

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajā īpašumā Cītaru ielā 5, kadastra numurs 8070 001 0115, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0115, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā<sup>1</sup> uzsākta pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieka iesniegumu un Ķekavas novada domes 2024. gada 27. marta lēmumu Nr. 22 “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Cītaru ielā 5, Valdlaučos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā” (protokols Nr. 8)<sup>2</sup>.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka *Teritorijas attīstības plānošanas likuma* 28. panta trešā daļa, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. punkts, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, 39.4.1. punkts, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas, ja nepieciešama esošās transporta organizācijas pārkārtošana vai jaunas satiksmes infrastruktūras plānošana, un Ķekavas novada teritorijas plānojums (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”<sup>3</sup>.

Detālplānojums izstrādāts, detalizējot spēkā esošajā Teritorijas plānojumā Detālplānojuma teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu, un aprobežojumus atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem<sup>4</sup>.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolatvija.lv” saitē: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_29635](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29635).

Detālplānojuma izstrādāts uz Topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (izstrādājis SIA “Metrum”).

## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

**Detālplānojuma izstrādes mērķis** ir noteikt prasības daudzdzīvokļu mājas būvniecībai Detālplānojuma teritorijā, veidot vienotu ceļu un inženiertīklu kopumu Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošajās teritorijās.

**Detālplānojuma izstrādes uzdevums** ir detalizēt Detālplānojuma teritorijas funkcionālo zonējumu daļā Jauktas centra apbūves teritorija (JC), daļā Transporta infrastruktūras teritorija (TR), lai īstenotu detālplānojuma izstrādes mērķa attīstības priekšlikumu.

---

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 22

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

<sup>4</sup> Turpmāk tekstā – TIAN

# 1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

## 1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada, Ķekavas pagasta, Valdlauču ciema centrālajā daļā (skatīt 1. attēls). Detālpilānojuma teritorijas platība ir 0.3623 ha.



1. attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums Valdlauču, Ķekavas pagasta teritorijā. 07.05.2024. izkopējums no karšu pārlūka Topografija.lv.

Detālpilānojuma teritorija pēc īpašuma piederības ir privātīpašums. Detālpilānojuma teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām (skatīt 2. attēls un 1. tabula).



2. attēls. Detālpilānojuma teritorija, Detālpilānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Izkopējums no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

1. tabula. Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no www.kadastrs.lv

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
8070 001 0139	“Cītaru iela”, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Pašvaldība
8070 001 0114	Jaunatnes iela 2, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Pašvaldība
8070 001 0013	“Vejderciems”, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Fiziska persona
8070 001 0080	“Piesīši”, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	Pašvaldība

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma.

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir manīgs, tas samazinās virzienā no austrumiem uz rietumiem, izteikts reljefa kritums no ielas puses uz Detālplānojuma teritorijas rietumu daļu. Pie Detālplānojuma teritorijas rietumu robežas maksimālā augstuma atzīme sasniedz 8,43 metrus v.j.l., pie Detālplānojuma teritorijas austrumu robežas minimālā augstuma atzīme ir 3,34 metri v.j.l. (pie grāvja nogāzes zemākas daļās pat 2,28 metri v.j.l.). Pie Detālplānojuma teritorijas austrumu robežas atrodas stāva nogāze, kuras augstums ir apmēram 2 metri.

Šobrīd Detālplānojuma teritorijai 0.3623 ha platībā ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (lietošanas mērķa kods 0101).

Detālplānojuma teritorijas sadalījums pa lietošanas veidiem atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem skatāms 2. tabulā.

2. tabula. Lokālplānojuma teritorijas sadalījums par lietošanas veidiem.

lietošanas veids	platība
krūmāju platība	0.3233 ha
ūdens objektu zeme (zeme zem ūdeņiem)	0.0196 ha
zemes zem ceļiem	0.0194 ha
<b>kopā</b>	<b>0.3623 ha</b>

Detālplānojuma teritorija šobrīd netiek intensīvi apsaimniekota un nav apbūvēta.

Detālplānojuma teritorija ir daļēji iežogota, tomēr, ņemot vērā žoga slikto stāvokli, teritorijā ir iespējams brīvi iekļūt.

Detālplānojuma teritorijas zemsedzi veido ruderālas augu sugas. Detālplānojuma teritorijā sastopami vairāki atsevišķi augoši koki un krūmi. Detālplānojuma teritorija un tai tuvumā esošās ziemeļu un austrumu virzienā esošas teritorijas šobrīd veido nepievilcīgu vidi – Detālplānojuma teritorijā esošais žogs ir bojāts, gan žogs, gan atsevišķi žoga stabiņi ir sagāzušies, Detālplānojuma teritorijā atrodas nolūzuši koki, teritorijas ir piesārņotas ar dažāda veida sadzīves atkritumiem (skatīt 3. attēls, 4. attēls, 5. attēls, 7. attēls).



3. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūra.  
Foto uzņemts 27.02.2024.



4. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Cītaru ielas. Foto uzņemts 27.02.2024.



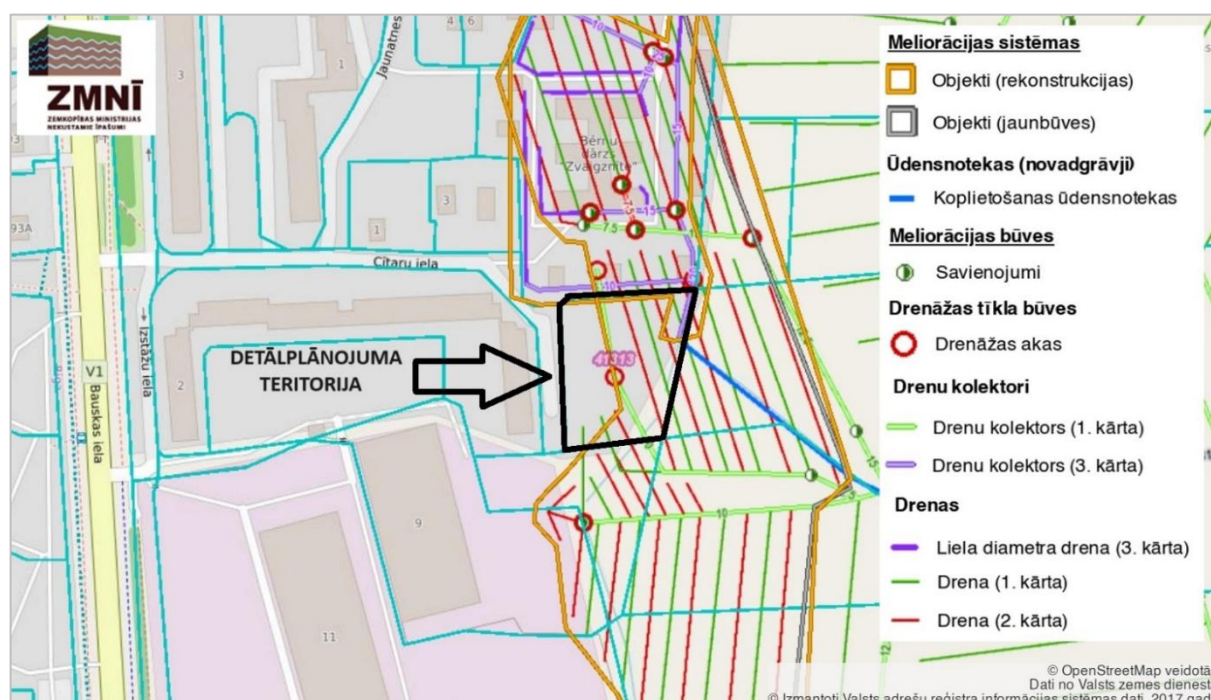
5. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu stūra.  
Foto uzņemts 27.02.2024.

Detālplānojuma teritorijas kokaudzi veido atsevišķi augoši dažāda izmēra lapu koki. Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku diametriem un apsekojot Detālplānojuma teritoriju dabā, secināms, ka Detālplānojuma teritorijā neatrodas aizsargājami koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu būtu piemērojams aizsargājama koka statuss, kā arī ņemot vērā koku salīdzinoši nelielos izmērus nav paredzams, ka tie par šādiem kokiem varētu kļūt tuvākajā laikā.

Saskaņā ar 2024. gada 7. maijā Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamo informāciju, Detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi, dabas pieminekļi vai aizsargājami koki (dižkoki). Detālplānojuma teritorija nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2024. gada 4. aprīļa nosacījumiem Nr. Z-1-9.3/456, pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma teritorija atrodas meliorācijas objekta Centra piekrastes nosusināšanas tīkla kapitālais remonts, 1973. gads, arhīva šifrs 4718, un Ķekava, 2017. gads, meliorācijas kadastrs numurs 8070228, teritorijā.

Detālplānojuma teritorijā atrodas sekojošas sistēmas un būves – koplietošanas ūdensnoteka (meliorācijas kadastra kods 41313:K:8) (skatīt 7. attēls), drenas, drenu kolektori, drenu akas (skatīt 6. attēls).



6. attēls. Izkopējums no Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas. Avots: VSIA ZMNĪ Meliorācijas kadastra informācija sistēmas [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv), 07.05.2024.



7. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā koplietošanas ūdensnoteka 41313:K:8.  
Foto uzņemts 27.02.2024.

Pieklūšana Detālplānojuma teritorijai ir iespējama no pašvaldībai piekritīgās Cītaru ielas.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN Cītaru iela ir E kategorijas iela, kas ir vietējās nozīmes iela. Cītaru ielai ir asfalta segums, atsevišķa gājēju ietve nav izbūvēta. Automašīnu kustība Cītaru ielā tiek organizēta divos braukšanas virzienos. Pašreiz Cītaru ielā, pie Detālplānojuma teritorijas tiek novietotas automašīnas (skatīt 8. attēls).



8. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijai pieguļošo Cītaru ielas posmu.  
Detālplānojuma teritorija skata labajā pusē. Foto uzņemts 27.02.2024.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Cītaru ielas sarkano līniju posmā atrodas centralizētie ūdensapgādes tīkli, centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, elektrosakaru tīkli, gāzes apgādes tīkli un lietus kanalizācija.

Detālplānojuma teritoriju šķērso centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli un lietus kanalizācija.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt detālplānojuma projekta II sējuma sadaļā Pielikumi “Topogrāfiskais plāns”.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā 2024. gada 7. maijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

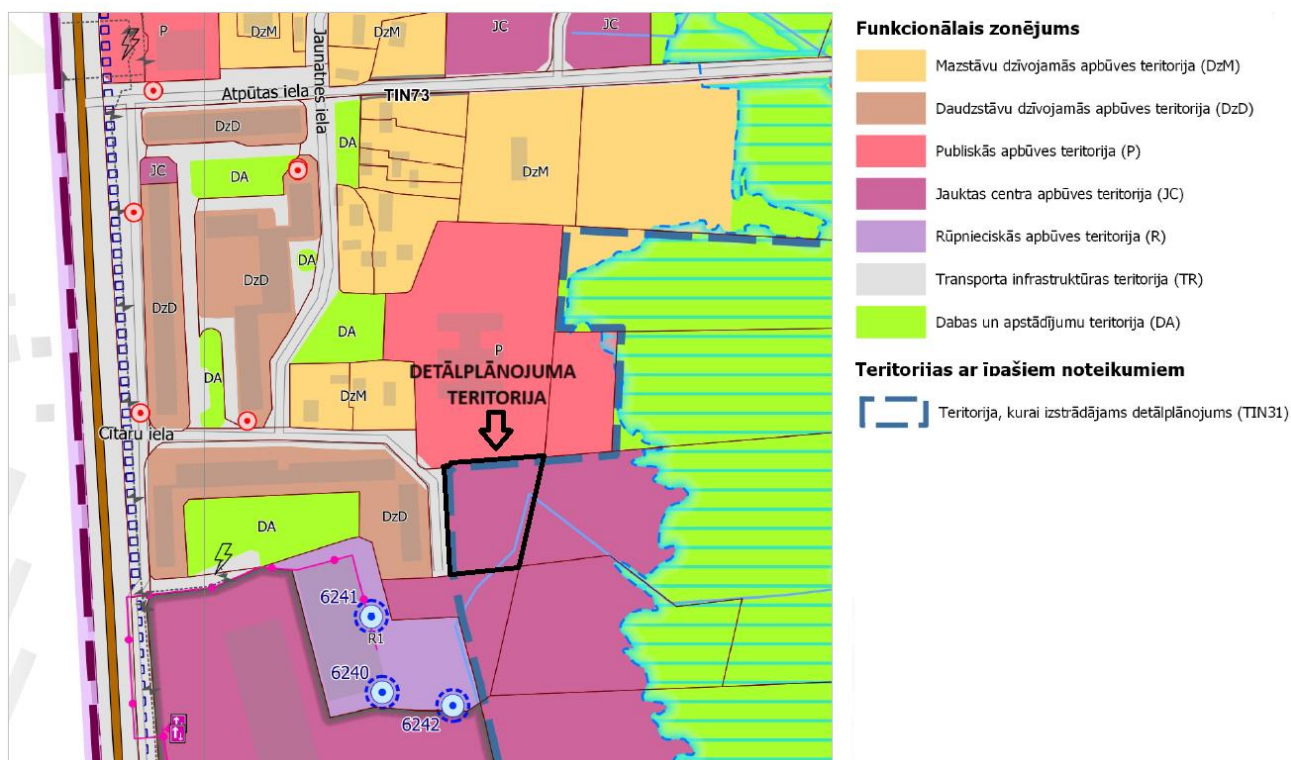
3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	platība	apgrūtinājumu kods
Ceļa servitūta teritorija	0.0194 ha	7315030100

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)** un Teritorijā, kur izstrādājams detālplānojums (TIN31), un Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorijā (TIAN13) (skatīt 9. attēls).

TIAN 379. punkts nosaka, ka *Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs izmantošanu spektrs vai ko izmanto vai plāno attīstīt par pilsētas vai ciema centru.*



9.attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes “Funkcionālā zonējuma karte”.

Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) galvenie izmantošanas veidi ir noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.1.2. apakšnodaļā, teritorijas papildizmantošanas veids noteikts Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.1.3. apakšnodaļā, apbūves parametri noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.1.4. apakšnodaļā (skatīt 4. tabula).

4. tabula. Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām

	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (metri un stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001)	1200 m <sup>2</sup>	35 %	līdz 12 m un līdz 3 stāviem	50 %
	Rindu māju apbūve (11005)				
	Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006)				
	Biroju ēku apbūve (12001)				
	Tirdzniecības un/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, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas, minimāla transporta apkopes servisa objekti (riepu maiņa, pašapkalpošanās automazgātuvās, elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas).				
	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.				
	Kultūras iestāžu apbūve (12004)		40 %		10 %
	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.				
	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.				
	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)				
	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)				
	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009)				
	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.				

4. tabula. Jauktas centra apbūves teritorijas (JC) atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām

	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (metri un stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
	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.	nenosaka	15 %	līdz 8 m un līdz 2 stāviem	70 %
Teritorijas papildizmantošanas veids	Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā autoostas, garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas	nenosaka	nenosaka	līdz 12 m un līdz 3 stāviem	10 %

TIAN 813. punkts nosaka, ka *Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN13) ir teritorija, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas un centralizētas kanalizācijas sistēmas.*

### 1.3. BLAKUS ESOŠO TERITORIJU RAKSTUROJUMS

Austrumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas, Cītaru ielas pretējā pusē atrodas 5 stāvus augsta daudzdzīvokļu māja (skatīt 10. attēls).

Dienvidaustrumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas, Izstāžu ielā 9, atbilstoši Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartei "Funkcionālā zonējuma karte" atrodas funkcionālā zona Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) (skatīt 9. attēls). Pašreiz zemes vienībā Izstāžu ielā 9 rūpnieciskā darbība nenotiek, minētajā zemes vienībā atrodas pakalpojumu objekti. Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija nerobežojas ar funkcionālajā zonā Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) esošām zemes vienībām un Teritorijas plānojuma TIAN 527. punktā noteikts, ka funkcionālajā zonā Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) *detālplānojumā un/vai būvprojektā jāparedz pasākumi apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida piesārņojumu, paredzot – prettrokšņa sienas, aizsargstādījumus u.tml.*, nav pamata uzskatīt, ka no Detālplānojuma teritorijas netālu esošās zemes vienības, kas atrodas funkcionālajā zonā Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) varētu radīt negatīvu ietekmi uz Detālplānojuma teritorijā plānot dzīvojamo apbūvi.

Starp zemes vienību Izstāžu ielā 9 un Detālplānojuma teritoriju atrodas neapbūvēts, pašvaldībai piederošs nekustamais īpašums "Piesīši" (skatīt 11. attēls).

Rietumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas neapbūvētas zemes vienības. Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā šīs teritorijas ir ar sadzīves atkritumiem piesārņotas un rada nepievilcīgu ainavu (skatīt 12. attēls).



10. attēls. Skats uz daudzstāvu dzīvojamo māju Cītaru ielā 2. Foto uzņemts 27.02.2024.



11. attēls. Attēla priekšplānā nekustamais īpašums "Piesīši", tukumā – apbūve Izstāžu ielā 9. Foto uzņemts 27.02.2024.



12. attēls. Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8070 001 0013. Foto uzņemts 27.02.2024.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļošajā nekustamajā īpašumā Jaunatnes iela 2 atrodas pašvaldības pirmskolas izglītības iestāde "Zvaigznīte".

500 metru rādiusā ap Detālplānojuma teritoriju, austrumu, ziemeļaustrumu un ziemeļu virzienos atrodas vairākas 5 stāvus (Bauskas ielas labajā pusē) līdz 9 stāvus (Bauskas ielas kreisajā pusē) augstas daudzdzīvokļu mājas.

Saskaņā ar Valsts vides dienesta izsniegto A un B atļauju piesārņojošo darbību veikšanai reģistru<sup>5</sup> un C kategorijas piesārņojošo darbību reģistru<sup>6</sup> Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas uzņēmumi, kuriem būtu izsniegtas A, B vai C piesārņojošo darbību veikšanai nepieciešamās atļaujas.

<sup>5</sup> Valsts vides dienests. A un B atļaujas piesārņojošo darbību veikšanai (iegūts 23.05.2024.), Pieejams: <https://registri.vvd.gov.lv/izsniegtas-atlajas-un-licences/a-un-b-atlajas/>

<sup>6</sup> Valsts vides dienests. C kategorijas piesārņojošo darbību reģistrs. (iegūts 23.05.2024.), Pieejams: <https://registri.vvd.gov.lv/izsniegtas-atlajas-un-licences/c-kategorijas-piesarnojooso-darbibu-registrs/>

Atbilstoši Valsts vides dienesta Piesārņoto vietu pārvaldības sistēmā pieejamajai informācijai<sup>7</sup>, Detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā neatrodas piesārņotas, un potenciāli piesārņotas vietas.

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikums paredz Detālplānojuma teritorijā attīstīt modernu un mūsdienu prasībām atbilstošu daudzdzīvokļu mājas apbūvi ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka jaunas apbūves izvietojuma iespējas, nosakot apbūves nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma risinājumi sagatavoti atbilstoši Darba uzdevumam Detālplānojuma izstrādei un sniegtajiem institūciju nosacījumiem.

### 2.1. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Detālplānojums nosaka detalizētus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, paredzot Detālplānojuma teritorijā attīstīt daudzdzīvokļu mājas apbūvi.

Detālplānojuma teritorijai tiek noteikts viens galvenais izmantošanas veids – Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Apbūves parametri tiek detalizēti un noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta apbūves izvietojuma zona, kuru veido būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no Cītaru ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija.

Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumi Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Papildu ievērojamas TIAN 106. punkta prasības, ka *“būvējot jaunas, vai pārbūvējot esošās 8 metru un augstākas ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdž robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana”*. Atbilstoši iepriekš minētajam, detālplānojumā ēkas augstuma aprēķinam tiek izmantota šāda formula:  $H=1.5 \times L$  (kur H - būves augstums (m); L-attālums no zemes vienības robežas līdz punktam (m), kurā mēra būves augstumu).

Detālplānojuma risinājumos grafiskās daļas kartes materiālā “Apbūves izvietojuma shēma” ir attēlots ēkas augstuma un apbūves attāluma aprēķins attiecībā pret kaimiņa zemes robežu. Ēkas attālums no kaimiņu zemesgabala robežas tiek regulēts atbilstoši tās augstumam. Ja ēkas augstums ir līdz 8 m, tad ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemesgabala robežas ir 6 m, ēkai kļūstot augstākai, attālums no kaimiņu robežas palielinās, apbūvei sasniedzot 12 m apbūves līnijas minimālais

<sup>7</sup> Valsts vides dienēts. Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma. *Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrs.* (Iegūts 23.05.2024.), Pieejams: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>

attālums no kaimiņu robežas ir 8 m. (skatīt 15. attēlu) Minētos attālumus iespējams, samazināt, ja ir saņemts kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

Ēkas novietni izvēlēties respektējot Detālplānojuma teritorijas reljefu, īpaši - izteikto kritumu Detālplānojuma teritorijas rietumu daļā. Ēku ieteicams izvietot Detālplānojuma teritorijas dziļumā, tuvāk austrumu robežai, radot plašu priekšpagalmu ar labiekārtotiem elementiem un autostāvvietām.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir sagatavots iespējamais apbūves ieceres modulis (izstrādātājs - SIA "Meldera arhitektūras studija"), ņemot vērā detālplānojuma risinājumos noteiktos apbūves parametrus (skatīt 13. attēls un 14. attēls). Vizualizācijas materiāls atspoguļo plānotās apbūves iespējamus apjomus, bet nerisina projekta arhitektūru un nav saistošs turpmākajā būvniecības procesā.



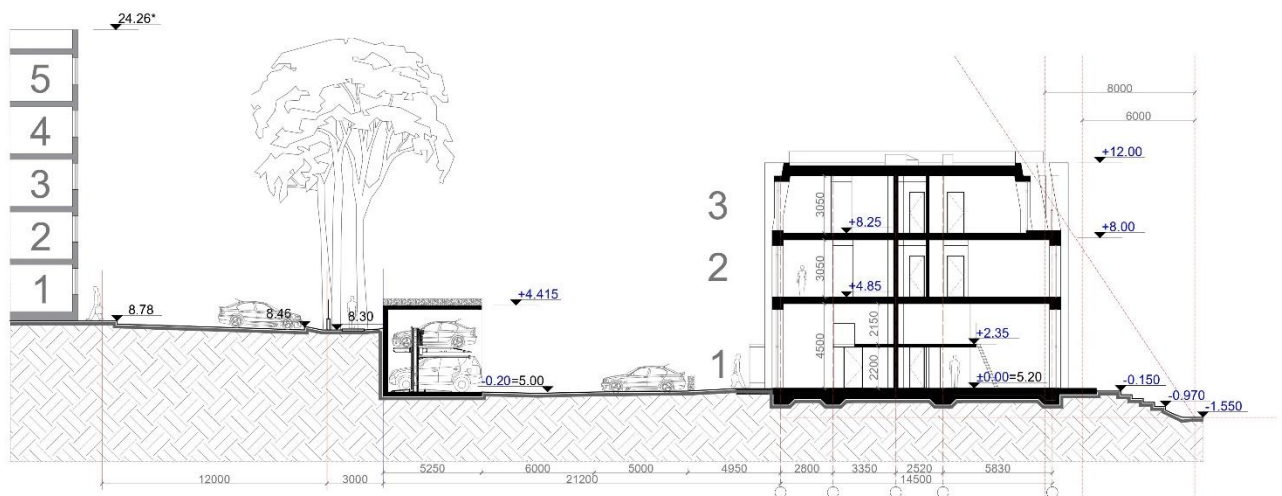
13. attēls. Apbūves ieceres modelis. Skats no dienvidu puses. Autors SIA "Meldera arhitektūras studija".



14. attēls. Apbūves ieceres modelis. Skats no austrumu puses. Autors SIA "Meldera arhitektūras studija"

Ņemot vērā, ka nelielā attālumā no Detālplānojuma teritorijas atrodas vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, daudzdzīvokļu mājas izvietošana Detālplānojuma teritorijā atbilst apkārtnē esošajai apbūves struktūrai, iekļaujas tajā un ir to papildinoša.

Izstrādātais apbūves ieceres modeļa šķērsgrīzums (skatīt 15. attēls) uzskatāmi parāda plānotā objekta augstuma starpību starp esošo apbūvi Cītaru ielā 2 un plānoto apbūvi Detālplānojuma teritorijā. Skatā no Cītaru ielas Detālplānojuma teritorijā plānotai apbūvei būs uztverami pēdējie divi stāvi, kā arī apbūve neveidos noēnojumus uz esošajai apbūvei Cītaru ielā (skatīt 1. pielikumu). Ievērojamais attālums starp esošo un plānoto apbūvi nodrošina to, ka ēkas savstarpēji neietekmēs viena otras privātumu un funkcionālo izmantošanu.



15. attēls. Apbūves ieceres modeļa griezumam, kas atspoguļo plānotās apbūves izvietojumu, augstuma proporcijas pret esošo apbūvi Cītaru ielā 2, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov. Autors SIA "Meldera arhitektūras studija"

Veidojot Detālplānojuma teritorijas apbūvi atbilstoši attīstības iecerei tiktu sakārtota un racionāli izmantota šobrīd nepievilcīga teritorija.

## 2.2. LABIEKĀRTOJUMS UN TERITORIJAS APSAIMNIEKOŠANA

Detālplānojuma teritorijā, 3 metru zonā starp Cītaru ielu un būvlaidi, kas noteikta no Cītaru ielas sarkanajām līnijām, izvietojama apstādījumu josla, tādā veidā vizuāli nodalot plānoto apbūvi no Cītaru ielas, tajā esošajām autostāvvietām un blakus esošās daudzstāvu mājas Cītaru ielā 2 (skatīt 16. attēls).



16. attēls. Apbūves ieceres modelis. Skats no Cītaru ielas puses. Autors SIA "Meldera arhitektūras studija".

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

Ja Detālplānojuma teritorijas attīstības ieceres realizēšanai ir nepieciešama koku nociršana, pēc būvniecības procesa pabeigšanas Detālplānojuma teritorijā nepieciešams veikt jaunu koku un košumkrūmu stādīšanu.

Teritorijas aizmugures pagalmā ierīkojams labiekārtots bērnu rotaļu laukums, laukums iedzīvotāju atpūtai.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

## 2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Cītaru iela nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo sarkano līniju korekciju.

Detālplānojuma risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanu Detālplānojuma teritorijai paredz no pašvaldībai piederošās Cītaru ielas.

Orientējošs pievadceļu izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana" un "Apbūves izvietojuma shēma". Pievadceļu izvietojums precizējams būvprojektā.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Ceļu aprīkot saskaņā ar LVS 77 (Ceļa zīmes) un LVS 85 (Ceļa apzīmējumi) grupas standartu prasībām.

Brauktuves, apgaismojuma un inženierkomunikāciju risinājumi (piemēram, brauktuves apmaļu risinājums u.tml.) un to izvietojums ir precizējams attiecīgo būvprojektu izstrādes ietvaros.

Pamatojoties uz plānoto Detālplānojuma teritorijas attīstības scenāriju (Detālplānojuma teritorijā tiek izvietota viena daudzdzīvokļu māja ar apm. 39 dzīvokļiem, atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 71.1 punktam uz 1 dzīvokli paredzama 1,5 autostāvvietas + 10 % autostāvvietu viesiem no to kopējā skaita, kurš paredzēts dzīvokļiem) – Detālplānojuma teritorijā plānoto objektu papildus piesaistītā satiksmes intensitāte maksimumstundā ir salīdzinoši neliela. Pieņemot, ka maksimumstundā Detālplānojuma teritorijā iebrauc vai no tās izbrauc 70 % no kopējās transporta kapacitātes (65 automašīnas), apkārtējo ielu un ceļu tīkla satiksmes intensitāte palielinās par 46 transporta vienībām maksimumstundā.

Detālplānojuma risinājumi paredz autostāvvietas izvietot tajā pašā būvē, vai uz tās pašas zemes vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas. Lai nodrošinātu visas plānotajam objektam nepieciešamas autostāvvietas, Detālplānojuma teritorijā ir iespējams izvietot autonomvietnes divlīmeņu "puzzle parking" sistēmā zem nojumes.

#### **2.4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI**

Apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumu Nr. 61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" un Teritorijas plānojuma prasībām.

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti Grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus. Īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo zemes vienību apgrūtinājumu izmaiņas, kas plānotas īstenojot detālplānojumu.

## 2.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus būvprojektos. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas izvietojamas Detālplānojuma teritorijā inženierkomunikāciju koridoros. Detālplānojuma risinājumi paredz orientējošas novietnes inženierkomunikāciju izbūvei.

### ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 2024. gada 5. aprīļa izsniegtajiem nosacījumiem Detālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas esošie AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaises).

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai māsaimniecībai vidēji varētu sasniegt 16kW/20A, tas ir, kopējā nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā slodze 39 māsaimniecībām var sasniegt 624kW/780A. Nepieciešamās slodzes precizējamās turpmākajā būvniecības procesā.

Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto aptuveni 0,3 līdz 0,5 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektroliņiju pievadiem pie ēkām paredzēt būvniecības ieceres dokumentācijā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts būvniecības dokumentācijā.

Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19.,19<sup>1</sup>, 23. un 24. pants.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".

Iespējamie elektroapgādes tīklu risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

### ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Cītaru ielas sarkano līniju posmā neatrodas elektronisko sakaru tīkli. Detālplānojuma teritorijai tuvākais elektronisko sakaru tīklu kabelis atrodas Cītaru ielas un Jaunatnes ielas krustojumā, apmēram 110 metru attālumā.

Sakaru komunikāciju trases izvietošanas zaļajā zonā, ārpus brauktuves. Sakaru kabeļu kanalizācija nedrīkst atrasties zem ielas bortakmeņiem.

Elektronisko sakaru tīkli izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā.

### **GĀZES APGĀDE**

Atbilstoši AS "GASO" 2024. gada 9. aprīļa nosacījumiem Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa, kas izbūvēts Cītaru ielā.

Gāzes apgādes pieslēguma risinājumi un vajadzība izvērtējama un precizējama turpmākā projekta realizācijas gaitā. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi AS "GASO" Gāzapgādes attīstības departamentā.

### **ŪDENSAPGĀDE**

Atbilstoši SIA "Ķekavas nami" 2024. gada 29. maija nosacījumiem Nr. 1-9.3/24/131 ūdensapgāde ir iespējama no Cītaru ielā esošā ūdensvada. Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorijā (TIN13), kas nosaka, ka apbūve obligāti jāpieslēdz centralizētajai ūdensapgādes sistēmai. Detālplānojuma risinājumi plānoto apbūvi paredz pieslēgt Cītaru ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi Detālplānojuma teritorijas inženierkomunikāciju koridoros rezervē vietu ūdensapgādes tīkliem.

Vietas ūdensapgādes pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

Iespējamie ūdensapgādes tīklu risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

Detālplānojuma teritorijai tuvākais ugunsdzēsības hidrants atrodas apmēram 130 metru attālumā, Cītaru ielas un Jaunatnes ielas krustojumā pie daudzdzīvokļu ēkas zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010070. (skatīt 17. attēls)



17. attēls. Hidranta izvietojums detālplānojuma teritorijai pieguļošajās teritorijās.

## KANALIZĀCIJA

Atbilstoši SIA “Ķekavas nami” 2024. gada 29. maija nosacījumiem Nr. 1-9.3/24/131 sadzīves kanalizāciju ir iespējams novadīt uz Cītaru ielā esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem Sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorijā (TIN13), kas nosaka, ka apbūve obligāti jāpieslēdz centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Detālplānojuma risinājumi plānoto apbūvi paredz pieslēgt Cītaru ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi Detālplānojuma teritorijas inženierkomunikāciju koridoros rezervē vietu sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

Iespējamie sadzīves kanalizācijas tīklu risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā izmantošana”.

## SILTUMAPGĀDE

Plānojot teritorijas attīstību siltumapgāde risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Siltumapgādei iespējams izmantot gāzes apkuri, jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas, piemēram, gaiss-ūdens siltumsūkņus. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

## MELIORĀCIJA UN LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA

Detālplānojuma izstrādes ietvaros, 2024. gadā tika piesaistīts meliorācijas speciālists Ainārs Gorškovs (sertifikāta numurs 3-00079), kurš ir izstrādājis priekšlikumu meliorācijas sistēmas pārkārtošanai. Risinājumi ir iekļauti detālplānojuma grafiskajā daļā "Teritorijas plānotā izmantošana" un šajā sadaļā.

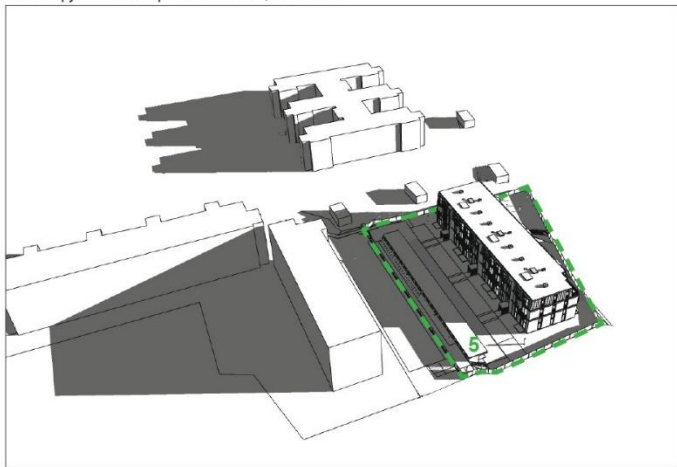
Lietus ūdeni no Detālplānojuma teritorijas plānots savākt, izbūvējot slēgtu lietus ūdens novades sistēmu. Detālplānojuma teritorijā pārbūvējami esošie lietus kanalizācijas cauruļvadi, kā arī pārbūvējams Detālplānojuma teritorijā esošais koplietošanas novadgrāvis, izbūvējot segto vadu. Novadgrāvis nav reģistrēts meliorācijas kadastrā.

Esošās drenāžas sistēmas, kas atbilstoši meliorācijas kadastra datiem ir izbūvētas 1. un 2. kārtā, demontējama pilnā apjomā un aiztamponējama līdz ar īpašuma robežu.

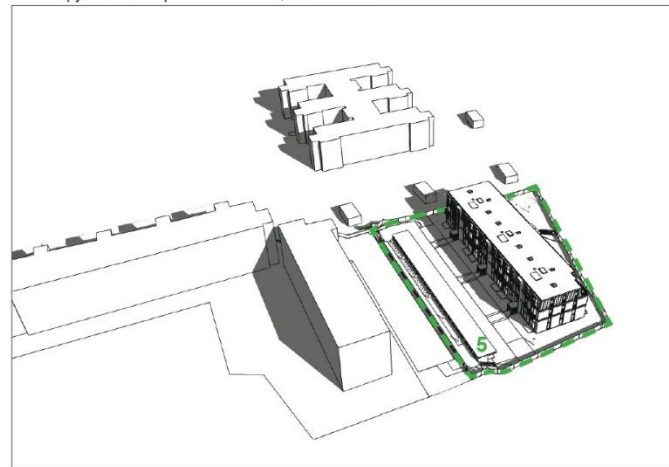
Detālplānojuma teritorijā jāveic planēšana, veidojot slīpumu ne mazāku kā 3 līdz 6‰ virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusuādeņu uztveršanas akām.

Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšana Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.

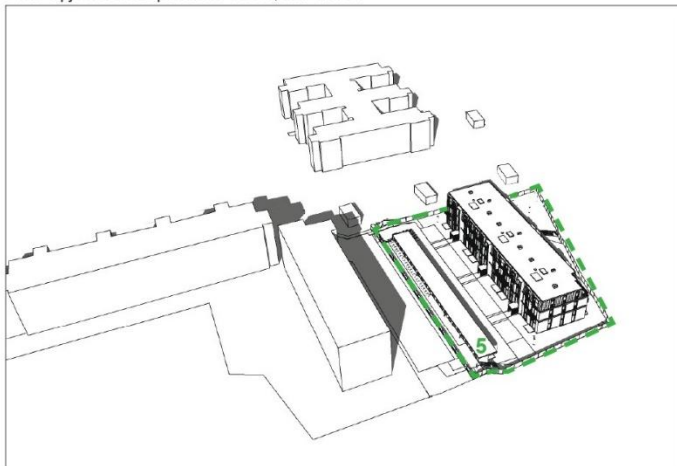
Ēkas apjoma ēkas pulksten 9:00, 22. martā



Ēkas apjoma ēkas pulksten 12:00, 22. martā



Ēkas apjoma ēkas pulksten 15:00, 22. martā



Ēkas apjoma ēkas pulksten 17:00, 22. martā

