

# I PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma "Īgumi un Nameji" grozījumu nekustamā īpašuma Rīgas ielā 28, Ķekavā, Ķekavas novadā daļā (turpmāk - detālplānojuma grozījumi) izstrāde uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 2023. gada 11. janvāra lēmumu Nr. 19 "Par detālplānojuma "Īgumi un Nameji" grozījumu daļā izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 28, Ķekavā, Ķekavas novadā" (*protokols Nr.1*) un Ķekavas novada domes 2023. gada 8. novembra lēmumu Nr. 8 "Par grozījumiem Ķekavas novada domes 2023.gada 11. janvāra lēmumā Nr. 19 "Par detālplānojuma "Īgumi un Nameji" grozījumu daļā izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 28, Ķekavā, Ķekavas novadā" (*protokols Nr.24*) un izsniegto darba uzdevumu D-2023-01.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes ierosinātājs ir Ķekavas novada pašvaldība.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp Ķekavas novada pašvaldību un SIA „Reģionālie projekti”, detālplānojuma grozījumu izstrādi veic SIA „Reģionālie projekti”.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes vadītājs - Ķekavas novada pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes teritorijas plānotājs Andris Lācis. SIA "Reģionālie projekti" projekta vadītāja, teritorijas plānotāja - Santa Pētersone, kartogrāfs – Anatolijs Boiko. Pārskatu par detālplānojuma grozījumu izstrādi sagatavoja Sanita Fazilova.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumos Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteikto detālplānojuma grozījumu izstrādes procedūru un prasībām detālplānojuma saturam.

### **Detālplānojuma grozījumu izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:**

- 1) Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde 11.12.2023. Nr.11.2/AP/13080/2023
- 2) Veselības inspekcija 02.08.2023. Nr.2.4.5.-4/122
- 3) VSIA "Latvijas Valsts ceļi" Rīgas reģionālā nodaļa 24.11.2023. Nr.4.3/20746
- 4) Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde 23.08.2023. Nr.06-05/6254.

*Nosacījumus skatīt Pārskatā par detālplānojuma grozījumu izstrādi.*

## **1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS**

**Paskaidrojuma raksts**, kas ietver detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķi un uzdevumus, detālplānojuma grozījumu risinājumu aprakstu un uzdevumus, izvērtējumu par detālplānojuma grozījumu ietekmi uz piegulošajām teritorijām un paskaidrojums par detālplānojuma grozījumu īstenošanu.

**Grafiskā daļa** sastāv no karšu lapām:

1. Teritorijas pašreizējā izmantošana (1.lapa);
2. Teritorijas funkcionālais zonējums (2.lapa);
3. Apgrūtinājumu plāns (3.lapa);
4. Topogrāfiskais plāns (4.lapa).

Grafiskā daļa izstrādāta uz aktuāla Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 un Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 izstrādāta un aktualizēta augstas detalizācijas topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500 ar iekļautiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem.

**Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi** (turpmāk – TIAN), kas ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus detālplānojuma grozījumu teritorijā.

**Pārskats par detālplānojuma grozījumu izstrādi**, kas ietver pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, institūciju nosacījumus un atzinumus, paziņojumus un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu aprakstu un citus ar detālplānojuma grozījumu izstrādi un publisko apspriešanu saistītus dokumentus.

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU PAMATOJUMS, IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta trešo un ceturto daļu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 38. punktu, 39.1., 39.2. un 39.3. apakšpunktu, 98., 102. un 107. punktu, Zemes pārvaldības likuma 7. pantu, un Ķekavas novada teritorijas plānojumu (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023.gada 22.marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – TP)".

Saskaņā ar Ķekavas novada domes 11.01.2023. apstiprināto darba uzdevumu D-2023-01 un tā 8.11.2023. grozījumiem, detālplānojuma grozījumu **izstrādes mērķis** ir:

*"Īpašumā (nekustamā īpašuma Rīgas iela 28 (kadastra numurs 80700083260) zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700083251, Ķekavas pilsētā, Ķekavas novadā) paredzēt galvenos izmantošanas veidus esošajai ēkai: savrupmāju apbūve – 11001, daudzdzīvokļu māju apbūve – 11006, biroju ēku apbūve – 12001, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve – 12002, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve – 12003, sporta būvju apbūve- 12005, kultūras iestāžu apbūve -12004, veselības aizsardzības iestāžu apbūve -12008.*

Detālplānojuma grozījumu **izstrādes uzdevums** ir detālplānojumu grozījumu teritorijā detalizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) un Transporta infrastruktūras teritorijas (TR), lai īstenotu darba uzdevuma minētos teritorijas attīstības priekšlikumus (izstrādes mērķi).

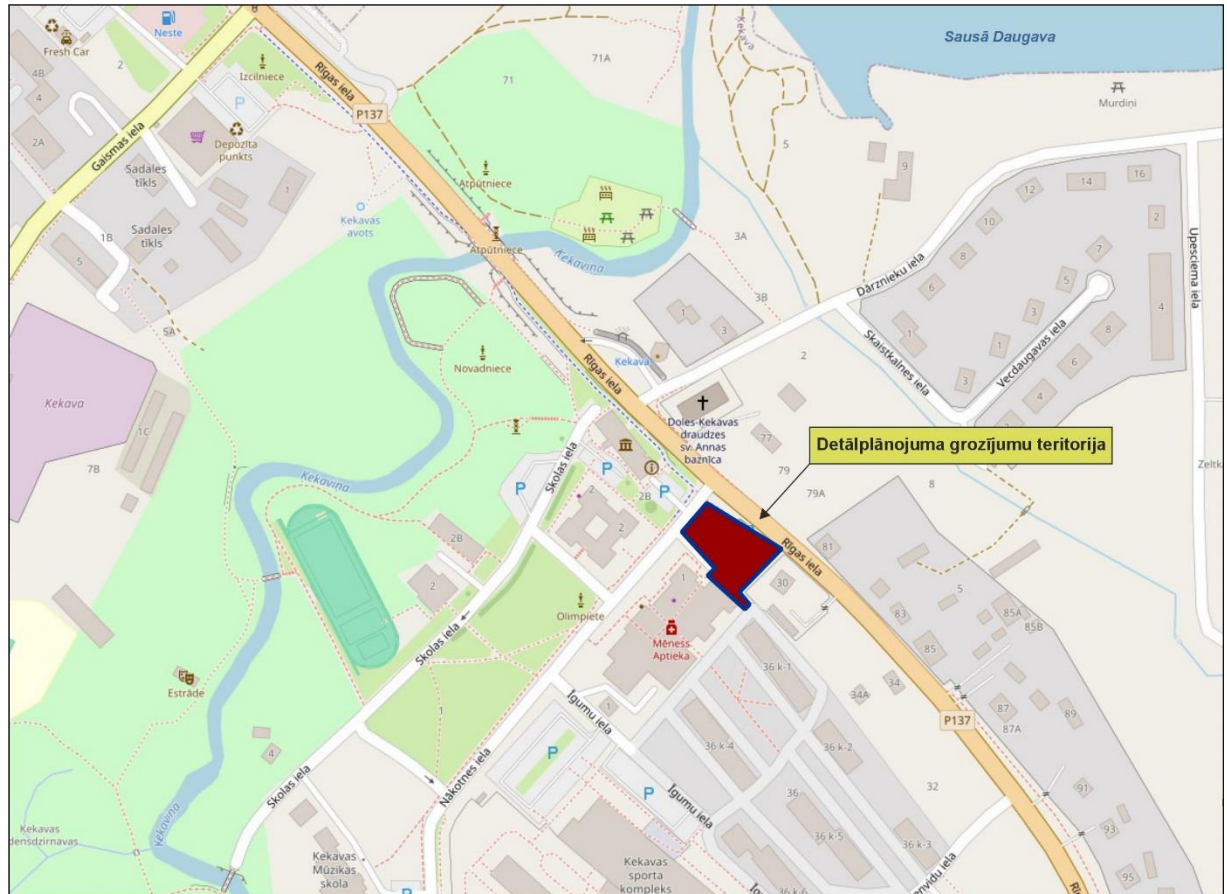
### 3. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

#### 3.1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta Ķekavas pilsētas teritorijā starp Rīgas ielu (valsts reģionālo autoceļu P137 Lapenieki - Ķekava – Ģūģi), Nākotnes ielu un Dienvidu ielu. *Attēls 1 Detālplānojuma grozījumu teritorijas novietojums*

Skatu uz detālplānojuma grozījumu teritoriju skatīt *fotofiksācijā zemāk.*

*Attēls 1 Detālplānojuma grozījumu teritorijas novietojums<sup>1</sup>*



*Fotofiksācija. Skats uz Detālplānojuma grozījumu teritoriju*

<sup>1</sup> Attēla izveidē izmantota SIA "Karšu izdevniecība Jāņa sēta" karte

### 3.2. PLATĪBA, ROBEŽAS UN PIEDERĪBA

Detālplānojuma grozījumu teritoriju veido Ķekavas novada Ķekavas pagasta Ķekavas pilsētas nekustamā īpašuma **Rīgas iela 28** (kadastra numurs 80700083260) **zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700083251**.

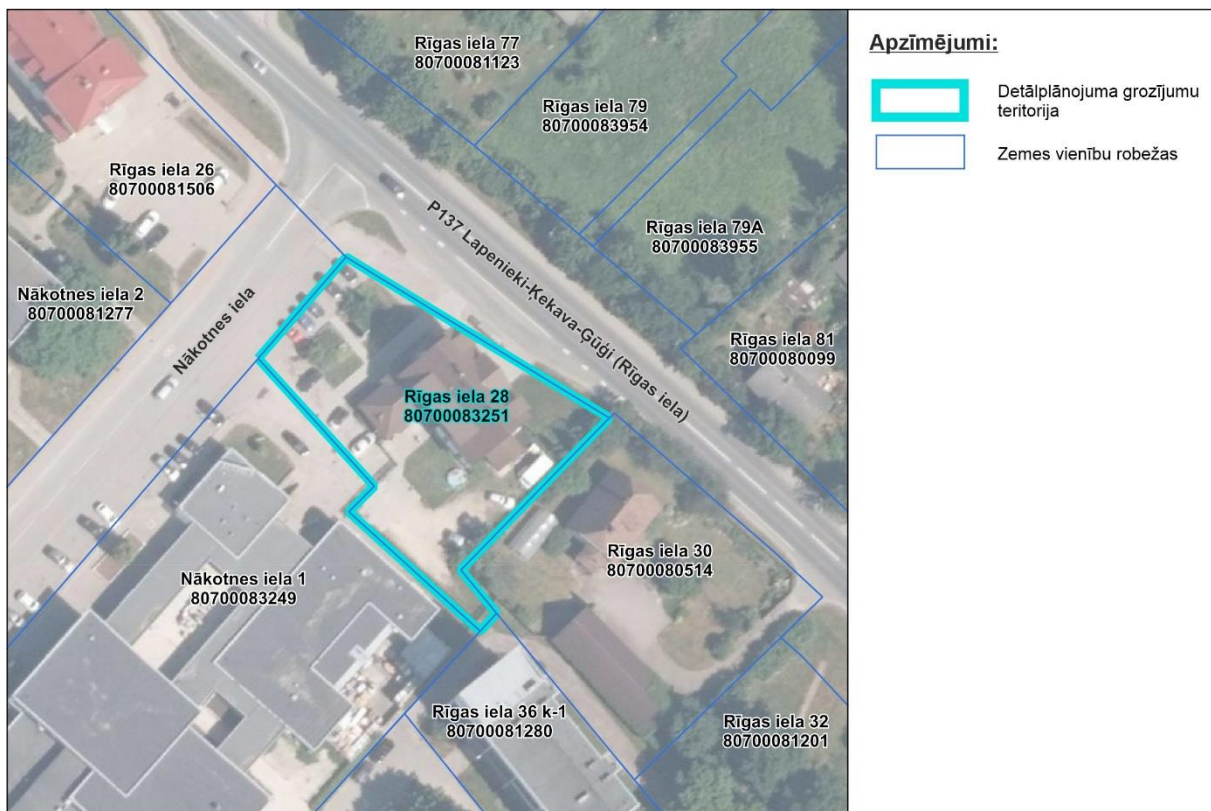
Plānojamās zemes vienības platība ir **0,1545 ha** un tā pieder fiziskai personai.

Detālplānojuma grozījumu teritorija robežojas ar:

- 1) nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80700081673 (6,1067 ha, valsts īpašums) - Rīgas iela (valsts reģionālais autoceļš Lapenieki - Ķekava - Ģūģi (P137));
- 2) nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80700081314 (3,445 ha, pašvaldības īpašums) - Nākotnes iela;
- 3) nekustamā īpašuma Nākotnes iela 1 zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700083249 (0,6116 ha, fiziskas personas īpašums);
- 4) nekustamā īpašuma Rīgas iela 36 k-1 zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700081280 (0,1645 ha, jaukta statusa kopīpašums);
- 5) nekustamā īpašuma Rīgas iela 30 zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700080514 (0,2 ha, fiziskas personas īpašums).

Detālplānojuma grozījumu teritoriju un ar to robežojošos nekustamos īpašumus *skatīt Attēls 2 Detālplānojuma grozījumu teritorija un to robežojošies nekustamie īpašumi*

*Attēls 2 Detālplānojuma grozījumu teritorija un to robežojošies nekustamie īpašumi<sup>2</sup>*



### 3.3. DABAS UN KULTŪRVIDE

Teritorijas reljefs ir līdzens, zemes virsmas vidējās augstuma atzīmes sastāda ~ 10m v.j.l..

<sup>2</sup> Attēls sagatavots izmantojot Google Maps @2023



Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Daugava (ŪSIK kods 4:01) sateces baseinā.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju detālplānojuma grozījumu teritorijā **neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijas vai mikroliegumi un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas un/vai biotopi.**

Plānojamais nekustamais īpašums Rīgas ielā 28, Ķekavā atrodas reģiona nozīmes kultūras pieminekļa “Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca” (valsts aizsardzības Nr. 6699) un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa “Doles Tautas nams (Doles krogs)” (valsts aizsardzības Nr. 8560) aizsargjoslā (individuālajā aizsardzības zonā), minēto kultūras pieminekļu tiešā tuvumā un Doles (Ķekavas) luterāņu baznīcas vizuālās uztveres zonā. *(Skatīt fotofiksācijās zemāk 3.4.apakšnodaļā)*

### 3.4. ESOŠĀ IZMANTOŠANA, PIEKĻUVE, INŽENIERTĪKLI UN APGRŪTINĀJUMI

Teritorija atrodas antropogēni ietekmētā Ķekavas pilsētvidē, kvartālā starp Rīgas ielas (autoceļu P137) un Nākotnes ielu. Pašreizējā situācija detālplānojuma grozījumu teritorijas nekustamais īpašums Rīgas ielā 28 ir **apbūvēts**. Tajā atrodas **divstāvu ēka ar mansardu** (ēkas kadastra apzīmējums 80700080477001), kas ir pilnībā sadalīts atsevišķos dzīvokļos, kas galvenokārt tiek izmantoti kā telpas dažādu pakalpojumu sniegšanai (laimētava “Fenikss”, bārs u.c.), bet mansarda stāvā atrodas daži dzīvokļi. Pretī Rīgas ielai atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Ēkai funkcionāli nepieciešamās autonomvietnes ir izvietotas teritorijā pie Nākotnes ielas. Iekšpagalms ir iekopts un labiekārtots. *(Skatīt fotofiksācijās zemāk)*

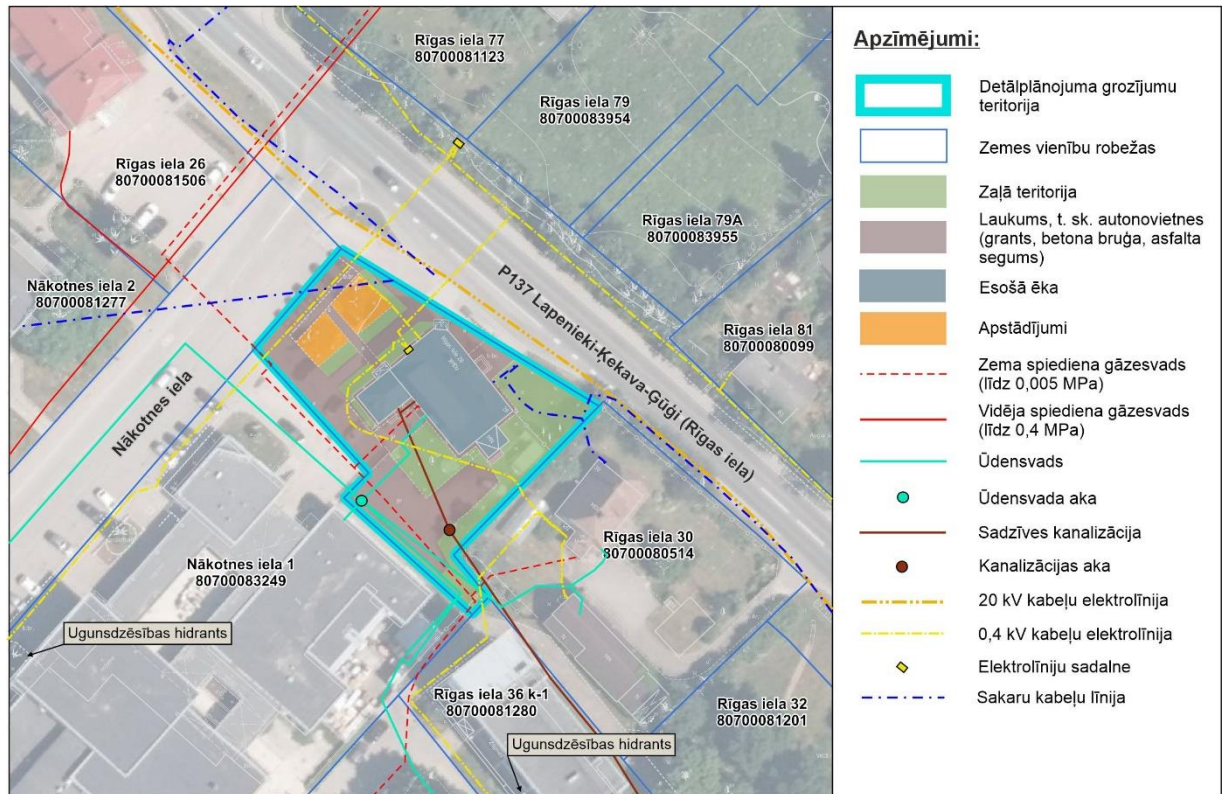


*Fotofiksācijas. Skats uz Detālplānojuma grozījumu teritorijā esošo ēku, autonomvietnēm, labiekārtojumu*

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma Rīgas ielā 28 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80700083251 lietošanas mērķis ir “Komerccdarbības objektu apbūve” (NĪLM kods 0801).

Detālplānojuma grozījumu teritorijas esošo izmantošanu *skatīt Attēls 3 Detālplānojuma grozījumu teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie inženiertīkli*

**Attēls 3 Detālplānojuma grozījumu teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie inženiertīkli<sup>3</sup>**



Piekluve detālplānojuma grozījumu teritorijai ir **nodrošināta no pašvaldības C kategorijas ielas - Nākotnes ielas.**

Detālplānojumu grozījumu teritorijā **esošā ēka ir pilnībā nodrošināta ar nepieciešamo inženiertehnisko apgādi** – centralizēto ūdensapgādi, sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, lietus ūdeņu kanalizāciju, elektroapgādi un elektroniskajiem sakariem, gāzapgādi, ugunsdzēsību (ugundzēsības hidranti atrodas ~ 100 m rādiusā no ēkas). Esošie inženiertīkli izbūvēti blakus esošo Rīgas ielas un Nākotnes ielas sarkanajās līnijās vai esošās apbūves (ēkas) tuvumā. Detālplānojuma grozījumu teritorijā vai tiešā tās tuvumā ierīkotos inženiertīklus *skatīt Attēls 3 Detālplānojuma grozījumu teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie inženiertīkli*

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem, teritorijā **neatrodas** ne meliorācijas sistēmas, ne meliorācijas būves.

Detālplānojuma teritorijā 05.01.2024. **neatrodas** valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punkti<sup>4</sup>.

Detālplānojuma grozījumu teritorija ir **apgrūtināta** ar Rīgas ielas sarkano līniju, reģiona nozīmes kultūras pieminekļa "Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca" (valsts aizsardzības Nr. 6699) un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa "Doles Tautas nams (Doles krogs)" (valsts aizsardzības Nr. 8560) individuālo aizsardzības zonu (aizsargjoslu) un teritorijā esošo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslām.

Ar detālplānojuma grozījumu teritoriju robežojošajos īpašumos starp Rīgas ielas un Nākotnes ielu atrodas dažādi pakalpojumu un komercobjekti - E.Gulbja laboratorija, tirdzniecības centrs "Dālderī",

<sup>3</sup> Attēls sagatavots izmantojot Google Maps @2023

<sup>4</sup> <http://geodezija.lgia.gov.lv>, informācija uz 02.02.2023.

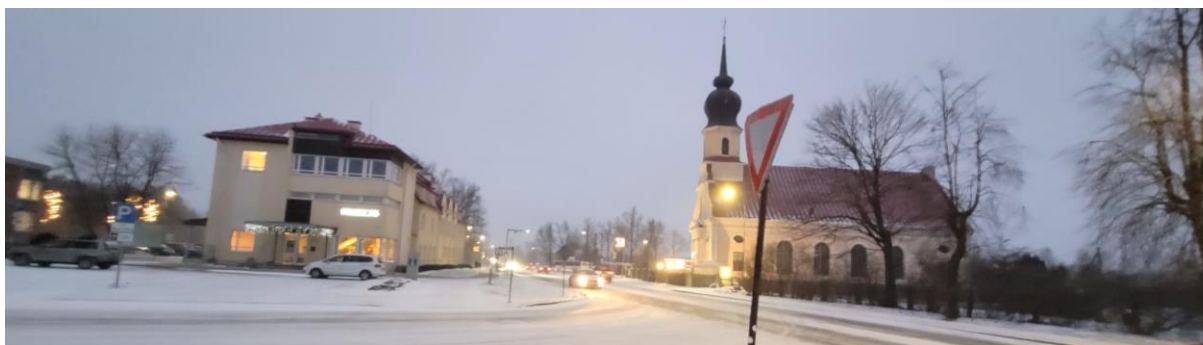


veikali "Aibe", "Viss Dārzam un Mājai" u.c., kā arī savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku apbūve, Ķekavas vidusskolas sākumskolas teritorija. (Skatīt fotofiksācijā zemāk)



Fotofiksācija. Skats uz pakalpojumu objektiem, autonovietnēm pie Nākotnes ielas

Otrpus Rīgas ielai (Rīgas ielā 75) atrodas Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca (reģiona nozīmes kultūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr. 6699), bet otrpus Nākotnes ielai (Rīgas ielā 26) - "Doles Tautas nams (Doles krogs)" (vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr. 8560). (Skatīt fotofiksācijā zemāk)



Fotofiksācija. Skats no detālplānojuma grozījumu teritorijas uz Doles (Ķekavas) luterāņu baznīcu un Doles Tautas namu (Doles krogu)

### 3.5. VIDES TROKSNIS

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas pie Rīgas ielas/valsts reģionālā autoceļa P137 Lapenieki - Ķekava – Ģūģi (līdz jaunizbūvētā Ķekavas apvedceļa izbūvei un nodošanai satiksmei 2023. gada oktobrī – valsts galvenais autoceļš A7), kas ir vides trokšņa avots esošajai apbūvei.

Pieļaujamās trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības apbūves teritorijām noteiktas 07.01.2014. MK noteikumos Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" atbilstoši teritorijas lietošanas funkcijai. Ņemot vērā pašreizējo teritorijas izmantošanu, uz detālplānojuma grozījumu teritoriju attiecināmi trokšņa robežlielumi, kas noteikti *Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorijai (ar dzīvojamo apbūvi)*. *Tabula 1 Vides trokšņu robežlielumi*

Tabula 1 Vides trokšņu robežlielumi

Apbūves teritorijas izmantošanas funkcija	Trokšņa robežlielumi		
	L <sub>diena</sub> (dB(A))	L <sub>vakars</sub> (dB(A))	L <sub>nakts</sub> (dB(A))
Jauktas apbūves teritorija, tai skaitā tirdzniecības un pakalpojumu būvju teritorija (ar dzīvojamo apbūvi)	65	60	55

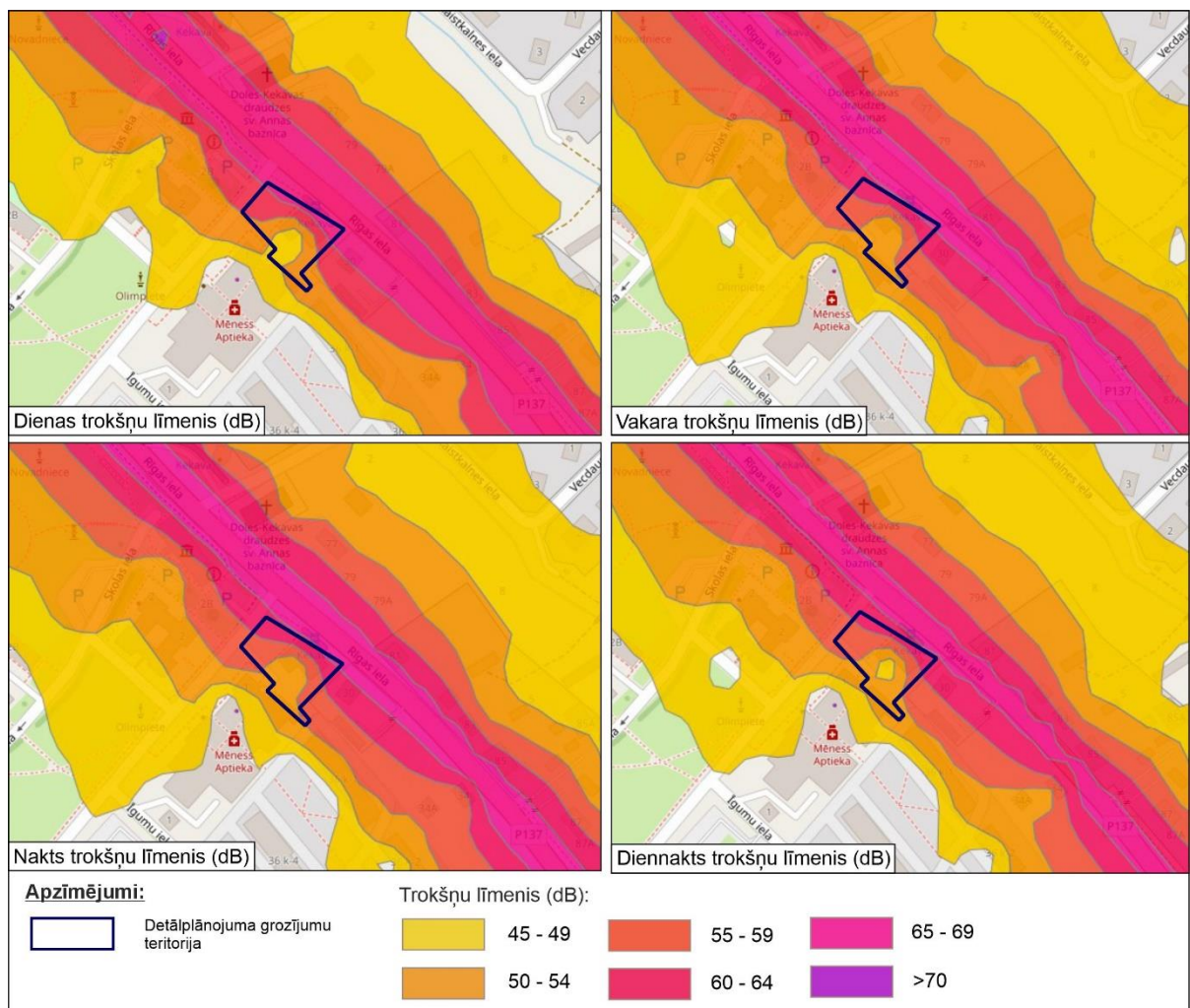


Saskaņā ar VSIA „Latvijas Valsts ceļi” tīmekļa vietnē pieejamajām 2022.gada trokšņu kartēm<sup>5</sup>, autoceļam A7<sup>6</sup> detālplānojuma grozījumu teritorijas daļā konstatētā vides trokšņa izkliede attēlota *Tabula 2 Vides trokšņa izkliede detālplānojuma grozījumu teritorijā* un *Attēls 4 Vides trokšnis detālplānojuma grozījumu teritorijā*. Kā redzams, esošajai ēkai ~ līdz 4 dB(A) pārsniegts  $L_{\text{diena}}$ ,  $L_{\text{vakars}}$  un  $L_{\text{nakts}}$  robežlielumi. Tomēr, ņemot vērā, ka līdz ar Ķekavas apvedceļa nodošanu ekspluatācijā un autotransporta satiksmes tranzīta novirzīšanu uz to, 2023. gadā satiksmes intensitāte caur Ķekavas pilsētu un līdz ar to gar detālplānojuma grozījumu teritorijas īpašumu Rīgas ielā 28 ir būtiski samazinājusies un norādītās trokšņa robežvērtības (*Tabula 1 Vides trokšņu robežlielumi*) visticamāk ir samazinājušās un iespējams vairs netiek pārsniegtas, lai arī par to vēl nav VSIA „Latvijas Valsts ceļi” tīmekļa vietnē pieejamu oficiālu datu.

Tabula 2 Vides trokšņa izkliede detālplānojuma grozījumu teritorijā

$L_{\text{diena}}$ (dB(A))	$L_{\text{vakars}}$ (dB(A))	$L_{\text{nakts}}$ (dB(A))	$L_{\text{diennakts}}$ (dB(A))
45-69	50-64	45-54	45-59

Attēls 4 Vides trokšnis detālplānojuma grozījumu teritorijā<sup>7</sup>



Saskaņā ar detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķi un uzdevumu **detālplānojuma grozījumu risinājumi neparedz jaunu ēku būvniecību vai esošo pārbūvi palielinot apjomu**, līdz ar to arī netiek

<sup>5</sup> <https://vceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>

<sup>6</sup> Pēc Ķekavas apvedceļa izbūves - autoceļš P137 Lapenieki - Ķekava – Ģūģi

<sup>7</sup> Izkopējums no <https://vceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>

paredzēti risinājumi vides trokšņa samazināšanai. Nepieciešamības gadījumā pirms jaunas atļautās izmantošanas uzsākšanas, precizē nepieciešamos prettrokšņa pasākumus, ņemot vērā objekta izmantošanas veidu un aktuālu autoceļa trokšņa stratēģisko karti un rīcības plānu.

Tomēr ņemot vērā atrašanos vietu starp maģistrālas nozīmes Rīgas ielu un Nākotnes ielu, TIAN papildus iestrādāta prasība, ka nepieciešamības gadījumā esošajai ēkai veic būvakustiskos pasākumus - prettrokšņa un apbūves akustiskās kvalitātes paaugstināšanas pasākumus vides trokšņa mazināšanai normatīvajos aktos noteiktā kārtībā un apjomā, izmantojot arhitektoniskas un būvniecības metodes. Atkarībā no ēkas sadalīto dzīvokļu/individuālā darba izmantošanas veida (dzīvoklis, kafejnīca, ārsta prakse vai cits TIAN atļautais esošajā ēkā), ēku aprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, logu specifikācijā iekļauj prettrokšņu aizsardzību, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa.

## 4. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

### 4.1. PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

#### 4.1.1. SPĒKĀ ESOŠAIS DETĀLPLĀNOJUMS "ĪGUMI UN NAMEJI"

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 28 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0477 atrodas spēkā esoša detālplānojuma "Īgumi un Nameji" teritorijā, kas apstiprināts ar Ķekavas novada pašvaldības 2013. gada 31. janvāra lēmumu Nr.2.§3. "Par detālplānojuma apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Īgumi" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 008 0477 un nekustamajam īpašumam "Nameji", Ķekavā" (turpmāk - Detālplānojums) teritorijā. Detālplānojums apstiprināts kā saistošie noteikumi, atbilstoši apstiprināšanas brīdī spēkā esošajiem 2012. gada 16. oktobra Ministru kabineta noteikumiem nr. 711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

Detālplānojuma risinājumi paredzēja nekustamos īpašumus "Īgumi" un "Nameji" sadalīt piecās (5) zemes vienībās, no kurām 1.zemes vienība paredzēta izglītības iestāžu apbūvei, 2. zemes vienība noteikta Īgumu ielas posma izveidei (11-12 m sarkanajās līnijās), 3.zemes vienība izveidota ar mērķi izdalīt esošo transformatora apakšstaciju atsevišķā zemes vienībā, 4.zemes vienība noteikta ar mērķi izveidot jaunu zemes vienību, kas kalpotu uz īpašuma zemes īpašniekam nepiederošu būvju funkciju nodrošināšanai, saglabājot teritorijas esošo izmantošanu - tirdzniecības iestāde. 5. zemes vienībā (detālplānojuma grozījumu teritorija) atrodas esoša tirdzniecības iestāde, kas pieder zemes īpašniekam. Detālplānojums ir daļēji īstenots, izbūvēts Īgumu ielas posms, autonomvietnes, labiekārtojums Ķekavas vidusskolas sākumskolai.

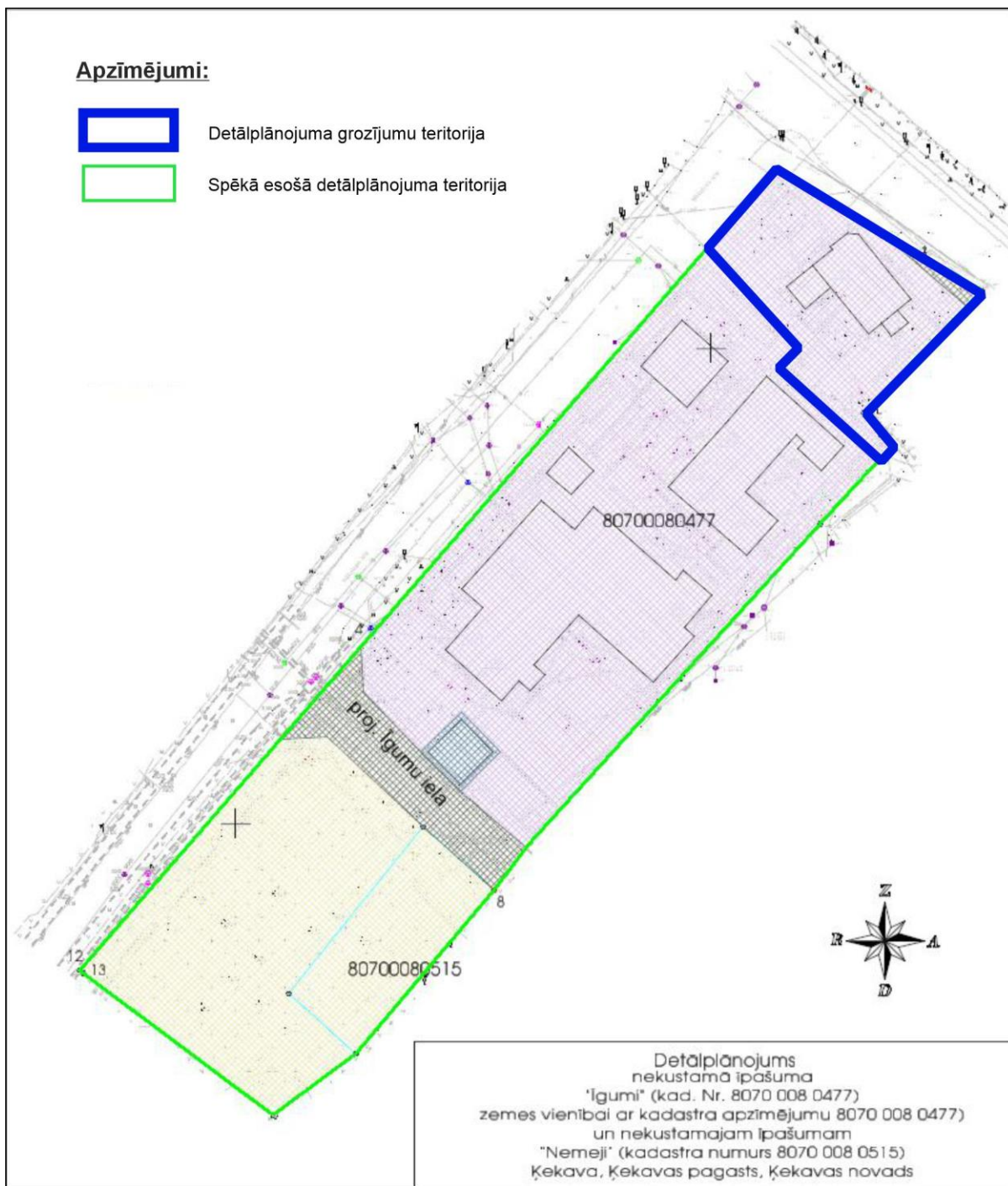
Saskaņā ar Detālplānojumu plānotajai **zemes vienībai Nr. 5, Rīgas iela 28 (detālplānojuma grozījumu teritorija)** galvenā izmantošana noteikta tirdzniecības un pakalpojumu objekts, palīgizmantošana - piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas, apstādījumi, palīgēkas, telpas individuālā darba vajadzībām un dzīvoklis - pēc esošas situācijas uz detālplānojuma izstrādes brīdi. Detālplānojumā zemes vienībai Nr.5 noteikti atļautie apbūves rādītāji un teritorijas izmantošanas nosacījumi:

- Maksimālais apbūves blīvums – pēc funkcionālās nepieciešamības;
- Maksimālā apbūves intensitāte – 150%;
- Maksimālā brīvā teritorija – 10%;
- Ēku un būvju skaits – ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
- Apbūves maksimālais augstums – 12 m;
- Pārējie nosacījumi ievērojami atbilstoši spēkā esošā vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- Autostāvvietas esošajam tirdzniecības un pakalpojumu objektam iespējams izvietot Nākotnes ielas daļā, ja tas netraucē satiksmes drošībai un ielas rekonstrukcijai;
- Piebraukšana nekustamajam īpašuma paredzēta no Nākotnes ielas (viena iebrauktuve ar plānoto zemes vienību Nr. 5) un no Īgumu ielas.

Detālplānojuma grozījumu teritoriju *skatīt Attēls 5 Spēkā esošā detālplānojuma grafiskās daļas kartes fragments.*

Pašreizējā plānošanas procesā, tiek izstrādāti Detālplānojuma grozījumi nekustamā īpašuma Rīgas iela 28 daļā, pēc kuru apstiprināšanas šajā daļā tiks atcelti Detālplānojuma nosacījumi.

Attēls 5 Spēkā esošā detālplānojuma grafiskās daļas kartes fragments<sup>8</sup>



#### 4.1.2. ĶEKAVAS NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

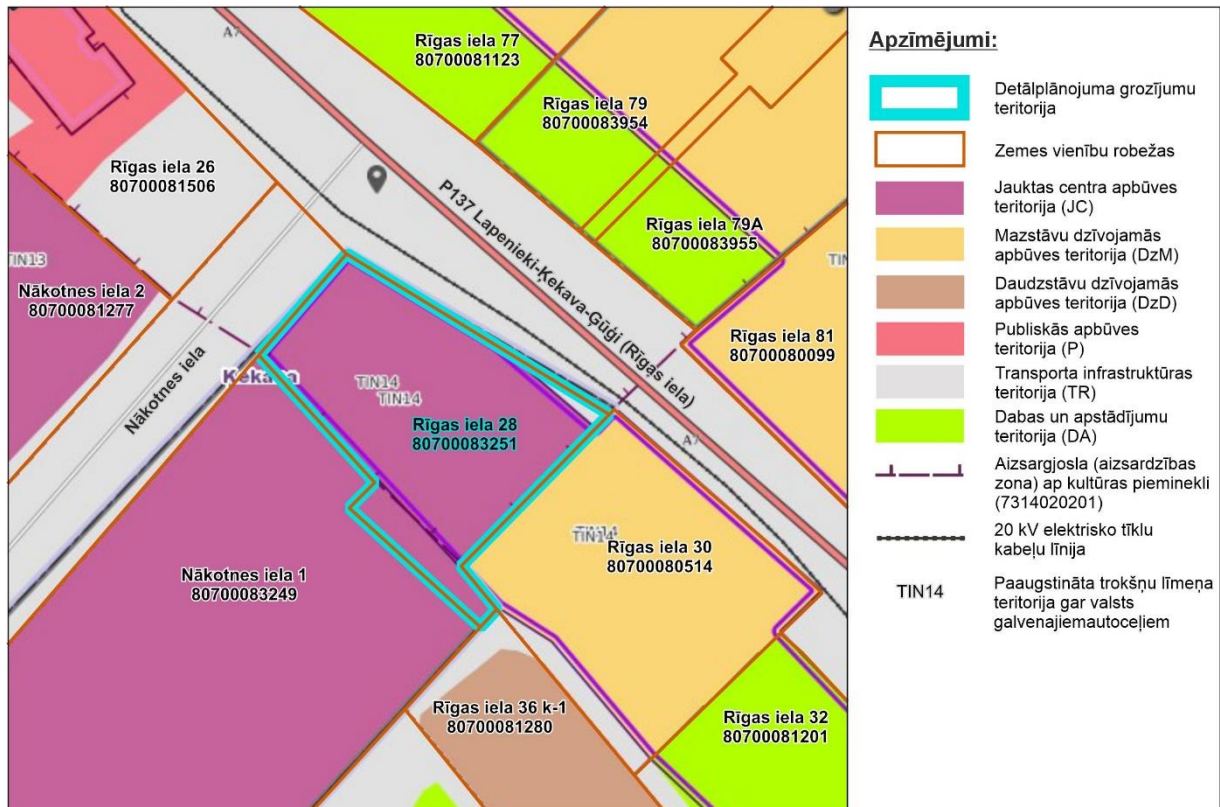
Saskaņā ar Ķekavas novada teritorijas plānojumu (administratīvai teritorijai līdz 01.07.2021.), kas apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2023. gada 22. marta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-2/2023 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", detālplānojuma grozījumu teritorijā noteikts funkcionālais zonējums **Jauktas centra apbūves teritorija (JC)** un **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**. Attēls 6 Izkopējums no Ķekavas novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes, Tabula 3 Teritorijas plānojumā "Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)" atļautās

<sup>8</sup> Izkopējums no detālplānojuma "Īgumi un Nameji" grafiskās daļas



izmantošanas, Tabula 4 Teritorijas plānojumā "Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)" atļautās izmantošanas

Attēls 6 Izkopējums no Ķekavas novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes



Detālplānojuma grozījumu teritorijai blakus esošo funkcionālais zonējums ir noteikts kā "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzM), Jauktas centra apbūves teritorija (JC), "Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija" (DzD) un Transporta infrastruktūras objektu teritorija (TR). Attēls 6 Izkopējums no Ķekavas novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes

Tabula 3 Teritorijas plānojumā "Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)" atļautās izmantošanas

Definīcija	<b>Jauktas centra apbūves teritorija (JC)</b> ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.
Attēlojums kartē	
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Savrupmāju apbūve (11001)</li> <li>Rindu māju apbūve (11005)</li> <li>Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)</li> <li>Biroju ēku apbūve (12001)</li> <li>Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), tirdzniecības centri (tai skaitā autotirdzniecības centri ar servisu), tirgi, tirgus paviljoni, kioski, segtie stendi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas)</li> <li>Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra</li> <li>Kultūras iestāžu apbūve (12004)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sporta būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta pasākumiem (piemēram, arēnas, sporta manēžas, sporta zāles, slēgtie peldbaseini, segtie sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, sporta laukumi, trases ar cieto vai mīksto segumu, stadioni, velotreki</li> <li>• Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves</li> <li>• Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)</li> <li>• Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)</li> <li>• Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009)</li> <li>• Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas, izņemot lauksaimniecības dzīvnieku vai savvaļas dzīvnieku turēšanai vai audzēšanai paredzētas būves</li> <li>• Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti skvēri parki (piemēram, atrakciju un atpūtas parki), publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai</li> </ul>
<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā autoostas, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.</li> </ul>
<i>Apbūves rādītāji</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība – 1200 m<sup>2</sup></li> <li>• Maksimālais apbūves blīvums - 40%, Labiekārtota ārtelpai – 15%</li> <li>• Apbūves augstums –12 m, Labiekārtota ārtelpai – 8 m</li> <li>• Apbūves augstums (stāvu skaits) – 3 stāvi, Labiekārtota ārtelpai – 8 m</li> <li>• Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 10%, Savrupmāju, Rindu un Daudzdzīvokļu māju apbūvei – 50%, Labiekārtota ārtelpai – 70%</li> </ul>
<i>Citi noteikumi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauna būvniecība atļauta, ja to paredz detālplānojums, izņemot ja zemes vienībā tiek būvēta viena savrupmāja, rindu māja līdz 5 māsaimniecībām un daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecībai līdz 8 dzīvokļiem.</li> <li>• Funkcionālajā zonā atļautos publiskās apbūves papildizmantošanas veidus atļauts realizēt atsevišķā zemes vienībā, ja to paredz detālplānojums.</li> </ul>

Tabula 4 Teritorijas plānojumā "Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)" atļautās izmantošanas

<i>Definīcija</i>	<b>Transporta infrastruktūras teritorija (TR)</b> funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu ar transporta apkalpošanu saistīto uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.
<i>Attēlojums kartē</i>	
<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inženiertehniskā infrastruktūra (14001)</li> <li>• Transporta lineārā infrastruktūra (14002)</li> <li>• Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas</li> </ul>
<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), bāri, kafejnīcas, degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātavas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas), izņemot ražošanas objektus.</li> <li>• Noliktavu apbūve (14004).</li> </ul>
<i>Apbūves rādītāji</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu un Noliktavu apbūvei – 1200 m<sup>2</sup></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maksimālais apbūves blīvums Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu un Noliktavu apbūvei - 60%</li> <li>• Apbūves augstums - Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu un Noliktavu apbūvei - 20 m, Inženiertehniskai un Transporta apkalpojošai infrastruktūrai – 6 m</li> <li>• Apbūves augstums (stāvu skaits) – Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu un Noliktavu apbūvei 5 stāvi, Transporta apkalpojošai infrastruktūrai –1 stāvs</li> <li>• Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu un Noliktavu apbūvei 10%</li> </ul>
<i>Citi noteikumi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degvielas un gāzes uzpildes stacijas, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti un noliktavas atļauts izvietot tikai saskaņojot VSIA „Latvijas valsts ceļi”.</li> <li>• Maģistrālo veloceļu būvniecība jāparedz saskaņā ar Pašvaldības izstrādāto Veloceļu attīstības plānu vai tematisko plānojumu, ja tāds ir izstrādāts, ievērojot attiecīgā Latvijas valsts standarta nosacījumus.</li> </ul>

Teritorijas plānojumā detālplānojuma grozījumu teritorija ietilpst teritorijā ar īpašiem noteikumiem - **Paaugstināta trokšņu līmeņa teritorijā gar valsts galvenajiem autoceļiem (TIN14)**. Detālplānojuma grozījumu teritorija ietilpst TIN14 teritorijā, kas noteikta gar valsts galveno autoceļu A7 Rīga Bauska – Lietuvas robeža (Grenctāle) (pašlaik pēc Ķekavas apvedceļa izbūves - autoceļa P137 Lapenieki - Ķekava – Ģūģi posms), kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts vides trokšnis, kur noteikts, ka pirms būvniecības procesa uzsākšanas jāprecizē nepieciešamie prettrokšņa pasākumi, ņemot vērā objekta izmantošanas veidu un aktuālu autoceļa trokšņa stratēģisko karti un rīcības plānu. Tomēr jāņem vērā, ka Ķekavas apvedceļa izbūve ir būtiski samazinājusi transporta kustības intensitāti Ķekavas pilsētā pa Rīgas ielu (autoceļu P137), tai skaitā gar detālplānojuma grozījumu teritorijas nekustamo īpašumu Rīgas ielā 28. Līdz ar to trokšņa situācija varētu būt būtiski uzlabojusies.

## 4.2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU PRIEKŠLIKUMS

### PAMATOJUMS

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta 1.daļu, **detālplānojumā** atbilstoši mēroga noteiktībai **detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā** vai lokālplānojumā **noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus**, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Nekustamā īpašuma Rīgas iela 28, Ķekavas pilsētā īpašnieki vēlas esošajā ēkā izvietot ārstniecības iestādi, kas neatbilst spēkā esošajam Detālplānojumam (*skatīt apakšnodaļā 4.1.1.*), bet atbilst spēkā esošajam Ķekavas novada teritorijas plānojumam - ir viens no Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) galvenajiem izmantošanas veidiem – Teritorijas plānojuma apbūves noteikumu 390.punkts “*veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)*” (*skatīt apakšnodaļā 4.1.2.*).

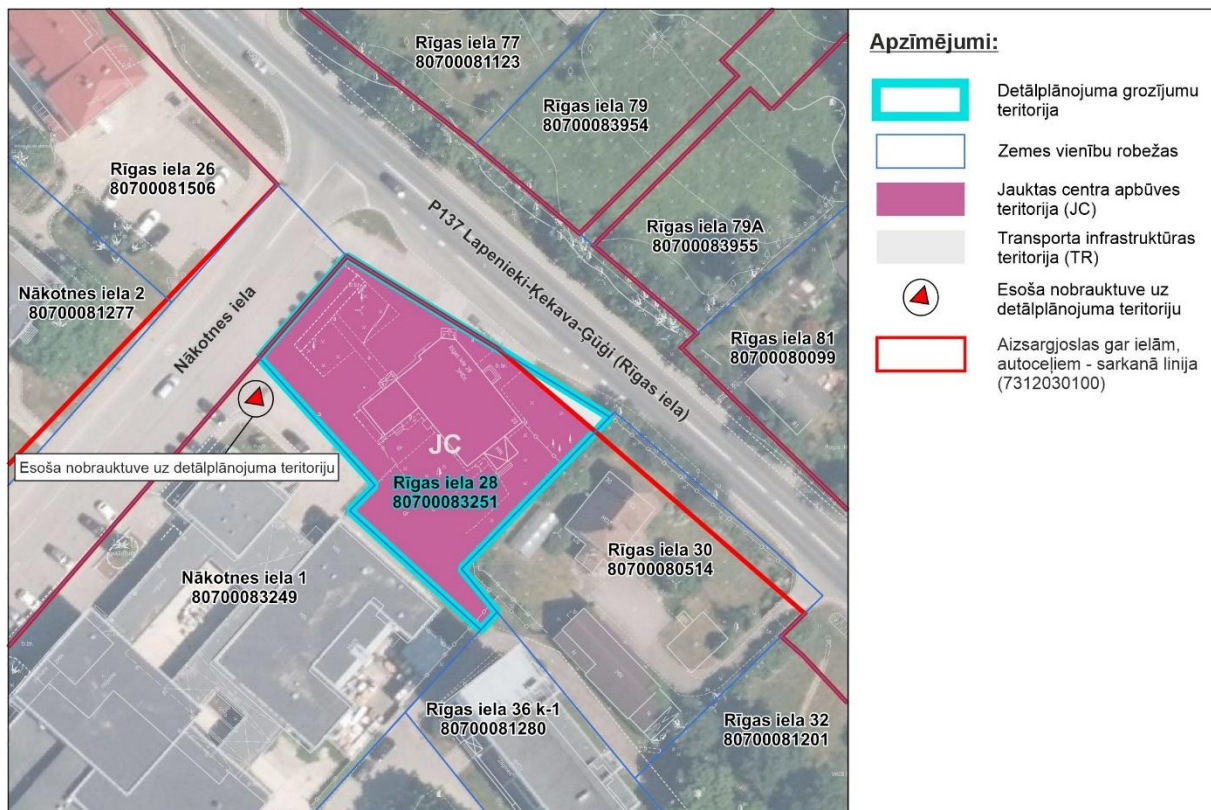
Lai nekustamā īpašuma Rīgas iela 28, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700083251, Ķekavas pilsētā, mainītu Detālplānojuma nosacījumus, **izstrādāti Detālplānojuma grozījumi**. Līdz ar Detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu un Detālplānojuma atcelšanu daļā, **Detālplānojuma grozījumu teritorijā, nebūs spēkā detālplānojums “Īgumi un Nameji” nosacījumi**.

### TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma grozījumu teritorijā, atbilstoši Teritorijas plānojumam attēlots funkcionālais zonējums **Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)** (platība - 1508 m<sup>2</sup>) un **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** (platība - 35 m<sup>2</sup>). *Attēls 7 Teritorijas funkcionālais zonējums*



Attēls 7 Teritorijas funkcionālais zonējums



Lai īstenotu Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķi, sagatavots **detālplānojuma grozījumu teritorijas attīstības priekšlikums**, kas **detalizē** Teritorijas plānojumā noteikto **nekustamajā īpašumā Rīgas ielā 28, Ķekavas pilsētā teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)**, nosakot, ka **esošajā ēkā atļauti** sekojoši teritorijas izmantošanas veidi:

- *Savrupmāju apbūve (11001);*
- *Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);*
- *Biroju ēku apbūve (12001);*
- *Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);*
- *Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);*
- *Sporta būvju apbūve (12005);*
- *Kultūras iestāžu apbūve (12004);*
- *Veselības aizsardzības iestāžu apbūve -12008;*
- *Sociālās aprūpes iestāžu apbūve -12009;*
- *Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve -12007", kas noteikti atbilstoši Ķekavas novada domes 11.01.2023. apstiprinātajam darba uzdevumam D-2023-01 un tā 8.11.2023. grozījumiem.*

Ar šiem detālplānojuma grozījumiem, **detālplānojuma grozījumu teritorijā nav atļauta jaunas apbūves veidošana**. Gadījumā, ja tiek plānota esošās ēkas nojaukšana un citas apbūves veidošana, **apbūvei izstrādājams jauns detālplānojums** vai atkārtoti detālplānojuma grozījumi, nosakot atļautos apbūves parametrus un izmantošanu.

Esošās ēkas pārbūve atļauta nepalielinot esošās ēkas apjomu, izņemot, ja tas nepieciešama ēkas pielāgošanai pieejamas vides funkciju nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem (pandusu ierīkošanai vai tml.).

Teritorijā atļauts ierīkot autonomvietnes, labiekārtojumu, apstādījumus un citu nepieciešamo infrastruktūru, tai skaitā elektroauto uzlādes staciju, atbilstoši atļautā izmantošanas veida funkcionālajai nepieciešamībai, teritorijas plānojuma un normatīvo aktu prasībām.

Kaut arī netiek atļauta jauna apbūve, ņemot vērā, ka detālplānojuma grozījumu teritorijas atrodas kultūras pieminekļu aizsardzības zonā, TIAN iekļauts nosacījums, ka teritorijas izmantošanā - esošās ēkas arhitektoniskajos, inženiertehniskās un labiekārtojuma infrastruktūras risinājumos respektē



nekustamā īpašuma atrašanās reģiona nozīmes kultūras pieminekļa "Doles (Ķekavas) luterāņu baznīca" (valsts aizsardzības Nr. 6699) un vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa "Doles Tautas nams (Doles krogs)" (valsts aizsardzības Nr. 8560) 100 m aizsargjoslās (aizsardzības zonās), saglabājot ainavas telpiskās struktūras īpatnības, raksturīgos skatu punktus uz/no objekta u.tml.. Pārveidojumi pieļaujami tikai tādā apjomā, kas respektē kultūras pieminekļu arhitektoniski telpisko izveidojumu (apbūves raksturu un mērogu) un aizsardzības zonu uzturēšanas režīmus, saskaņojot ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi.

#### ZEMES IERĪCĪBA

Ar detālplānojuma grozījumiem netiek paredzēti **zemes ierīcības darbi**. Saglabāta esošā zemes vienība tās robežās.

TIAN iekļauts, punkts, ka nepieciešamības gadījumā, ar zemes ierīcības projektu atļauts atdalīt Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) daļu.

#### NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRKIS (NILM), ADRESĀCIJA

Detālplānojuma grozījumi saglabā esošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (NILM) "Komerccarbības objektu apbūve" (kods 0801) Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) daļā, bet Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) daļā piedāvā noteikt NILM "Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (kods 1101).

Tā kā netiek paredzēta zemes ierīcība, saglabājas nekustamā īpašuma adrese **Rīgas iela 28**, Ķekavas pilsēta, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads. *Tabula 5 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NILM) un adresācijas priekšlikums*

*Tabula 5 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NILM) un adresācijas priekšlikums*

<i>NILM nosaukums un kods</i>	<i>Adresācija</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauktas centra apbūves teritorijā (JC) - "Komerccarbības objektu apbūve" (kods 0801)</li> <li>• Transporta infrastruktūras teritorijā (TR) – "Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā" (kods 1101)</li> </ul>	<p><b>Rīgas iela 28</b>, Ķekavas pilsēta, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads</p>

#### PIEKĻUVE

Detālplānojuma grozījumi **neparedz** transporta organizācijas pārkārtošanu. **Paredzēts saglabāt esošo piekļuves no pašvaldības maģistrālās ielas (C kategorijas) - Nākotnes ielas.** (*Attēls 7 Teritorijas funkcionālais zonējums*) Autonovietnes esošajai ēkai nodrošina atbilstoši atļautajam izmantošanas veidam, Teritorijas plānojuma un normatīvu prasībām.

#### INŽENIERTĪKLI

**Detālplānojuma grozījumu risinājumi neparedz/neatļauj jaunu ēku būvniecību vai esošās ēku pārbūvi**, palielinot ēkas apjomus, vai jaunu ielu izbūvi, kā rezultātā varētu būtiski palielināties patērētāju skaits un slodze uz esošajām inženiertīklu sistēmām. Līdz ar to **Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošās inženiertīklu sistēmas un esošos pieslēgumus tām**, tai skaitā esošajai ēkai pie centralizētās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas.

#### AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma grozījumu teritorijā noteiktie apgrūtinājumi (*Tabula 6 Apgrūtinājumi*) attēloti Grafiskās daļas kartē "Apgrūtinājumu plāns". Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.

Tabula 6 Apgrūtinājumi

Apgrūtinājums	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma platība (ha)
Vides un dabas resursu aizsargjosla (aizsardzības zona) ap reģiona un vietējas nozīmes kultūras pieminekļiem (Doles (Ķekavas) luterāņu baznīcu un Doles Tautas namu (Doles krogu))	7314020201	0,139
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	0,0035
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	0,044
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300	0,017
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāliem	7312080101	0,009
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	0,008
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam	7312010101	0,024

Aizsargjoslas gar plānotajiem inženiertīkliem, ja tādi nākotnē tiks izbūvēti, kuriem saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.