas ar lūgumu atļaut uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi atbilstoši spēkā esošā detālplānojuma nosacījumiem attīstīt parceli Nr.5, paredzot savrupmāju būvniecību, izveidojot ielu sarkanajās līnijās un precizējot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus detālplānojumā "Brīvzemnieki", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (apstiprināts ar 09.07.2015. domes lēmumu Nr.25 § 3.). Šajā sakarā dome 2019.gada 12.septembrī pieņēma lēmumu Nr.10 "Par detālplānojuma "Brīvzemnieki" grozījumu izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā "Brīvzemnieki", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā".

Dome 2020.gada 10.janvārī atkārtoti saņēma iesniegumu no nekustamā īpašuma "Brīvzemnieki", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā īpašnieka pilnvarotas personas iesniegumu ar lūgumu grozīt detālplānojuma grozījumu darba uzdevumu, paredzot mazstāvu daudzdzīvokļu nama būvniecību, nevis iepriekš noteikto savrupmāju būvniecību. Šajā sakarā dome 2020.gada 27.februārī pieņēma lēmumu Nr.4 "Par detālplānojuma darba uzdevuma izteikšanu jaunā redakcijā detālplānojuma grozījumu izstrādei nekustamajam īpašumam "Brīvzemnieki"".

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir attīstīt spēkā esošā detālplānojuma parceli Nr.5 (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700083275), precizējot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus viena mazstāvu daudzdzīvokļu nama un ielas būvniecībai un nepieciešamai palīgizmantošanai.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

Zemes vienība un tās atrašanās vieta

Detālplānojuma grozījumu teritorija sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700083275 (0.9443 ha), kas ietilps nekustamajā īpašumā "Brīvzemnieki" ar kadastra numuru 80700080193. Uz zemes vienības atrodas 8 būves – viena dzīvojamā māja ar palīgēkām. Zemes vienībai un ēkām uz tās ir piešķirta adrese Atmodas iela 26, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads. Teritoriju vidusdaļā no ziemeļiem uz dienvidiem šķērso 330 kV elektrolīnija.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta¹



2.attēls. Detālplānojuma teritorija²

¹ Attēlā izmantota SIA "Karšu izdevniecība Jāņa sēta" karte

² Attēls no kadastrs.lv

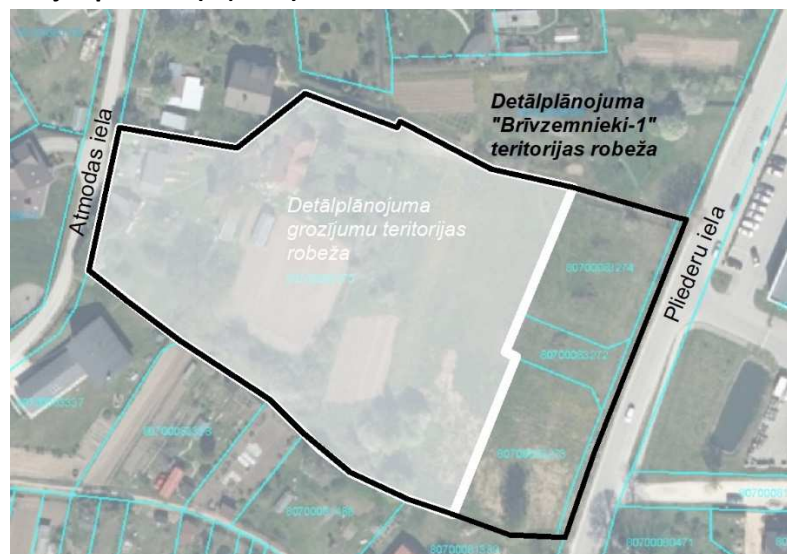
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods 0601).



3.attēls. Skats no detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežas (foto 10.06.2020.)

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Detālplānojuma grozījumu teritorija ir spēkā esošā detālplānojuma nekustamajam īpašumam "Brīvzemnieki-1", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā parcele Nr.5. Spēkā esošā detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 3.1.8. punkts paredz, ka parcelē Nr.5 piemēro Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. - 2021.gadam nosacījumus.



4.attēls. Detālplānojuma un detālplānojuma grozījumu robežas³

Saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojumu 2009. - 2021.gadam, detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas trīs zonās - *Jauktas dzīvojamās un darījumu teritorijas* (JDzD) apakšzonējumā JDzD1, *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas* (DzM) apakšzonējumā DzM1 un Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas (TL). *Jauktas dzīvojamās un darījumu teritorijas* (JDzD) apakšzonējums JDzD1 nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir sabiedriskās un darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas. Savukārt *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas* (DzM) apakšzonējums DzM1 nozīmē zemesgabalu, kur primārais

³ Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte un Valsts zemes dienesta dati.

zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu namu dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Pašlaik norit darbs pie jaunā Ķekavas novada teritorijas plānojuma. Saskaņā ar jauno Ķekavas novada teritorijas plānojumu detālplānojuma grozījumu teritorijai ir noteiktas divas funkcionālās zonas – *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas* ar indeksu DzM un *Tehniskās apbūves teritorijas* ar apzīmējumu TA. *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas* ar indeksu DzM ir ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trīs stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru. Savukārt *Tehniskās apbūves teritorijas* ar apzīmējumu TA ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

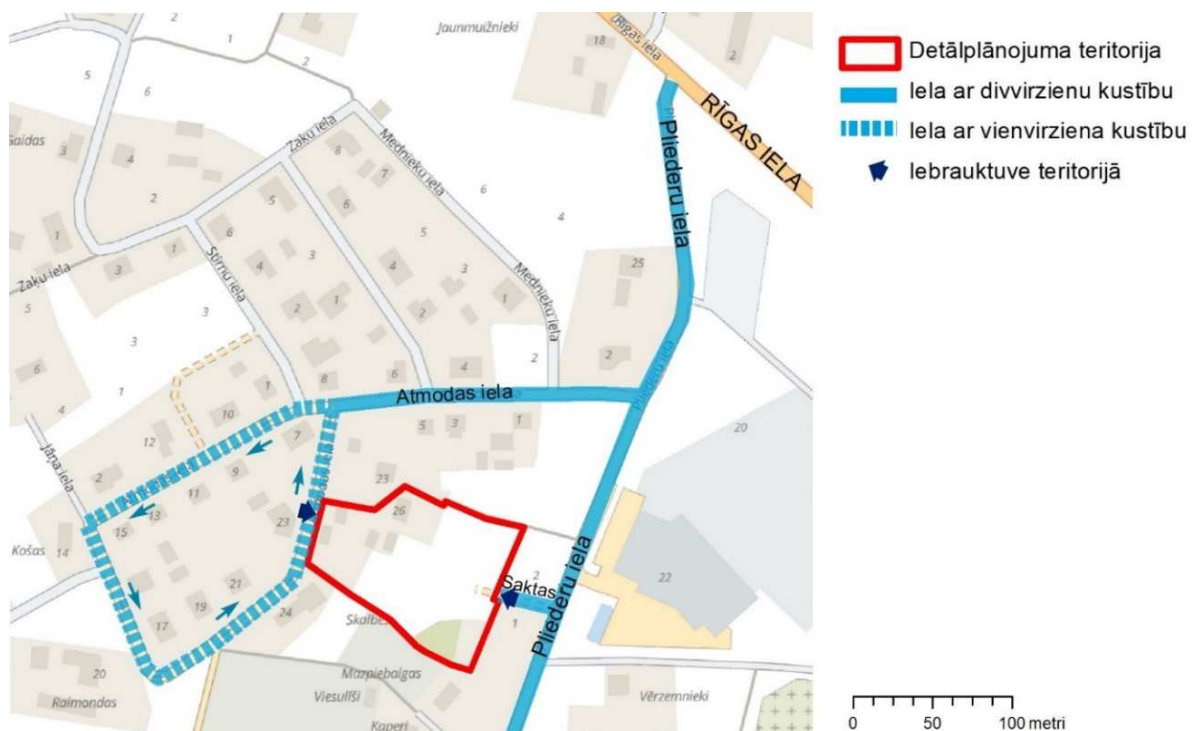
Saskaņā ar spēkā esošo un jauno teritorijas plānojumu, detālplānojuma grozījumu teritorijai apkārt atrodas tādas funkcionālās zonas, kuru primārā izmantošana ir saistīta ar dzīvojamo funkciju, izņemot Pliedera ielas vienā pusē, kur atrodas veikals.

Pakalpojumu pieejamība

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas 400m attālumā no valsts galvenā autoceļa A7 Rīga-Bauska-Lietuvas robeža, kas Ķekavas ciemā tiek apzīmēts kā Rīgas iela. Sabiedriskā transporta pietura, kas ir arī galapunkts autobusiem Rīga-Ķekava un Ķekava-Rīga, atrodas aptuveni 1 kilometra attālumā.

Attālumā līdz 1 kilometram no detālplānojuma grozījumu teritorijas atrodas dažādas pakalpojumu iestādes: tirdzniecības centrs, degvielas uzpildes stacija, aptieka, u.c., kā arī izglītības iestādes: Ķekavas sākumskola, Ķekavas vidusskola, pirmsskolas izglītības iestāde "Ieviņa", mūzikas skola, sporta laukums, u.c.

Detālplānojuma grozījumu teritoriju ar Ķekavas centru, sabiedriskā transporta pieturu un pakalpojumu un izglītības iestādēm savieno asfaltētā un izgaismotā Pliederu iela ar gājēju ietvi, kas abos virzienos savienojas ar citām asfaltētām un izgaismotām ielām, t.sk. Rīgas ielu jeb autoceļu A7.



⁴ Attēla sagatavošanā izmantota SIA "Karšu izdevniecība Jāņa sēta" karte

Pieklūšana

Detālplānojuma grozījumu teritorijai var pieklūt no divām vietām. Esošajai apbūvei, kas atrodas teritorijas rietumu daļā, var pieklūt no Atmodas ielas, savukārt austrumu daļā teritorijai var pieklūt no Saktas ielas. Īpašuma tiesības uz Atmodas ielas zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700081311 ir pašvaldībai, īpašuma tiesības uz Saktas ielu ir fiziskai personai. Saktas iela robežojas ar Plieduru ielu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700081310), kur īpašuma tiesības arī ir pašvaldībai. Saktas iela ir izveidota jau pieminētā detālplānojuma izstrādes procesā. Saskaņā ar detālplānojumu, tās platums ir 12 metri, tās profilā ir paredzēta vieta brauktuvei, ietvei un visiem nepieciešamajiem inženiertīkliem. Atmodas iela ir izveidota senāk, tās platums pie detālplānojuma grozījumu teritorijas ir 10 metri, un tai ir izbūvēta brauktuve ar asfalta segumu.



6.attēls. Saktas iela skatā no Plieduru ielas (foto 10.06.2020.)



7.attēls. Atmodas iela skatā uz ziemeļiem (foto 10.06.2020.)



8.attēls. Plieduru iela skatā uz dienvidiem (foto 10.06.2020.)

Inženiertīklu nodrošinājums

Detālplānojuma grozījumu teritorijai tiešā tuvumā ir visi nepieciešamie inženiertīkli. Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, kas sagatavoti pēc attīstītāja pieprasījuma, tie paredz, ka nepieciešamā jauda ir līdz 100A, savukārt elektrības kabelīnija būtu izbūvējama no transformatora apakšstacijas, kas atrodas blakus Plieduru ielas 22 esošajam veikalam zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700080677. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Pieslēgties pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem ir iespējams Saktas ielā, kur atrodas kanalizācijas aka, savukārt pieslēgties pie centralizētās ūdensapgādes sistēmas ir iespējams turpat blakusesošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700083274 (Saktas iela 2), kur atrodas ūdensapgādes aka. Detālpilānojuma grozījumu teritorijā gar dienvidu robežu ir izbūvēts zema spiediena gāzesvads, taču pēc tehnisko noteikumu saņemšanas no AS "Gaso" būtu jāprecizē pieslēguma vieta. Neskatoties uz to, ka pa Atmodas ielu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, esošā apbūve nav pieslēgta tiem, kā rezultātā ir izbūvēti lokālie risinājumi.

Saskaņā ar Meliorācijas kadastra informācijas sistēmu detālpilānojuma grozījumu teritorijā neapbūvētajā daļā ir izbūvētas divas drenas, kas ūdeņus tālāk novada uz blakusesošo zemes vienību, kur ir izbūvēts drenu kolektors. Esošās drenas plānots saglabāt, kur tas nebūs iespējas, tās tiks pārkārtotas. Plānotajai apbūvei lietus ūdeņi no jumtiem, brauktuvēm un ietvēm plānots sūcināt gruntī.

Teritorijā nav ģeodēziskā tīkla punktu.



9.attēls. Inženiertīklu nodrošinājums.⁵

Apgrūtinājumi

Būtiskākais detālpilānojuma grozījumu teritorijas apgrūtinājums ir 330kV aizsargjosla 12m attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no elektrolīnijas. Gar teritorijas dienvidu robežu ir izbūvēts zema spiediena gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, līdz ar to aizsargjosla no gāzes vada ass uz abām pusēm ir 1m. Teritorijas daļā, kur atrodas esošā apbūve, ir izbūvēts SIA "Tet" sakaru kabelis un AS "Sadales tīklu" elektrības kabelis. Aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām 1m katrā pusē no kabeļu līnijas ass, aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju arī ir 1m.

DETĀLPĻĀNOJUMA ATTĪSTĪBAS IECERE

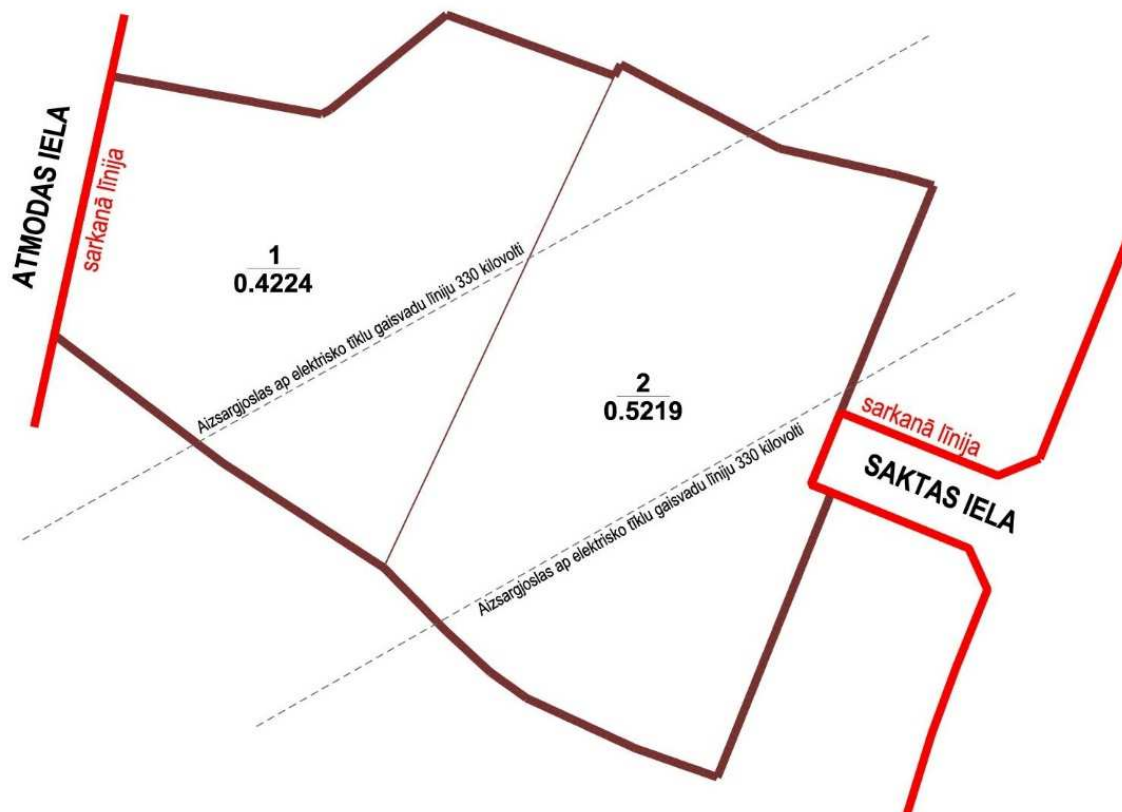
Detālpilānojuma attīstības iecere ir zemes vienībā Nr.2 neapgrūtinātajā teritorijā - dienvidu daļā un ziemeļu daļā - veidot apbūvi. Zemes vienības Nr.2 dienvidu daļā paredzēts veidot vienkārtu daudzdzīvokļu namu ar astoņiem dzīvokļiem un tiem paredzēto infrastruktūru un labiekārtojumu. Ņemot vērā zemes vienības lielo apgrūtinājumu, lai teritoriju izmantotu pēc iespējas racionālāk, zemes vienības ziemeļu daļā plānots izvietot

⁵ Attēlā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte un Valsts zemes dienesta dati.

vienu palīgēku. Zemes vienībā Nr.1 tiek saglabāta pašreizējā dzīvojamā māja ar tai piegulošajām palīgēkām. Apbūves izvietojums un paredzētā infrastruktūra attēlota detālplānojuma grafiskās daļas 2.kartē "Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana".

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

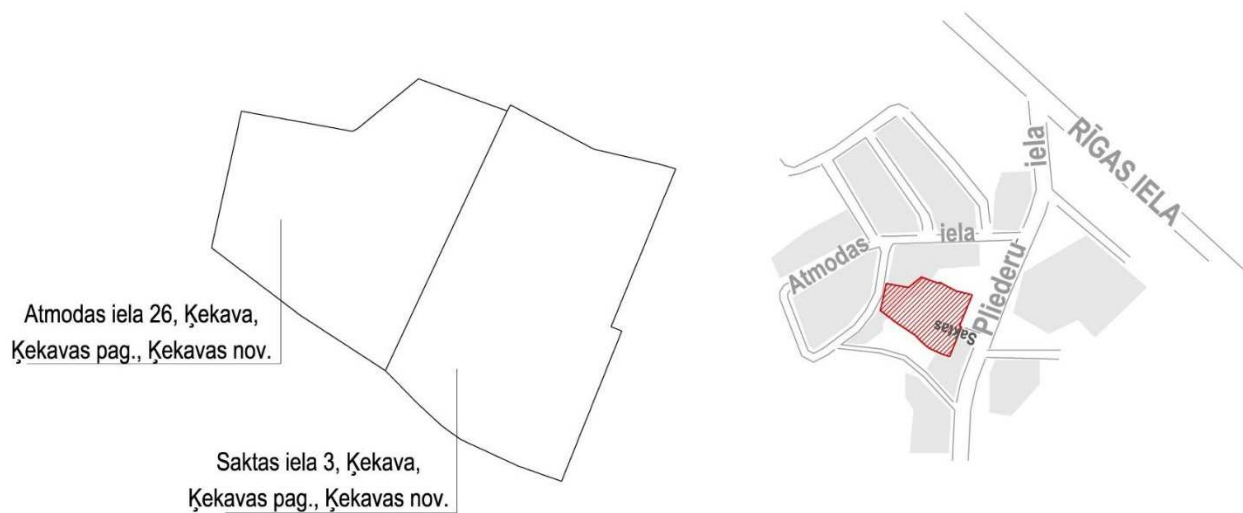
Detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz teritoriju sadalīt divās zemes vienībās. Uz zemes vienības Nr.1 (0.4224ha) atrodas esošā dzīvojamā māja ar palīgēkām, savukārt zemes vienība Nr.2 (0.5219ha) ir neapbūvēta, ko lielākoties apgrūtina 330kV elektrolīnija ar tās aizsargjoslu. Zemes vienībai Nr.1 piekļūšana organizējama no Atmodas ielas, savukārt zemes vienībai Nr.2 piekļūšana organizējama no Saktas ielas. Risinājumi paredz Saktas ielas sarkano līniju noslēgt ar zemes vienības Nr.2 robežu. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz Saktas ielai būvlaidi noteikti 3m, savukārt Atmodas ielai - 6m. Minimālais apbūves līnijas attālums – 4 metri no zemes vienības robežas. Zemes vienībai Nr.1, ņemot vērā apkārtējo teritoriju raksturu, galvenais izmantošanas veids noteikts – savrupmāju apbūve, savukārt zemes vienībai Nr.2, ņemot vērā detālplānojuma grozījumu ierosinātāju intereses, galvenais izmantošanas veids noteikts - daudzdzīvokļu māju apbūve. Zemes vienībai Nr.1 minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība ir 1200m², savukārt zemes vienībai Nr.2 noteikts, ka to nevar sīkāk sadalīt. Zemes vienībā Nr.1 atļauts apbūves augstums līdz 12m, stāvu skaits līdz 2 stāviem ar iespēju izbūvēt mansardu. Zemes vienībā Nr.2 atļauts apbūves augstums līdz 10m ar iespēju izbūvēt mansardu. Sīkāki apbūves nosacījumi apskatāmi detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos. Detālplānojuma grozījumu realizācijas kārtība noteikta administratīvajā līgumā starp pašvaldību un zemes vienību īpašniekiem.



10.attēls. Detālplānojuma grozījumu zemes vienību sadalījums un sarkanās līnijas.



Adresācijas priekšlikums



11.attēls. Adresācijas priekšlikums