

# DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM DZINTARU IELĀ 3, ĶĒGUMĀ, OGRES NOVADĀ



## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Redakcija 1.0

PASŪTĪTĀJS:

SIA "Ziemeļlatvijas meži"

IZSTRĀDĀTĀJS:

**PLĀNOŠANAS  
EKSPERTI**

Maija 16-3, Rīga, LV-1006  
birojs@planosana.lv  
www.planosana.lv

IZSTRĀDES VADĪTĀJS NO  
PAŠVALDĪBAS PUSES:

Benita Šteina

Ogres novada Attīstības un  
plānošanas nodaļas telpiskā  
plānotāja

2023



## Saturs

IZSTRĀDES PAMATOJUMS .....	3
DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.....	3
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS .....	3
Īpašums un tā piederība .....	3
Sasniedzamība .....	3
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana .....	4
Teritorijas apsekošana.....	5
Inženiertīklu pieejamība .....	6
Apgrūtinājumi.....	7
RISINĀJUMI .....	8
Jaunveidojamās zemes vienības un to izmantošana.....	8
Transporta infrastruktūra.....	9
Inženiertīkli .....	9
Detālpilānojuma īstenošana.....	10
Adresācijas un lietošanas mērķu priekšlikums.....	11



## IZSTRĀDES PAMATOJUMS

2022.gada 22.martā Ogres novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) tika saņemts iesniegums no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7409 006 0001 Dzintaru ielā 3, Ķegumā, Ogres novadā īpašnieka pilnvarots personas ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi zemes vienības sadalīšanai. Šajā sakarā Ogres novada dome 2022.gada 28.aprīļa sēdē pieņēma lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam Dzintaru ielā 3, Ķegumā, Ogres novadā” (protokola Nr.9, 6.§).

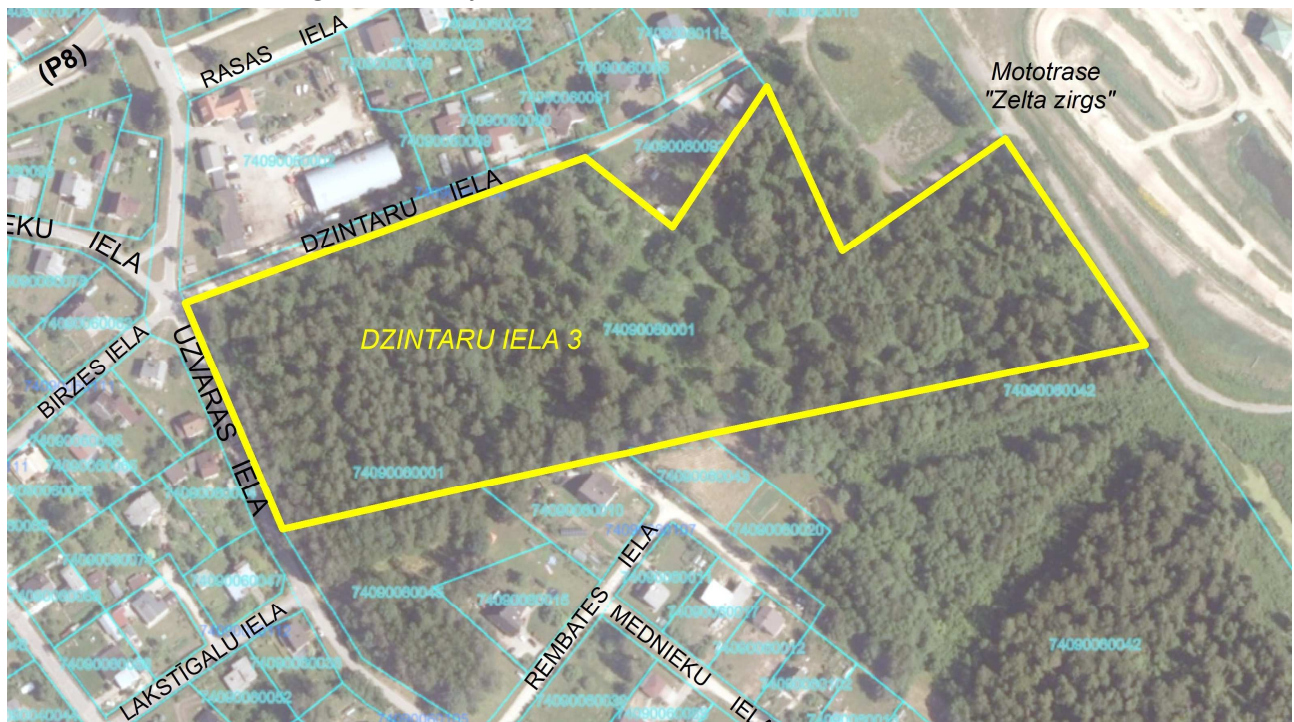
## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojums tiek izstrādāts ar mērķi sadalīt nekustamā īpašuma Dzintaru ielā 3, Ķegumā, Ogres novadā, kadastra Nr.7409 006 0001, sastāvā esošo zemes vienību, kadastra apzīmējums 7409 006 0001 (turpmāk – Zemes vienība) dzīvojamās apbūves vajadzībām, transporta infrastruktūras un inženiertehniskās apgādes nodrošināšanai.

## DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

### Īpašums un tā piederība

Detālplānojuma teritoriju veido nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7409 006 0001 Dzintaru ielā 3, Ķegumā, Ogres novadā, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7409 006 0001 (4,7539ha). Īpašuma tiesības uz zemes vienību ir juridiskai personai. Īpašums nav apbūvēts, un, saskaņā ar Valsts meža dienesta sniegto informāciju, uz tā atrodas mežs.



1.attēls. Detālplānojuma teritorija.<sup>1</sup>

### Sasniedzamība

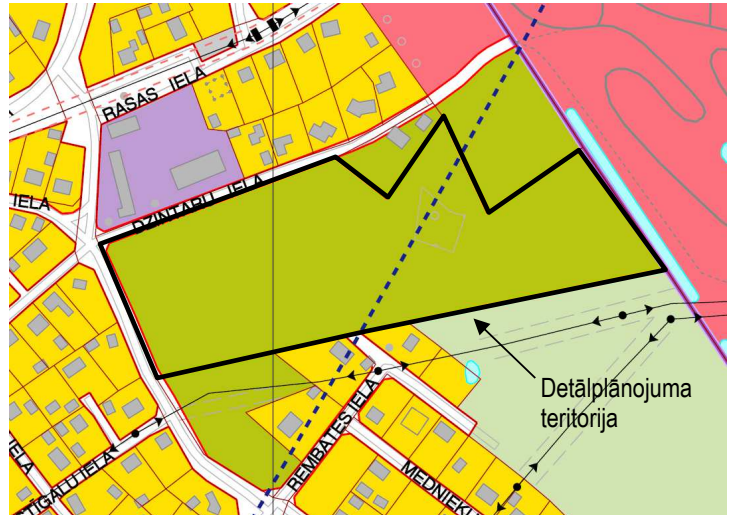
Detālplānojuma teritorija atrodas Ķeguma pilsētas ziemeļu daļas savrupmāju dzīvojamās apbūves kvartālā, netālu no Celtnieku ielas. Attālums ar automašīnu līdz pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km, savukārt,

<sup>1</sup> Attēla sagatavošanā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte un Valsts zemes dienesta kadastra dati

pārvietojoties ar kājām un nešķērsojot Celtnieku ielas dzelzceļa pārbrauktuvi, attālums ir nedaudz vairāk par 1 km. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas centrā (dzelzceļa stacija, autobusa pietura). Detālpilnojumā teritorija sasniedzama pa asfaltētām ielām, savukārt piegulošā Dzintaru iela ir ar grunts segumu.

## Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas plānojumu 2013. - 2024.gadam (turpmāk - Teritorijas plānojums) detālpilnojumā teritorijai ir noteikta funkcionālā zona *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)*. Tā 2.attēlā attēlota ar zaļu krāsu, kas nozīmē Mežaparka apbūves teritorijas Ķeguma pilsētā. Atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - TIAN) 308.punktam, atļautā primārā izmantošana pieļauj savrupmājas, vasarnīcas un dārza mājas būvniecību.



2.attēls. Izkopējums no Ķeguma novada teritorijas plānojuma 2013.- 2024.gadam Grafiskās daļas<sup>2</sup>

TIAN 309.punts paredz, ka papildizmantošana pieļauj teritorijā veidot publisko apbūvi: tūrisma un atpūtas iestādi, sporta būves, izglītības iestādi, veselības aizsardzības iestādi un sociālās aprūpes iestādi.

Minētajā attēlā redzams, ka detālpilnojumā teritoriju skar Dzintaru un Uzvaras ielu sarkanās līnijas. Zilā raustītā līnija, kas šķērso teritoriju no dienvidiem un ziemeļiem, ir 15km zona ap lidlauka kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju, saņemama Civilās aģentūras atļauja.

2.attēlā redzams, ka detālpilnojumā teritorijai apkārt dominējošā funkcionālā zona ir *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*, kur vidējais zemes vienību lielums ir aptuveni 0,12ha. Teritorijas plānojuma TIAN pieļauj zemes vienības blīvāk apbūvēt kā detālpilnojumā teritoriju.

Detālpilnojumā teritorija austrumos robežojas ar Rembates pagasta teritoriju, 2.attēlā Ķeguma pilsētas robeža attēlota ar violetu līniju. Otrpus robežai atrodas mototrase "Zelta zirgs". Teritorijas plānojumā tai noteikta funkcionālā zona *Publiskās apbūves teritorija (P)*, kas 2.attēlā apzīmēta ar gaiši sarkanu krāsu. Teritorijas plānojumā TIAN 353.punkts pieļauj tās plašu izmantošanu saistībā ar publiskās darbības un komercdarbības apbūvi. Atbilstoši TIAN 354.punktam, papildizmantošana ļauj teritoriju izmantot arī rūpnieciskai apbūvei, kas nerada būtisku piesārņojumu. Trasē reizi gadā notiek motokrosa sacensības, trase tiek izmantota arī motokrosa treniņiem. Ietekmi no trases uz detālpilnojumā teritoriju ir grūti novērtēt, bet esošais mežs sacensību un treniņu laikā pilda skaņas slāpēšanas funkciju, kas ir ļoti nozīmīgi ne tikai detālpilnojumā teritorijai, bet arī apkārtesošajai apbūvei.

Detālpilnojumā teritorija ziemeļos otrpus Dzintaru ielai robežojas ar tehniskajām garāžām, teritorijas plānojumā tām noteikta *Rūpniecības apbūves teritorija (R)*, kas 2.attēlā apzīmēta ar violetu krāsu. Atbilstoši

<sup>2</sup> Ķeguma novada Ķeguma pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karte 2013. - 2024.gadam





Teritorijas plānojuma TIAN 364.punktam, tur atļauts veidot vieglās rūpniecības uzņēmumus, lauksaimniecības ražošanas uzņēmumus u.c., izņemot atkritumu apsaimniekošanas un/vai pārstrādes uzņēmums. Saskaņā ar komunālo pakalpojumu sniedzēja SIA "Ķeguma Stars" pārstāvja sniegto informāciju, teritorijā nenotiek aktīva saimnieciskā darbība, kas radītu būtisku ietekmi uz detālplānojuma teritoriju.

Visneitrālākā no apkārtesošām teritorijām ir *Mežu teritorija (M)*, kas atrodas dienvidu daļā no detālplānojuma teritorijas, un kas 2.attēlā apzīmēta ar gaiši zaļu krāsu. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 409.punktu, tie jāsauglabā kā mežaparks - iedzīvotāju atpūtas un pastaigu teritorija, neparedzot tās apbūvi, izņemot labiekārtojuma infrastruktūru.

Lielākā daļa no apskatīto funkcionālo zonu zemes vienībām ir fiziskām personām piederošas.

### Teritorijas apsekošana

Detālplānojuma teritorijas apsekošana tika veikta 2022.gada 30.augustā. Teritorija sasniedzama pa Uzvaras vai Dzintaru ielām. Saskaņā ar apsekojuma rezultātiem, kā arī ar augstas detalizācijas topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju, teritorijā atrodas lapu un skuju koku mežs. Teritorijai ir izteikts reljefs, kas to padara interesantu un pievilcīgu. Reljefa izmaiņas vietām pārsniedz 7m, piemēram, teritorijas ziemeļu daļā augstuma atzīmē ir 54m virs jūras līmeņa, savukārt 60 metrus uz dienvidiem augstuma atzīmē ir 48m virs jūras līmeņa. Izteikta nogāze fiksēta teritorijas rietumu daļā pie Uzvaras ielas. Viszemākā vieta ir teritorijas austrumu daļā pie blakusesošās mototrases "Zelta zirgs". Uz robežas atrodas meliorācijas grāvis, neliels grāvis atrodas arī teritorijas dienvidrietumu un vidusdaļā. Neviens no tiem nav reģistrēts Meliorācijas kadastra informācijas sistēmā.



3.attēls. Detālplānojuma teritorija ziemeļrietumu daļā

Atbilstoši dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS pieejamajai informācijai, Detālplānojuma teritorijā līdz 2022.gada 13.septembrim nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes,





kuras varētu ietekmēt Detālplānojuma izstrādes īstenošanu. Apsekošanas procesā arī netika konstatēti potenciālie dižkoki un dabas pieminekļi.



4.attēls. Detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļa.

### Inženiertīklu pieejamība

Elektroapgāde. Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 26.08.2022. nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-44156, detālplānojuma teritoriju šķērso 0,4kV elektropārvades gaisvada līnija. Uzsākot detālplānojuma īstenošanu ir pieprasīti tehniskie noteikumi no AS “Sadales tīkls”. Elektroapgādes projektēšanā un būvniecībā ir jāņem vērā Aizsargjoslu likuma 35. un 45. panta prasības, Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības, MK noteikumus Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi” un MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktus.

Ūdensapgāde un kanalizācija. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju, centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli atrodas uz Uzvaras ielas un Dzintaru ielas. Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorijai plānots piekļūšanu organizēt no Dzintaru ielas, racionāli pieslēgties tīkliem būtu Dzintaru ielā, skatīt 5.attēlu.

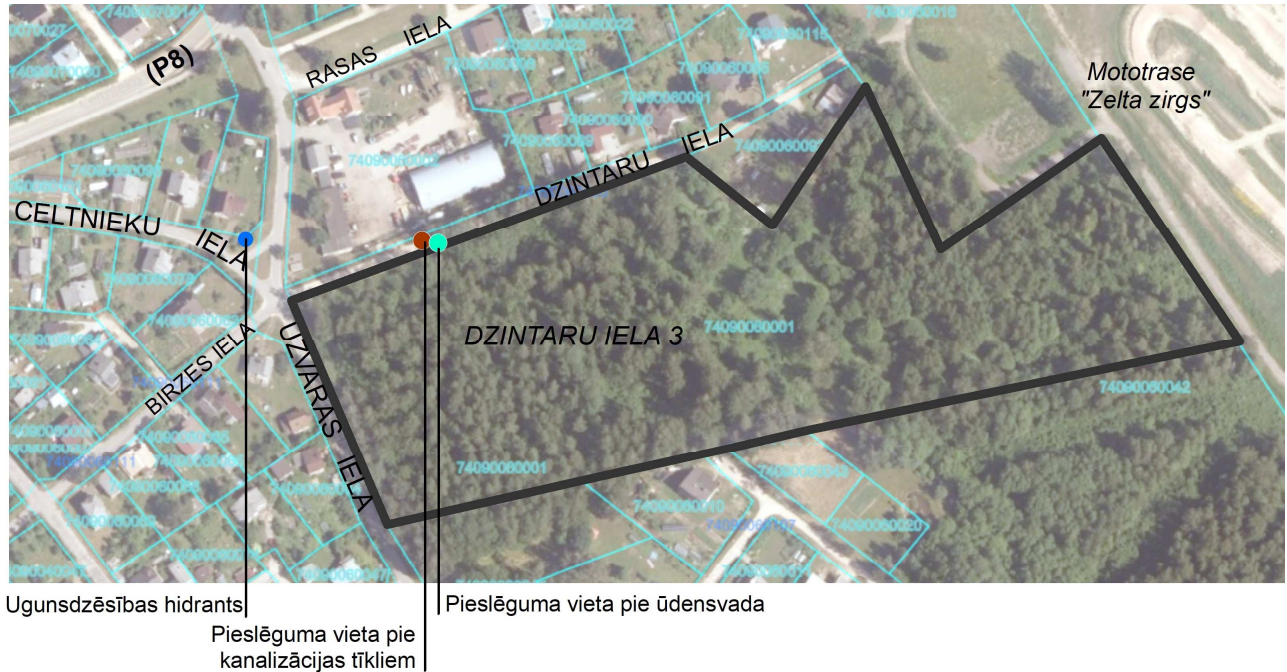
Ugunsdrošības nodrošinājums. Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju ugunsdzēsības hidrants atrodas Celtnieku ielas un Uzvaras ielas krustojumā, skatīt 5.attēlu.

Sakaru tīkli. Saskaņā SIA “Tet” 15.09.2022. tehniskajiem noteikumiem Nr. PN-222233 detālplānojuma teritorijā nav elektronisko sakaru tīklu. Pēc pieejamiem datiem augstas detalizācijas topogrāfiskajā informācijā, tuvākie sakaru tīkli atrodas Uzvaras ielā.



**Gāzes apgāde.** Saskaņā ar augstas detalizācijas topogrāfisko informāciju, detālplānojuma teritorijā un tiešā tās tuvumā nav pieejami gāzes apgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punktu.



5.attēls. Inženiertīklu pieejamība. <sup>3</sup>

## Apgrūtinājumi

2.tabula. Apgrūtinājumi.

N.P.K.	APGRŪTINĀJUMA NOSAUKUMS	KODS	PLATUMS
1.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	1 m gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601	2,5 m no elektrisko tīklu gaisvadu līnijas
3.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400	1,5 m no grāvja krants (augšmalas), Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 130.punktam
4.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	7312030100	Atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajai sarkanajai līnijai

<sup>3</sup> Attēla sagatavošanā izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofotokarte un Valsts zemes dienesta kadastra dati

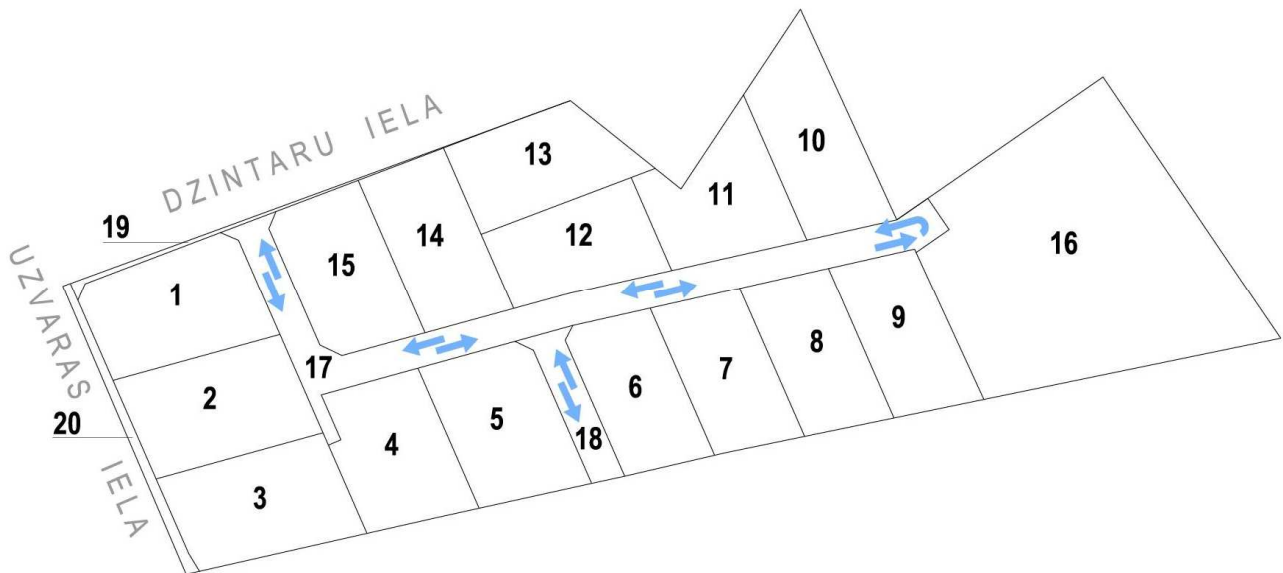




## RISINĀJUMI

### Jaunveidojamās zemes vienības un to izmantošana

Detālplānojuma risinājumi paredz īpašumu Dzintaru ielā 3, Ķegumā sadalīt 20 zemes vienībās. Zemes vienības no Nr.17 līdz Nr.20 plānotas transporta un inženiertīklu infrastruktūrai. Zemes vienība Nr.17 ir detālplānojuma iekšējā iela, kas nodrošinās piekļuvi lielākai daļai zemes vienību, izņemot zemes vienībai Nr.13, Nr.14, Nr.15 un Nr.1, kurai iebraukšana plānota no Dzintaru ielas. Minētās ielas galā plānots apgriešanās laukums 12 m x 12 m. Zemes vienība Nr.18 ir plānota kā Rembates ielas pagarinājums, kas ļaus savienot to ar detālplānojuma iekšējo ielu. Zemes vienības Nr.19 un Nr.20 paredzēts nodalīt, lai perspektīvā tās pievienotu esošajām pašvaldības Dzintaru ielai un Uzvaras ielai. Kopā Apbūvei paredzētas 16 zemes vienības, to platības ir no 0,20 ha līdz 0,25 ha, izņemot zemes vienību Nr.16, kuras platība ir 0,92ha. Šo zemes vienību nepieciešamības gadījumā varēs sadalīt sīkāk ar zemes ierīcības projektu. Šī zemes vienība veidota lielāka ar mērķi apbūvi neveidot tuvu mototrasei, tāpēc Apbūves nosacījumos ir izvirzīta prasība par meža saglabāšanu 20 m platī joslā gar austrumos esošo grāvi.



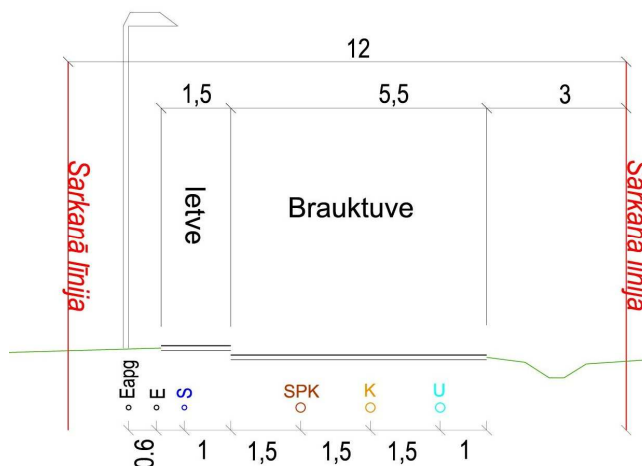
6.attēls. Zemes vienību sadalījums un transporta organizācija.

Apbūvei paredzētajās zemes vienībās atļauta savrupmāju vai vasarnīcu apbūve. Palīgizmantošana dod tiesības palīgēku būvniecībai, kas paredz telpas saimnieciskai darbībai ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Risinājumi paredz nepieciešamības gadījumā zemes vienības apvienot vai pārkārtot to robežas ar nosacījumu, ka zemes vienības minimālā platība nav mazāka par 0,20 ha, maksimālais apbūves blīvums noteikts 30%, apbūves maksimālais augstums - 9m, saimniecības un palīgēkām - 6m. Plānotajai apbūvei tiek izvirzīta prasība par apbūves saskaņīgumu, kas nozīmē, ēkām jābūt stilistiski saskaņotām. Ņemot vērā zemes vienību atrašanos mežā, risinājumi paredz, ka ēku novietojumu pie esošiem kokiem, kā arī stādot jaunus kokus būvju tuvumā ievēro nosacījumu, ka koks pieaugušā vecumā nedrīkst traucēt ēku un būvju apsaimniekošanu un drošu ekspluatāciju. Tāpat risinājumi paredz, ka ēkas un būves būvē un novieto tādā attālumā, lai saglabātu koka dzīvotspēju.



## Transporta infrastruktūra

Detālpilnplānojuma iekšējās ielas - zemes vienības Nr.17 un Nr.18 atbilstoši Teritorijas plānojumā noteiktajai klasifikācijai atbilst vietējas nozīmes ielas statusam. Ielu sarkano līniju platums noteikts 12m, kas ietver 5,5 m platu brauktuvi, 1,5 m platu ietvi ar apgaismojumu un 3 m platu grāvi. Būvlaide noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 77.4.punktam, kas paredz, ka vietējas nozīmes ielām tā ir 3 m. Zemes vienībām pret Dzintaru ielu risinājumi paredz noteikt lielāku būvlaidi – 6 m, būvlaides teritorijā saglabājami koki un papildus veidojami apstādījumi, tādējādi pasargājot apbūvi no otrpus ielai esošās



7.attēls. Priekšlikums ielas profilam

ražošanas teritorijas. Atbilstoši SIA "Latvijas Valsts ceļi" Rīgas nodaļas nosacījumiem ielu krustojumu redzamības brīvlaukumi projektēti atbilstoši standarta LVS 190-3 "Vienlīmeņa ceļu mezgli" prasībām. Ielu brauktuvis krustojumu rādiusi nav mazāki par  $R > 8m$ , nobrauktuves uz atsevišķiem apbūves gabaliem nav mazāki par  $R > 3m$ , tāpat ņemta vērā prasība par attālumiem starp ielu krustojumiem, kas nav mazāks par 20m. Pie ielu būvprojektu izstrādes brauktuves, ietves un grāvja novietojums var tikt precizēts.

## Inženiertīkli

**Ūdensapgāde un kanalizācija.** Detālpilnplānojuma teritorijā plānoto apbūvi plānots pieslēgt pie pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kas atrodas uz Dzintaru ielas. Ņemot vērā, ka daļa detālpilnplānojuma teritorijas ir zemāka par Dzintaru ielu, ir nepieciešams izbūvēt kanalizācijas sūkņu staciju, kas savāktos notekūdeņus pārsūknētu uz Dzintaru ielas pašteses kanalizācijas vadu. Plānotais notekūdeņu apjoms ir līdz  $90m^3$  mēnesī. Sazinoties ar komunālo pakalpojumu sniedzēja SIA "Ķeguma Stars" pārstāvi, tika norādīts, ka plānotais notekūdeņu apjoms var būt par lielu esošajai kanalizācijas sistēmai, tāpēc nepieciešamības gadījumā daļai detālpilnplānojuma teritorijas būtu veidojami arī decentralizētie kanalizācijas risinājumi. Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu risinājumi detalizējami būvprojektā, saņemot tehniskos noteikumus no SIA "Ķeguma Stars".

**Elektroapgāde.** Detālpilnplānojuma teritorijā plānotā ievadaizsardzības aparāta nominālā strāva 250(A), fāžu skaits - 3 ar spriegumu 400/230 (V). Būvprojektu izstrādes procesā tiks pieprasīti tehniskie noteikumi no AS "Sadales tīkls".

**Gāzes apgāde.** Detālpilnplānojuma teritorijā netiek plānoti gāzes apgādes tīkli.

**Sakaru tīkli.** Detālpilnplānojuma teritorijā netiek plānota sakaru kabeļu kanalizācija, bet nepieciešamības gadījumā to ir iespējams izvietot ielas sarkanās līnijas koridorā.

**Ugunsdrošības nodrošinājums.** Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" (turpmāk - MK Nr.326) prasībām. Lai detālpilnplānojuma teritorijā nodrošinātu ugunsdrošību, nepieciešamības gadījumā tiks izmantots ugunsdzēsības hidrants, kas atrodas Celtnieku un Uzvaras ielas krustojumā, skatīt 5.attēlu.



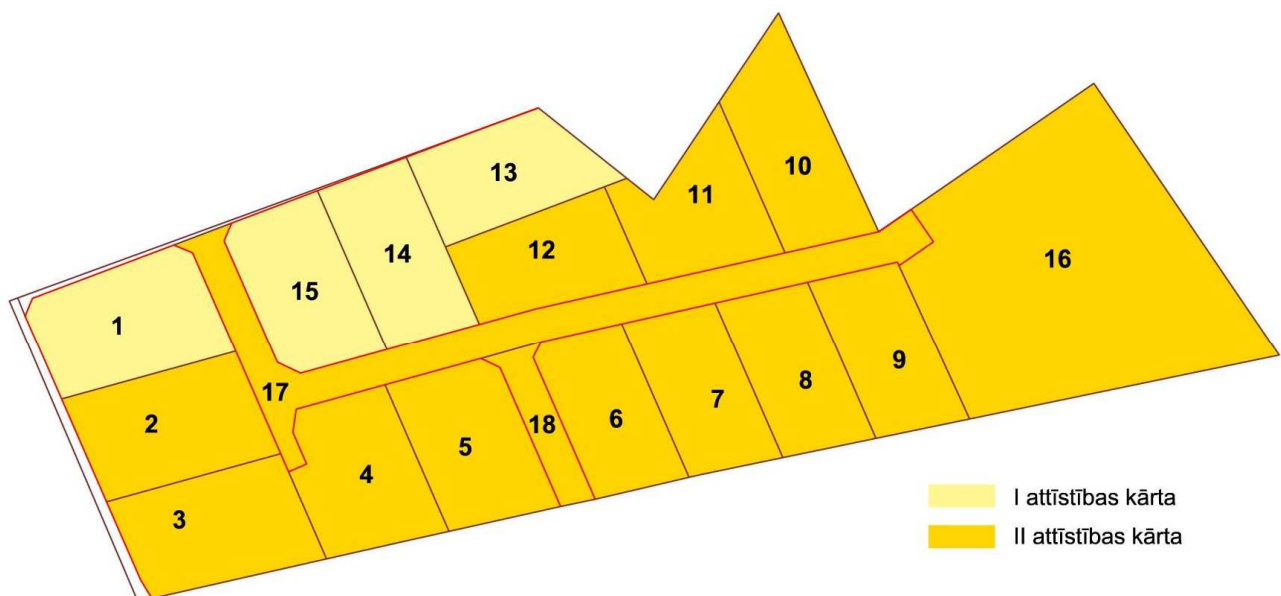
**Meliorācija.** Detālplānojuma risinājumi paredz lietus ūdeni no plānotajām ielām novadīt grāvjos, kas izbūvējami gar ielas brauktuvi. Ūdeņus plānots novadīt uz nelielo dīķi, kas atrodas zemes vienībā Nr.7. Nelielos grāvīšus, kas šķērso apbūvei paredzētās zemes vienības, plānots likvidēt, skatīt grafiskās daļas 2.karti "Inženiertīkli". Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļauta prasība, ka lietus ūdens savākšanas risinājumi paredzami ēku būvprojektos atbilstoši apbūves apjomam.

## Detālplānojuma īstenošana

Detālplānojuma īstenošana veicama saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, to plānots realizēt divās attīstības kārtās:

**Pirmajā kārtā.** Zemes vienībās Nr.1, 13, 14 un 15 veidojama apbūve;

**Otrā kārtā.** Izbūvējamas detālplānojuma iekšējās ielas (zemes vienības Nr.17, 18) ar nepieciešamajiem inženiertīkliem. Pēc to izbūves veicama zemes vienību Nr.2 – 12, 16 apbūve. Otrā kārtā noslēdzama ar ielu un ietvju iekļāšanu ar asfaltu vai bruģi. Apbūve zemes vienībās no Nr.3 – Nr. 7 iespēja tikai tad, kad izveidots meliorācijas grāvis gar minēto zemes vienību dienvidu robežu atbilstoši grafiskās daļas 2.kartei "Inženiertīkli"



8.attēls. Attīstības kārtas.



## Adresācijas un lietošanas mērķu priekšlikums

3.tabula. Priekšlikums adresācijai un nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem

Z.v. Nr.	Adrese vai nosaukuma	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Dzintaru iela 9, Ķegums, Ogres novads	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (06101)
2.	Sila iela 2, Ķegums, Ogres novads	
3.	Sila iela 4, Ķegums, Ogres novads	
4.	Sila iela 6, Ķegums, Ogres novads	
5.	Sila iela 8, Ķegums, Ogres novads	
6.	Sila iela 10, Ķegums, Ogres novads	
7.	Sila iela 12, Ķegums, Ogres novads	
8.	Sila iela 14, Ķegums, Ogres novads	
9.	Sila iela 16, Ķegums, Ogres novads	
10.	Sila iela 5, Ķegums, Ogres novads	
11.	Sila iela 3, Ķegums, Ogres novads	
12.	Sila iela 1, Ķegums, Ogres novads	
13.	Dzintaru iela 3, Ķegums, Ogres novads	
14.	Dzintaru iela 5, Ķegums, Ogres novads	
15.	Dzintaru iela 7, Ķegums, Ogres novads	
16.	Sila iela 18, Ķegums, Ogres novads	
17.	Sila iela	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)
18.	Rembates iela	
19.	Dzintaru iela	
20.	Uzvara iela	