

## I PASKAIDROJUMA RAKSTS

### PLĀNOJUMĀ IZMANTOTO JĒDZIENU SKAIDROJUMS:

**Apbūves intensitāte** - ir stāvu platības procents no zemesgabala platības.

**Brīvā teritorija** - ir zemesgabala neapbūvētā platība, no kā atskaitīta autostāvvietu un piebraucamo ceļu platība. To raksturo brīvās teritorijas platības procents no stāvu platības.

**Būvlaide** – līnija zemesgabala iekšienē, no kuras sākot, virzienā no ielas uz zemesgabala dziļumu, drīkst izvietot galvenās ēkas galveno fasādi.

**Iedibinātā būvlaide** – esošās apbūves frontes veidotā līnija, ja kvartāla robežās vismaz piecos zemesgabalos galvenās ēkas atrodas uz vienas līnijas.

### 1. PLĀNOJUMA MĒRĶI UN UZDEVUMI

Plānojuma mērķis ir pamatot jauktas daudzstāvu dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves ieceri plānojuma teritorijā un nodefinēt tās attīstības iespējas.

Plānojuma uzdevumi:

1. Noteikt pamatotu teritorijas atļauto izmantošanu un izmantošanas nosacījumus, izvērtējot spēkā esošo plānojumu un veicot vispusīgu esošās situācijas analīzi.
2. Izstrādāt detalizētus apbūves noteikumus katram zemesgabalam, ņemot vērā vides veselības, dabas mantojuma saglabāšanas un ilgtspējīgas attīstības principus.
3. Izstrādāt satiksmes organizācijas un perspektīvās inženierapgādes shēmas, kas nodrošina mūsdienu prasībām atbilstošu plānojuma teritorijas apkalpi.

### 2. ESOŠĀ SITUĀCIJA

#### 2.1. Teritorijas novietne un raksturojums.

Teritorija atrodas pilsētas dienvidu daļā - Zemgales priekšpilsētā vēsturiskā mazstāvu dzīvojamā rajonā - Šosciemā, kas ir Pārdaugavas dzīvojamā rajona Ziepniekkalna daļa.

Plānojamās teritorijas platība ir aptuveni 11,6 ha.

Plānojuma teritorija robežojas ar dzelzceļu Rīga-Jelgava, Briņģu ielu, Bikstu ielai piegulošo zemesgabalu ziemeļu robežām, Vienības gatvi, Kaplavas ielai piegulošo zemesgabalu dienvidu robežām un Bārbeles ielu, kā arī Bierīņu mazstāvu un Ziepniekkalna daudzstāvu dzīvojamo apbūvi.

Intensīva Ziepniekkalna dzīvojamā rajona, kas, galvenokārt, sastāv no daudzstāvu blokmājām, būvniecība sākās 20.gs. 80.-jos gados, kad uz šo rajonu pārsvarā pārvācās strādnieku ģimenes no Latgales priekšpilsētas. Populārs šis rajons kļuva tikai 20.gs. 90.-jos gados, kad tika

izveidota labi organizēta satiksme ar Rīgas pilsētas centru un attīstījās pakalpojumu infrastruktūra, tika uzbūvēti moderni tirdzniecības centri. Rajons turpina strauji attīstīties arī šobrīd, pabeidzot iepriekš nepabeigtos objektus un ceļot jaunus.

Ziepniekkalna turpmākā attīstība arī turpmāk būtu saistāma ar daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, vienlaikus attīstot arī sabiedriskās infrastruktūras objektus. Esošie sabiedriskie, darījumu un pakalpojumu objekti, kā arī transporta mezglu tuvums, plānojuma teritorijā rada attīstības potenciālu un labvēlīgus priekšnoteikumus jaunai būvniecībai.

## **2.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana un teritorijas attīstības priekšnoteikumi.**

Esošais zemesgabalu sadalījums un izvietojums plānojuma teritorijā ir samērā regulārs, ko nosaka savstarpēji paralēli izvietoto vietējas nozīmes ielu tīkls – Briņģu, Bikstu, Kaplavas un Bārbeles ielas. Apbūves blīvums teritorijā ir nevienmērīgs. Teritorija ir ekstensīvi izmantota un tajā vēl ir potenciāli brīvi, apbūvējami zemesgabali.

Teritorija uz dienvidiem no Kaplavas ielas līdz plānojuma robežai raksturojama kā savrupmāju apbūves teritorija, kur zemesgabalu platības svārstās robežās no 600m<sup>2</sup> līdz 3000m<sup>2</sup>.

Zemesgabalos pie Vienības gatves izvietoti darījumu objekti – lielveikals “Maxima”, DUS “Latvijas Nafta”.

Virzienā uz ziemeļiem no Kaplavas ielas esošo apbūvi veido jaukta tipa apbūve. Savrupmāju apbūves grupa veidojas tikai pašā teritorijas ziemeļu daļā Briņģu ielā pie dzelzceļa. Šajā daļā ir neapgūtas teritorijas, kas šobrīd tiek apbūvētas. Zemesgabalā aiz lielveikala tiek būvēti divi jauni daudzdzīvokļu nami.

Detālpilānojuma teritorija atrodas starp diviem sabiedriskā transporta mezgliem – dzelzceļa staciju “Turība” un 8.trolejbusu maršruta galapunktu. Plānojums robežojas ar biznesa augstskolas “Turība” teritoriju.

## **2.3. Teritorijas atļautā izmantošana saskaņā ar Rīgas attīstības plānu 1995.-2005.gadam.**

Saskaņā ar Rīgas attīstības plānu 1995.-2005.gadam teritorija atrodas daļēji: jauktā dzīvojamā darījumu un iestāžu teritorijā, dabas pamatnes teritorijā un mazstāvu dzīvojamajā teritorijā.

Vienības gatvei piegulošie zemesgabali atrodas jauktā dzīvojamā un darījumu iestāžu teritorijā.

Dabas pamatnes teritoriju veido Vienības gatves apzaļumojuma josla un apstādījumu josla gar dzelzceļu Rīga-Jelgava.

Pārējo plānojuma teritoriju veido mazstāvu dzīvojamā teritorija, kas tikai daļēji atbilst teritorijas apbūves raksturam un attīstības iespējām.

### 3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS KONCEPCIJA.

#### 3.1. Teritorijas attīstības koncepcijas pamattēzes.

Vadoties no esošās apbūves izvietojuma un teritorijas izvietojuma attiecībā pret dzelzceļu un Vienības gatvi, pieņemti sekojoši teritorijas attīstības priekšlikumi:

- Vienības gatvei piegulošās teritorijas paredzētas darījumu un pakalpojumu iestāžu būvniecībai.
- Plānojuma teritorijas iekšienē paredzēta dzīvojamā apbūve ar lielāku zemesgabala brīvās teritorijas procentu.
- Atļautais apbūves maksimālais augstums ir robežās no 2 līdz 6 stāviem  
6 stāvu apbūve plānota tirdzniecības kompleksam "Maxima" blakus esošajos zemes gabalos, tādējādi akcentējot perspektīvo darījumu un pakalpojumu centru
- Plānojums paredz veidot 12m platu Vienības gatves apstādījumu joslu, aiz kuras plānotajai apbūvei jāveido arhitektoniski izteiksmīga ielas fronte.
- Teritorijas funkcionālajām zonām atkarībā no novietojuma pret apkalpojošās ielas kategorijas ir atšķirīga apstādījumu koncepcija:
  - ielu apstādījumu joslas - gar dzīvojamo apbūvi, kas veido koku alejas Bikstu un Kaplavas ielās, bet darījumu zonā plānoti sadalošie koku stādījumi autostāvvietās.
  - 12 m plata Vienības gatves un Dīķa ielas apstādījumu joslas, aiz kurām plānotajai apbūvei jāveido arhitektoniski izteiksmīga ielas fronte.

#### 3.2. Apbūves attīstības ieceres.

Detālpilānojuma ierosinātājai SIA "SSC" pieder vairāki neapbūvēti zemesgabali plānojuma teritorijā. Saskaņā ar ierosinātāja ieceri šajos zemesgabalus paredzēta daudzdzīvokļu māju un biroju būvniecība.

Būvniecības stadijā atrodas viens no plānotajiem daudzdzīvokļu māju kompleksiem zemesgabalā starp Bikstu un Kaplavas ielām aiz tirdzniecības centra "Maxima". Divas dzīvojamās ēkas – piecu sekciju celtnes izvietotas rietumu - austrumu virzienā ar ziemeļu garenfasādi, kurā izvietojas ieejas mezgļi, kāpņu telpas un virtuves, bet dienvidu pusē pārsvarā -dzīvojamās telpas. Dzīvojamās ēkas iecerētas plānā ar plastisku izliekumu un mainīgu stāvu skaitu (no četriem līdz sešiem stāviem), kas kopumā rada ainavisku apbūves kompozīciju. Pagrabstāvā paredzēts izvietot atklātu autonomvietni.

Ieceres stadijā ir daudzfunkcionāla biroju ēka un daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka kvartālā starp Briņģu un Bikstu ielām. Ēku apjomi kārtoti lineārā secībā perpendikulāri Vienības gatvei.

Biroju ēka iecerēta kā 6-stāvu būvaprjoms, kura 1.stāvā izvietojas sabiedriskie un sadzīves pakalpojumu objekti. Daudzdzīvokļu māju iecerēts veidot kā 4-stāvu būvaprjomu ar mazāku apbūves laukumu.

#### 4. PLĀNOJUMĀ PIEŅEMTIE RISINĀJUMI

##### 4.1. Plānojumā noteiktā teritorijas izmantošana

Detālpļānojumā ietverto teritoriju veido trīs kvartāli. Šo kvartālu perspektīvā teritorijas attīstība noteikta pēc vienotiem principiem, kas balstīti uz esošās teritorijas izmantošanas analīzi. Plānojumā pieņemtie risinājumi izriet no spēkā esošajiem normatīviem un ieteikumiem teritoriālpļānošanā.

Ņemot vērā vides piesārņojuma aspektu (troksnis, gaisa piesārņojums, vibrācija) Vienības gatvei un Dīķa ielai piegulošajiem zemes gabaliem noteikta perspektīvā (atļautā) izmantošana - jauktas apbūves teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir darījumu iestāžu un tirdzniecības/pakalpojumu objektu būvniecība.

Teritorijā starp Kaplavas un Bārbeles ielām jau ir gandrīz pilnībā noformējusies mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. Detālpļānojums paredz šīs teritorijas saglabāšanu un attīstību atbilstoši esošajam zemes izmantošanas mērķim dzīvojamās apbūves teritorija.

Detālpļānojums paredz precizēt dabas pamatnes teritorijas, nosakot Vienības gatves un Dīķa ielas turpinājuma (turpmāk tekstā- Dīķa iela) apzaļumojumu joslu platumus.

##### 4.2. Dabas mantojuma saglabāšana un attīstība.

Detālpļānojuma teritorijā atrodas 2 vietējas nozīmes aizsargājami koki:

- Ozols parastais (*Quercus robur*) zemes gabalā ar kadastra Nr.0100-107-0028, Rīgas domes Aizsargājamo koku datu bāzē **Nr.1013**, stumbra apkārtmērs 1,3m augstumā no sakņu kakla 3.50m. Lai saglabātu kokam labvēlīgus augšanas apstākļus jāsaglabā apstādījumu josla gar Kaplavas ielu.
- Ozols parastais (*Quercus robur*) zemes gabalā ar kadastra Nr.0100-107-0025, Rīgas domes Aizsargājamo koku datu bāzē **Nr.1014**, stumbra apkārtmērs 1,3m augstumā no sakņu kakla 3.65m. Koks aug uz pagraba. Ja pagrabu paredzēts neizmantot, tad tas jāaizber, nekādā gadījumā nav pieļaujama tā nolīdzināšana.

Uz abiem minētajiem ozoliem attiecināmi Rīgas domes 10.03.2005. saistošo noteikumu Nr.94 "Rīgas pilsētas aizsargājamo koku aizsardzības un uzturēšanas noteikumi" prasības, kas nosaka, ka ap kokiem jāievēro aizsargjosla 10 m rādiusā, mērot no koka stumbra.

Detālpārplānojuma teritorijā kā perspektīvs aizsargājams koks jāatzīmē ozols (*Quercus robur*) zemes gabalā ar kadastra Nr.0100-107-0022. Neatkarīgi no izmēriem, tas vērtējams, kā vitāls, ainaviski vērtīgs un saglabājams koks.

Lai nodrošinātu aizsargājamo un pārējo ainavai raksturīgo koku (ozolu, liepu, ošu un bērzu) saglabāšanu un turpmāko augšanu paredzēts:

- Saglabāt ielu esošo augstuma atzīmi.
- Veidot jaunas ielu apstādījumu joslas gar Bikstu un Kaplavas ielām.
- Plānojot turpmākās apbūves apzaļumojuma teritorijas pēc iespējas saglabāt augošos ainavai raksturīgo sugu kokus - ozolus, liepas, ošus un bērzus. Jauno stādījumu sortiments jānosaka katrā konkrētā projektā.
- Plānojot apbūvi atsevišķos zemes gabalos, kur aug aizsargājami un saglabājami koki, ņemt vērā kā plānotā būvniecība ietekmēs virsūdeņu noteci un gruntsūdens līmeni, kas būtiski ietekmē augošu koku sakņu vidi.

#### **4.3. Vides veselība.**

Visa veida piesārņojuma mazināšanai no autotransporta un dzelzceļa plānojuma teritorijā tiek paredzētas 12m platas apstādījumu joslas gar Vienības gatvi un Dīķa ielu.

Detālpārplānojuma izstrādes gaitā tika veikta ilgtermiņa trokšņa novērtēšana, kuras rezultātā dzelzceļa 100m aizsargjoslas robežās fiksēta virs normatīva akustiskā diskomforta zona. Saskaņā ar LR Ministru kabineta 13.07.2004. noteikumiem Nr.597 "Vides trokšņa novērtēšanas kārtība" teritorijā, kurā trokšņa rādītāja Lnakts vērtība pārsniedz šo noteikumu trokšņa robežlielumu pieļaujamo normatīvu robežās, pieļaujama teritorijas plānojumā noteiktajam atļautajam teritorijas izmantošanas veidam atbilstošu ēku būvniecība vai rekonstrukcija, ja tiek projektēti un īstenoti prettrokšņa pasākumi atbilstoši Latvijas būvnormatīvā LBN 016-03 "Būvakustika" noteiktajām prasībām. Attiecīgā pašvaldība var atļaut dzīvojamās mājas rekonstrukciju, ja pēc rekonstrukcijas nav plānots būtiski palielināt iedzīvotāju skaitu un iedzīvotāji ir brīdināti par trokšņa robežlielumu pārsniegšanu un ir piekrituši rekonstrukcijai. Saskaņā ar LBN 016-03 "Būvakustika" 5.sadaļu dzelzceļa aizsargjoslas teritorijā nepieciešama pilsētībūvniecisku vai konstruktīvu prettrokšņu pielietošana. Atbilstoši būvakustikas eksperta A.Zabrauska slēdzienam visefektīvākā būtu vienlaidus teritorijas prettrokšņu ekranēšana, kas nozīmē, ka būtu jāuzstāda (min. 500m garš) ekrāns ar augstumu, kas nosakāms akustiskā aprēķina rezultātā. Vienlaidus ekrāna uzstādīšana šādā garumā ir iespējama tikai dzelzceļa nodalījuma joslā un risināma kompleksi gar sliežu ceļiem pilsētas teritorijā.

Pamatojoties uz augšminēto kā piemērotāku konkrētajai detālpārplānojuma teritorijai situācijai plānojums paredz konstruktīvu (arhitektonisku) prettrokšņu pasākumu pielietošanu jaunbūvēm dzelzceļa aizsargjoslā.

#### 4.4. Transporta organizācijas risinājumi.

Vienības gatve, pieslēdzoties Dienvidu tilta trasei un K.Ulmaņa gatvei, iekļaujas pilsētas Rietumu lielceļa sistēmā, veidojot nozīmīgu transporta saikni dienvidu virzienā. Vienības gatves sarkanajām līnijām veikta korekcija jaunā Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam izstrādes gaitā. Projektēto sarkano līniju platums ir 45m. Arī Bikstu un Kaplavas ielām pirms detālplānojuma izstrādes ir veikta sarkano līniju korekcija, nosakot abām minētajām ielām projektētās ielu sarkanās līnijas 15m platumā.

Detālplānojumā projektētās ielu sarkanās līnijas tiek saglabātas bez izmaiņām. Transporta kustības organizācijas un ielu šķēršprofilu izstrādē ņemts vērā Vienības gatves rekonstrukcijas projekts pie t/c "Maxima" (E.Daniševska birojs, 2004.gads).

Detālplānojums paredz koriģēt Dīķa ielas sarkanās līnijas, savietojot Dīķa ielas sarkano līniju ar dzelzceļa robežu un Rīgas pilsētas robežu. Tādējādi tiek likvidēta šaurā neizmantojamā josla starp esošām sarkanajām līnijām, dzelzceļu un pilsētas robežu. Dīķa ielai noteiktas sarkanās līnijas 12m platumā.

Ielu sarkanās līnijas noteiktas Bārbeles ielai pa piegulošo zemes gabalu robežām – 9m platumā un Briņģu ielai pie dzelzceļa arī pa zemes gabalu robežām.

Plānojuma teritorijā esošās ielas – Bikstu, Kaplavas un Dīķa iela plānotas kā divvirziena ielas ar divām braukšanas joslām.

Piebraukšanai pie zemes gabaliem paredzēts izmantot Bikstu, Kaplavas Bārbeles un Briņģu ielas ar pieslēgumiem 50 m attālumā no krustojuma.

#### 4.5. Teritorijas inženierapgāde.

Ūdensapgādei projektēti divi jauni cauruļvadi Bikstu un Kaplavas ielu sarkanajās līnijās ar pieslēgumiem Vienības gatves sarkanajās līnijās esošajam Ø200mm ūdensvadam.

Sadzīves notekūdeņu novadīšanai jāizbūvē cauruļvadi Bikstu un Kaplavas ielu sarkanajās līnijās ar pieslēgumu esošajam Ø300mm kanalizācijas cauruļvadam Vienības gatves un Bikstu ielas krustojumā. Plānota jauna sadzīves notekūdeņu sūkņu stacija pie Dīķa ielas un Kaplavas ielas krustojuma.

Elektroapgādei plānota jaunas transformatoru apakšstacijas izbūve Bikstu ielā.

Gāzesapgādei paredzēts projektējamais gāzesvads ar pieslēgumu esošajam gāzesvadam zemesgabalā ar kad. Nr.01001070024.

Bikstu un Kaplavas ielu sarkanajās līnijās plānota arī lietussūdens kanalizācija.

Ugunsdzēsības vajadzībām jāparedz hidranti uz ārējā ūdensvada.

Ugunsdrošības pasākumu nodrošināšanai piebrauktuvju, attālumu un caurbrauktuvju parametri jāpieņem atbilstoši LBN 100 "Teritoriālpilnošana. Pilsētu un pagastu izbūve".

Teritorijas izbūvē jāņem vērā LBN 201 m-96 "Ugunsdrošības normas" kā arī LBN 222-99 "Ūdensapgāde ārējie tīkli un būves".

#### **4.6. Zemes gabalu robežu pārkārtošanas priekšlikums.**

Detālpāņojumā iekļauts zemes gabalu ar kad. Nr.01001070021 un Nr.01001070016 robežu pārkārtošanas projekts. Projekta mērķis ir pārvietot robežu, kas ir kopīga abiem zemesgabaliem, Vienības gatves virzienā. Tādējādi izveidojot divus platības ziņā līdzvērtīgus zemes gabalus.

Robežu pārkārtošanas rezultātā palielinās zemes gabala ar kad. Nr.01001070021 ("B") platība un samazinās zemes gabala ar kad. Nr.01001070016 ("A") platība. Jaunizveidoto zemesgabalu platības ir attiecīgi 11642 m<sup>2</sup> un 11422m<sup>2</sup>.