

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 teritoriālpilnošanā, 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 notekgrāvis 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.

Pieklūšana 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 dzīvojamo 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, apzaļumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamo zonu.

2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:

2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 53, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā, pārsvarā, ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta pieklūšana 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 - *vienģimenes, divģimeņu 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 izvietojumu, 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 apzaļumojumu 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 ņemšanas 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 urbumus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz individuālos notekūdeņu krājrezervuārus. Perspektīvi, attīstoties apkārtējai teritorijai, iespējama vienota kanalizācijas tīkla veidošana. Sadzīves notekūdeņu 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 iepļānotās transformatoru apakšstacijas, kas inženierkomunikāciju shēmā paredzēta apbūves teritorijas rietumu daļā. Projektā shematiski 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 dziļurbuma.

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 novadgrāvjus.

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 pietādītie 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 „Apriņķa 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;

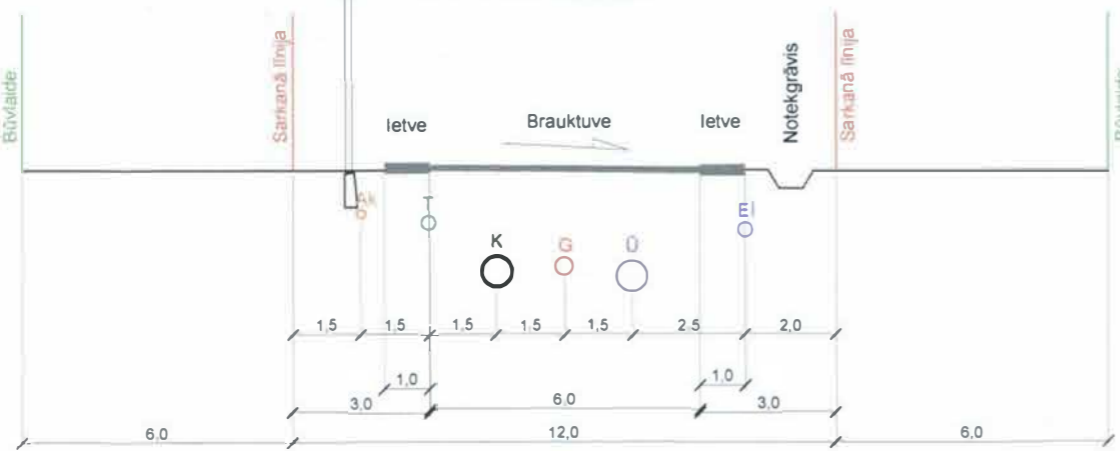
- LR Valsts Zemes dienests
Detālpārplānojuma projekts saskaņots ar:
- LR VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldi;
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas Reģionālās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

Sastādīja

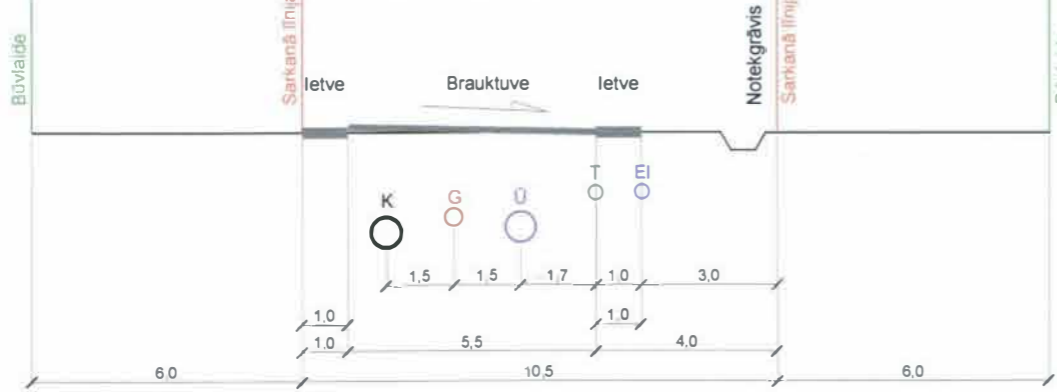


J. Eglītis

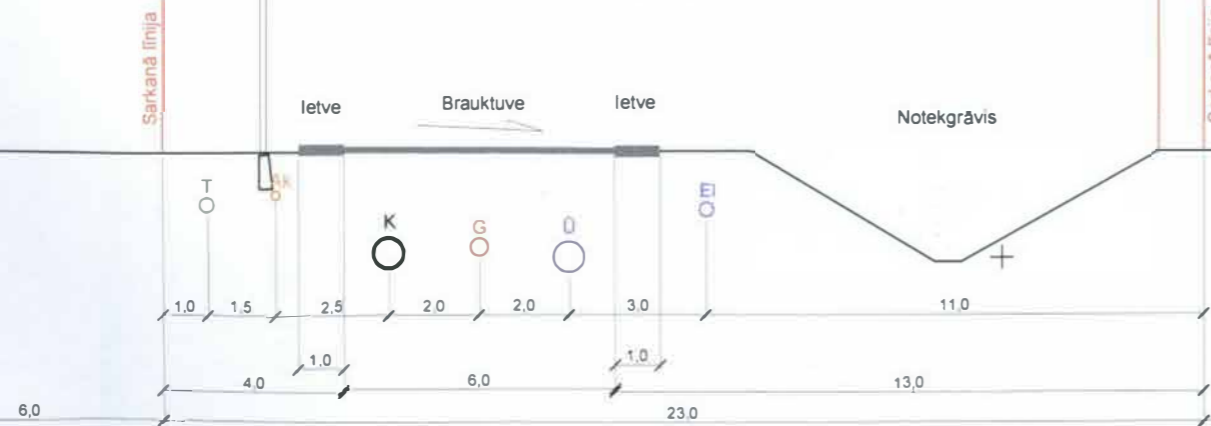
Ielas šķēršprofils A - A



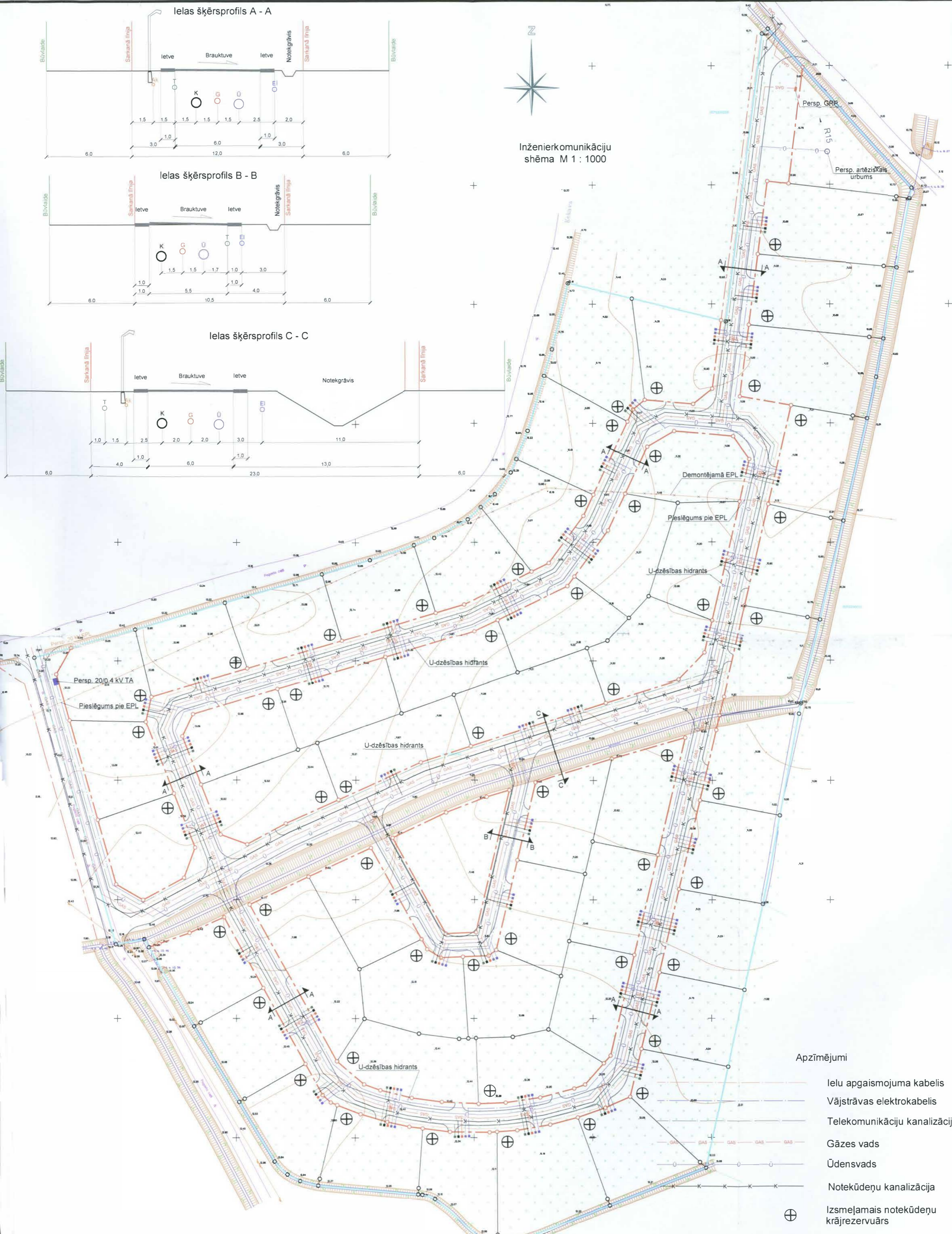
Ielas šķēršprofils B - B



Ielas šķēršprofils C - C



Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



Apzīmējumi

- Ielu apgaismojuma kabelis
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdensvads
- Notekūdeņu kanalizācija
- Izsmejamais notekūdeņu krājrezervuārs

Pasūtītājs		243 - 03 TS		
Direktors	J. Egļītis	Objekts	Stadija	Lapa
Datorgrafika	O. Jermaks			
		Detālplānojuma projekts nekustamam īpašumam "Laimas pļava" Ķekavas pagastā		2
				2

