

bc-5

Pašvaldības eksemplārs

FJS ADU



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

BŪVKOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA Nr. 2412-R

"Mežnoras", Garkalnes novads, Rīgas raj., LV-1024

PVN reģ. Nr. LV 40103092357

Birojs: Dzērbenes ielā 27-217, Rīga, LV-1006

Tālr./fakss 67555967, e-pasts: eglitis@ekofonds.lv

Objekts: **Baložu pilsētas nekustamā īpašuma
„Cālišpurva iela 1” detālplānojuma projekts**

Izstrādāts saskaņā ar 2004. gada 19. oktobra MK noteikumiem Nr.883

2
GROZĪJUMI

Kadastra Nr. 8007 001 0906

Adrese: Cālišpurva iela 1, Baložu pilsēta, Rīgas raj.

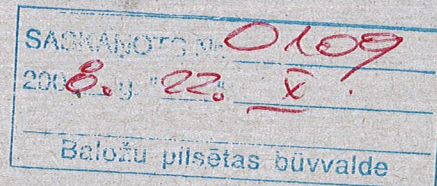
Stadija: Gala redakcija

Sējums: I

Īpašnieks – pasūtītājs: [redacted]

Projekta vadītājs: arh. **Viesturs Briecis**

Izstrādātājs: SIA „EKOLOĢISKAIS FONDS”



2008.gads

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojumā projektētās inženierkomunikācijas un ielu izbūvi zemesgabala īpašnieks veic pēc iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

Baložu pilsētas nekustamā īpašuma „Cālīšpurva iela 1” detālplānojuma teritorijā paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:

- Pieslēgums centrālajai notekūdeņu sistēmai;
- Pieslēgums centrālajam ūdensvadam;
- centralizēta gāzes apgāde no gāzes vada;
- elektrotīkla ierīkošana līdz katrai ēkai;
- sakaru tīklu ierīkošana līdz katrai ēkai;

Inženierkomunikāciju projektēšanas darbi tiek uzsākti pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Pēc projektēšanas darbu pabeigšanas tiek uzsākti būvdarbi.

Pirms būvniecības uzsākšanas, zemes īpašnieks apņemas veikt sekojošo:

1. Nodrošina jaunajiem zemes gabaliem iespēju pieslēgties centralizētajiem pilsētas notekūdeņu kanalizācijas, ūdensvada, gāzes apgādes, skaru un elektroapgādes tīkliem.
2. Elektroapgādei zemes gabala īpašnieks pievelk pie katra apbūves gabala elektrolīniju un uzstāda sadales skapi.

Es, zemes gabala „Cālīšpurva iela 1” īpašnieks apņemos ievērot detālplānojuma realizācijas kārtību.

Zemes īpašnieks

PARAKSTS

APBŪVES NOTEIKUMI

15.8.06.

SATURS

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Baložu pilsētas zemesgabala "Cālīšpurva iela 1" detālplānojumā" ietvertajā teritorijā un būs Baložu pilsētas apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Baložu pilsētas zemesgabala "Cālīšpurva iela 1" robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Baložu pilsētas zemesgabala "Cālīšpurva iela 1" detālplānojuma" pieņemšanu Baložu pilsētas domē.

2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSATĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rindu māju un savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamajai apbūvei, ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja
- rindu māja
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,

b) Apbūves maksimālais augstums 12m

Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

c) Maksimālais stāvu skaits: 2 ar mansardu

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības, un ne vairāk par 1000 m².

e) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0

f) Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums rindu māju gala sekcijām nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0m un 10m no grāvja malas..

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem, žogi ar caurredzamību ne mazāk par 70% un augstumu ne lielāku par 1,6m

h) Siena starp divām rindu ēkas sekcijām uzskatāma par kopīpašumu.

Jebkādas darbības, kas ietekmē sienas tehnisko stāvokli, saskaņojamas ar abiem tās īpašniekiem.

Saskaņoti
 delu tehniskos proj. izstrādāt
 un norīkot atsevišķi

Saskaņots
 īpašnieks

VAS LATVIJAS VALSTS CEĻI
 Centra reģiona
 Rīgas nodales būvzinieris
A.ZIRNIS

17.08.2006

31.08.2006

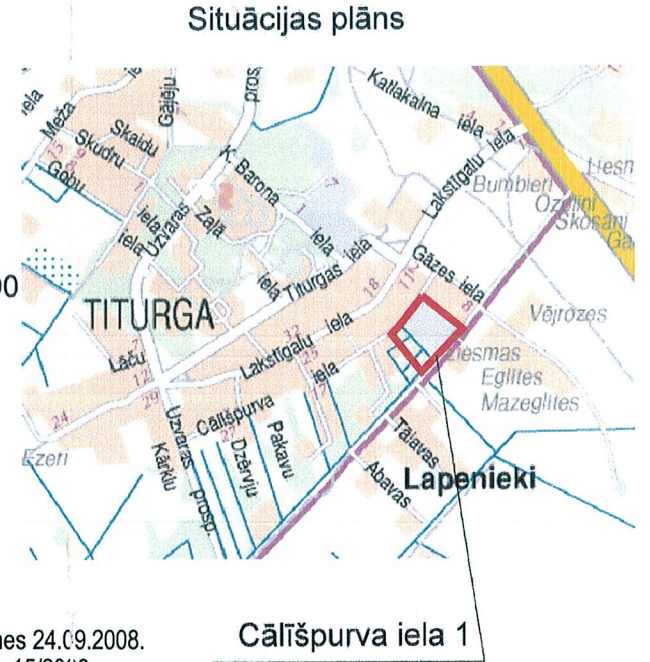
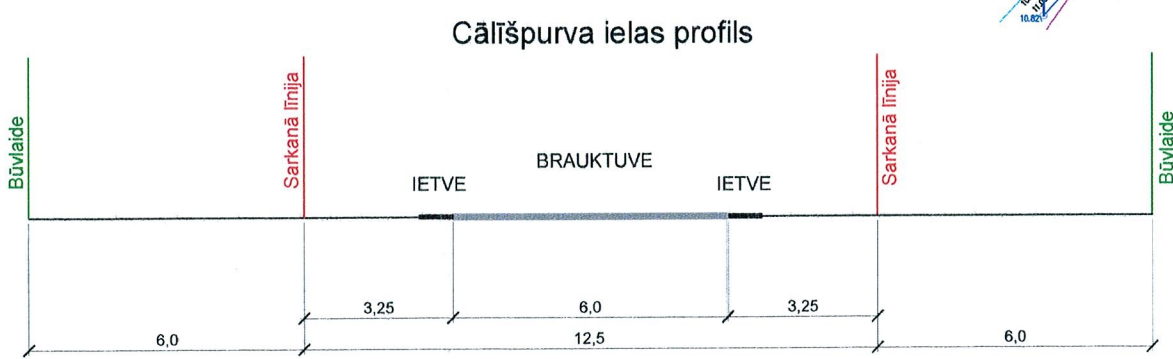
SASKAŅOTS
 AR SIA «LATTELECOM»
 Nr. 4483
 2006.g. 31.08.
Uldis Jakobsons
 SIA Citrus Solutions
 Tīkla informācijas
 uzturēšanas administrators

DETALPLĀNOJUMS SASKAŅOTS
 AS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālā elektriskie tīkli"
 elektroinženiere N. Kozuhova
 Datums 24.08.2006.g.
 Paraksts

Detālplānojums
SASKAŅOTS
 A/s «Latvijas Gāze»
 Stratēģijas un attīstības daļas
 vadītāja
INARA LAUBE
 21.08.2006.



Baložu pilsētas domes
 priekšsēdētājs:
A.Adat



IZDOTI:
 kā Baložu pilsētas domes 24.09.2008.
 saistošie noteikumi NR. 15/2008
 ar 2008. gada 24. septembra sēdes
 Nr. 15 lēmumu 4§
STĀJUŠIES SPĒKĀ:
 Publikācija Latvijas Vēstnesī
 2008. gada 15. oktobrī

**Baložu pilsētas domes 24.09.2008.
 saistošie noteikumi Nr. 15/2008
 Baložu pilsētas īpašuma
 "Cālīšpurva iela 1"
 detālplānojuma grafiskā daļa,
 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**
 GRAFISKĀ DAĻA. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns.

- Pieņemtie apzīmējumi**
- Esošā robeža
 - Projektētā robeža
 - Būvlaide
 - Sarkanā līnija
 - Aizsargjosla
 - Proj. sakaru kabeli
 - Proj. ūdensvads
 - Proj. gāzes vads
 - Proj. notekūdeņu kanalizācija
 - Proj. elektrokabelis
 - Apbūves zona

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas
 LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	303926.58	509476.50
2	303858.00	509429.93
3	303857.73	509434.35
4	303862.00	509437.18
5	303866.65	509436.75
6	303838.26	509405.43

Galvenie zemesgabalu rādītāji

Nr. plānā	Nosaukums	Platība, m²	Teritorijas izmantošana	NĪLM, kods	Apgrūtinājumi
1	Cālīšpurva iela 1, Baložu pilsēta	6617,0	Mazstāvu dzīvojamās apbūves zona	0601	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9
2	Cālīšpurva iela 1a, Baložu pilsēta	1300,0			2, 4, 5, 6, 8, 9
3	Cālīšpurva iela 1b, Baložu pilsēta	1987,0			2, 3, 4, 5, 8, 9

Apgrūtinājumi:

1. Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām - 02050601
2. Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (Kattakalna) - 010909
3. Ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija - 010402
4. Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu - 020101
5. Aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu - 020102
6. Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu - 02080102
7. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - 020401
8. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 020502
9. Aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija - 020301

SASKAŅOTS Nr. 2006.g. 31.08.
 Baložu pilsētas būvvalde

Šī detālplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko noteikumu prasībām

Projekta vadītājs

ARHITEKTS
VIESTURS BRIEDIS
 Ser. Nr. 0212
 (paraksts)

20.09.2008.
 (datums)

Piezīmes:

1. Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
2. Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraužot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
3. Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Direktors	J. Eglītis	Pasūtītājs	064 - 06 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
		Detālplānojuma projekts nek. īpašumam "Cālīšpurva iela 1", Baložu pilsētā	1	1	1
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000			



Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Cālīšpurva iela 1, Baložu pilsētā izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumi", ievērojot ģenerālplānu izstrādāšanas kārtību un procedūru, un ievērojot teritorijas izmantošanas, vides aizsardzības un citus tiesību aktus, kas regulē zemes izmantošanu un apsaimniekošanu.

Projektu izstrādājis projektēšanas birojs SIA „Ekoloģiskais fonds”; projekta vadītājs, sertificēts arhitekts teritoriālpilānošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir saimniecības īpašnieks Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Baložu pilsētas domes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Cālīšpurva iela 1 teritorijas detālplānojumu, un domes apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Baložu pilsētas Ģenerālplānu, nekustamais īpašums atrodas mazstāvu apbūves teritorijā.

Detālplānojuma teritoriju veido tikai nekustamā īpašuma Cālīšpurva iela 1 zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8007-001-0906. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 0.9914 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir pie 10,00 – 11,50m. Teritorija robežojas ar Baložu pilsētas un Ķekavas pagasta apbūves gabaliem. Zemes gabals piekļaujas Baložu pilsētas Cālīšpurva ielai.

Zemesgabalā neatrodas esoša apbūve, teritoriju klāj pļava, tādēļ zemes gabals ir skaidri pārskatāms.

Piebraukšana projektētajiem zemes gabaliem no esošās Cālīšpurva ielas.

Teritoriju šķērso zemsprieguma elektrolīnija un gāzes vads.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālplānojums izstrādāts ar nodomu pilnveidot pilsētas savrupmāju apbūves zonu;
- ◆ radīt nepieciešamos priekšnoteikumus nodomāto zemesgabalu attīstības īstenošanai, kas nav pretrunā ar noteikto zemes izmantošanu;
- ◆ nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai, garantējot zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu;
- ◆ paredzēt dabiskās vides saglabāšanu un teritorijas labiekārtošanu, apzaļumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamo zonu.

2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:

2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 3 apbūves zemes gabalos. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piebraukšana no Cālīšpurva ielas.

Projektētajiem apbūves zemes gabaliem piešķirts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengīmenes, divgīmeņu dzīvojamo māju apbūve, kods 0601* saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

Detālā plānojuma grafisko dokumentu izstrādāšana veikta uz LKS 92 sistēmā digitāli uzmērīta topogrāfiskā plāna, mērogā 1 : 500.

Jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

2.2. Apbūves izvietojums

Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no būvlaides, kas plānota 6m attālumā no Cālīšpurva ielas sarkanajām līnijām. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 4 m no zemes gabala robežas un 10 m no grāvja malas.

2.3. Dabas vides saglabāšana

Detālplānojumā savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabali plānoti tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi.

Projektējamajā teritorijā tika veikta biotopu izpēte, ar slēdzienu, ka teritorija nav pieskaitāma pie īpaši aizsargājamiem dabas objektiem un ka teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamo augu atradnes.

2.4. Apgrūtinājumi.

Katlakalna ūdens ņemšanas vietas ķīmiskā aizsargjosla – visa zeme.

Gāzes vads – aizsargjosla 5m no ass.

Ūdensvads – aizsargjosla 3m no ass.

Kanalizācijas vads – aizsargjosla –3m no ass.

Sakaru kabeļi – aizsargjosla 2,5m.

Elektrokabeļi – aizsargjosla 1m.

0,4 kV gaisvadu elektrolīnija - aizsargjosla 2 m no malējā vada.

2.5. Infrastruktūra

Detālplānojums paredz pieslēgumus centrālajiem ūdens, kanalizācijas, gāzes, elektroapgādes un sakaru tīkliem. Pieslēgumu objektu izvietošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvo inženierkomunikāciju shēmu skatīt grafiskajā daļā.

2.5.1. Ūdensapgādei detālplānojuma sastāvā plānots pievienoties pie esošā pilsētas ūdensvada. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālplānojums paredz pieslēgties pie esošajiem pilsētas kanalizācijas tīkliem. Detalizēta kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.3. Elektroapgāde. Lai īstenotu detālplānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa elektropārvades līnijām no tuvākās transformatoru apakšstacijas, kas uzrādīta A/s Latvenergo izsniegto tehnisko noteikumu shēmā. Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.4. Gāzes apgāde. Projektētos apbūves gabalus iespējams nodrošināt ar gāzi no vidēja spiediena gāzes vada Cālīšpurva ielā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, parādīti grafiskās daļas inženierkomunikāciju shēmā. Detalizēta telefonizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.6. Ugunsdzēsība, glābšana un civilā aizsardzība. Zemesgabala dalījums un apbūves izvietojums plānots tā, ka ugunsgrēka gadījumā ir nodrošināta piekļūšana pie ēkām ar ugunsdzēsēju transportu. Ugunsdzēsības ūdensapgādei tiks ierīkoti 2 hidranti. Attālumums no hidranta līdz tālākajai mājai teritorijā nepārsniedz 200m.

2.5.7. Citi infrastruktūras risinājumi.

Siltumapgāde risināma lokāli - katra zemesgabala apbūvei individuāli.

Atkritumu izvešana risināma individuāli vai noslēdzot līgumu ar kādu no atkritumu savākšanas uzņēmumiem.

Jaunajiem zemes gabaliem detālpārplānojuma izveides ietvaros ierādīti lietošanas tiesību apgrūtinājumi. Apgrūtinājumu materiālu skatīt grafiskajā daļā.

3. Detālā plānojuma izstrādes sastāvs.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst nekustamā īpašuma Cālīšpurva iela 1 robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA "ĢEOPLĀNS" 2006. gada maija mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Baložu pilsētas Domes 2006. gada 15. martā lēmumu Nr. 14, § 5. atļaut nekustamā īpašuma Cālīšpurva iela 1 īpašniekam izstrādāt zemes sadales detālpārplānojumu ar galveno teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu apbūve;

Pēc domes lēmuma tika saņemts 2006. gadā apstiprināts Darba uzdevums zemes īpašuma Cālīšpurva iela 1, detālpārplānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālpārplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas tehniskie nosacījumi.
- Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes tehniskie noteikumi.
- Sabiedrības veselības aģentūras Rīgas filiāles projektēšanas higiēniskais uzdevums.
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļas noteikumi.

- VAS „Latvenergo” tehniskie nosacījumi.
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi.
- Rīgas Rajona Padomes nosacījumi.
- VAS „Latvijas Valsts Ceļi”

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Pa detālplānojuma publiskās apspriešanas procesu skatīt pielikumā.

3.4. Projekta saskaņošana.

Projekts saskaņots ar pilsētas Būvvaldi.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigāde;
- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
- LR Valsts Zemes dienests.
- Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Rīgas Rajona Padome.

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- VAS „Latvijas Valsts Ceļi”

Sastādīja



J. Eglītis