

L - 7



Pasūtītājs I. B.

Pasūtījuma Nr. 243 - 03

Objekts *Detālplānojuma projekts nekustamam
īpašumam "Laimes Pļava"
Ķekavas pagastā, Rīgas rajonā*

Kadastra Nr. 8070 009 0044

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2003.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums saimniecībai „Laimes Pļava” Rīgas rajona Ķekavas pagastā izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.423 “Noteikumi par teritorijas plānojumiem”, 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 teritoriālplānošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir saimniecības īpašniece I. B.. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt saimniecībai „Laimes Pļava” teritorijas detālplānojumu, un pagasta apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, saimniecība "Laimes Pļava" atrodas lauksaimniecībā izmantojamā teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Laimes Pļava" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-009-0044. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 9,2 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 10,00 – 13,00m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar pagasta a/ceļiem C20 un C21, apbūves gabaliem ar kad. Nr. 80700090008, 08070090012, 08070090041, 08070090020, 80700090006, 80700090010.

Kā dabā fiksēta robeža, no blakus gabaliem teritoriju atdala noteikgrāvis dienvidu un austrumu daļā, pagasta a/c C20 un C21 ziemeļu un rietumu daļā.

Zemesgabals ir bez apbūves un ir lauksaimnieciski neizmantots. Teritoriju klāj lauks, tādēļ no a/ceļa saimniecība ir labi pārskatāma.

Piekļūšana zemesgabalam no pagasta ceļiem ziemeļu un rietumu daļā.
Teritoriju šķērso 0,4 kV gaisvadu elektropārvades līnija, kuru plānots demontēt.
Perspektīvais apbūves izvietojums paredzams saskaņā ar meliorācijas tīklu shēmu.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālais plānojums izstrādāts ar nodomu veidot apdzīvotu vietu, ar perspektīvu mazstāvu dzīvojamu apbūvi;
- ◆ 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, apzajumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamu zonu.

2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:

2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 53, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabaloš. Zemesgabalu forma plānā, pārsvarā, ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas servitūta ielu. Teritorijā paredzētas divas iebrauktuves rietumu un ziemeļu daļā. Koplietošanas iela izdalīta kā atsevišķs zemes gabals.

Saskaņā ar 2003. gada 10. oktobra Ķekavas pagasta sēdes atļauju (prot. Nr.22) sadalīt saimniecību „Laimes Pļava” parcelēs 9,2 ha platībā, atdalītajiem apbūves zemes gabaliem noteikts jauns nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - vienīgimenes, divgājēju dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Mērķis noteikts saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

2004. gada 9. februārī saņemti LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes lēmums un atļauja lauksaimniecības zemju transformācijai apbūves zemē 8,6 ha platībā.

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

Detālplānojuma projekta ietvaros jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”. Plānotajā teritorijā perspektīvo ielu nosaukumi – Stendes un Ainavu ielas, saskaņoti ar Ķekavas pagastu.

2.2. Apbūves izvietojums

Ciematu paredzēts veidot pa visu nekustamā īpašuma „Laimes Pļava” zemi. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridori 10, 12 un 23m. Būvlaide projektēta 6 un 4m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas un 6m no pagasta a/ceļiem.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālais plānojums īsteno "Laimes Pļava" saimniecības projektēto zemesgabalu daļas transformāciju no lauksaimniecībā izmantojamas zemes uz apbūves zemi. Rezultātā starp izkliedētajām esošajām saimniecībām un tām piegulošajiem laukiem parādīsies neliels ciemats ar savu infrastruktūru.

2.4. Dabas vides saglabāšana

Detālā plānojumā savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabali un ceļi plānoti tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi.

Plānotā iekšējā pievadceļa šķērsprofils var nodrošināt kanalizācijas, ūdens, gāzes, sakaru komunikāciju un elektrokabeļu izvietošanu, kas reāli būs atkarīga no īpašnieku iespējām un vēlmēm.

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. Būvniecības laikā izrakto melnzemi paredzēts izmantot teritorijas apzalumojušumu veidošanai.

Perspektīvās ēkas dabā izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

Aizsargjoslas.

Plānojumā parādītas meliorācijas grāvju 10m aizsargjoslas un pagasta a/ceļu 30m aizsargjoslas. Esošo 0,4 kV elektropārvades līniju plānots demontēt, tādēļ aizsargjosla netiek uzrādīta.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu izvietošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvā inženierkomunikāciju shēma parādīta detālplānojuma grafiskajā daļā.

2.5.1. Ūdensapgādei detālplānojuma sastāvā plānots ierīkot centrālo artēzisko urbumu, kurš nodrošina ūdens kvalitāti pēc ķīmiskajām un mikrobioloģiskajām prasībām (ūdensapgādes perspektīvo sistēmu skatīt inženierkomunikāciju shēmā). Aizsargjosla ap vietējo ūdensapgādes avotu noteikta atbilstoši 1999. gada 5. janvāra MK noteikumiem Nr. 8 „Aizsargjoslu ap ūdens ķemšanas vietām noteikšanas metodika”, un no kura paredzēts nodrošināt visu apbūves ciemata ūdensapgādi. Gadījumā ja zemesgabalu apguve notiek nevienmērīgi, tad, kā variants, pastāv iespēja ierīkot vietējos urbamus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz individuālos noteikūdeņu krājrezervuārus. Perspektīvi, attīstoties apkārtējai teritorijai, iespējama vienota kanalizācijas tīkla veidošana. Sadzīves noteikūdeņu savākšanas tīklu aizsargjosla paredzēta saskaņā ar MK „Aizsargjoslu likuma” pantu Nr.19. Detalizēta kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.3. Elektroapgāde. Lai īstenotu detālā plānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa elektropārvades līnijām no ieplānotās transformatoru apakšstacijas, kas inženierkomunikāciju shēmā paredzēta apbūves teritorijas rietumu daļā. Projektā shematsiski parādītas jaunās EPL. Situāciju skatīt CET izsniegto noteikumu pievienotajā plānā. Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.4. Gāzes apgāde. Teritorijā plānots ierīkot vidēja spiediena gāzes vadu, ar pieslēgumu perspektīvajam gāzes apgādes tīklam. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, kas shematiski parādīti shēmā. Perspektīvais pieslēgums pie sakaru līnijas teritorijas ziemeļu daļā 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, glābšanas un civilās aizsardzības darbu nodrošinājumu pasākumi katram atsevišķam objektam lokāli jāparedz būvprojektā un saskaņā ar LBN 201 – 96 un Civilās aizsardzības likuma prasībām. Lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts ierīkot ugunsdzēsības hidrantus, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve no vietējā artēziskā dzīļurbuma.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana teritorijai paredzēta no pagasta a/ceļiem. Projektētās ielas ir 5,5 un 6 m platas ar sarkano līniju koridoriem 10, 12 un 23m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Ielas abās pusēs paredzētas gājēju ietves. Lietus ūdens novadīšanai paredzēts ierīkot novadgrāvus.

2.5.8. Citi infrastruktūras risinājumi.

Ielu apgaismošanai paredzēts ierīkot apgaismojuma balstus ar kabeļu pievadiem.

Siltumapgāde risināma lokāli - katra zemesgabala apbūvei individuāli.

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

3. Detālā plānojuma izstrādes sastāvs.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst "Laimes Pļava" saimniecības zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:1000 izstrādāts SIA "NĪS" 2003. gada oktobra mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 10. oktobra lēmumu Nr. 22. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno perspektīvo teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu dzīvojamā apbūve;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 14. oktobrī apstiprināts, plānošanas un arhitektūras uzdevums saimniecības „Laimes Pļava” detālplānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti nosacījumi no:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas;
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes;
- Sabiedrības veselības aģentūras Rīgas filiāles;
- SIA “Lattelekom”;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas Nodaļas;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Rīgas Rajona Padomes;
- LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojumi tika ievietoti Rīgas „Aprīņķa Avīzē” 2003. gada . 16. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Ķekavas pagasta ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2003. gada 16. decembra.

Iebildes par detālplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, ka detālā plānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, sadarbībā ar pagasta Būvvaldi, pasūtītājiem, kaimiņos esošo zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētām institūcijām. Katram bija iespēja izteikt savu viedokli un priekšlikumus.

3.4. Projekta saskaņošana.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;

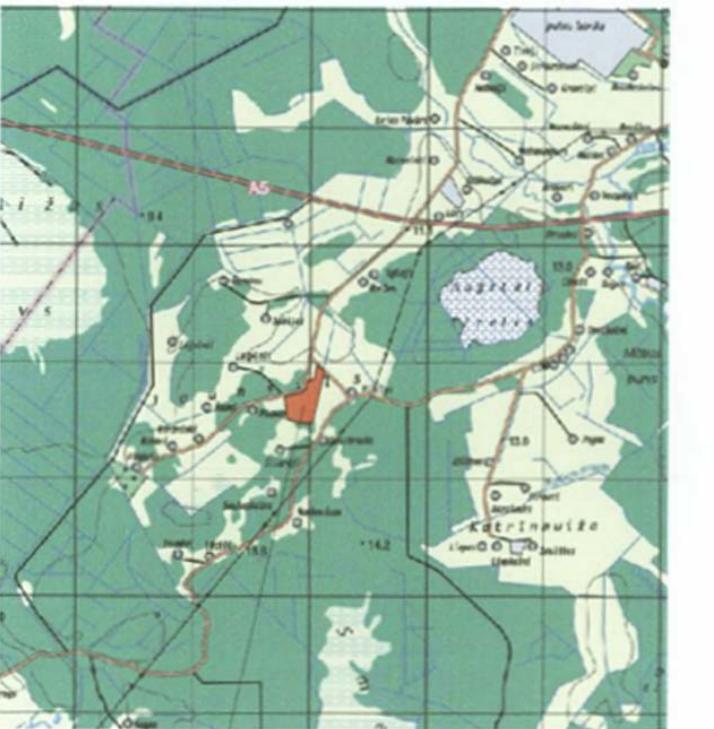
- LR Valsts Zemes dienests
Detālplānojuma projekts saskaņots ar:
- LR VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldi;
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas Reģionālās Lauksaimniecības Pārvaldes Rīgas sektorū;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi.

Sastādīja



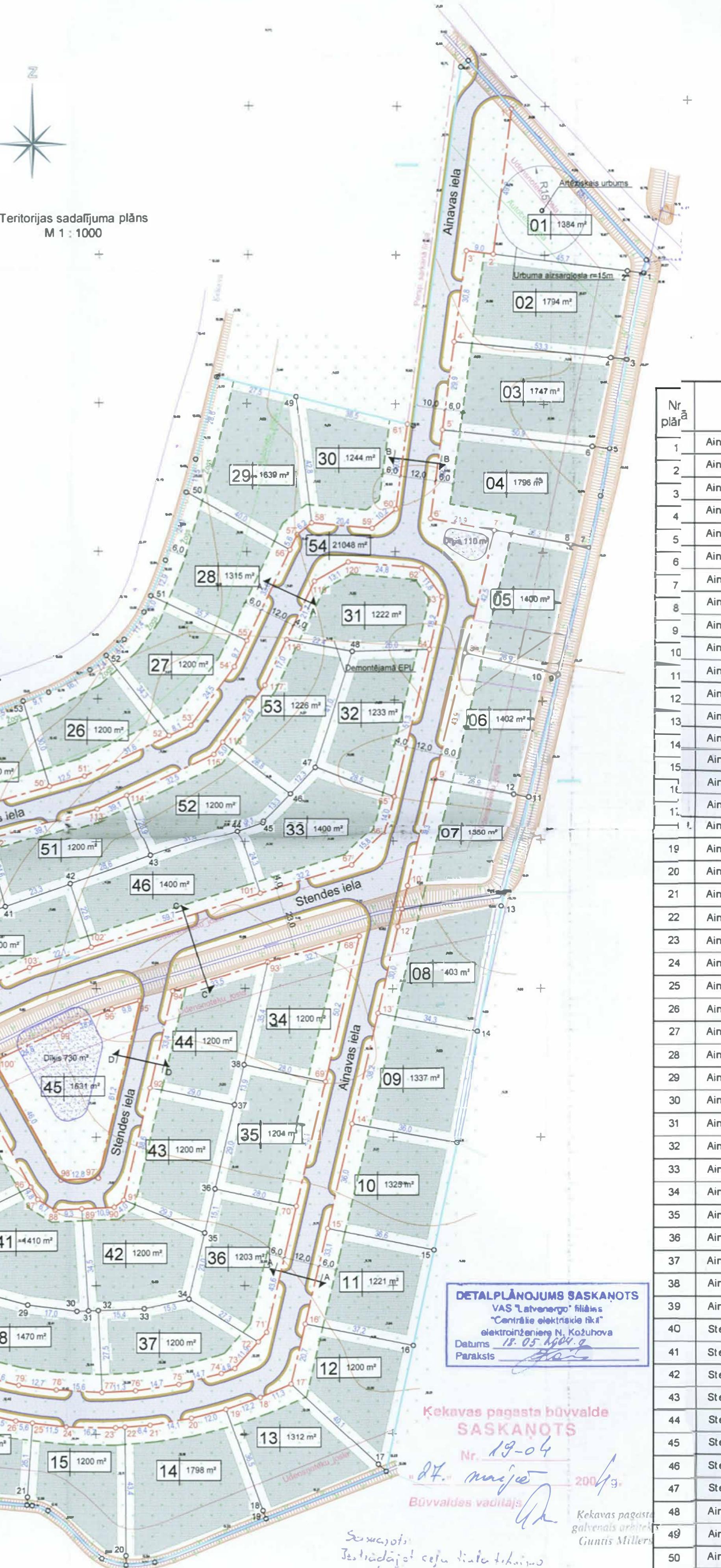
J. Eglītis

Situācijas plāns



Laimes Pjava

Teritorijas sadalījuma plāns
M 1 : 1000



DETALPLĀNOJUMS SASKANOTS
VAS "Latvenergo" filijs
"Centrālē elektroenerģētikā"
elektroenerģētikā N. Kožuhova
Datums 18.05.2004.
Paraksts [Signature]

**Kekavas pagasta būvalde
SASKANOTS**

Nr. 19-04
27. maijs 2004.

Būvaldes vadītājs [Signature]

Kekavas pagasta galvenais arhitekts
Guntis Milleris

Sacīkšojot,
izstādījot ceļu lielā tekniskā
projektā 19.05.2004. tehniskos norīcījumus, Nr. 220/2004
no 19.05.03.

Latvijas Autoceļu direkcija
Centrālē reģiona Rīgas nodalā
ceļu būvniecībā

D.Zvirbulis

D.Zvirbulis

Apgrūtinājumi:

- 1. Gaisvadu elektrofīnijas 10 m aizsargjosla no malējā vada parcele Nr. 5 - 400m²
- 2. Gaisvadu elektrofīnijas 10 m aizsargjosla no malējā vada parcele Nr. 6 - 250m²

Apzīmējumi

- Detalplānojuma robeža
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Sarkanā līnija
- Iela
- Apbūves zona
- Autoceļu aizsargjosla
- Grāvju aizsargjosla
- Elektrolīniju aizsargjosla

Gruntsgabala numurs Platība

Robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1	294894.2570	510133.5461	29	294543.5747	509926.6935
2	294894.9274	510128.0201	30	294541.3910	509943.5496
3	294865.2493	510128.1129	31	294541.5443	509947.4595
4	294865.8328	510122.7059	32	294541.6506	509950.7535
5	294835.2274	510112.4886	33	294542.2806	509966.2289
6	294835.9119	510116.4633	34	294545.4442	509981.2453
7	294801.8828	510115.4273	35	294567.8711	509986.4806
8	294802.9666	510109.4630	36	294582.6287	509989.9256
9	294759.0308	510105.4159	37	294610.8424	509996.5117
10	294760.2171	510100.1232	38	294624.4313	509999.6839
11	294717.3390	510095.6231	39	294662.5956	509875.6968
12	294718.3232	510090.3276	40	294665.4460	509883.8086
13	294677.7806	510086.5910	41	294677.8586	509919.1627
14	294635.2892	510078.5664	42	294685.6013	509941.2157
15	294562.0426	510063.8044	43	294695.0856	509968.2301
16	294529.7178	510056.8444	44	294705.3478	509997.4588
17	294488.6515	510045.0953	45	294708.3673	510006.0591
18	294474.1736	510006.2768	46	294718.1929	510015.0754
19	294471.4662	510007.2702	47	294727.2611	510023.3965
20	294459.0511	509960.1921	48	294766.4277	510035.6830
21	294478.8086	509926.7012	49	294852.2763	510016.4878
22	294482.7946	509885.1475	50	294819.9692	509979.5278
23	294514.9464	509851.2029	51	294785.0040	509967.7521
24	294516.2789	509853.5241	52	294764.7411	509952.7797
25	294546.7015	509832.1766	53	294748.9924	509924.5322
26	294548.2122	509834.9204	54	294736.4638	509885.8479
27	294570.8065	509901.6542	55	294724.5585	509845.0227
28	294549.8593	509903.7557	56	294713.5554	509807.2915

Sarkanā līniju pagrieziena punktu koordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1'	294949.2765	510088.6596	61'	294843.1475	510053.9371
2'	294900.4238	510082.6379	62'	294794.4129	510058.9570
3'	294901.5144	510073.6314	63'	294784.8477	510065.8840
4'	294870.9273	510069.6522	64'	294767.0637	510061.7326
5'	294841.2203	510065.7875	65'	294717.0195	510050.0503
6'	294811.1606	510061.8770	66'	294703.3181	510046.8519
7'	294807.4187	510083.4756	67'	294691.7397	510036.0188
8'	294765.9909	510073.8048	68'	294667.7326	510038.6087
9'	294723.2483	510063.8270	69'	294618.8268	510027.1284
10'	294684.9118	510054.8778	70'	294576.8380	510017.3266
11'	294676.9943	510053.0295	71'	294534.3517	510007.4087
12'	294670.9655	510051.6222	72'	294531.1488	510004.5802
13'	294641.7116	510044.7932	73'	294522.2123	509996.6883
14'	294604.4875	510034.1027	74'	294520.5367	509992.1426
15'	294569.3851	510027.9094	75'	294516.8361	509977.8780
16'	294537.1349	510020.3821	76'	294514.6726	509963.3102
17'	294516.9707	510015.6739	77'	294514.1042	509951.9865
18'	294512.4734	510005.2980	78'	294514.9133	509936.3608
19'	294508.4567	509993.6976	79'	294516.6226	509923.7197
20'	294505.4632	509982.1107	80'	294519.8888	509910.4826
21'	294503.1315	509986.2197	81'	294522.3421	509903.6792
22'	294502.4726	509959.7671	82'	294532.0418	509892.2551
23'	294502.2266	509956.6113	83'	294567.8630	509855.5236
24'	294502.4189	509939.8306	84'	294609.5758	509880.1998
25'	294503.8802	509928.3457	85'	294621.6463	509906.3811
26'	294504.5925	509922.7457	86'	294533.3481	509927.7533
27'	294506.6212	509913.4688	87'	294579.1420	509930.1005
28'	294509.9186	509902.2419	88'	294575.5573	509935.8980
29'	294513.7040	509892.4057	89'	294575.9682	509945.1234
30'	294514.7399	509889.7138	90'	294576.4561	509956.0766
31'	294517.9016	509886.2608	91'	294578.8721	509959.2690
32'	294530.9167	509879.0225	92'	294616.5307	509968.0599
33'	294562.7478	509861.3194	93'	294658.9294	510007.7371
34'	294592.5519	509844.7439	94'	294649.0939	509975.6614
35'	294585.9416	509830.1940	95'	294643.8256	509964.6296
36'	294581.4827	509817.4381	96'	294643.0206	509955.1617
37'	294705.7544	509780.5407	97'	294586.2331	509950.7185
38'	294694.2520	509774.2164	98'	294585.6804	509937.9035
39'	294674.8423	509779.7659	99'	294636.4232	509937.9658
40'	294633.4141	509791.6110	100'	294625.8606	509915.4810
41'	294606.3903	509799.3376	101'	294662.2812	510005.2186
42'	294599.8508	509810.6827	102'	294664.07	

