

ĶEKAVAS NOVADA, ĶEKAVAS PAGASTA

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

“MELNALKŠŅI”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0090

“VAIRUMBĀZE”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0062

“AKMENSKALNI”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0055

“VIRSKALNI”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0112

“ZAĻAISKALNS”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0089

“PRIEŽUKALNI”

zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 001 0118

DETĀLPLĀNOJUMS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

PROJEKTS

Izstrādātājs:



Pasūtītājs:

SIA “OK Apartments”

2017.gads

SATURS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS.....	4
1.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRKIS UN UZDEVUMI.....	5
2.TERITORIJAS UN TELPISKI SAISTĪTĀS APKĀRTNES RAKSTUROJUMS	7
2.1.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS	7
2.2.AKMENŠALAS APBŪVES ATTĪSTĪBA.....	8
2.3.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS APKĀRTNES ESOŠĀ IZMANTOŠANA	10
2.3.1.DABAS TERITORIJAS.....	11
2.3.2.APBŪVES TERITORIJAS.....	12
2.4. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLATĪBA UN ROBEŽAS	13
2.5. RELJEFS	13
2.6.ZEMES LIETOJUMA VEIDI	13
2.7.BIOTOPI	14
2.8. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	16
2.8.1. APKĀRTNES TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA.....	16
2.8.2. ESOŠĀ PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI	17
2.8.3. CEĻI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ. SERVITŪTA CEĻI	18
2.9. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS	19
2.9.1.MELIORĀCIJA.....	19
2.9.2.ELEKTROAPGĀDE.....	19
2.9.3.GĀZES APGĀDE.....	19
2.9.4.ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA	19
2.9.5.ELEKTRONISKIE SAKARI	19
2.10. ĢEOTEHNISKĀ IZPĒTE	20
3.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	21
3.1.ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJA LĪDZ 2030. GADAM.....	21
3.2.ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTĀ IZMANTOŠANA	23
3.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĪZIJA	24
3.4. APBŪVES TELPISKĀ KOMPOZĪCIJA	25
3.5. TERITORIJAS IZMANTOŠANA.....	26
3.5.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS VEIDI.....	26
3.5.2. APBŪVES VEIDI	27
3.5.3.ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS PRINCIPI	30
3.5.4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	30
3.6. PUBLISKĀ ĀRTELPA	32
3.6.1. IELAS.....	32
3.6.2. SPORTA UN REKREĀCIJAS TERITORIJAS.....	35
3.6.3. KOKI UN APSTĀDĪJUMI	36
3.6.3. SASAISTE AR ĀRTELPU BLAKUS TERITORIJĀS	37
3.7. PLĀNOTĀ TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA	37
3.7.1.PIESLĒGUMS VALSTS AUTOCEĻAM UN TĀ IZBŪVES KĀRTĪBA	37
3.7.2. IELAS DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ	38
3.7.3. SAVIENOJUMI AR BLAKUS TERITORIJĀM.....	39
3.7.4. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS APBŪVES RADĪTĀS TRANSPORTA PLŪSMAS PROGNOZE	39
3.7.5. AUTOSTĀVVIETAS.....	40
3.7.6. SABIEDRISKAIS TRANSPORTS.....	40
3.7.7. VELOTRANSPORTS UN GĀJĒJU SATIKSME	40
3.7.8. ŪDENS TRANSPORTS	40

3.8. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA	40
3.8.1. ŪDENSAPGĀDE UN UGUNSDZĒSĪBA	40
3.8.2. SADZĪVES KANALIZĀCIJA.....	42
3.8.3. LIETUS KANALIZĀCIJA	43
3.8.4. ELEKTROAPGĀDE.....	44
3.8.5. GĀZES APGĀDE.....	45
3.8.6. SILTUMAPGĀDE.....	46
3.8.7. ELEKTRONISKIE SAKARI	46
3.8.8. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA.....	46
3.9. APGRŪTINĀJUMI	46
1.pielikums "Detālpilānojuma teritorijas iespējamās apbūves variants (3D modelis)".....	52
2.pielikums "Ceļa pievienojuma izvērtējums"	62



I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Ķekavas novada, Ķekavas pagasta nekustamo īpašuma "MELNALKŠŅI" zemes vienībai ar kadastra apzīmējums 80700010090, "VAIRUMBĀZE" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700010062, "AKMENSKALNI" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700010055, "VIRSKALNI" zemes vienībai ar kadastra apzīmējums 80700010112, "ZAĻAISKALNS" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700010089 un "PRIEŽUKALNI" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700010118 (turpmāk – Detālplānojums) uzsākta saskaņā ar Ķekavas novada domes 2015.gada 27.augusta lēmumu 2.§ 5. (sēdes protokols Nr.23) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajiem īpašumiem "Melnalkšņi", "Vairumbāze", "Akmenskalni", "Virskalni", "Zaļaiskalns" un "Priežukalni", Katlakalnā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā".

DETĀLPLĀNOJUMU SAGATAVOJA

- 1) Ivo Narbutis, teritorijas plānotājs, kartogrāfs (SIA „Reģionālie projekti”);
- 2) Tālis Skuja, detālplānojuma izstrādes projekta vadītājs (SIA „Reģionālie projekti”);
- 3) Robert Martin, arhitekts (“Sweco AB”);
- 4) Helmutis Nelsons, transporta infrastruktūra (SIA „Reģionālie projekti”);
- 5) Juris Voicehovičs, ūdens un kanalizācijas tīkli (SIA “Jura Voicehoviča projektēšanas birojs”)
- 6) Eleonora Sņetkova, gāzes apgāde (SIA “Katlinieks”);

Detālplānojuma izstrādes vadītājs – Ķekavas novada pašvaldības Telpiskās plānošanas daļas teritorijas plānotājs Andris Lācis.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I Paskaidrojuma raksts, kas ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, teritorijas esošās izmantošanas aprakstu, risinājumu aprakstu un to saistību ar blakus esošajām teritorijām.

II Grafiskā daļa, kas sastāv no karšu lapām:

- 1) Topogrāfiskais plāns;
- 3) Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti;
- 4) Inženierkomunikāciju plāns.

Grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LAS-2000,5 augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1:500.

III Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas robežojumus.

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



DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI SAŅEMTI INSTITŪCIJU NOSACĪJUMI

- 1) Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde 15.10.2015. Nr.4.5.-07/6843;
- 2) Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija 26.10.2015. Nr.06-05/2592;
- 3) Veselības inspekcija Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļa 14.10.2015. Nr.10-4/24529/521;
- 4) AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes departaments 21.10.2015. Nr.27.4-2/3795;
- 5) AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa 18.08.2017. Nr.30KI20-03.02/2098
- 6) VAS „Latvijas valsts ceļi” Rīgas nodaļa 21.08.2017. Nr.4.3.1/9210
- 7) Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 16.10.2015. Nr.12-2/1389;
- 8) SIA „Lattelecom” 08.10.2015. Nr.36-18/2212/2274;
- 9) SIA „Ķekavas nami” 23.10.2015. Nr.02-13/690;
- 10) Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība 08.09.2017. Nr.VM5.7-7/879

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IZMANTOTA INFORMĀCIJA, IZPĒTES UN ATZINUMI

- 1) Ģeotehniskās izpētes darbi detālplānojuma teritorijā, SIA “Geo Eko risinājumi”, 2016.gada marts;
- 2) Biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 05.10.2015. atzinums;
- 3) “Ceļa pievienojuma izvērtējums īpašumu „Melnalkšņi”, „Vairumbāze”, „Akmenskalni”, „Virskalni” „Zaļaiskalns”, „Priežukalni” detālplānojums, Ķekavas novads”, SIA “Tomus”, 2017.

1.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Ķekavas novada dome ar 27.08.2015. lēmumu 2.§ 5. (sēdes protokols Nr.23) apstiprināja detālplānojuma izstrādes darba uzdevumu¹.

Darba uzdevumā iekļauts izstādes mērķis – zemesgabala sadale, savrupmāju, rindu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu namu, darījumu iestāžu, tirdzniecības un pakalpojumu objektu, sporta un atpūtas objektu un pirmsskolas izglītības iestādes būvniecībai.

Darba uzdevumā noteiktās prasības detālplānojuma izstrādei:

1. Detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju tīklu plānot:
 - 1.1. kā atsevišķas zemes vienības;
 - 1.2. veidot kopēju ielu un ceļu tīklu ar blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem;
 - 1.3. kā vairāku pakāpju hierarhisku sistēmu - no zemākas nozīmes ielām/ceļiem (minimālais platums atbilstoši normatīvajiem aktiem) uz augstākas nozīmes ielām/ceļiem, ievērojot teritorijas plānojumā noteikto “Satiksmes infrastruktūras teritoriju” izvietojumu, perspektīvās sarkanās līnijas;
 - 1.4. paredzot ietves un apgaismojumu;
 - 1.5. paredzot veloceliņus;

¹2017.gada 27.jūlijā Ķekavas novada dome pieņēma lēmumu (sēdes protokols Nr.2, §4.) “Par detālplānojuma darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu”

- 1.6. paredzot inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu ielu sarkanajās līnijās - brauktuves neaizņemtajā teritorijā;
- 1.7. iekļaujot ārējās ugunsdzēsības risinājumu (ūdens ņemšanas vietas);
2. Paredzēt perspektīvās ēku novietnes, kā arī vienota arhitektoniskā risinājuma nosacījumus - Apbūves noteikumos iekļaut prasību par nepieciešamību veidot arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes.
3. Izstrādāt un pievienot detālplānojumam teritorijas attīstības 3D modeli.
4. Obligāti rezervēt teritoriju sabiedrisko objektu izvietošanai.
5. Detālplānojuma teritorijas apbūvi veidot saskanīgu ar esošo apbūvi teritorijai starp Olektes upi un Katlakalna kapiem.
6. Paredzēt buferzonu teritorijā, kura robežojas ar Katlakalna kapiem.
7. Rindu māju un dvīņu māju apbūves gadījumā paredzēt iespējas sadalīt attiecīgo zemesgabalu atbilstoši šo apbūves noteikumu prasībām.
8. Detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu, lietus ūdens novadīšanas sistēmu no ielām/ceļiem.
9. Paredzēt obligātu centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu ar perspektīvo būvju pieslēgumiem centralizētajiem pašvaldības kanalizācijas un ūdensvada tīkliem.
10. Detālplānojuma teritorijā paredzēt lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmu.
11. Katrā zemesgabalā paredzēt tikai vienu galveno izmantošanu.
12. Veikt teritorijas biotopu izpēti un ievērot tās secinājumus.
13. Pēc iespējas maksimāli saglabāt esošos kokus.
14. Ja detālplānojuma teritorijā atrodas meža zemes, izstrādāt meža novērtējumu, saņemt nosacījumus no Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības Ogres biroja.
15. Saglabāt esošo meliorācijas sistēmu vai paredzēt tās pārkārtošanu, saglabāt meliorācijas grāvjus un nodrošināt to netraucētu ekspluatāciju.
16. Detālplānojuma redakcijas materiāliem pievienot administratīvā līguma projektu par detālplānojuma realizāciju, kurš ietver vismaz šādas prasības:
 - 16.1. detālplānojuma aptvertās teritorijas izbūves kārtība un termiņi;
 - 16.2. ārējās ugunsdzēsības risinājumi;
 - 16.3. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu;
 - 16.4. centrālās kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūve;
 - 16.5. lietus ūdens novadīšana.



2.TERITORIJAS UN TESPISKI SAISTĪTĀS APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

2.1.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

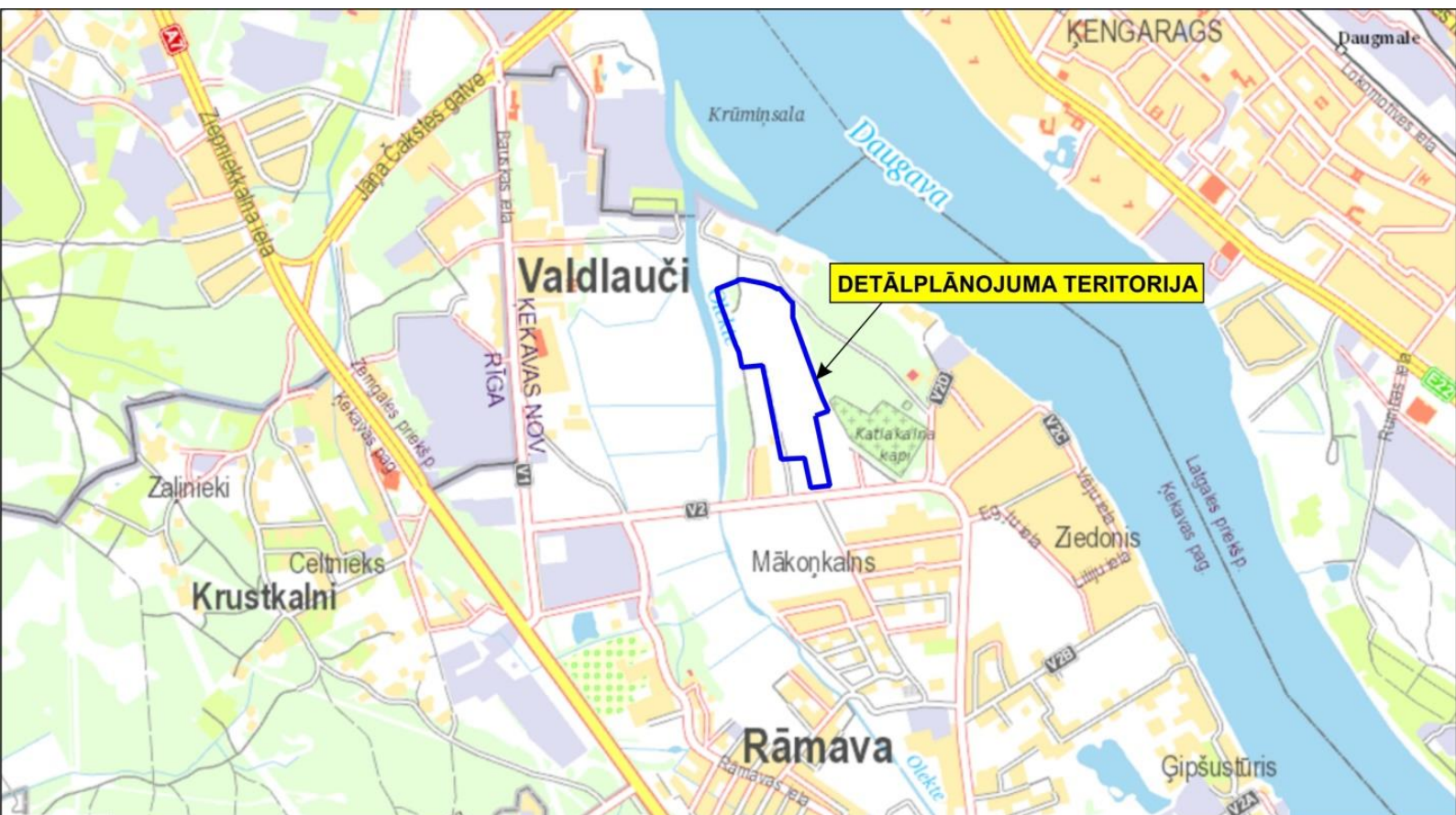
Detālpilānojuma teritorija atrodas Ķekavas novada Ķekavas pagasta, Katlakalna ciema ziemeļu galā, Akmeņsalas smailē starp Daugavu un Olektes upi.

Katlakalns ir viens no Ķekavas pagasta vēsturiskajiem ciemiem starp Daugavu un valsts autoceļu A7. Ciema ziemeļu daļa robežojas ar Valdlaučiem un Rāmavu.

Dievidu daļā detālpilānojuma teritorija robežojas ar valsts vietējo autoceļu V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči-Rāmava A, B", rietumu daļā – ar savrupmāju apbūves teritoriju un neapbūvētām pļavām, ziemeļu daļā – ar viensētu apbūvi, austrumu pusē – ar priežu mežu un Katlakalna kapsētu.

Detālpilānojuma teritorija atrodas:

- 1,5 km attālumā no valsts galvenā autoceļa A7;
- 4 km no Baložiem
- 10 km attālumā no Ķekavas;
- 10 km no Rīgas centra

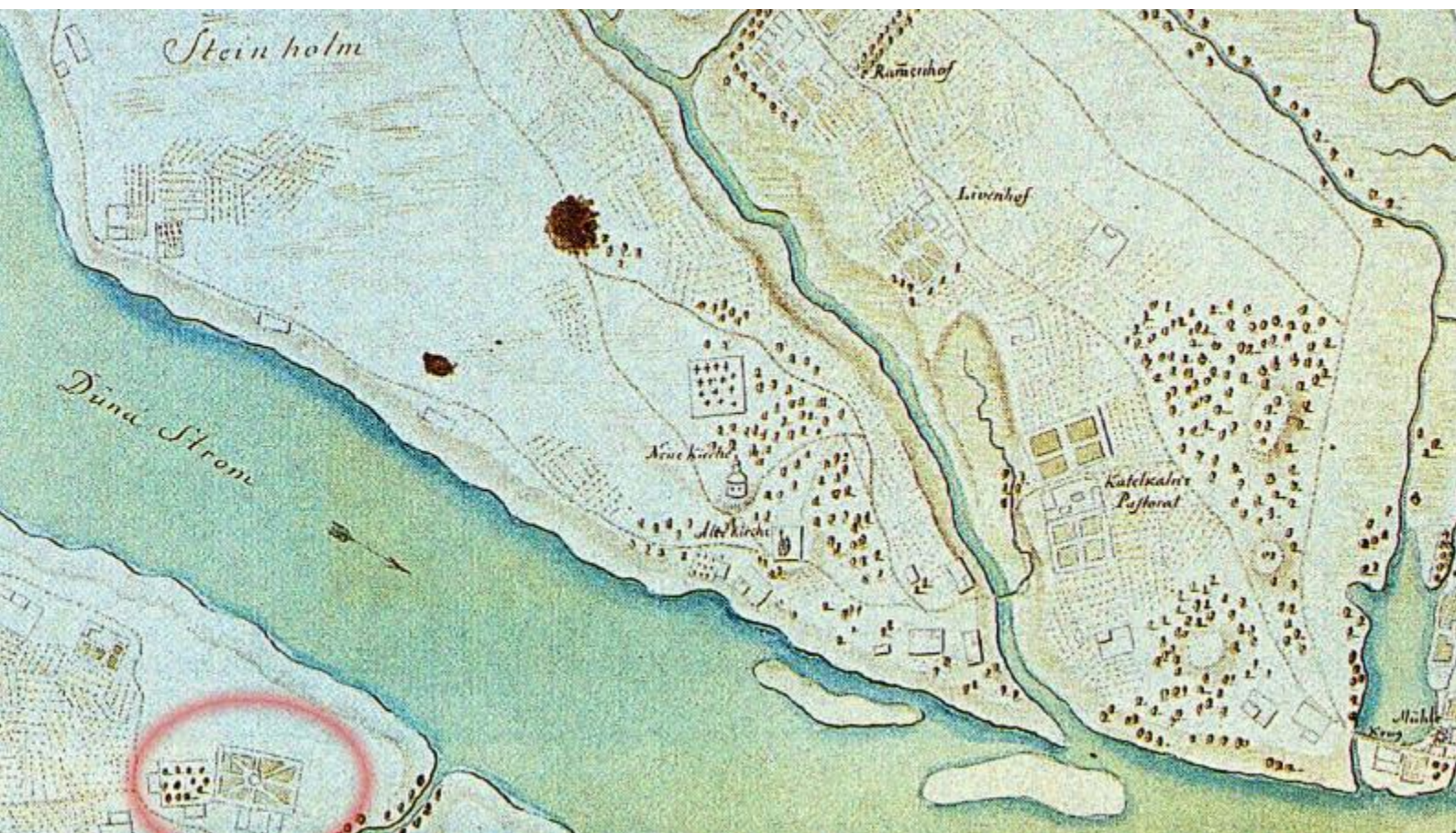


1.attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums

2.2. AKMEŅSALAS APBŪVES ATTĪSTĪBA

Detālplānojuma teritorija atrodas vēsturiskajā Akmeņsalā, ko no Daugavas atdala Olekte - bijusī Daugavas kreisā krasta sānteka. Akmeņsala (3,2 x 1,1 km) kā sala jau no Litorīnas laika, kas izveidojusies, Daugavai iegrauzoties pamatiežos pēc Baltijas ledus ezera regresijas. Katlakalna apvidus kā Daugavas lejteces krasts un Akmeņsala bijusi apdzīvota no seniem laikiem. Līdz Rīgas HES izbūvei sala regulāri pārplūda pavasara palu laikā.

Katlakalna baznīca. Jau 17.gs. Katlakalnā pie Daugavas krasta atradusies baznīca, kas 18.gs.sākumā pēc Ziemeļu kara bija tiktāl sabrukusi, ka 1732. gadā bija jāuzceļ jauna. 1791. - 1794. gadā priedēm apaugušā pakalnā pie kapsētas uzcēla tagadējo mūra baznīcas ēku, kuru projektēja Rīgas pilsētas galvenais būvmeistars Kristofs Hāberlands. Baznīca veidota stingri klasiskās formās ar cilindrisku telpu un mūra kupola pārsegumu. 2016.gadā baznīca pilnībā restaurēta. Baznīca ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis (Nr.6700). Altāris, baznīcēnu soli, ērģeļu luktas un interjera dekoratīvā apdare ir valsts nozīmes mākslas pieminekļi.



2.attēls. Pārdaugavas daļa pie Katlakalna 1793. gadā, Johana Kristofa Broces zīmējums²

² attēls no <http://www.upes.lv/plaukts/kartes/>



Katlakalna kapi ierīkoti 1773. vai 1774. gadā. Apbedīts Baltijas vācu apgaismotājs, publicists, rakstnieks Garlībs Merķelis (1769.-1850.). Kapu vecajā daļā skatāmi vēl vairāki pieminekļi ar māksliniecisku vērtību. Blakus kapiem atrodas 1. pasaules kara brāļu kapi.

Akmeņsalas smailē, uz dienvidiem no "Vidzemnieku" mājām, atradusies **Belles muiža** (Belas, Beliņa, Vitmakera). 1811.gadā uzcēla V.Grēna cukura manufaktūru (ēkas redzamas 2.attēlā). No vairākstāvu ēkas mūsdienās redzami tikai pamati. Muižu postījuši gan kari, gan plūdi. Ja pēc 2.pasaules kara bijušas vēl vairākas celtnes, tagad saglabājusies tikai kalpu māja. Blakus "Vidzemniekiem" bijis plostnieku krogs, no kura vēl redzamas vīna pagraba paliekas³. 2.attēlā redzamas arī abas Katlakalna baznīcas – jaunā mūra un vecā koka un kapsēta⁴.

Strauja apdzīvojuma attīstība notika pēc 2.pasaules kara. Padomju gados Pierīgas apdzīvojums tika veidots kompakti un tipizēti, gan attīstot jaunas teritorijas, piemēram, dārzkopības kustības ietekmes rezultātā, Daugavas krastā izveidojas dārzkopības sabiedrības kooperatīva teritorija "**Ziedonis**", gan pieturoties pie vēsturiskām vietām un muižām (piemēram, mūsdienu Rāmava) vai Katlakalna gadījumā - gar seno Bauskas ceļu.

Pirmajā Latvijas neatkarības dekādē apdzīvojuma attīstība turpinās ap jau esošām koncentrētām apbūves vietām, bet pēdējos desmit gados, teritorijas tiek plānotas, attīstītas un apbūvētas⁵.

³ "Vecais Bauskas ceļš", S. Rusmanis. Neiepazītā Latvija. 2006., 170.-200. Lpp., <http://www.katlakalns.lv/>

⁴ "Zīmējumi un apraksti", J.K.Broce, 2.sējums. Rīga, 1996.g.

⁵"Vietējo kopienu veidojošie faktori piepilsētā: Rāmavas - Katlakalna piemērs", maģistra darbs, M.Miklaša, Latvijas Universitāte, Rīga, 2011.g.



2.3.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS APKĀRTNES ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Detālpilānojuma teritorija aizņem lielāko daļu Akmeņsalas smailes plāvu starp Olekti un Katlakalna priedaini. Teritoriju aptver daudzveidīgas dabas teritorijas, netālu atrodas kultūrvēsturiski objekti un pēdējās desmitgadēs izveidojusies dzīvojamā apbūve.



3.attēls. Detālpilānojuma teritorijas apkārtnes esošā izmantošana

2.3.1.DABAS TERITORIJAS

ŪDEŅI

Daugava atrodas aptuveni 300 m ziemeļu un austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas, krasti lēzeni, pieejami.

Olekte (garums 5 km) ir bijusī Daugavas kreisā krasta sānteka un apjoza Akmeņsalu. Šobrīd sākas kā grāvis ziemeļos no Pļavniekkalna un ietek Daugavā pie Krūmiņsalas. Savāc ūdeņus no meliorācijas sistēmām 6,2 km² kopplatībā. Olekte tek paralēli detālplānojuma teritorijai D-Z virzienā. Pie detālplānojuma teritorijas raksturīgs izteikts ielejas reljefs.

2013.gada vasarā projekta 1.kārtas ietvaros Olektes upes aizsērējusī gultne, sākot no ietekas Daugavā līdz gājēju pontonu tiltiņam, tika attīrīta no koagulanta nosēdumiem, atjaunojot upes gultnes vēsturisko dziļumu un krasta līniju. Pēc tehniskā projekta aizsērējuma likvidēšanas darbi ir sadalīti četrās daļās.

Upes labajā krastā vēsturiski izvietoto nostādinātājbaseinu teritorijā tika uzstādīti ģeosintētiskie konteineri, kuri pa cauruļvadu ar zemessūcēja palīdzību tika pildīti ar izstrādāto aizsērējumu, veicot konteineru atūdeņošanas procesu. Vēlāk pēc konteineru atūdeņošanas tos apbēra ar grunti un šķeldu⁶. 2014. gada laikā notika Olektes upes gultnes 2.kārtas sanācības darbi posmā gar Krūmiņsalas kreiso krastu, likvidējot apmēram 10 757 m³ aizsērējuma apjoma.

MEŽI

Katlakalna priedes atrodas pie Katlakalna baznīcas. Apmēram 200 gadu veca, dabiska priežu audze. Pēc mācītāja, profesora Roberta iniciatīvas 1960. gados sāka veidot dendroloģiskus stādījumus ap baznīcu, kas kopš 1977.gada iekļauta valsts aizsargājamo dabas objektu sarakstā. Aizņem 13,6 ha lielu platību. Šobrīd – valsts īpaši aizsargājams dabas piemineklis "Garlība Merķeļa dendroloģiskie stādījumi "Katlakalna priedes""⁷. Priedaines teritorijā atrodas Katlakalna baznīca un Katlakalna kapi (skatīt [2.2.nodalū](#)). **Meži** aizņem arī daļu teritorijas ūdens nostādināšanas laukā starp detālplānojuma teritoriju un Olekti pie autoceļa V2 un nelielā platībā atrodas detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā (0,77 ha).

LAUKSAIMNIECĪBĀ IZMANTOJAMĀS ZEMES

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes ir neapbūvētās platības pie valsts autoceļa V2 - zemes vienības "Brutuļi" un "Muižnieki-1" detālplānojuma teritorijas pusē un plaši areāli otrpus valsts vietējam autoceļam V2 – Mākoņkalna pusē. Otrpus Olektei, līdz pat Valdlauču apbūvei, atrodas plašas lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

⁶ "Olektes upes gultnes attīrīšana", Ķekavas novada pašvaldības informācija, <http://www.balozi.lv/pub/?id=150&lid=5046>

⁷ 20.03.2001. MK noteikumi Nr.131 "Noteikumi par aizsargājamiem dendroloģiskajiem stādījumiem"



2.3.2. APBŪVES TERITORIJAS

Apkārtnes apbūvi veido vēsturiska viensētu apbūve Akmeņsalas smailē, dārzkopības sabiedrības "Ziedonis" teritorija un savrupmāju apbūve Mākoņkalnā un pie detālplānojuma teritorijas rietumu robežas (Auglīšu iela, Saulstaru iela).

Viensētu apbūve atrodas uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas, pie Daugavas Akmeņsalas galā – saimniecības "Vidzemnieki", "Agates" un "Bellas".

Pie Olektes ietekas Daugavā arī laivu garāžas – zemes vienība "Laivas" (kadastra apzīmējums 80700010041002).

Dārzkopības sabiedrības "**Ziedonis**" teritorija veidojusies 1960-tajos gados. Apbūvi raksturo perpendikulāru ielu tīkls, nelielas vasarnīcas un daudzveidīgi augļu koku stādījumi. Apbūvi pēdējos gados daļēji nomaina savrupmāju apbūve.

Mākoņkalns - Rānavas ciema daļa, ko veido relatīvi kompakti organizēta ielu struktūra un savrupmāju apbūve.

Detālplānojuma teritorija dienvidrietumu daļā robežojas ar **Auglīšu ielas** un **Saulstaru ielas** savrupmāju apbūvi, kas radusies pēdējā desmitgadē, īstenojot detālplānojumus.

2.4. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PLATĪBA UN ROBEŽAS

Teritoriju veido sešas zemes vienības ar kopējo platību **17,52 ha** (skatīt 1.tabulu un 4.attēlu).

1.tabula. Detālpilānojuma teritoriju veidojošās zemes vienības

Nekustamais īpašums	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Platība (ha)
Priežukalni	80700010118	3,09
Virskalni	80700010112	9,22
Akmenskalni	80700010055	1,5
Zaļaiskalns	80700010089	0,75
Melnalkšņi	80700010090	0,75
Vairumbāze	80700010062	2,21
	KOPĀ	17,52

2.5. RELJEFS

Reljefs teritorijā kopumā līdzens, kāpums D-Z virzienā, nekustamā īpašuma "Priežukalni" platībā mežs atrodas uz paugurveida reljefa.

Augstuma atzīmes dienvidu daļā pie valsts autoceļa – 7,5 m, centrālajā daļā - 8 m, ziemeļu daļā 9 – 10 m. Skatīt topogrāfisko plānu Grafiskajā daļā.

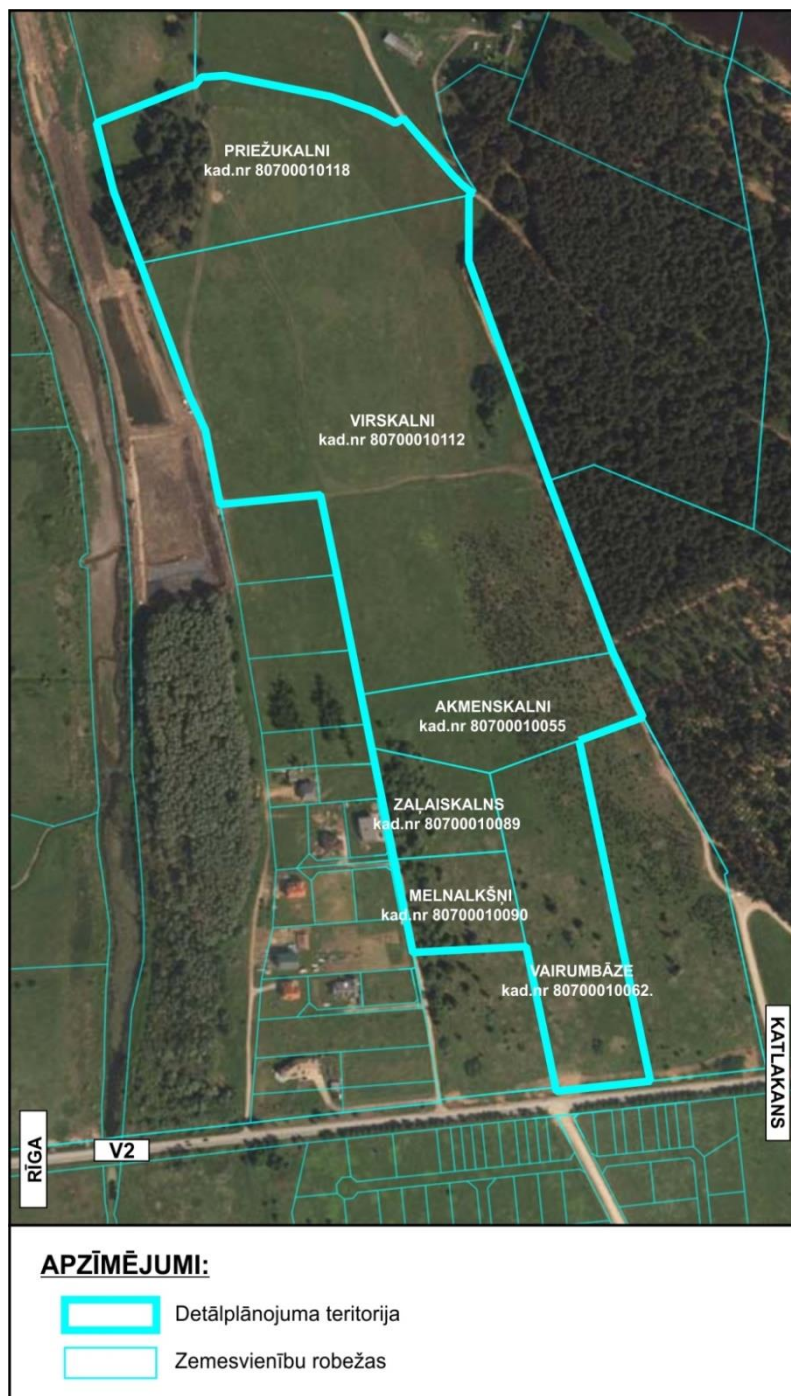
Liels reljefa kritums vērojams uz rietumiem no detālpilānojuma teritorijas - Olektes ielejā, kur reljefa pazeminājums ir vairāk nekā 4 m.

2.6.ZEMES LIETOJUMA VEIDI

Saskaņā ar zemes vienību zemes robežu plāniem pēc zemes lietošanas veida lielāko daļu veido:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes – 16,421 ha (94%),
- meži - 0,77 ha (4%),
- zeme zem ceļiem - 0,329 ha (2%).

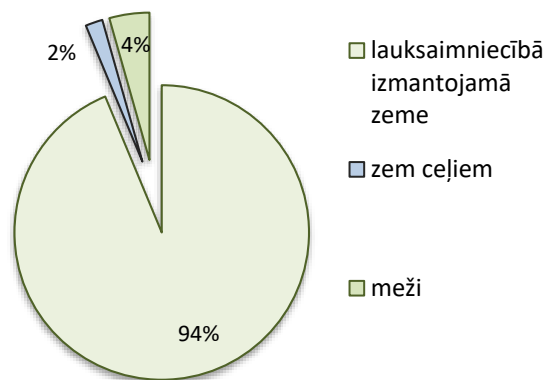
Detālpilānojuma teritorijā nav ēku



4.attēls. Detālpilānojuma teritoriju veidojošās zemes vienības

2.tabula. Teritorijas sadalījums pēc esošā zemes lietojuma veida

Nekustamais īpašums	Zemes lietošanas veids (ha)			Kopā (ha)
	lauksaimniecībā izmantojamā zeme	zem ceļiem	meži	
"Priežukalni"	2,21	0,11	0,77	3,09
"Virskalni"	9,11	0,11	-	9,22
"Akmenskalni"	1,46	0,04	-	1,5
"Zaļaiskalns"	0,713	0,037	-	0,75
"Melnalkšņi"	0,718	0,032	-	0,750
"Vairumbāze"	2,21	-	-	2,21
KOPĀ	16,421	0,329	0,77	17,52



5.attēls. Teritorijas sadalījums pēc esošā zemes lietojuma veida

2.7. BIOTOPĪ

Detālplānojuma izstrādes ietvaros saņemts biotopu ekspertes⁸ atzinums par mežu un zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām detālplānojuma teritorijā.

Eksperta atzinumā norādīts, ka pēc dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” esošās informācijas objekta teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī platība nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Pēc dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” esošās informācijas nekustamais īpašums "Priežukalni" ziemeļaustrumos robežojas ar kāpām - saudzējamu un aizsargājamu reljefa formu.

Visā detālplānojuma teritorijā konstatēta antropogēnā ietekme.

Latvijas Ģeotelpiskās aģentūras ortofoto karšu materiāla izpēte norāda, ka vēl 20.gadsimta beigās un 2000. gadu sākumā lielāko teritorijas daļu aizņēma lauksaimniecībā izmantojamās zemes – tīrumi. 2013.-2015.gada ortofoto attēlā vietām vērojama krūmāja veidošanās, kas saistīta ar aramzemju apsaimniekošanas pārtraukšanu.

Detālplānojuma teritorijā konstatēti biotopi:

1. biotopu grupas K. *Ruderāli biotopi* apakšgrupas biotopu K.1. *Atmatas* un K.2. *Nezālienes* un biotopu grupas I. *Tīrumi un dārzi* apakšgrupas Lī. *Lopbarības augu tīrumi* biotopa 1.3.6. *Kultivētas pļavas un ganības kompleks*.

Atmatas, nezālienes un kultivētas ganības ir antropogēni ietekmēti biotopi. To veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, kurās agrāk veikta augsnes apstrāde, bet pēc apsaimniekošanas pārtraukšanas sākusies platības aizaugšana ar nezālēm, vēlāk - daudzgadīgiem lakstaugiem, turklāt daļā no platības veikta graudzāļu piesēja. Patlaban platības tiek izmantotas kā zirgu ganības, kas daļēji iežogotas

⁸ biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāta Nr.022) 05.10.2015. Atzinumu skatīt Pārskatā par detālplānojuma izstrādi



Augājs neviendabīgi attīstīts, vietām atsegti un nobradāti augsnes laukumi, platību caurvij zirgu iemītās takas. Augājā sastopams maz sugu - nezāles, atmatu un zālāju sugas: parastā kamolzāle, daudzgadīgā airene, meža suņburkšķis, dziedniecības pienene, tīruma usne, parastais pelašķis, ceļmalās - parastā vībotne un smiltāju ciesa. Bieži visā objekta teritorijā konstatēta invazīvā augu suga - Kanādas zeltgalvīte.



6.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un krūmājs detālplānojuma teritorijā

2. biotopugrupas F. *Meži*, apakšgrupas F.I. *Sausieņu meži*, F.I.I. *Priežu sausieņu meži* biotops F. 1.1.3. *Priežu lāni*

Mežaudze (0,77 ha) atrodas nekustamā īpašuma "Priežukalni" zemes vienībā, uz pauguraina reljefa, platībā sastopamas tranšejas un ieplakas. Aug dažāda vecuma parastās priedes. Vecākie koki ir bioloģiski veci, resniem (arī daļēji nokaltušiem) zariem un noapaļotām vainagu galotnēm. Krūmu stāvs ļoti rets: sastopams parastais pīlādzis, parastā kļava, parastā ieva, kārkli, vietām sastopama invazīvā suga - vārpainā korinte. Lakstaugu stāvā aug priežu sausieņu mežiem neraksturīgas sugas - dominē parastā kamolzāle, parastais pelašķis, lielā nātre, ložņu vārpata, parastā smilga, vietām augsne nobradāta un atklāta - bez augāja. Arī mežaudze ir iežogota un tiek izmantota kā zirgu ganības. Kaut arī mežaudzi veido bioloģiski vecas priedes, tomēr tās vērtējama kā antropogēni ietekmēta (degradēta zemsedze) un neatbilst dabiska meža biotopa statusam. Eksperta atzinumā norādīts, ka mežaudze saglabājama bioloģiskās daudzveidības veicināšanai un ainavas dažādošanai.

3. biotopu grupas F. *Meži* apakšgrupas biotops F.6. *Krūmāji*, kas vērtējams kā pārejas biotops. Krūmāji veido nelielas grupas un joslas, to attīstību sekmējusi lauksaimniecībā izmantojamo zemju apsaimniekošanas pārtraukšana. Sastopami nelieli āra jeb kārpainie bērzi, kā arī kārkli. (pelēkais kārkls un blīgzņas krūmveida formas) un to atvasāji.



Eksperta atzinumā norādīts, ka teritorijā **nav** konstatētas īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikrolieģumi. **Nav** konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.

2.8. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

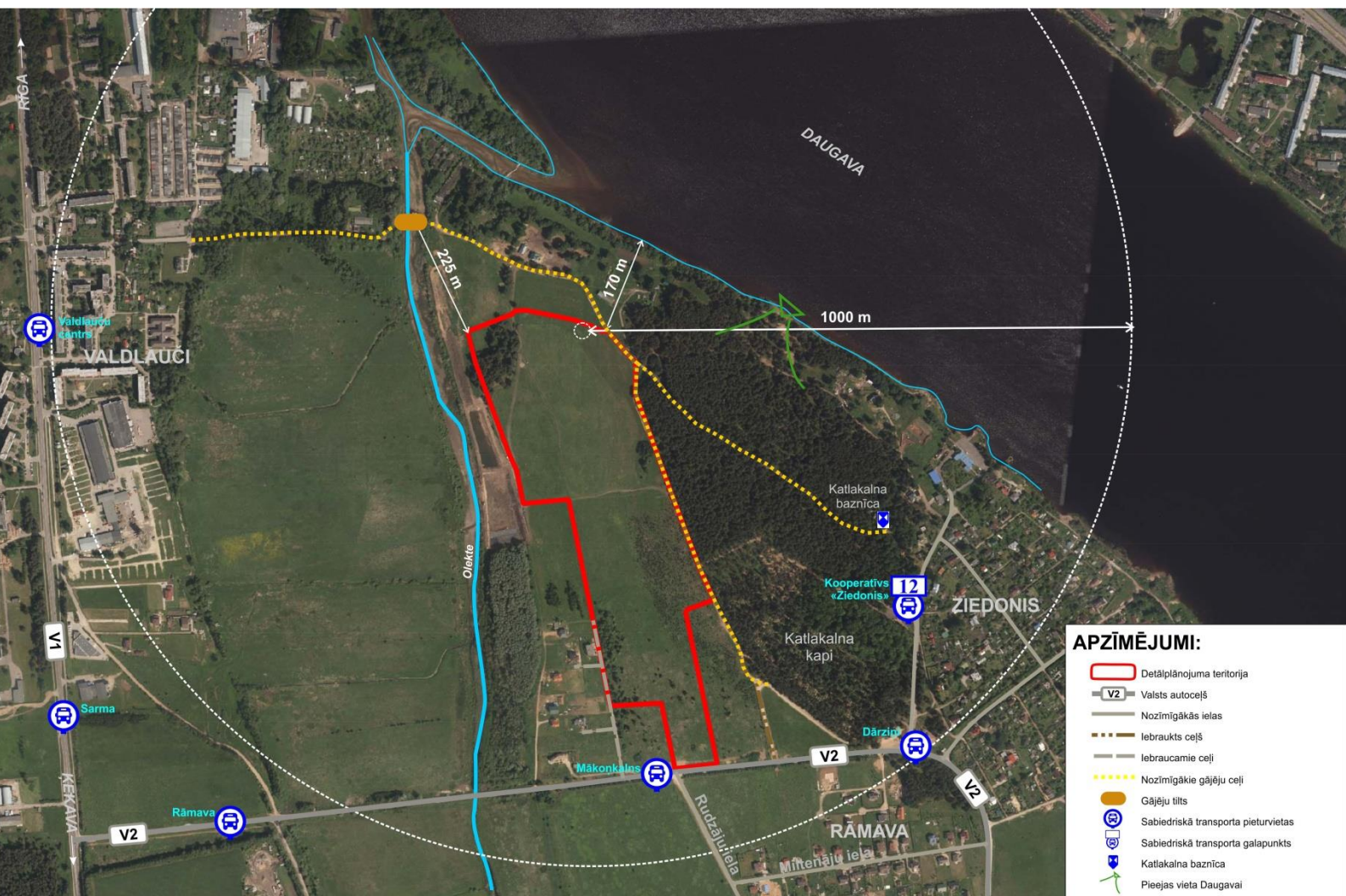
2.8.1. APKĀRTNES TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

VALSTS CEĻI UN PAŠVALDĪBAS IELAS

Katlakalna ziemeļu daļas un Valdlauču ciema galvenās transporta asis ir valsts vietējie autoceļi:

- autoceļš V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B" robežojas ar detālplānojuma teritoriju dienvidu daļā, savieno autoceļu A7 "Rīga–Bauska–Lietuvas robeža (Grenctāle)" pie Rāmavas ar autoceļu V1. Kopējais ceļa garums - 6,5 km, klāts ar asfaltbetona segumu. Pēc VAS "Latvijas Valsts ceļi" datiem satiksmes intensitāte 2016.gadā vidēji diennaktī – 5918 automašīnas (tai skaitā 3% kravas transports).
- autoceļš V1 autoceļš "Valdlauči–Rāmava" savieno autoceļu A7 pie Valdlaučiem ar Jāņa Čakstes gatvi Rīgā. Autoceļš ir 2,4 km garš, klāts ar asfaltbetona segumu. Satiksmes intensitāte 2016.gadā – vidēji 11067 automašīnas diennaktī (tai skaitā 3% kravas transports).

7.attēls. Apkārtnes transporta infrastruktūra un attīstības priekšnoteikumi



Dārzkopības sabiedrībā "Ziedonis" vēsturiski izveidojies perpendikulāru ielu tīkls. Rāmavas ciema Mākoņkalnā, paplašinoties savrupmāju apbūvei, izbūvētas ielas ar Rudzāju ielu kā galveno transporta asi D-Z virzienā.

CITI CEĻI

Ceļš gar Katlakalna kapiem, kas daļēji iekļaujas detālplānojuma teritorijā, aptuveni pirms 10 gadiem izšķūrēts ar traktortehniku. Līdz tam piekļūšanai kapsētai un viensētām Akmeņsalas galā tika izmantots ceļš no autoceļa V2 caur Katlakalna priedaini. Šobrīd iebrauktais ceļš tiek intensīvi izmantots piebraukšanai kapsētai no rietumu puses, kā arī gājēju satiksmei ar Valdlaučiem pār pontonu tiltu.

Savrupmāju apbūves zonā pie detālplānojuma DR robežas ēkām piekļūšanu nodrošina pieslēgums valsts autoceļam V2 un iebraukti ceļi līdz dzīvojamajām mājām. Realizējot detālplānojumus, Auglīšu ielai un Saulstaru ielai (daļēji) noteiktas sarkanās līnijas.

VELOSATIKSME

Tuvākais gājēju/riteņbraucēju dalītais celiņš ir *Rīga-Valdlauči-Rāmava* 2,52 km garumā, kas izbūvēts gar valsts vietējo autoceļu V2 līdz Dienvidu tiltam (Bukaišu iela)⁹.

Detālplānojuma teritoriju no gājēju pontonu tilta un tālāk caur Katlakalna priedaini līdz baznīcai un tālāk līdz Doles salai šķērso 41 km garais velomaršruts "Atklāj Doles salu". Maršruts ļauj iepazīt Bišumuižas un Katlakalna apkaimi, skatus no Daugavas uz Vecrīgas torņiem un Ķengaragu. Maršruta galamērķis ir Doles sala¹⁰.

GĀJĒJU SATIKSME

Jau vēsturiski gājēji izmantojuši ceļu no Valdlaučiem pār Olekti pa pontonu tiltu līdz Katlakalna baznīcai un kapsētai (skatīt 7.attēlu).

SABIEDRISKAIS TRANSPORTS

Rīgas Satiksmes autobusus Nr.12 kursē maršrutā "Abrenes iela - Kooperatīvs "Ziedonis". Darbdienās aptuveni reizi 20 minūtēs iespējams nokļūt Rīgas centrā līdz Centrālajai stacijai. Tuvākā pietura "Mākoņkalns" atrodas pie autoceļa V2 pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas.

2.8.2. ESOŠĀ PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

Detālplānojuma dienvidu daļā esošā zemes vienība "Vairumbāze" robežojas ar valsts autoceļu V2 "Pievedceļi autoceļam Valdlauči-Rāmava A, B", bet nav pieslēguma valsts autoceļam.

Faktiska piekļūšana iespējama no esošā pieslēguma valsts autoceļam V2, kas daļēji atrodas zemes vienībā "Monikas" (kadastra apzīmējums 8070 001 0054) un "Muižnieki-1" (kadastra apzīmējums 8070 001 0020). Izmantojot ceļa servitūtu iespējams piekļūt detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļai.

Otra piekļūšanas iespēja ir no valsts autoceļa V2 pa iebraukto ceļu gar Katlakalna kapiem (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700020287) un caur zemes vienību "Brutuļi" (kadastra apzīmējums 80700010023).

⁹ Latvijas velo karte, <http://velokarte.divritenis.lv>

¹⁰ Latvijas velo informācijas centrs, <http://www.bicycle.lv/rekomendejoso-ikdienas-velomarsrutu-karte-pardaugava/>



2.8.3. CEĻI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ. SERVITŪTA CEĻI

Teritorijā iebraukti vairāki ceļi - gan ziemeļu – dienvidu virzienā kā ceļa gar Auglīšu un Saulstaru ielām turpinājums līdz īpašumam "Agates" ziemeļu daļā, gan austrumu - rietumu virzienā centrālajā daļā.

Detālpilānojuma izstrādē izvērtēts Ķekavas pagasta pašvaldības izstrādātais sarkano līniju plāns, kas nav apstiprināts ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem un kam ir rekomendējošs raksturs. Ar detālpilānojumiem apstiprinātas un spēkā esošas ir Auglīšu un Saulstaru ielu (daļēji) sarkanās līnijas savrupmāju apbūves teritorijā pie DR robežas.

Gan detālpilānojuma teritorijā, gan blakus esošajās zemes vienībās, noteiktas vairākas ceļu servitūtu teritorijas.

8.attēls. Iebraukts ceļš detālpilānojuma teritorijā (skats no centrālās daļas R virzienā uz Valdlaučiem)¹¹



¹¹ foto – SIA "Reģionālie projekti", 09.03.2016.



2.9. ESOŠAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

2.9.1. MELIORĀCIJA

Saskaņā VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija **nav** nosusināta ar segto drenāžu. Teritorijā **neatrodas** ūdensnotekas.

2.9.2. ELEKTROAPGĀDE

Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” sniegtajiem datiem gar valsts autoceļu V2 un pa ceļu savrupmāju apbūves zonā pie detālplānojuma DR robežas izbūvēta 20 kV kabeļu līnija. Īpašuma “Intas” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010102 atrodas 20 kV/0.4 kV transformatoru apakšstacija. Savrupmāju apbūves zonā līdz esošiem un perspektīviem patērētājiem izbūvēta 0.4 kV kabeļu līnija.

Gar ceļu gar Katlakalna kapiem līdz viensētu apbūvei ziemeļu galā (“Bellas”, “Agates”, “Vidzemnieki”) izbūvēta 0.4 kV piekarkabeļa līnija, kas daļēji iekļaujas detālplānojuma teritorijas austrumu malā.

9.attēls. 0.4 kV piekarkabeļa elektrolīnija gar ceļu gar Katlakalna kapiem



2.9.3. GĀZES APGĀDE

Pēc AS „Latvijas Gāze” sniegtās informācijas augstā spiediena ($P < 6$ bar) gāzesvads izbūvēts Rāmavas ciemā. Tuvākās pieslēguma vietas iespējamas Rāmavas ielas un autoceļa V2 krustojumā (~750 m uz R no detālplānojuma teritorijas) un Rudzāju ielā Mākoņkalnā.

2.9.4. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Ķekavas novada pašvaldības īpašumā esoši ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli izbūvēti gar valsts vietējo autoceļu V2 un izmantojami detālplānojuma teritorijas attīstībai.

2.9.5. ELEKTRONISKIE SAKARI

SIA “Lattelecom” nosacījumos detālplānojuma izstrādei norādījusi, ka teritorijā neatrodas uzņēmumam piederošas komunikācijas.



2.10. ĢEOTEHNISKĀ IZPĒTE

SIA "Ģeo Eko risinājumi" 14.03.2016. veica lauku darbus detālplānojuma teritorijā. Ģeotehniskās izpētes mērķis – informācijas iegūšana par grunts slāņu ģeoloģisko uzbūvi, sagulumu apstākļiem un fizikāli – mehānisko grunts īpašību noteikšana pēc urbumu un dinamisko zondējumu veikšanas, kā arī fizikāli – mehānisko grunts īpašību noteikšana pēc laboratorijas pētījumiem.

Urbšanas darbi veikti ar mērķi noņemt grunts paraugus, vizuāli novērtēt grunts litoloģisko sastāvu un izdalīt ģeotehniskos elementus. Urbšana tika izpildīta ar urbšanas iekārtas STIHL BT121 palīdzību. Urbšana veikta 9 izpētes punktos 6.0 m dziļumā no zemes virsmas. Dinamiskā zondēšana veikta 5 punktos, lai precīzāk varētu izdalīt inženierģeoloģisko elementu robežas, novērtētu fizikāli-mehāniskās grunts īpašības, grunts sastāva izmaiņu sakarības un grunts īpašības iegulošajā ģeoloģiskajā griezumā pētāmajā teritorijā.

Veicot ģeotehniskās izpētes darbus, no urbumiem noņemti 13 grunts paraugi ar traucētu struktūru un 11 no tiem nodoti SIA "Latvijas Ģeotehniskā Laboratorija "Gruntsekspersts"" akreditētā grunts testēšanas laboratorijā, kur veikti grunts fizikāli mehānisko īpašību pētījumi.

Pēc pētījumos iegūtās informācijas, grunts masīva griezumā, šajā teritorijā izdalīts un raksturots viens nogulumu tips - Aluviālie nogulumi (aQ₄), kas pārstāvēti ar smalkas un vidējas smilts, mālainu putekļu (mālsmilts) un māla slāņiem. Fiksētais nogulumu biezums ir no 5.4 m līdz 5.6 m, bet slāņkopas apakšējā robeža nav sasniegta nevienā izpētes punktā. Virskārtu visos izpētes punktos veido augsne. Tās fiksētais biezums ir no 0,4 m līdz 0,6 m.

Ģeotehniskās izpētes galvenie secinājumi:

- 1) virskārtu visos izpētes punktos veido augsne, kas pie būvniecības darbiem jānorok;
- 2) smilts slāņi ĢTE11 un ĢTE21 uzskatāmi kā vājas nestspējas gruntis un pie būvniecības darbiem tie jācaurrok vai jāsabļivē līdz vidēji blīvam stāvoklim;
- 3) smilts slāņi ĢTE12 un ĢTE22 uzskatāmi kā labas nestspējas gruntis un var tikt izmantoti par pamatu ēku fundamentiem ar ierobežotu slodzi, bet jāņem vērā, ka zem šiem slāņiem griezumā, vietām nelielos biežumos, iegul vājas nestspējas gruntis (ĢTE11 un ĢTE21).
- 4) smilts slānis ĢTE23 uzskatāms kā labas nestspējas grunts un var tikt izmantots par pamatu ēku fundamentiem ar ierobežotu slodzi;
- 5) mālainu putekļu (mālsmilts) slānis (ĢTE3) uzskatāms kā labas nestspējas grunts un var tikt izmantots par pamatu ēku fundamentiem ar ierobežotu slodzi, bet jāņem vērā, ka zem šī slāņa griezumā, vietām nelielā biežumā, iegul vājas nestspējas gruntis (ĢTE11 un ĢTE21);
- 6) māla slānis (ĢTE4) uzskatāms kā labas nestspējas grunts, bet jāņem vērā, ka šis slānis griezumā pārstāvēts nelielā biežumā.

Pēc veiktās grunts izpētes var secināt, ka ģeotehniskie apstākļi izpētes laukumā ir mainīgi. Griezuma vidusdaļu vietām veido irdenu un vidēji blīvu slāņu mija, vietām ar mainīgiem biežumiem viena slāņa ietvaros un lēcveidīgu slāņu izķīlēšanos. Griezuma apakšējā daļā fiksēti vidēji blīvas un vidēji blīvas līdz blīvas smilts slāņi, kuru apakšējā robeža līdz izpētes dziļumam nav sasniegta.

Projektējamo būvju pamatu veidi jānosaka balstoties uz grunts fizikāli-mehānisko īpašību aprēķiniem, kā arī uz ekonomiskiem pamatojumiem.

Gruntsūdens līmenis pētāmajā teritorijā izpētes darbu laikā fiksēts no 4.9 m līdz 5.8m dziļumam no zemes virsmas. Jāņem vērā, ka gruntsūdens līmenis, atkarībā no sezonas (palu laikā, ilgstošu lietusgāžu vai sausuma periodos), var mainīties 0.5m - 1.0 m robežās, bet precīzi to iespējams noteikt, veicot regulāru gruntsūdens monitoringu.

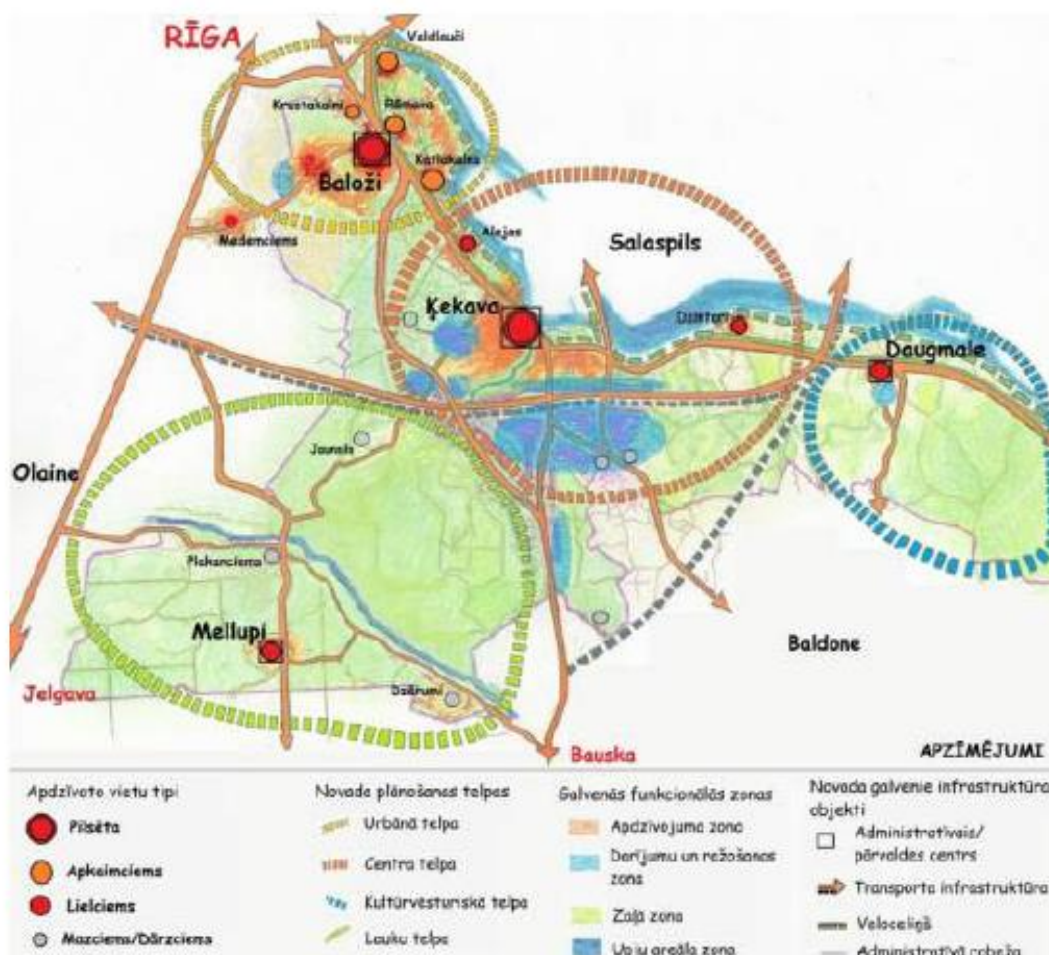


3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. ĶEKAVAS NOVADA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJA LĪDZ 2030. GADAM

Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam apstiprināta ar Ķekavas novada domes 2012.gada 13.decembra lēmumu Nr.1.§3. „Par Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam apstiprināšanu” (protokols Nr.25).

Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā detālplānojuma teritorija iekļaujas Urbānajā telpā, Katlakalns – viens no Baložu pilsētas apkaimciemiem.



10.attēls. Ķekavas novada plānošanas telpas un perspektīvā apdzīvojuma struktūra¹²

¹² attēls no "Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam", izstrādātājs Ķekavas novada pašvaldība, 2013.g.



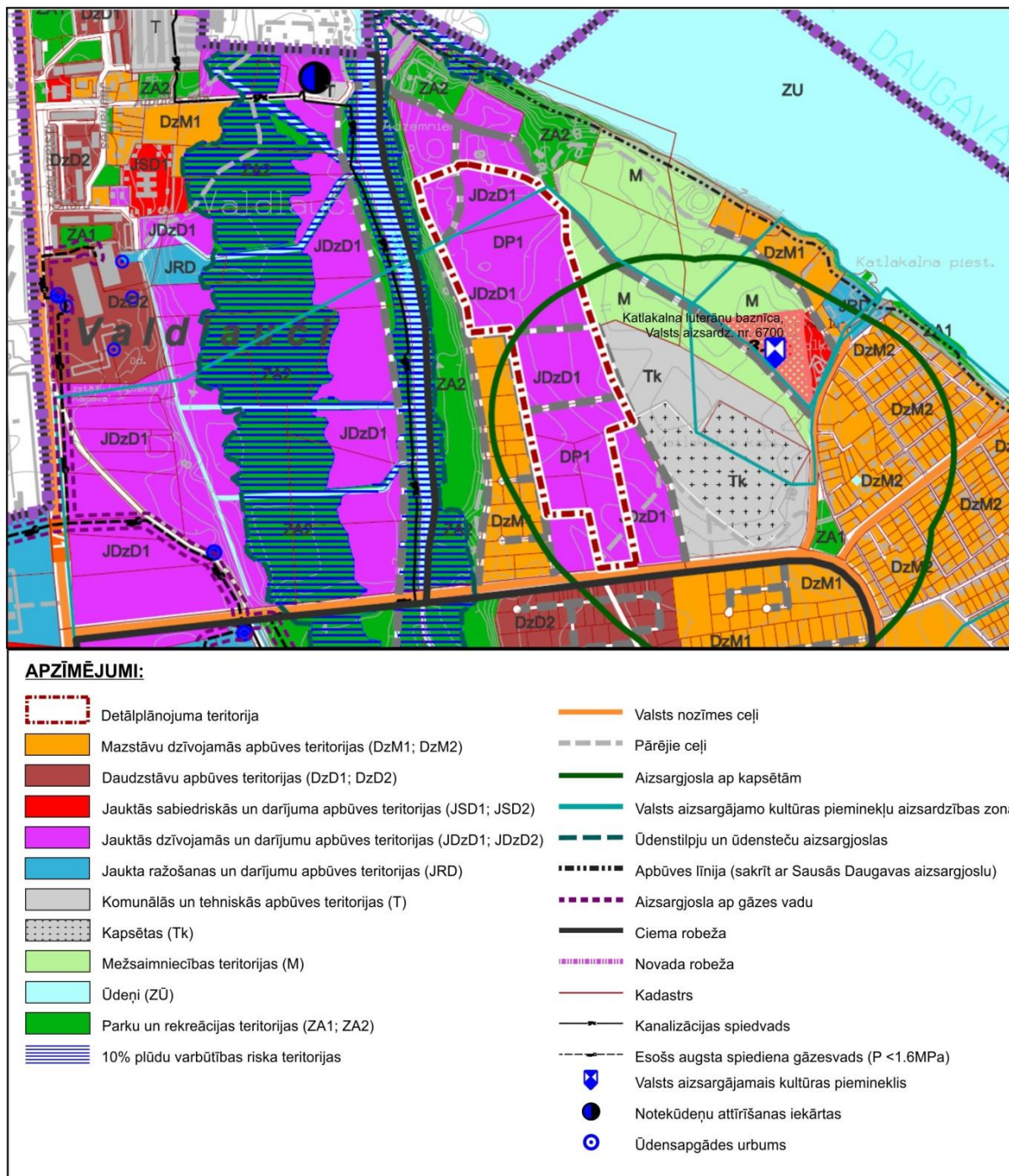
Stratēģijā norādīts, ka urbānā telpa attīstāma kā teritorija ar vienmērīgi nodrošinātu, savstarpēji papildinošu pilnu funkcionālo pakalpojumu klāstu, integrētu ar kājāmgājēju un velobraucēju infrastruktūru, šeit ir:

- administratīvās pārvaldes pakalpojumu pieejamība,
- dzīvošanas funkcija,
- darbavietu pieejamība ražošanas un pakalpojumu sniedzēju uzņēmumos,
- kultūras un izglītības iestādes (kultūras un jaunrades iniciatīvu nami (centri), skolas, interešu izglītība, bibliotēkas u. c), Baložos – duālās izglītības centrs,
- publiskās ārtelpas, aktīvās un pasīvās atpūtas iespējas gājiena attālumā no mājokļa, integrētas novada zili zaļajā tīklā,
- veselības un sociālās aprūpes iestādes,
- dažādi tirdzniecības, sadzīves, finanšu pakalpojumi,
- visā teritorijā nodrošināts un pilnveidots centralizētās ūdens apgādes un centralizēts sadzīves notekūdeņu (kanalizācijas) tīkls un apsaimniekošana,
- sakārtots ielu tīkls, klasificētas ielas pēc to nozīmes satiksmes plūsmas organizēšanā, veidojot atbilstošus ielu profilus;
- kvalitatīvi (t. sk. ātrgaitas) sabiedriskā transporta pakalpojumi, arī sezonas (ūdens) transporta pakalpojumi, to pieejamība.



3.2. ĶEKAVAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTĀ IZMANTOŠANA

Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009. – 2021. gadam (ar 2013.gada grozījumiem) detālplānojuma teritorija iekļauta **Jauktās dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijā** (JDzD1). Papildus norādīta kā teritorija, kurai obligāti izstrādājams detālplānojums (DP1).



11.attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā¹³

¹³ attēla izveidē izmantota Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam (ar 2013.gada grozījumiem) Grafiskās daļas karte, izstrādātājs SIA "Reģionālie projekti, 2009.gads



Detālplānojuma teritorijai noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana - *Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (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.

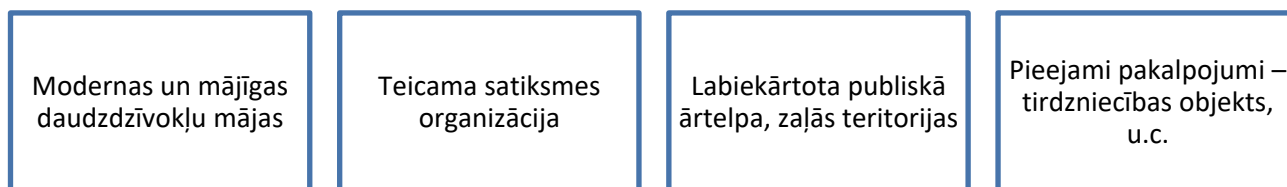
Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā ir izstrādāti un spēkā esoši detālplānojumi, kuru risinājumi un realizācija ietekmē vai var ietekmēt arī detālplānojuma teritorijas risinājumus un plānoto attīstību:

- 1) 17.09.2004.¹⁴ apstiprināts "Saimniecības "Augļiši" zemes gabala sadales, turpmākās izmantošanas un apbūves detālplānojuma projekts". Detālplānojums paredz zemes vienības sadali trīs zemes vienībās (Augļišu iela 1, 3 un 5), Augļišu ielas daļa izdalīta kā atsevišķa zemes vienība;
- 2) 17.09.2004.¹⁵ apstiprināts "Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Namiņi" un "Smiltes"". Detālplānojums paredz sešu zemes vienību izveidi (Augļišu iela 2, 4 un 6 un Saulstaru iela 2, 4 un 5). Kā atsevišķas zemes vienības izdalītas Augļišu ielas daļa un Saulstaru ielas daļa.
- 3) 16.09.2004.¹⁶ apstiprināts nekustamā īpašuma "Stari" detālplānojums. Teritorija atrodas otrpus valsts autoceļam V2. Ar detālplānojumu veikta zemes vienības sadale, izveidotas 99 jaunas zemes vienības dzīvojamās apbūves veidošanai un Rapšu, Auzu, Kviešu, Linu, Rudzu un Rudzāju ielas.

3.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĪZIJA

Detālplānojuma teritorijas attīstības vīziju veidojis Zviedrijas arhitektu birojs "Sweco Architects AB" arhitekta Robert Martin vadībā.

Teritorijas attīstības vīzija paredz radīt pievilcīgu un izteismīgu augstas kvalitātes dzīvojamo vidi ar pārdomātu ielu tīklu, labiekārtotu publisko ārtelpu un dabas teritorijām brīvā laika pavadīšanai.



Attīstības vīzijā akcentēti galvenie arhitektoniski telpiskie un infrastruktūras attīstības elementi, kas nodrošinās teritorijas funkcionēšanu un piesaistīs iedzīvotājus, radot modernu un mājīgu dzīvojamo teritoriju. Detālplānojuma teritorijas dzīvojamo apbūvi raksturos:

- **telpiska daudzveidība** – augstas kvalitātes daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas - kvartāli, ielas, labiekārtotas atpūtas teritorijas, atšķirīgu augstumu apbūve un akcenti;
- **arhitektoniskas atšķirības, daudzdzīvokļu māju formu dažādība** - atbilstoši teritorijas attīstības vīzijai detālplānojumā noteiktas tikai galvenās vadlīnijas arhitektūras apjomiem, ļaujot teritorijas attīstītājiem variāciju iespējas, piedāvājot interesantus un svaigus arhitektūras risinājumus, māju projekti izcelsies ar modernu pieeju arhitektūrā un būvniecībā.

¹⁴ pārāpstiprināts 24.11.2009. (lēmums Nr.2 § 2.3.p. (protokols Nr.13) un izdoti kā Ķekavas novada saistošie noteikumi Nr.SN-TPD-187/2009

¹⁵ pārāpstiprināts 24.11.2009. (lēmums Nr.2 § 2.3.p. (protokols Nr.13) un izdoti kā Ķekavas novada saistošie noteikumi Nr.SN-TPD-213/2009

¹⁶ pārāpstiprināts 27.10.2009. (lēmums Nr.2 § 2.1.p. (protokols Nr.11) un izdoti kā Ķekavas novada saistošie noteikumi Nr.SN-TPD-165/2009



- **vienotība ar dabas vērtībām un apkārtnes ainavas dažādošana** – plānojot iespējamo apbūvi, ņemts vērā dabas teritoriju izveidojums – Daugava, Olektes ieleja, reljefs, mežu teritorijas, vērtīgi koki.

3.4. APBŪVES TELPISKĀ KOMPOZĪCIJA

Konceptuāli detālplānojumā tiek detalizēts Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009. – 2021. gadam un tā izmantošanas un apbūves noteikumi, kur jau iestrādāta jaunas apbūves teritorijas attīstības vīzija detālplānojuma teritorijā, kas vienlaicīgi papildinās un dažādos esošo un plānoto apkārtnes apbūvi.

Apbūves teritoriālo kontekstu nosaka izvietojums Katlakalna ciema ziemeļu daļā, Rīgas centra, Daugavas un Olektes upju tuvumā. Vēsturisko kontekstu veido vietas attīstības un apbūves gaita. Akmeņsalas ziemeļu gals, kas ilgstoši izmantots kā lauksaimniecības zemes, pārveidojas par dzīvojamās apbūves teritoriju. Nākamais vietas attīstības virziens - detālplānojuma teritorijas iekļaušanās Katlakalna apbūves telpā, sasaistes veidošana ar apkārtējām dabas un apbūves teritorijām, Ķekavas novada ciemiem un Rīgu.

Funkcionālā ziņā teritorija plānota vienveidīga - daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve. Tai jātiek uztvertai kā vienotam veselumam, bet vienlaicīgi jābūt arhitektoniski dažādai, lai radītu priekšnoteikumus atraktīvas un mājīgas vides veidošanai.

Apbūves raksturā dominēs kvartālu apbūves tips un uzskatāmi strukturēta teritorija ar akcentētu galveno ielu dienvidu - ziemeļu virzienā un tai perpendikulārām sānielām.

"Sweco Architects AB" apbūves vīzijā atsevišķi izvietotu trīs stāvu (un jumta stāvs) ēku kvartāli mijas ar lineāru divstāvu daudzdzīvokļu ēku kvartāliem (skatīt arī Paskaidrojuma raksta 1.pielikumu).

12.attēls. Detālplānojuma teritorijas iespējama apbūves variants (skats no dienvidiem)¹⁷





13.attēls. Detālpārplānojuma teritorijas iespējamās apbūves variants (skats no austrumiem) ¹⁸

3.5. TERITORIJAS IZMANTOŠANA

3.5.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS VEIDI

Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā visai detālpārplānojuma teritorijai noteikta plānotā (atļautā) izmantošana *Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas* (JDzD1).

Galvenais detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas veids plānota mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve un rindu māju apbūve.

Ņemot vērā Ķekavas teritorijas plānojumu, detālpārplānojuma risinājumi paredz sadalīt teritoriju 60 (sešdesmit) zemes vienībās, izveidojot:

- 1) 20 zemes vienības, kur galvenā izmantošana plānota mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve līdz 3 stāviem un jumta stāva izbūve;
- 2) 12 zemes vienības, kur galvenā izmantošana plānota mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve līdz 2 stāviem vai rindu māju apbūve;
- 3) vienu zemes vienību Nr.15, kur plānota labiekārtotas publiskās ārtelpas iekārtošana ar multi-sporta veidu laukumu, bērnu rotaļu laukumu un teritorijas labiekārtojumu.
- 4) vienu zemes vienību (Nr.1, dienvidu daļā pie valsts autoceļa V2), kur paredzēta mazumtirdzniecības objekta izveide.
- 5) 26 zemes vienības izdalītas kā ielas.

^{16 18} attēli - arhitektu birojs "Sweco Architects AB" arhitekta Robert Martin vadībā



Zemes vienībā Nr.16 - daudzdzīvokļu māju pirmajos stāvos plānots veidot iestādi, kas nodrošinās kādu no alternatīvām pirmsskolas vecuma bērnu pieskatīšanai vai izglītībai¹⁹:

- o pirmsskolas vecuma bērnu pieskatīšanas centrs, kur tiek sniegts bērnu uzraudzības pakalpojums;
- o pirmsskolas izglītības iestāde.

Lai elastīgi pielāgotos pieprasījumam, detālplānojuma Teritorijas un apbūves nosacījumi pieļauj pirmsskolas vecuma bērnu pieskatīšanas vai izglītības iestādi izvietot arī citās plānotajās dzīvojamās apbūves zemes vienībās.

3.5.2. APBŪVES VEIDI

Saskaņā ar arhitektu biroja "Sweco Architects AB" sagatavoto apbūves koncepcijas variantu, detālplānojuma teritorijā iespējama:

- 1) līdz 50 mazstāvu daudzdzīvokļu māju līdz 3 stāviem būvniecība;
- 2) līdz 120 divstāvu daudzdzīvokļu māju būvniecība;
- 3) viena tirdzniecības objekta būvniecība ar kopēji platību ap 1000 m².



14.attēls. Detālplānojuma teritorijas iespējamā apbūve²⁰

¹⁹ Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izmantošana "pirmsskolas izglītības iestāde" atļaujta visās plānotajās zemes vienībās, kurās plānota mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve līdz 3 stāviem un jumta stāva izbūve

²⁰ attēls - arhitektu birojs "Sweco Architects AB" arhitekta Robert Martin vadībā



Saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma 2009. – 2021. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem *Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijā* (JDzD1) maksimālais ēku augstums noteikts 12 m. Pamatojot ar detālplānojumu, apbūves maksimālo augstumu atļauts palielināt līdz 14 m.

Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi zemes vienībās, kur atļauta mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve līdz 3 stāviem (un jumta stāva izbūve), nosaka maksimālo apbūves augstumu 14 m. Priekšlikums apbūves augstumam pamatots, ņemot vērā situāciju gan blakus esošajās apbūves teritorijās gan paredzamās pārmaiņas nākotnē.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā 2009. – 2021. gadam noteikto, detālplānojuma teritorija robežojas ar šādu plānoto (atļauto) izmantošanu veidiem (skatīt [3.2. nodaļu](#)), kuros atļauta apbūve²¹:

- 1) *Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas* (JDzD1) – teritorijas pie ziemeļu robežas - identiska atļautā izmantošana detālplānojuma teritorijā atļautajai, pieļaujama apbūve līdz 14 m, ja tas pamatots detālplānojumā;
- 2) *Mazstāvu dzīvojamās teritorijas* (DzM1) – savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija pie dienvidrietumu robežas – atļauta arī mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, atļauta apbūve līdz 12 m, pamatojot ar detālplānojumu, apbūves maksimālo augstumu atļauts palielināt līdz 14 m;
- 3) *Daudzstāvu apbūves teritorijas* (DzD2) – teritorija pie dienvidu robežas, otrpus valsts autoceļam V2, atļautais apbūves augstums – 20 m.

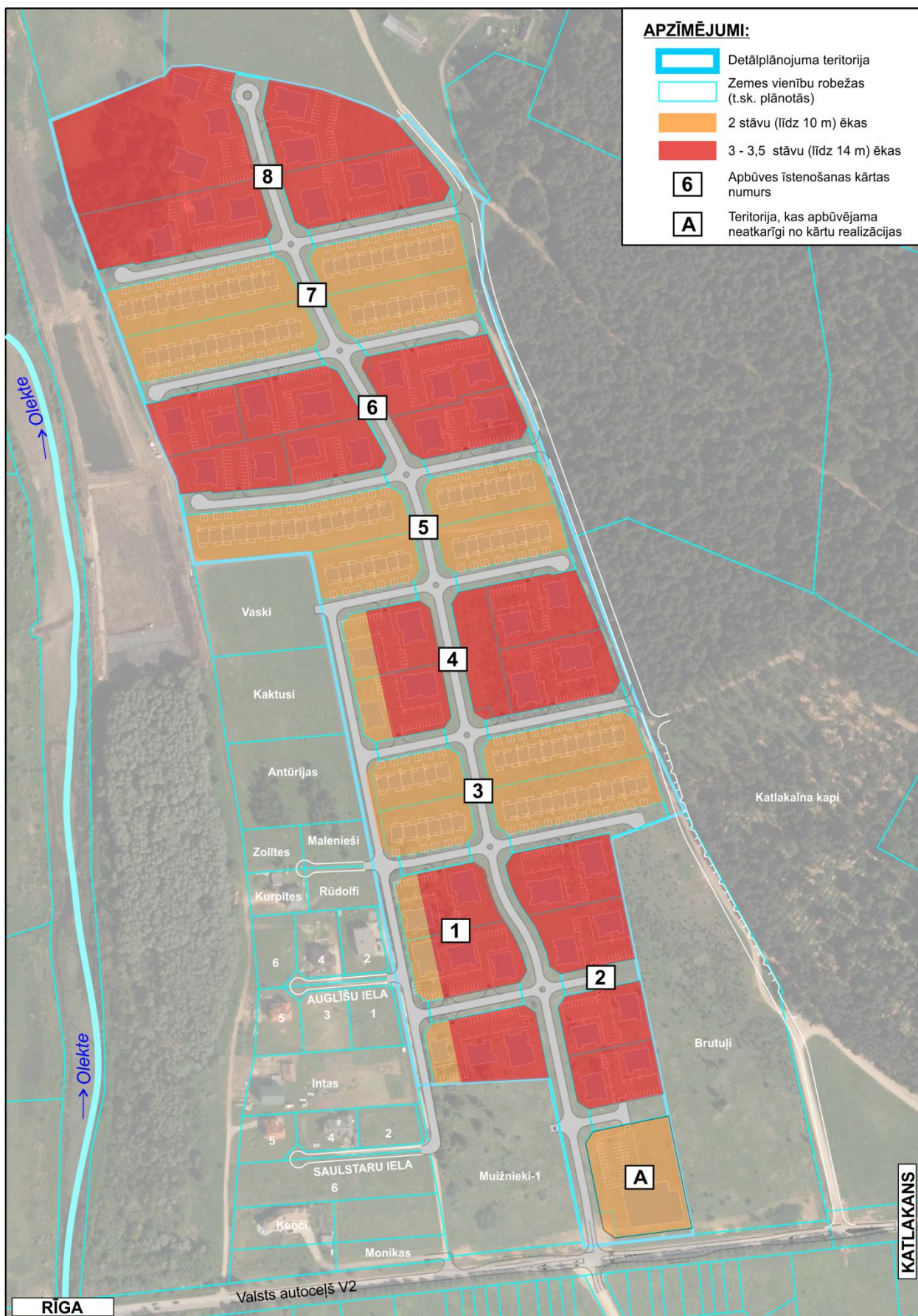
Izvērtējot Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā noteikto maksimālo apbūves augstumu blakus esošajās apbūves teritorijās, uzskatāms, ka detālplānojumā paredzētais maksimālais apbūves augstums mazstāvu daudzdzīvokļu namiem (14 m) iekļausies apkārtējā apbūves struktūrā, kur atļauts augstāks vai identisks mazstāvu daudzdzīvokļu māju maksimālais apbūves augstums.

Priekšlikums apbūves augstumu gradācijai detālplānojuma teritorijā ietverts teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos:

- 1) mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām ar trīs 3 stāviem (un jumta stāva izbūve) maksimālais augstums – 14m;
- 2) mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām ar diviem stāviem maksimālais augstums noteikts 10 m.
- 3) projektētajās zemes vienībās Nr.5 un Nr.6, kas robežojas ar esošu Augļišu ielas savrupmāju apbūvi, 20 m platā teritorijā no ielas sarkanās līnijas projektētajā zemes vienībā Nr.42 noteikts maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi un maksimālais augstums – 10 m;
- 4) projektētajās zemes vienībās Nr.13 un Nr.14, kas robežojas ar šobrīd neapbūvētām "Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām", 20 m platā teritorijā no ielas sarkanās līnijas projektētajā zemes vienībā Nr.42 noteikts identisks maksimālā augstuma ierobežojums - stāvu skaits – 2 stāvi un augstums – 10 m.

Detālplānojuma risinājumi atbalsta turpmākajā plānošanas procesā palielināt atļauto maksimālo stāvu skaitu līdz četriem stāviem, nemainot šobrīd noteikto maksimālo ēkas augstumu 14 m.

²¹ netiek apskatītas izmantošanas *Parku un rekreācijas teritorijas* (ZA2), *Tehniskās apbūves teritorija* (Tk) un *Mežsaimniecībā izmantojamās teritorijas* (M), kurās apbūve nav galvenais izmantošanas veids



15.attēls. Detālpļānojuma teritorijā plānotās apbūves stāvu skaits



3.5.3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS PRINCIPI

Detālplānojuma risinājumi paredz veidot lielākas zemes vienības nekā Ķekavas pagasta teritorijas plānojumā atļautā minimālā zemes vienības platība. Plānoto zemes vienību platība noteikta ~3000 m². Lielākās jaunveidojamo zemes vienību platības ir zemes vienībām ziemeļu daļā - Nr.32 (9278m²), Nr.33 (5652 m²) un Nr.34 (10840 m²).

Lielākas zemes vienības ļaus racionāli plānot māju arhitektūru un daudzdzīvokļu ēku izvietojumu kvartālā, respektējot teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus.

Zemes vienību sadale nepieciešamības gadījumā tiks veikta turpmākajā plānošanas procesā, izstrādājot zemes ierīcības projektus. Izstrādājot zemes ierīcības projektus, tiks ievērotas normatīvo aktu prasības un detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktie apbūves parametri un zemes vienību minimālās platības. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā paredzēts realizēt pakāpeniski, ņemot vērā plānoto teritorijas attīstību pa kārtām.

3.5.4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojumu plānots īstenot astoņās kārtās saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, šīs nodaļas noteikumiem un 16.attēlu „Detālplānojuma īstenošanas kārtas”.

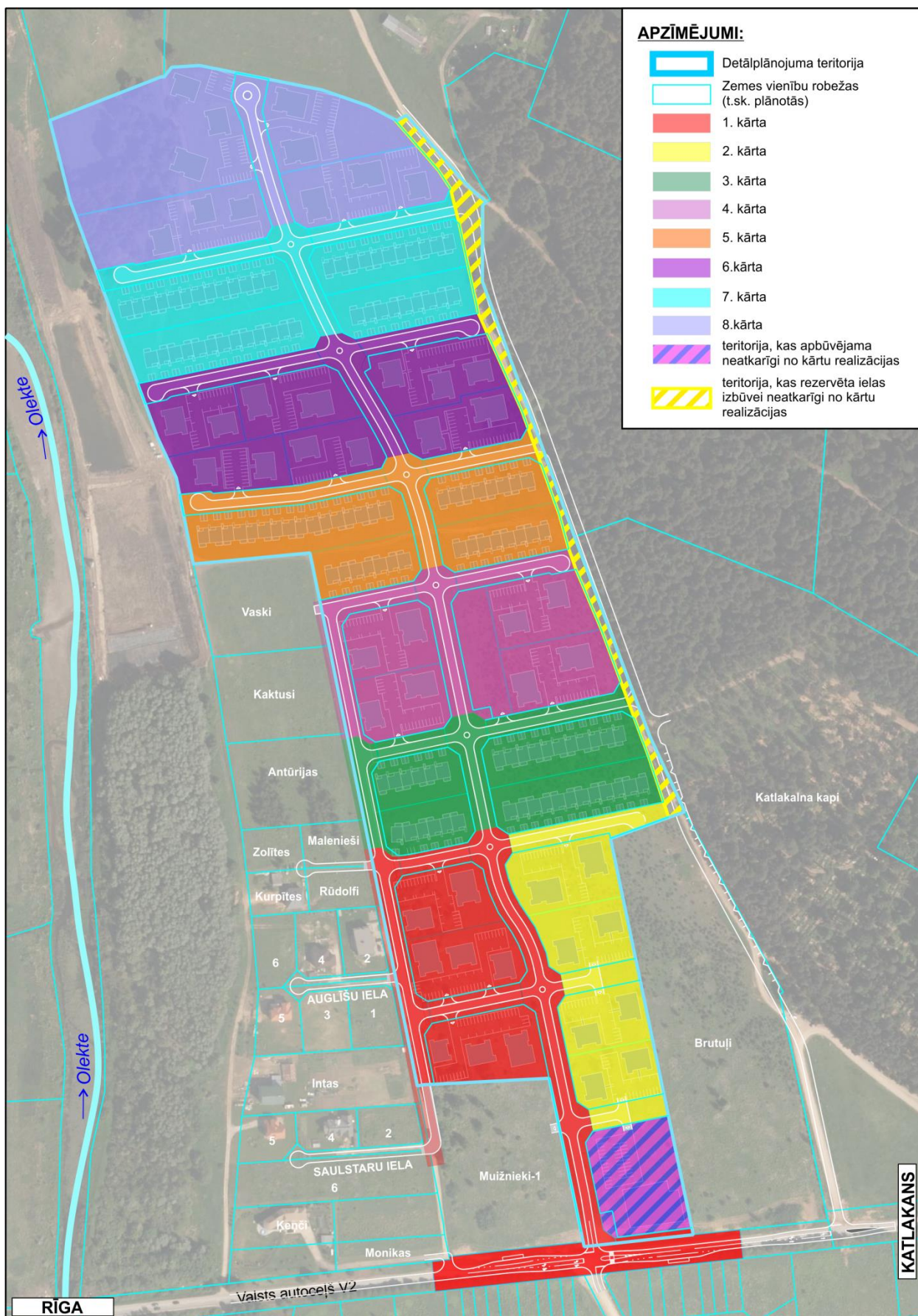
Īstenošanas kārtas atļauts dalīt apakškārtās, kā arī mainīt kārtu secību, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un ielām.

Detālplānojuma īstenošanu veic, izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši detālplānojuma prasībām. Ēku un būvju būvniecību īsteno būvprojektā noteiktā secībā. Kvartālu sadalīšanu zemes vienībās nepieciešamības gadījumā veic, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādājot zemes ierīcības projektus.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas teritorijā var veikt teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu:

- inženierkomunikāciju izbūvi vai pārkārtošanu ielu sarkanajās līnijās;
- transporta infrastruktūras izbūvi, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;

Detālplānojuma teritorijā plānoto inženiertīklu izbūves secību precīzē būvprojektēšanas stadijā, saskaņā ar katra konkrētā inženierkomunikāciju turētāja tehniskajiem noteikumiem.



16.attēls. Detālpļānojuma īstenošanas kārtas



3.6. PUBLISKĀ ĀRTELPA

Kvalitatīvai dzīvojamai videi nepieciešams pārdomāts, izsvērts plānojums, lieliska funkcionalitāte un pievilcīga un aktīvi izmantojama publiskā ārtelpa.

Publiskās ārtelpas veidošanas mērķis - radīt savstarpēji sasaistītu un publiski pieejamu labiekārtojuma telpisko struktūru, kas veido komfortablu dzīves vidi, nodrošina atpūtas iespējas un ir būtiska teritorijas kopējās attīstības komponente.

Publiskās ārtelpas tīklā nozīmīgākie elementi būs ielas ar koku stādījumiem, labiekārtota sporta un rekreācijas vieta zemes vienībā Nr.15, mazāks labiekārtojums katrā no apbūves kvartāliem, zaļās – neapbūvētās joslas starp daudzdzīvokļu mājām.

Atsevišķās vietas un elementi savstarpēji tiks saistīti vienotā struktūrā, veidojot savienotas joslas un sasaisti ar apkārtnes publisko ārtelpu.

3.6.1. IELAS

Nozīmīga publiskās ārtelpas daļa detālplānojuma teritorijā plānota galvenā iela dienvidu ziemeļu virzienā un perpendikulārās sānielas. Galvenajā ielā starp brauktuvi un ietvi plānots veidot koku stādījumus un zālienu.

Apstādījumi gar brauktuves malām palīdzēs skaidri nodalīt ielas un ietves zonu un paaugstinās drošību. Ielu apstādījumi ir nozīmīga daļa no teritorijas kopējās zaļumu struktūras. Tie uzlabos ielu vides kvalitāti un komfortu.



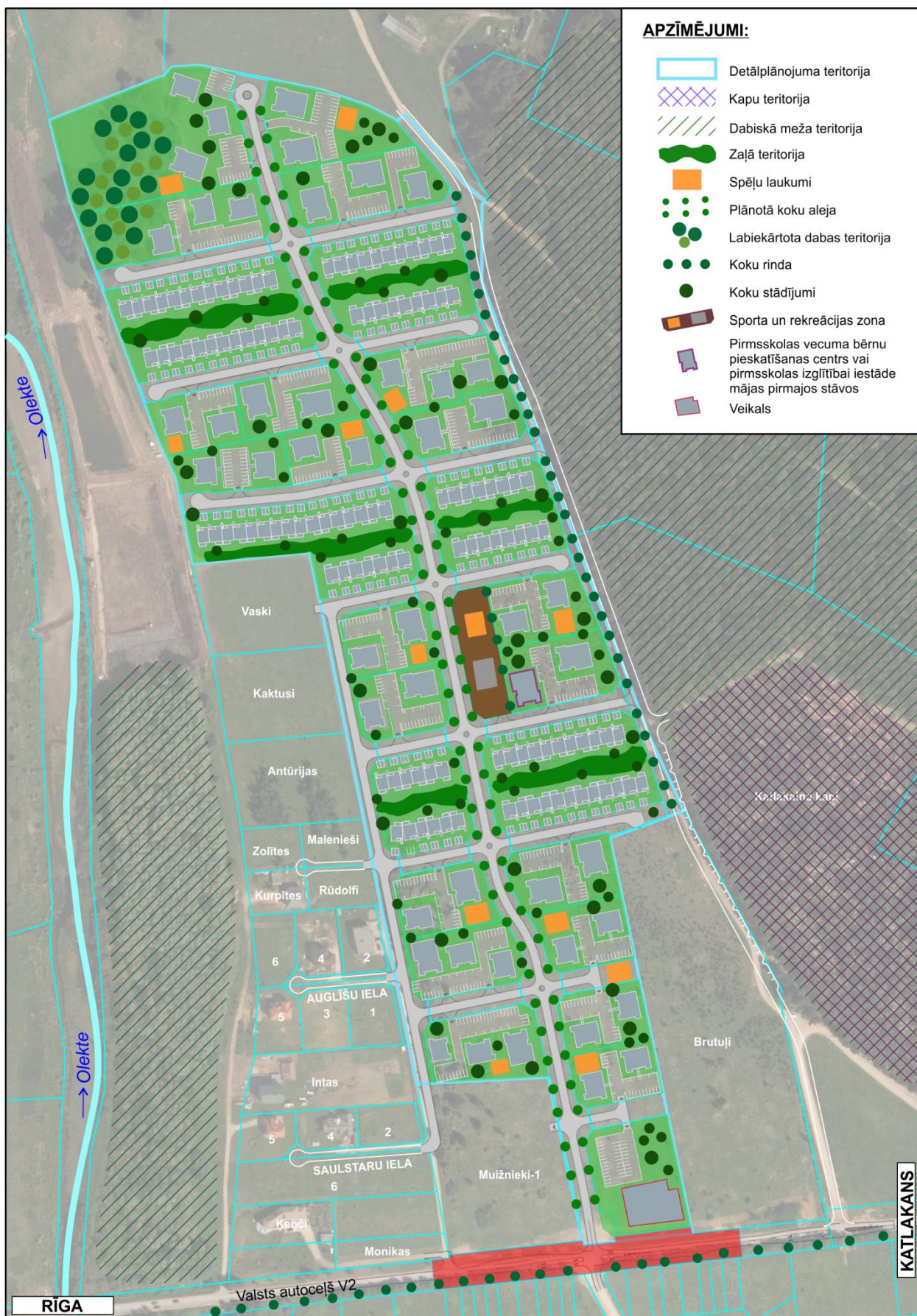
17.attēls. Galvenās ielas stādījumu priekšlikums²²

Papildus drošību radīs apstādījumi un labiekārtojums galvenās ielas un sānielu krustojumos, kas kalpos kā satiksmes palēninājuma elementi.

²² autori - arhitektu birojs "Sweco Architects AB" arhitekta Robert Martin vadībā



18.attēls. Ielu stādījumu un satiksmes palēninājuma priekšlikums



19.attēls. Publiskās ārtelpas priekšlikums

3.6.2. SPORTA UN REKREĀCIJAS TERITORIJAS

Galvenais teritorijas sporta un rotaļu laukums plānots teritorijas centrālajā daļā pie galvenās ielas – zemes vienībā Nr.15. Plānots iekārtot multi-sporta veidu laukumu (basketbols, futbols un citi sporta veidi), bērnu rotaļu laukumu, atpūtas zonu un labiekārtot teritoriju.



20. attēls. Sporta un rekreācijas teritorijas labiekārtojuma varianti



Katrā no daudzdzīvokļu māju kvartāliem plānota atsevišķa labiekārtota teritorija ar bērnu spēļu laukumu, soliņiem un apstādījumiem.



21.attēls. Daudzdzīvokļu māju kvartālu labiekārtojuma varianti

3.6.3. KOKI UN APSTĀDĪJUMI

Koki un apstādījumi veidos ārtelpas pamatstruktūru. Apstādījumu un labiekārtojuma galvenais mērķis ir veidot pievilcīgu, mūsdienīgu, daudzdzīvokļu dzīvojamai teritorijai atbilstošu publisko ārtelpu.

Teritorijas plānota ar blīvu apbūvi, bet vienlaicīgu dabas klātbūtni, ko nodrošinās Katlakalna priedaine, ūdensmalas, mežaudze detālplānojuma ziemeļu daļā, jaunie koku stādījumi un apstādījumi, atpūtas un sporta laukumi.

Detālplānojuma teritorijā ir vairākas esošas koku grupas – priežu audze ziemeļu daļā, atsevišķi koki gar ceļu gar Katlakalna kapiem un gar esošo savrupmāju apbūvi dienvidrietumu daļā. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt mežaudzi ziemeļu daļā bioloģiskās daudzveidības veicināšanai un ainavas dažādošanai. Esošo koku gar kapiem un pie DR robežas saglabāšanas nepieciešamība un iespējamība nosakāma detalizēta risinājuma izstrādes gaitā būvprojektēšanas posmā.

Plānotajās apbūves iekškvartālu teritorijās, jāveido jauni koku stādījumi un apstādījumi, ierīkojot pastaigu celiņus un bērnu rotaļu laukumus ar vismaz vienu rotaļu elementu.

Veidojot apstādījumus, jāņem vērā esošās koku sugas, plānoto augu bioloģiskā un vizuālā saderība un mūsdienu tendences kvalitatīvu, daudzveidīgu publisko apstādījumu veidošanā.

Detālplānojuma risinājumi paredz:

- ziemeļu daļā bioloģiskās daudzveidības veicināšanai un ainavas dažādošanai saglabāt esošo priežu mežaudzi;
- gar Katlakalna kapiem pēc iespējas saglabāt esošos lielākos kokus un veidot jaunus koku stādījumus vismaz 6 metru platumā;
- veidot atsevišķu koku un to rindu stādījumus un apstādījumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvartālos;
- plašas zaļās apstādījumu joslas starp 2-stāvu daudzdzīvokļu māju rindām;
- stādījumus veidot atbilstoši teritorijas pakāpeniskajai attīstībai.



22.attēls. Apstādījumu joslas starp 2-stāvu daudzdzīvokļu māju rindām variants

3.6.3. SASAISTE AR ĀRTELPU BLAKUS TERITORIJĀS

Detālplānojuma risinājumi paredz izmantot atrašanās vietas priekšrocības un dabas vērtības blakus esošajās teritorijās.

Meža teritorija starp Daugavu un daudzdzīvokļu māju apbūvi nodrošinās pastaigu vietu priežu mežā un rekreācijas iespējas ūdens tuvumā.

Detālplānojuma risinājumi atbalsta Daugavas un Olektes upju krastmalu labiekārtojuma izveidi:

- saglabāt un pilnveidot Olektes slīpo nogāzi;
- saglabāt dabiskos un veidot dabiska rakstura stādījumus;
- veidot labiekārtotas noejas pie ūdens un pilnveidot Olektes šķērsošanu;
- izbūvēt laivu ielaišanas vietas ūdenī un nodrošināt peldlīdzekļu pietātnes.

3.7. PLĀNOTĀ TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijas satiksmes organizācija plānota, ņemot vērā esošo Katlakalna ciema ceļu un ielu tīklu, plānoto teritorijas izmantošanu un apbūvi un apkārtējās teritorijas sasaisti ar valsts un pašvaldības ceļu tīklu.

3.7.1. PIESLĒGUMS VALSTS AUTOCEĻAM UN TĀ IZBŪVES KĀRTĪBA

Detālplānojuma izstrādei saņemti VAS „Latvijas Valsts ceļi” Rīgas nodaļas 21.08.2017. nosacījumi Nr.4.3.1/9210.

Esošā nobrauktuve no autoceļa V2 1,02 km kreisajā pusē (zemes vienībās ar kadastra apzīmējumiem 80700010054 un 80700010020) atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas.

Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas radīto prognozēto satiksmes intensitāti, detālplānojumā tiek paredzēts izbūvēt vienu jaunu pieslēgumu valsts autoceļam V2 “Pievedceļi autoceļam Valdlauči–Rāmava A, B” pretim Rudzāju ielas pieslēgumam pie autoceļa V2.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros SIA “Tomus” (būvinženieris Andrejs Piesis, sertifikāta Nr. 3-01343) izstrādāja “Ceļa pievienojuma izvērtējums īpašumu „Melnalkšņi”, „Vairumbāze”, „Akmenskalni”, „Virskalni” „Zaļaiskalns”, „Priežukalni” detālplānojums, Ķekavas novads”. Ceļa pievienojuma izvērtējumā secināts, ka detālplānojumā ietvertā pieslēguma konfigurācija atbilst standartu prasībām un nodrošina



pietiekamu satiksmes drošības un ērtības līmeni un detālplānojuma risinājums ir atbalstāms²³.

Detālplānojumā paredzēta esošās nobrauktuves slēgšana transportlīdzekļu satiksmei uz nekustamā īpašuma "Monikas" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80700010136 un 80700010054 robežas. Esošā ceļa posma slēgšanas vieta norādīta Grafiskās daļas kartēs.

Detālplānojuma ietvaros paredzēts saglabāt autoceļa V2 km 1.02 esošo nobrauktuvi uz nekustamajiem īpašumiem "Ķeņči" (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 80700010105 un 80700010135) un "Monikas" (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 80700010054 un 80700010136), nosakot to par 3.kategorijas pieslēgumu. Īpašuma "Ķeņči" zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010105 atrodas esoša savrupmāja, katrā no īpašuma "Monikas" zemes vienībām iespējams būvēt vienu viengimenes dzīvojamo māju. Atbilstoši 2008.gada 7.jūlija MK noteikumu Nr.505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" 8. punktam, 3.kategorijas pieslēgums ir māju ceļa pievienojums valsts autoceļam, ja minēto ceļa pievienojumu izmanto braukšanai uz ne vairāk kā trijām viensētām vai viendzīvokļa mājām un gada vidējā diennakts satiksmes intensitāte ceļa pievienojumā nepārsniedz 50 transportlīdzekļu

Vienlaikus detālplānojuma ietvaros ir paredzēti risinājumi piekļuves nodrošināšanai tālāk no autoceļa V2 esošajiem īpašumiem (sākot ar Saulstaru ielu 6 un tālāk ziemeļu virzienā), izmantojot nobrauktuvi uz detālplānojuma teritoriju, tai pašā laikā, liedzot šo īpašumu iedzīvotājiem iespēju izbraukt uz autoceļa V2 pa tiešo, izmantojot km 1.02 esošo nobrauktuvi (skatīt arī 3.7.3.nodaļu).

Satiksmes drošības uzlabošanai, ne vēlāk kā pēc pirmo trīs apbūves kārtu īstenošanas pabeigšanas, detālplānojuma risinājumi paredz luksofora objektu būvniecību galvenās ielas un autoceļa V2 krustojumā. Ja objektīvu, no detālplānojuma īstenošanu gribas neatkarīgu iemeslu dēļ, luksofora objektu būvniecība minētajā brīdī nav īstenojama, detālplānojuma īstenošana ar pašvaldību vienojas par citu termiņu. Īstenojot lokālplānojumu, luksofora objektu būvniecībai jāsaņem VAS "Latvijas Valsts ceļi" tehniskie noteikumi.

3.7.2. IELAS DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

Plānoto ielu posmi izdalīti kā 26 atsevišķas zemes vienības (zemes vienības no Nr.35 līdz Nr.60). Plānoto ielu kategorijas un parametri (ieteicamos šķērsprofilus skatīt Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns):

- 1) *galvenā iela* dienvidu – ziemeļu virzienā ar pieslēgumu valsts autoceļam V2. Platums sarkanajās līnijās – 16 m, brauktuves platums – 6 m, ietves abās ielu pusēs ar platumu 2,5 m. Brauktuvi no ietvēm atdala 2,5 m platas apstādījumu joslas, kas izmantojamas arī autostāvvietu ierīkošanai. Būvlaide – 6 m no ielas sarkanās līnijas;
- 2) *vietējās nozīmes ielas* - perpendikulāras galvenajai ielai. Platums sarkanajās līnijās – 14 m, brauktuves platums – 6 m, ietves abās pusēs ar platumu 2,5 m un 3 m. Būvlaide – 4 m no ielas sarkanās līnijas.

Vietējās nozīmes ielas Katlakalna kapu pusē plānots noslēgt ar apgriešanās laukumiem. Perspektīvā - pēc ielas izbūves gar Katlakalna kapiem, izvērtē nepieciešamību savienot vietējas nozīmes ielas detālplānojuma teritorijā ar plānoto ielu gar Katlakalna kapiem.

²³ detalizētu ceļa pievienojuma izvērtējuma pamatojumu un secinājumus skatīt Paskaidrojuma raksta 2.pielikumā



3.7.3. SAVIENOJUMI AR BLAKUS TERITORIJĀM

Vienlaicīgi ar jaunā pievienojuma valsts autoceļam V2 un plānotās ielas nodošanu ekspluatācijā detālplānojuma īstenošanas pirmās kārtas teritorijā tiek paredzēta esošā pieslēguma valsts autoceļam V2 (ārpus detālplānojuma teritorijas) slēgšana.

Lai zemes vienībām, kas šobrīd izmanto esošo pieslēgumu valsts autoceļam V2, nodrošinātu piekļūšanu, detālplānojumā plānota iela detālplānojuma teritorijas rietumu malā (skatīt Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns). Plānotās ielas platums sarkanajās līnijās – 12 m, brauktuves platums – 6 m, ietve – 1,5 m, būvlaide 4 m. Ielas būvniecība paredzēta kārtās, ņemot vērā detālplānojuma apbūves kārtas (skatīt [3.5.3.nodalū](#)).

Esošā ceļa posma slēgšana tiks veikta vienlaicīgi ar jaunā pievienojuma valsts autoceļam V2 un plānotās ielas 1.posma nodošanu ekspluatācijā detālplānojuma īstenošanas pirmās kārtas teritorijā. Par esošā ceļa posma slēgšanu noslēgtas rakstiskas vienošanās ar visiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, kurus skar detālplānojumā ietvertie risinājumi. Ar minētajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem noslēgti ceļa servitūtu nodibināšanas līgumi par piekļūšanu no jaunā pieslēguma valsts autoceļam V2 pa ielām detālplānojuma teritorijā.

Lai saglabātu iespējas arī turpmāk izmantot ceļu gar Katlakalna kapiem, kas daļēji iekļaujas arī detālplānojuma teritorijā un tālākā perspektīvā būtu iespējams izbūvēt ielu, detālplānojuma teritorijā noteikta sarkanā līnija. Lielākā daļa no perspektīvā iespējamās ielas atrodas zemes vienībā "Mežs Nr.2" (kadastra apzīmējums 80700010046) un "Katlakalna kapi" (kadastra apzīmējums 80700020287). Ielas būvniecība **nav** plānota detālplānojuma īstenošanas gaitā.

3.7.4. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS APBŪVES RADĪTĀS TRANSPORTA PLŪSMAS PROGNOZE

Lai salīdzinātu teritorijas attīstības ietekmi uz transporta infrastruktūru, projekta ietvaros veikti teritorijas apbūves radītās transporta plūsmas aprēķini.

Sagatavotajā apbūves koncepcijas variantā iespējama līdz 200 daudzdzīvokļu māju būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu – ap 900 un tirdzniecības objekta būvniecība ar aptuvenu platību 1000 m². Ņemot vērā, ka teritorijas apbūve plānota astoņās kārtās, 3.tabulā norādītas iespējamās apbūves radītās transporta plūsmas katrā no apbūves kārtām. Norādīti orientējoši kārtu apbūves beigu termiņi.

3.tabula. Prognozējamās apbūves radītās transporta plūsmas

Kārtas Nr.	Orientējošs kārtas apbūves beigu termiņš	Iespējamais dzīvokļu skaits apbūves kārtā	Auto uz dzīvokli vai tirdzniecības platību ²⁴	Prognozējamā apbūves radītā transporta plūsma (automašīnas vidēji diennaktī)
1.	2020	100	1,5	150
2.	2021	116	1,5	174
3.	2021	72	1,5	108
4.	2023	106	1,5	159
5.	2023	74	1,5	111
6.	2025	155	1,5	232
7.	2025	90	1,5	135
8.	2027	136	1,5	204
veikals	2021	1090 m ²	1 uz 40 m ² stundā	378
KOPĀ	-	849	-	1651

²⁴ automašīnu skaits norādīts atbilstoši plānotajam autostāvvietu skaitam saskaņā ar LVS 190-7 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi"

3.7.5. AUTOSTĀVVIETAS

Autostāvvietu skaits plānots saskaņā ar LVS 190-7 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi" Plānota 1 – 1,5 autostāvvietas uz katru dzīvokli un papildus 10% autostāvvietas apmeklētājiem. Stāvvietas plānotas katra apbūves kvartāla robežās. Autostāvvietas apmeklētājiem iespējams izvietot ielu brīvtelpas robežās kā "kabatas veida" stāvvietas (skatīt ieteicamos ielu šķērsprofilus Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns").

3.7.6. SABIEDRISKAIS TRANSPORTS

Tuvākā pietura "Mākoņkalns" atrodas pie autoceļa V2 pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas. Sabiedriskā transporta satiksmei iespējams izmantot Rīgas Satiksmes autobusu Nr.12, kas kursē maršrutā "Abrenes iela - Kooperatīvs "Ziedonis". Darbdienās aptuveni reizi 20 minūtēs iespējams nokļūt Rīgas centrā līdz Centrālajai stacijai.

3.7.7. VELOTRANSPORTS UN GĀJĒJU SATIKSME

Velotransporta un gājēju satiksmei detālplānojuma teritorijā plānots izmantot ietves ielu malās (skatīt ieteicamos ielu šķērsprofilus Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns"). Detālplānojuma risinājumi atbalsta gājēju un velosipēdistu ceļa izbūvi līdz detālplānojuma teritorijai.

3.7.8. ŪDENS TRANSPORTS

Detālplānojuma teritorija nepieklaujas ūdensobjektiem, tomēr detālplānojumā risinājumi atbalsta publiski pieejamu ūdensmalu veidošanu. Ūdensmalām jābūt ērti sasniedzamām gan no sauszemes gan ar ūdenstransportu no Daugavas pa Olekti līdz detālplānojuma teritorijai.

3.8. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu savākšanu, gāzes apgādi un telekomunikācijām. Inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālplānojuma un tehnisko projektu risinājumiem.

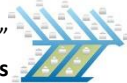
Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē un norādīts ielu šķērsprofilā (skatīt „Inženierkomunikāciju plānu”).

Vienošanās, kas noslēgtas ar nekustamo īpašumu īpašniekiem pie detālplānojuma teritorijas DR robežas, paredz iespējas šo zemes vienību īpašniekiem pieslēgties detālplānojuma teritorijā izbūvētajām inženierkomunikācijām (ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde) pēc inženiertīklu izbūves.

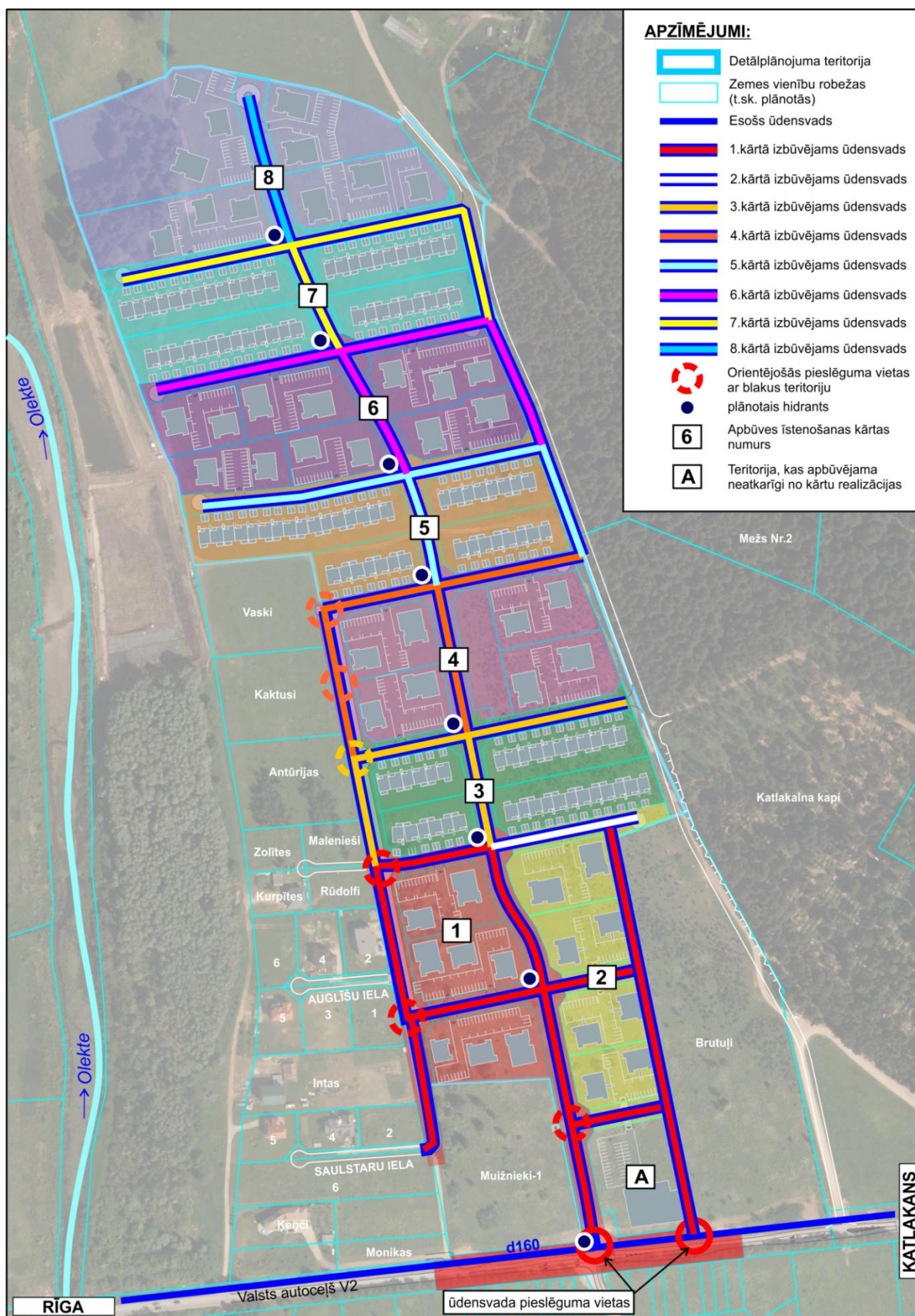
3.8.1. ŪDENSAPGĀDE UN UGUNSDZĒSĪBA

Teritorijas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA „Ķekavas nami” 23.10.2015. nosacījumiem Nr.02-13/690, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 15.10.2015. nosacījumiem Nr.4.5.-07/6843 un Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļas 14.10.2015. nosacījumiem Nr.10-4/24529/521.

Plānots veidot pieslēgumus Ķekavas novada pašvaldības īpašumā esošam ūdensapgādes tīklam, kas izbūvēts gar valsts vietējo autoceļu V2 un centralizēto ūdensvadu izbūvēt ielu sarkanajās līnijās detālplānojuma teritorijā (skatīt Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns"). Pie ūdensvada projektē ugunsdzēsības hidrانتus. Hidrانتu izvietojumu paredz atbilstoši apbūves blīvumam un ugunsdrošības prasībām.



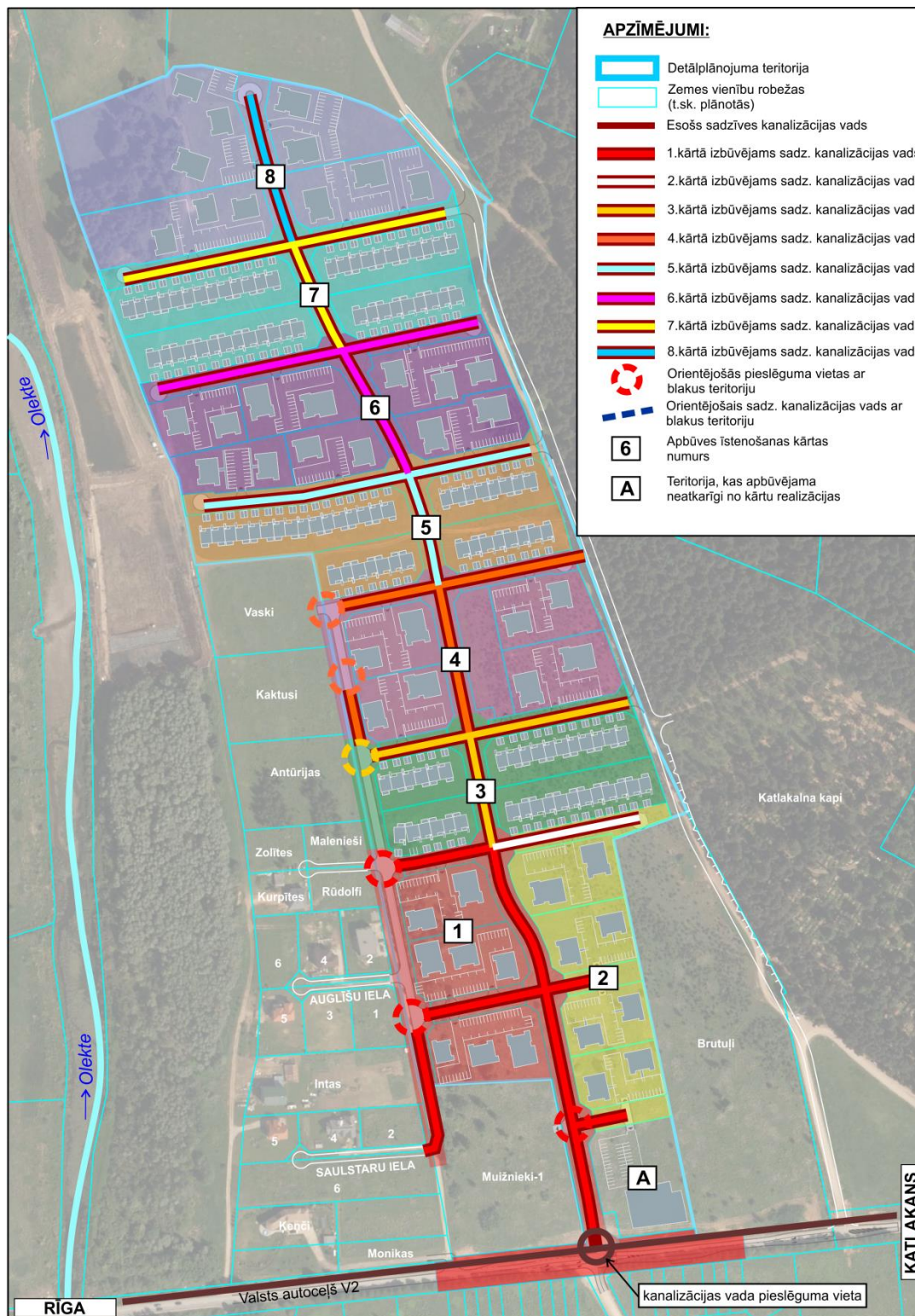
Ūdensapgādes tīkls sarkanajās līnijās tiks būvēts pa posmiem, atbilstoši detālplānojuma teritorijas īstenošanas kārtām (skatīt 23.attēlu).



23.attēls. Plānotais ūdensapgādes un ugunsdzēsības risinājums

3.8.2. SADZĪVES KANALIZĀCIJA

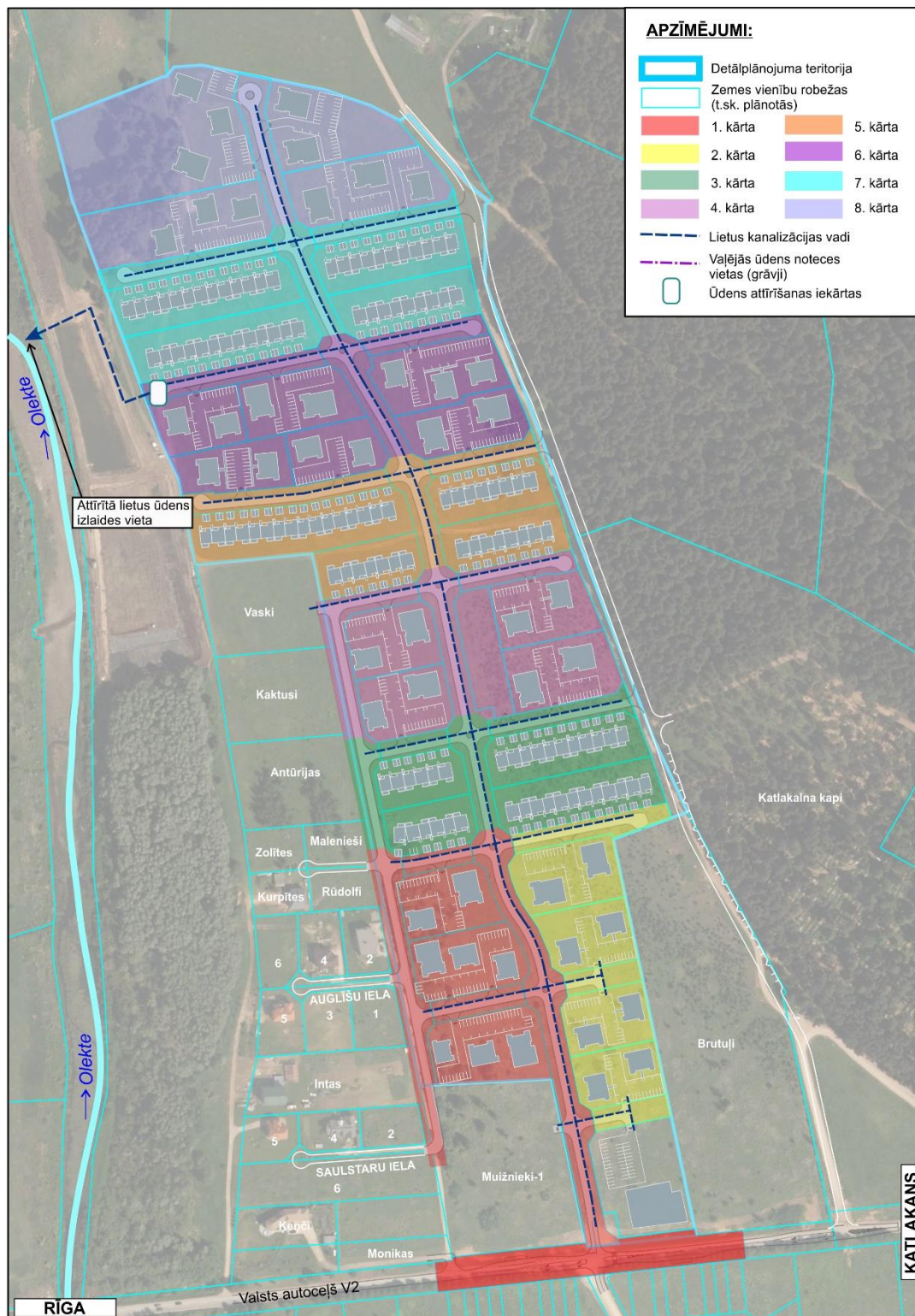
Plānots veidot pieslēgumu Ķekavas novada pašvaldības īpašumā esošam kanalizācijas tīklam, kas izbūvēts gar valsts vietējo autoceļu V2 un centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvēt ielu sarkanajās līnijās detālplānojuma teritorijā (skatīt Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns"). Kanalizācijas tīkls sarkanajās līnijās tiks būvēts pa posmiem, atbilstoši detālplānojuma teritorijas īstenošanas kārtām (skatīt 24.attēlu).



24.attēls. Plānotais kanalizācijas risinājums

3.8.3. LIETUS KANALIZĀCIJA

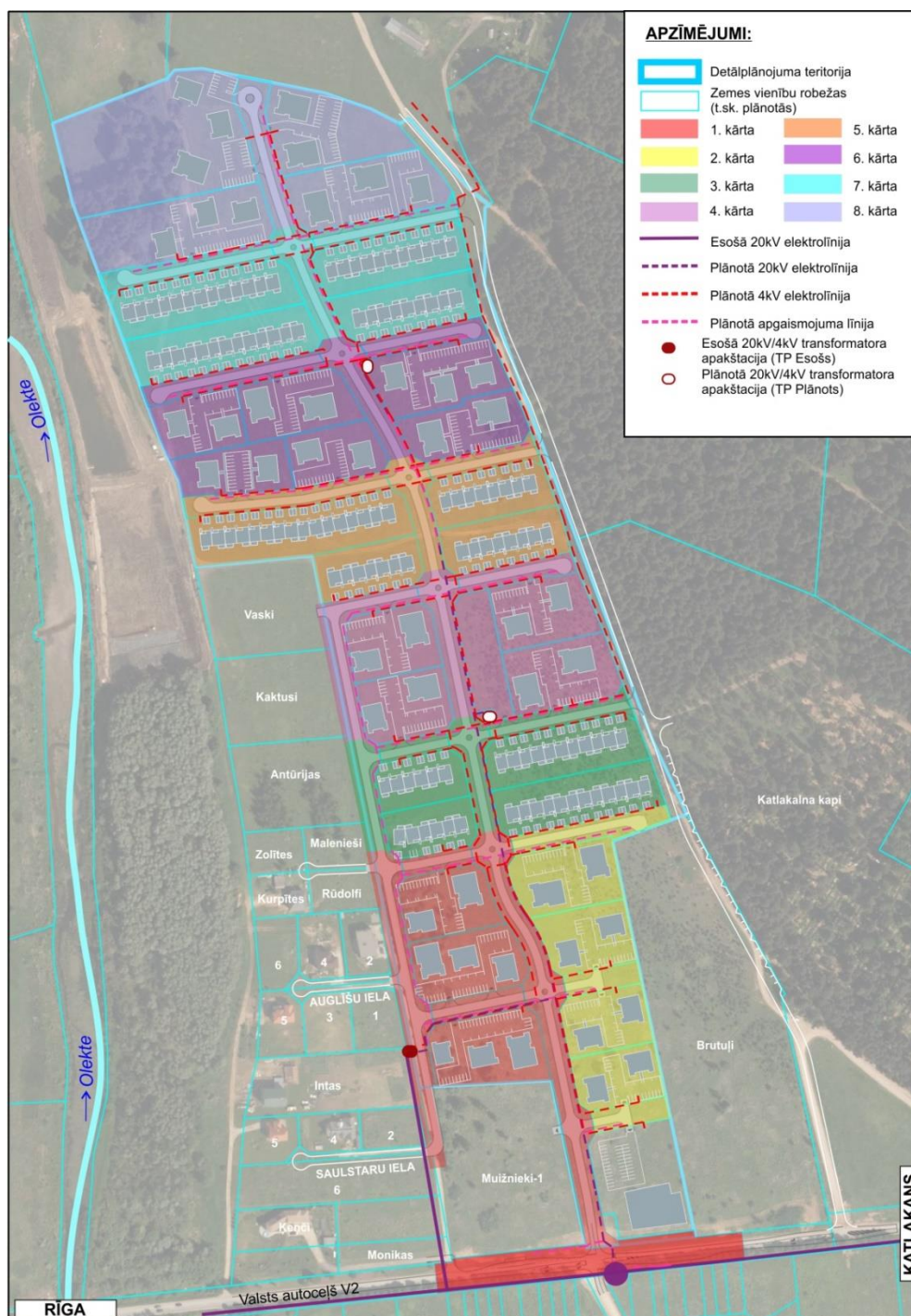
No ielām un laukumiem lietus ūdeni plānots savākt un novadīt pa lietus kanalizācijas vadiem. Ziemeļu daļā plānots izbūvēt lietus ūdens attīrīšanas iekārtas un ūdeni novadīt Olektē. Dienvidu daļā plānots izbūvēt lietus ūdens attīrīšanas iekārtas pie valsts autoceļa V2 un pa lietus kanalizācijas vadu gar valsts autoceļu novadīt Olektē. Gar plānoto ielu gar rietumu robežu paredzēts izbūvēt vaļēju grāvi (skatīt 25.attēlu un Grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns").



25.attēls. Plānotais lietus kanalizācijas risinājums

3.8.4. ELEKTROAPGĀDE

Elektroapgādes risinājums veidots saskaņā ar 5AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa 18.08.2017. Nr.30KI20-03.02/2098. Detālpilnījuma īstenošanas 1.kārtā elektroapgāde iespējama no īpašuma “Intas” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80700010102 izbūvētās 20 kV/0.4 kV transformatoru apakšstacija. Nākamo attīstības kārtu realizācijai nepieciešama divu jaunu 20 kV/0.4 kV apakšstaciju izbūve ielu sarkanajās līnijās. 20 kV un 0.4 kV kabeļu līnijas un ielu apgaismojumu izbūvē ielu sarkanajās līnijās (skatīt 26.attēlu un Grafiskās daļas karti “Inženierkomunikāciju plāns”). Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar 30.09.2014. MK noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

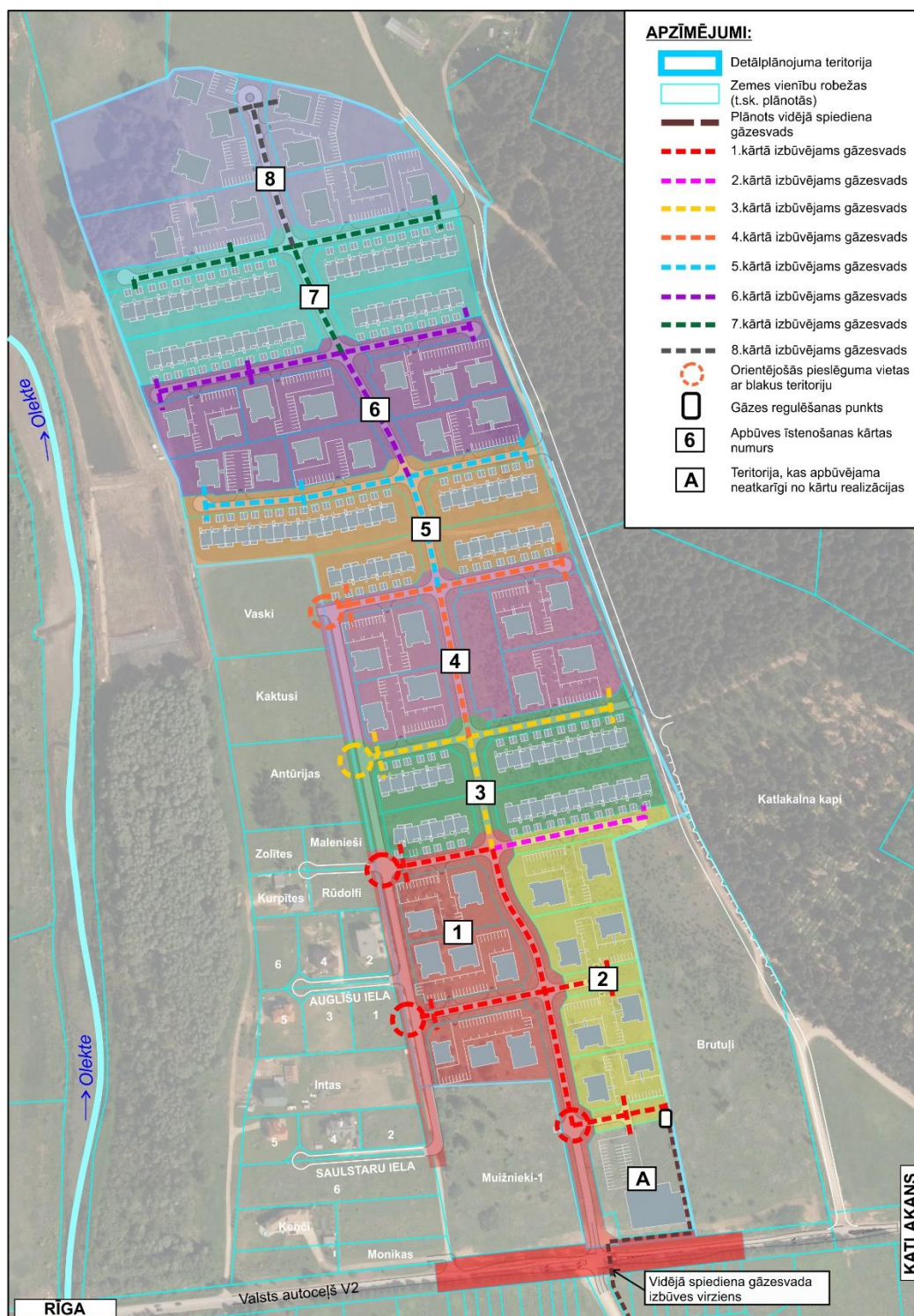


26.attēls. Plānotais elektroapgādes risinājums



3.8.5. GĀZES APGĀDE

Gāzes apgādes risinājums sagatavots saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes departamenta 21.10.2015. nosacījumiem Nr.27.4-2/3795. Pēc AS „Latvijas Gāze” sniegtās informācijas augstā spiediena ($P < 6$ bar) gāzesvads izbūvēts Rāmavas ciemā. Tuvākās pieslēguma vietas - Rāmavas ielas un autoceļa V2 krustojums un Rudzāju iela. Detālplānojumā paredzēta gāzes regulēšanas punkta izbūve un sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietne ielu sarkanajās līnijās. Paredzētas iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvēt katram patērētājam (skatīt 27.attēlu un Grafisko daļu”).



27.attēls. Plānotais gāzes apgādes risinājums



3.8.6. SILTUMAPGĀDE

Kā prioritārs siltumapgādes avots paredzēta gāzes apgāde. Ēku siltumapgādes risinājumus paredz tehniskajos projektos, izvērtējot pieejamās alternatīvas.

3.8.7. ELEKTRONISKIE SAKARI

Detālplānojuma risinājumi paredz sakaru kabeļu izbūvi plānoto ielu sarkanajās līnijās (skatīt ielu šķērsprofilus Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns").

3.8.8. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA

Atkritumus apsaimnieko saskaņā ar Ķekavas novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem, slēdzot līgumus ar atkritumu apsaimniekotāju.

3.9. APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti Grafiskās daļas kartē "Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti".

Aizsargjoslas gar inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un ierakstāmas zemesgrāmatās.