

**DETĀLPLĀNOJUMA "BRĪVZEMNIEKI" GROZĪJUMI
NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ ATMODAS IELĀ 26 UN
SAKTAS IELĀ 3, ĶEKAVĀ, ĶEKAVAS NOVADĀ**

Paskaidrojuma raksts

Izstrādāja: SIA "Tālmērs"

Izstrādes vadītājs: **Andris Lācis**
Ķekavas novada pašvaldības
Attīstības un būvniecības pārvaldes
teritorijas plānotājs

Saturs

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS.....	3
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS.....	3
TERITORIJAS PLĀNOTĀ, ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.....	6
ATTĪSTĪBAS IECERE UN DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI.....	8
Jaunveidojamās zemes vienības un to izmantošana.....	8
Inženiertīkli.....	9
Iespējamās ietekmi uz piegulošajām teritorijām.....	9
Adresācijas priekšlikums.....	9
Detālplānojuma īstenošana.....	10

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Ķekavas novada pašvaldība 2023.gada 9.oktobrī saņēma iesniegumu ar lūgumu atļaut uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi ar mērķi precizēt teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus un sadalīt sīkāk nekustamo īpašumu Saktas ielā 3 un Atmodas ielā 26, detālplānojuma "Brīvzemnieki" teritoriju, Ķekavā. Šai sakarā Ķekavas novada dome 2023.gada 23.novembrī pieņēma lēmumu Nr.39 "Par detālplānojuma "Brīvzemnieki" grozījumu daļā izstrādes uzsākšanu nekustamajā īpašumā Atmodas ielā 26 un Saktas ielā 3, Ķekavā, Ķekavas novadā". Atbilstoši minētā lēmuma 1.pielikumam "DARBA UZDEVUMS Nr. D-2023-10 detālplānojuma grozījumu izstrādei nekustamajā īpašumā Atmodas ielā 26, kadastra numurs 8070 008 0193, nekustamajā īpašumā Saktas iela 3, kadastra numurs 8070 008 3815, Ķekavā, Ķekavas novadā", detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis un uzdevums ir pārplānot detālplānojuma grozījumu teritoriju un pamatot plānoto darbību.

Detālplānojuma grozījumu teritorija ir spēkā esošā detālplānojuma nekustamajam īpašumam "Brīvzemnieki-1", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā (https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document_6559) daļa, kas tika apstiprināta ar 2015.gada 9.jūlija Ķekavas novada domes lēmumu (prot. Nr.15, 2.§3.). 2021.gada 21.janvārī tika apstiprināti pirmie minētā detālplānojuma grozījumi (lēmums Nr.9, prot. Nr.2; https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document_19536). Grozījumi paredzēja īpašumu "Brīvzemnieki" sadalīt divās zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 80700083721 (adrese: Atmodas iela 26, Ķekava) un 80700083722 (adrese: Saktas iela 3, Ķekava). Zemes vienībā Atmodas ielā 26 tika plānots saglabāt esošo dzīvojamo ēku ar tur esošajām palīgēkām, savukārt zemes vienībā Saktas ielā 3 tika paredzēts mazstāvu daudzdzīvokļu nams un palīgēkas. Uzsākot īstenot detālplānojumu, zemes vienības Saktas ielā 3 ziemeļu daļā tika uzbūvēta saimniecības ēka. Turpmāka detālplānojuma īstenošana tika apturēta, jo veidojās nepieciešamība pārplānot abu zemes vienību robežas kā arī uzbūvētai saimniecības ēkai mainīt funkciju uz dzīvojamo ēku un nodalīt to atsevišķā zemes vienībā, tāpat arī daudzdzīvokļa nama vietā plānot rindu māju. Šai sakarā tika uzsākti augstāk minētā detālplānojuma otrie grozījumi.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

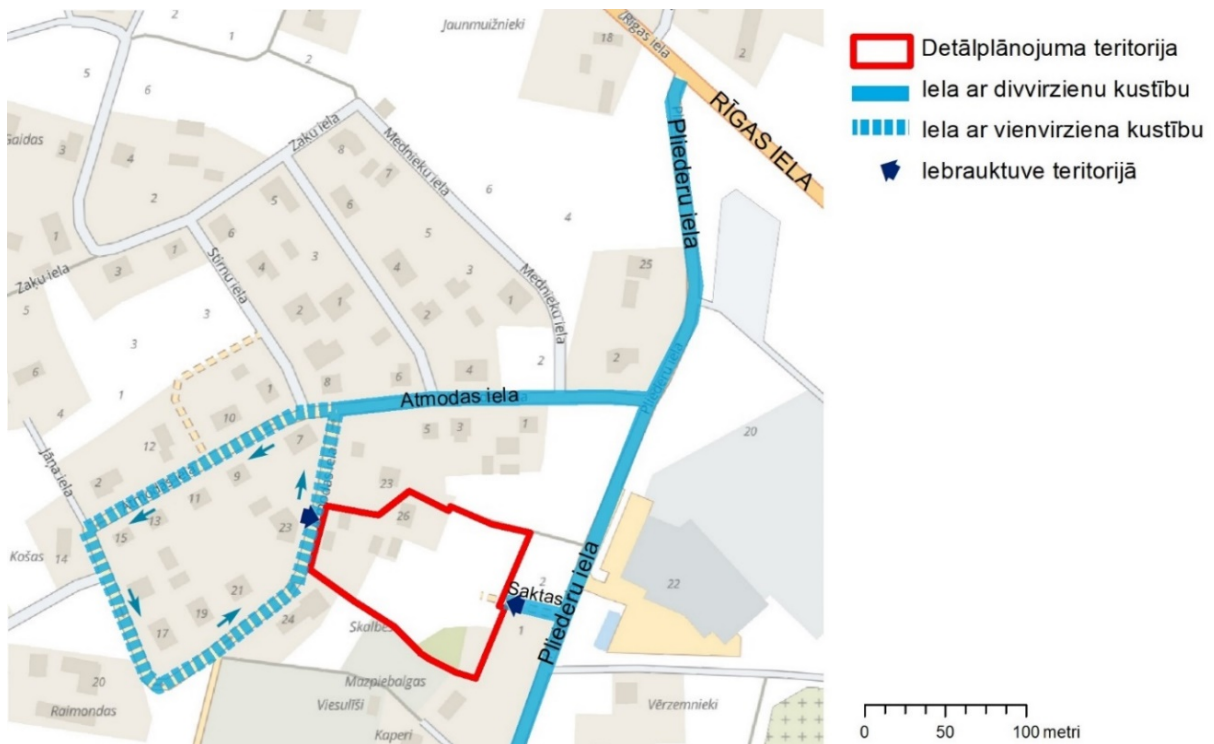
Detālplānojuma teritoriju veido divi nekustamie īpašumi, skatīt 1.tabulu. Zemes vienībai Atmodas ielā 26 piekļūšana ir no Atmodas ielas, savukārt zemes vienībai Saktas ielā 3 piekļūšana ir no Saktas ielas, skatīt 1.attēlu.

1.tabula. Detālplānojuma teritorija

Īpašuma nosaukums vai kad. nr.	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Adrese	Zemes vienībā ietilpstošās būves	Īpašuma tiesības
Brīvzemnieki	80700083721	0,4223	Atmodas iela 26, Ķekava	Dzīvojamā māja un 7 palīgēkas	Fiziska persona
80700083815	80700083722	0,522	Saktas iela 3, Ķekava	Saimniecības ēka	Fiziska persona
Kopā:		0,9443			



1. attēls. Detālpārplānojuma teritorija.¹



2. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas sasniedzamība²

1 Attēla sagatavošanā izmantota Google Maps ortofotokarte.

2 Detālpārplānojuma “Brīvēznieki” grozījumu izstrāde nekustamajā īpašumā “Brīvēznieki”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” Paskaidrojuma raksta 5.attēls.

Abas zemes vienības šķērso 330 kV līnija ar tās aizsargjoslu 12m attālumā no malējiem vadiem. Īpašumu Atmodas ielā 26 neapgrūtināto teritoriju veido dzīvojamā māja ar palīgēkām, savukārt Īpašuma Saktas ielā 3 ziemeļu daļā neapgrūtinātajā teritorijā atrodas saimniecības ēka, savukārt dienvidu daļa, kur tika plānots daudzdzīvokļu nams, ir saglabāta neapbūvēta.

No 1. un 2.attēlā redzamā apkārtnē atrodas dzīvojamā apbūve, Plieduru ielas otrā pusē atrodas kravas automašīnu rezerves daļu veikals.

Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas sistēmu, centralizētajiem pilsētas kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem ir pieslēgta Saktas ielā 3 uzbūvētā saimniecības ēka, savukārt Atmodas ielā 26 ir decentralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.

Sakaru tīkliem un elektroapgādei pieslēgta Saktas ielas 3 saimniecības ēka un Atmodas ielas dzīvojamā māja. Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi" un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.

Pēc Meliorācijas kadastra informācijas sistēmā pieejamās informācijas, detālplānojuma teritorijā atrodas divas drenas, kas savienotas ar drenu kolektoru, kas atrodas uz dienvidiem no detālplānojuma teritorijas.

Saskaņā ar Meliorācijas kadastra informācijas sistēmu detālplānojuma grozījumu teritorijā neapbūvētajā daļā ir atrodas divas drenas, kas ūdeņus tālāk novada uz blakusesošo zemes vienību, kur ir izbūvēts drenu kolektors.

Teritorijā nav ģeodēziskā tīkla punktu.

Detālplānojuma teritorijā ir sekojošie apgrūtinājumi, skatīt 2.tabulu.

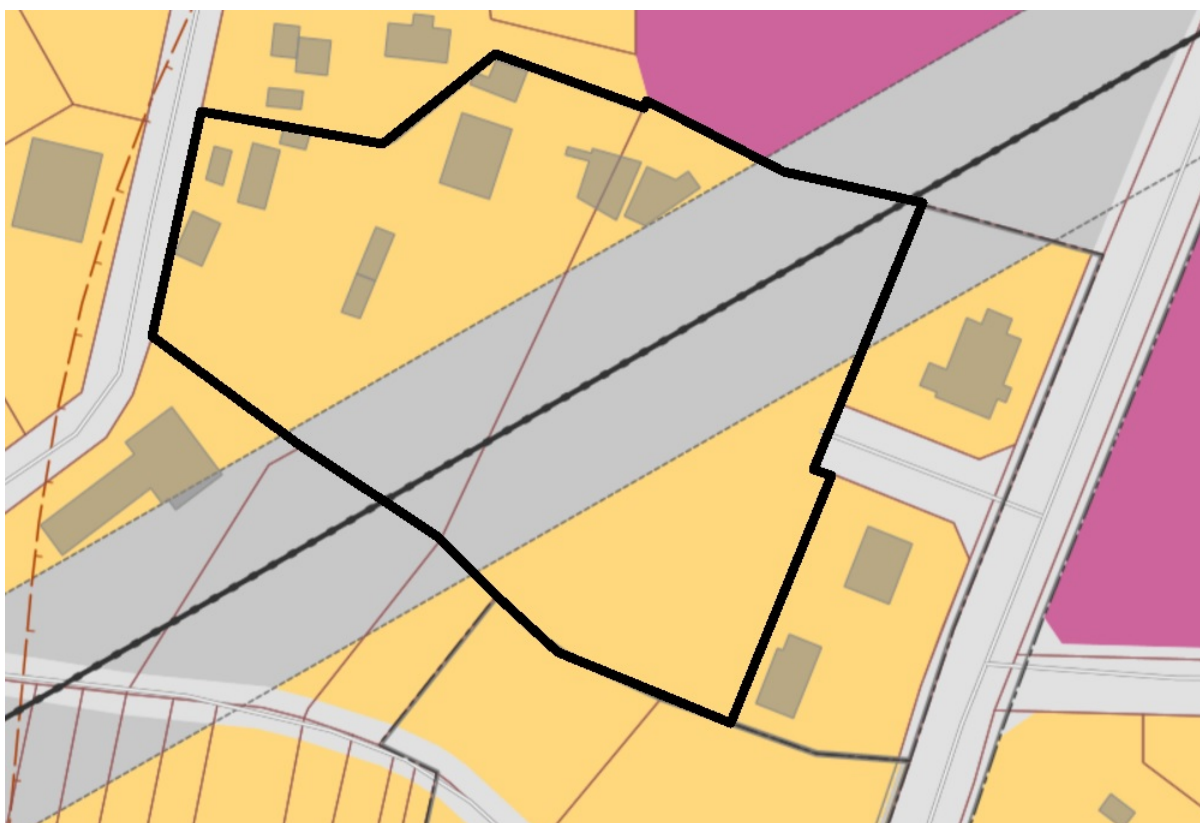
2.tabula. Detālplānojuma teritorijas apgrūtinājumi

N.p.k.	Apgrūtinājuma nosaukums	Kods	Platums
Ekspluatācijas aizsargjoslas			
1.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101	3 m no ūdensvada malas
2.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	7312010300	3 m no pašteses kanalizācijas vada malas
3.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1 m attālumā no elektronisko tīklu līnijas ass
4.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar	7312040100	1 m attālumā no

	pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju		elektronisko sakaru tīklu līnijas ass
5.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	7312050103	12 m attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no elektrolīnijas
6.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	7312080101	1 m attālumā no gāzesvada
Sanitārās aizsargjoslas			
7.	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	7316080100	Saskaņā ar teritorijas plānojumu

TERITORIJAS PLĀNOTĀ, ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas 2023.gada 3.oktobra vēstuli Nr. 15-2/5690 tika uzsākta jaunā Ķekavas novada teritorijas plānojuma (turpmāk – Teritorijas plānojums) īstenošana. Atbilstoši Teritorijas plānojumam, detālplānojuma teritorijai noteiktas divas funkcionālās zonas - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzM (3.attēlā attēlots ar oranžu krāsu) un Tehniskās apbūves teritorija TA (3.attēlā attēlots ar pelēku krāsu).



3. attēls. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums³

Tehniskās apbūves teritorija TA noteikta pa 330 kV elektrolīnijas aizsargjoslu, savukārt Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzM noteikta pa atlikušo detālplānojuma

³ Izkopējums no ģeoportāla GEOLATVIJA.LV (Ķekavas novada funkcionālais zonējums)

teritorijas daļu. Atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk - TIAN) funkcionālās zonas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzM teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir Savrupmāju apbūve, Rindu māju apbūve un Daudzdzīvokļu māju apbūve. Papildizmantošanas veidi paredz teritoriju izmantot Biroju ēku apbūvei, Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvei, sporta būvju apbūvei, Izglītības un zinātnes iestāžu apbūvei, Veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un Labiekārtotai ārtelpai. Funkcionālās zonas Tehniskās apbūves teritorija TA teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir Inženiertehniskā infrastruktūra, Transporta lineārā infrastruktūra, Transporta apkalpojošā infrastruktūra, Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve, Noliktavu apbūve un Energoapgādes uzņēmumu apbūve. Papildizmantošanas veidi noteikti - Biroju ēku apbūve, Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Ņemot vērā, ka pašlaik Tehniskās apbūves teritoriju TA veido 330 kV elektroliņija ar tās aizsargjoslu, tās izmantošanā ir piemērojama inženiertehniskā infrastruktūra un transporta lineārā infrastruktūra.



4.attēls. Izkopējums no detālplānojuma grozījumu grafiskās daļas kartes “Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana”⁴

⁴ Apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2021.gada 21.janvāra lēmumu Nr.9 “Par detālplānojuma “Brīvēznieki” grozījumu apstiprināšanu nekustamajā īpašumā “Brīvēznieki”, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā”

Atbilstoši Teritorijas plānojumam, visa detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem TIN13 - Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija. Tā paredz, ka tās teritorijā ir ierīkojamas centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas.

2021.gada 21.janvāra apstiprinātā detālplānojuma grozījumos tika iekļauta iepriekšējā Ķekavas novada teritorijas plānojuma funkcionālais zonējums. Tas paredzēja teritorijas dienvidaustrumu daļā zonu Jauktas dzīvojamās un darījuma teritorijas JDzD1 (4.attēlā attēlots ar violetu krāsu) un pārējā daļā Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas DzM1 (4.attēlā attēlots ar oranžu krāsu). Detālplānojuma grozījumi paredzēja, ka zemes vienības Nr.1, kur atrodas esošā dzīvojamā māja ar tās palīgēkām, noteikt atbilstošus teritorijas izmantošanas veidus – Savrupmāja un Dvīņu māja. Savukārt zemes vienībā Nr.2 paredzēt vienu izmantošanas veidu – Mazstāvu daudzdzīvokļu nams. Apbūves iecere attēlota 4.attēlā.

ATTĪSTĪBAS IECERE UN DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Jaunveidojamās zemes vienības un to izmantošana

Detālplānojuma risinājumi paredz īpašumu Saktas ielā 3 (5.attēlā apzīmēta ar Zv.Nr.2, Zv.Nr.3, Zv.Nr.4) sadalīt trīs jaunās zemes vienībās, savukārt īpašumam Atmodas ielā 26 (5.attēlā apzīmēta ar Zv. Nr.1) precizēt robežu pret īpašumu Saktas ielā 3. Atbilstoši Teritorijas plānojumam un līdz šī detālplānojuma stāšanās spēkā, zemes vienībai Nr.1 tiek noteikti sekojoši teritorijas galvenie izmantošanas veidi: savrupmāju apbūve un inženiertehniskā infrastruktūra. Tiek noteikti sekojoši apbūves parametri: maksimālais apbūves augstums līdz 12 m vai divi stāvi, maksimālais apbūves blīvums līdz 35%, brīvās zaļās teritorijas rādītājs 40%, jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība 1200 m². Zemes vienībā ir atļauts būvēt 1 dzīvojamo māju. Saskaņā ar Atmodas ielas 26 īpašnieka sniegto informāciju, pašlaik plānots saglabāt esošo apbūvi, neveicot īpašuma sadali sīkāk.



5. attēls. Jauveidojamās zemes vienības.

Salīdzinājumā ar līdzšinējo detālplānojumu, būtiskās izmaiņas ir īpašuma Saktas ielā 3 jaunveidojamo zemes vienību izmantošanā. Zemes vienībai Nr.2 galvenie izmantošanas veidi un apbūves parametri tiek noteikti tādi paši kā augstāk minētajai zemes vienībai Nr.1, ar mērķi esošai saimniecības ēkai mainīt funkciju uz dzīvojamo ēku. Savukārt jaunveidojamajai zemes vienībai Nr.3 papildus minētajiem galvenajiem izmantošanas veidiem tiek noteikta rindu māju apbūve ar mērķi īstenot sešu sekciju rindu māju (skatīt Grafiskās daļa 1.karti). Jaunveidojamā zemes vienība Nr.4 noteikta ar mērķi pagarināt Saktas ielu. Šai sakarā galvenie izmantošanas veidi tiek noteikti - inženiertehniskā infrastruktūra un transporta lineārā infrastruktūra. Ievērojot pēctecību, Saktas ielai tiek saglabāts spēkā esošajā detālplānojumā noteiktais ielas šķērsprofils, līdz ar to sarkano līniju platums noteikts 12 m, kas noteikts pa zemes vienību Nr.2 un Nr.3 robežu. Saktas ielas brauktuve, ietve un apgriešanās laukums tiks izbūvēts līdz zemes vienības Nr.4 vidus daļai, lai nodrošinātu piekļuvi zemes vienībām Nr.2 un Nr.3. Nepieciešamības gadījumā Saktas ielu iespējams izbūvēt līdz zemes vienībai Nr.1 vai pat Atmodas ielai, neveidojot strupceļa ielu.

Inženiertīkli

Iepriekš tika minēts, ka zemes vienību Nr.1 pašlaik nav plānots sadalīt sīkāk un papildus apbūvēt, tāpēc plānots saglabāt decentralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu, esošos elektroapgādes un sakaru tīklu pieslēgumus. Nepieciešamības gadījumā centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem iespējams pieslēgties uz Atmodas ielas.

Pašlaik centralizētie ūdensapgādes, kanalizācijas tīkli, elektroapgādes un sakaru tīkli ir izbūvēti līdz zemes vienībai Nr.3, līdz ar to plānoto rindu māju ir ērti tiem pieslēgt. Zemes vienībā Nr.2 tiek saglabāti izbūvētie centralizētie ūdensapgādes, kanalizācijas tīkli, kā arī elektroapgādes un sakaru tīkli.

Detālplānojuma izstrādes procesā tika pieaicināts meliorācijas speciālists Ivars Lagzdiņš (Sert. Nr. 4-04221). Speciālistam iepazīstoties ar esošo situāciju tika secināts sekojošais:

- detālplānojuma teritorijā smilšaina grunts un teritorija sausa;
- detālplānojuma teritorijā agrāk izbūvētie drenu zari izbūvēti ar lielu attālumu starp drenu zariem, kas liecina, ka teritorija nav bijusi pārmitra;
- uz drenu sistēmas aizejošā kolektora agrāk veikta būvniecība un drenu kolektors nav uzturēts kārtībā un nevar pilnībā pildīt liekā ūdens aizvadīšanas funkciju.
- drenu zari detālplānojuma teritorijā likvidējami un pie zemes robežas aiztamponējami. Drenu zaru likvidācija nepasliktinās hidromelioratīvo stāvokli detālplānojuma teritorijā. Jāparedz jaunu lietus kanalizācijas izbūvi.
- Saktas ielas sarkano līniju koridorā rezervēt pazems telpu lietus ūdens kanalizācijai, pašlaik paredzēt vismaz ievalci;
- plānojot jaunu apbūvi ir jāparedz lokālas lietusūdens savākšanas sistēma / as;
- atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" nosacījumiem Nr. Z-1-9.3/336 jauveidojamās zemes vienības ir jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz lietus ūdens savākšanas vietām (grāvis, lietus akumulācijas būves, u.c.).

Iespējamās ietekmes uz piegulošajām teritorijām

Nemot vērā attīstības ieceri par savrupmāju zemes vienībā Nr.2 un sešu sekciju rindu māju zemes vienībā Nr.3, kas veidos septiņas jaunas mājsaimniecības Ķekavas pilsētā, par būtiskāko ietekmi var uzskatīt pieaugošo satiksmes intensitāti Plieduru ielā virzienā uz Rīgas un Gaismas ielu. Vidēji pieņemot, ka vienai mājsaimniecībai ir 1,5 automašīnas, no tā izriet 11 automašīnu pieaugumu, kas nav uzskatāms par lielu, kas varētu būtiski ietekmēt satiksmes intensitāti un drošību.

Adresācijas priekšlikums

3.tabula. Adresācijas priekšlikums

Z.v. Nr.	Adrese vai nosaukums	Piezīmes	Priekšlikums nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem
1.	Atmodas iela 26, Ķekava, Ķekavas novads	Saglabājama līdzšinējā adrese	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
2.	Saktas iela 4, Ķekava, Ķekavas novads	Jauna adrese	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
3.	Saktas iela 3, Ķekava, Ķekavas novads	Līdzšinēja adrese, kas piešķirama z.v. Nr.3	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
4.	Saktas iela	-	Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (1201)

Detālplānojuma īstenošana

Detālplānojums īstenojams trīs kārtās, atļauts kārtas īstenot kopā.

Pirmajā kārtā:

- zemes vienības Nr.2, Nr.3 un Nr.4 tiek atdalītas atsevišķos zemes gabalos, tiek izgatavoti robežplāni un jaunizveidoto nekustamo īpašumu īpašumtiesību nostiprināšana Zemesgrāmatā;
- zemes vienībā Nr.4 tiek izstrādāta būvniecības ieceres dokumentācija (būvniecību sadalot kārtās), paredzot pilnu ielas izbūvi ar cieto segumu, gājēju celiņu, ielas apgaismi, lietus ūdens novadi;
- projektētās ielas izbūve zemes vienībā Nr.4: brauktuve, apgriešanās laukums ar grants/šķembu segumu, lietus ūdens novade.

Otrajā kārtā:

- zemes vienībā Nr.2 saimniecības ēkas (kad. apz. 80700083722001) funkcijas maiņa uz savrupmāju;
- uzsākama rindu mājas būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde zemes vienībā Nr.3, kam seko rindu mājas būvniecība.

Trešajā kārtā:

- projektētās ielas izbūve zemes vienībā Nr.4: iela, ietve un apgriešanās laukums ar cieto segumu un ielas apgaismošanu.