



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

PROJEKTĒŠANAS BIROJS LICENCE Nr.1234
Dzērbenes ielā 27-217, Rīga, LV-1006, Tālr. 7555967

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 274 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts nekustamam
īpašumam "Lodziņi"

Ķekavas pagastā, Rīgas rajonā

Kadastra Nr.

8070 003 0148

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors

J. Eglītis

2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Lodziņi”, Ķekavas pagastā, izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.423 “Noteikumi par teritorijas plānojumiem”, ievērojot generālplānu 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 zemes gabala īpašnieks Aī. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Lodziņi” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Lodziņi”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Lodziņi” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-003-0148. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,36 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 7,00 – 8,00m. Plānā teritorijai ir trapeces forma un tā robežojas ar saimniecībām Jaundruvas, Strēļi, Leišjāni - 2, Romanovski un Jasinovski. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju rietumu daļā robežo pagasta ceļš C-39 Baloži – Rīgas rob. Daļā austrumu robežas iet pa grāvi. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Pieklūšana zemesgabaliem no pagasta ceļa C-39 Baloži – Rīgas rob. Un perspektīvā servitūta ceļa pa ziemeļu robežu.

Īpašumā ir ierīkota meliorācijas sistēma, kas jāņem vērā pie apbūves. Teritoriju šķērso 20 kV gaisvadu līnija.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālais plānojums izstrādāts ar nodomu veidot apdzīvotu vietu, ar perspektīvu mazstāvu dzīvojamo māju 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 8, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapecveida. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar iebrauktuvju principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta pieklūšana pa koplietošanas ceļiem.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma „Lodziņi” izveidotie zemesgabali (parceles) atrodas lauksaimniecības zemju *teritorijā*. Pirms būvniecības uzsākšanas paredzēts veikt lauksaimniecības zemju transformāciju uz apbūves zemi. Saņemta atļauja no Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes transformācijas atļauja visam zemes gabalam. Jaunizveidotajiem īpašumiem nosakāms

nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengimenes, divģimeņu 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.

Detālplānojuma projekta ietvaros jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

2.2. Apbūves izvietojums

Apbūvi paredzēts izvietot pa visu nekustamā īpašuma „Lodziņi” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 12m. Būvlaide projektēta 3 un 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālplānojums paredz neapsaimniekotu teritoriju pārveidot par savrupmāju apbūves zonu. Rezultātā starp esošajām saimniecībām parādīsies vēl dažas ēkas. Topošā apbūve varētu labi iegulties esošajā ainavā, veidojot vispārēji plašu mazstāvu dzīvojamo zonu.

2.4. Dabas vides saglabāšana

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

Plānotās ielas 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.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu, 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 vietējos urbumus, līdz kopējas ūdensapgādes sistēmas izveidei. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz ierīkot notekūdeņu krājrezervuārus ar izvešanu, kas izbūvējami vietās, kur ērta piekļūšana notekūdeņu savākšanas transportam, kā arī pieslēgšanās vienota kanalizācijas tīkla gadījumā. 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. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropadeves vietu izvēlēta teritoriju šķērsojošā CET piederošā 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 gāzes apgādes tīklam Krustkalnu rajonā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc GIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, kas shematiski parādīti shēmā. Detalizēta telefonizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.6. Ugunsdzēsība, glābšana un civilā aizsardzība. Zemesgabala daļījums un apbūves izvietošums 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 ūdens rezervuāru vietā, kur attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve rezervuāram no ar pievešanu.

2.5.7. **Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no esošā pagasta ceļa C-39 (persp. Elektriķu iela) un perspektīvās Grantu ielas ziemeļu daļā. Projektētās ielas brauktuve ir 5,5 m plata ar sarkano līniju koridoru 12m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot novadgrāvi.

2.5.8. Citi infrastruktūras risinājumi.

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 „Lodziņi” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2003. gada decembra mēnesī SIA „Ģeodēzija”.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 28. oktobra lēmumu Nr. 24. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 18. decembrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Lodziņi” detālā plānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti nosacījumi no:

- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas
- SIA „Lattelekom” TED LRR TDIS
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Tehniskās nodaļas
- VAS „Latvenergo” CET
- AS „Latvijas Gāze”

- Rīgas Rajona Padomes
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Apmiņķa avīze” 2004. gada 11. martā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četru nedēļu laikā no 2004. gada 11. marta. Izstrādātais detālplānojuma projekts saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem.

Iebildes par detālplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.


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

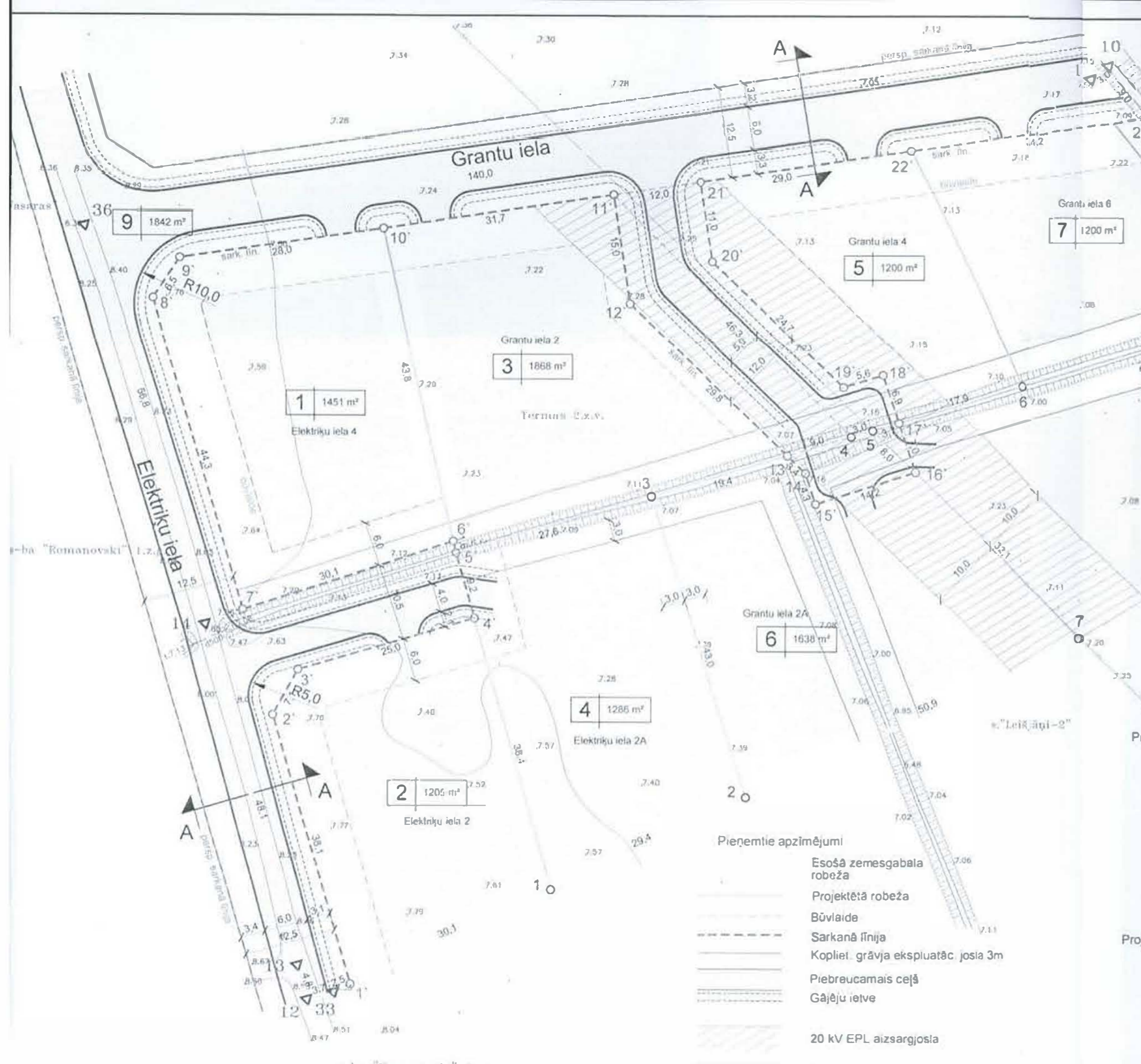
3.4. Projekta saskaņošana.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
 - LR Valsts Zemes dienests
- Detālplānojuma projekts saskaņots ar:
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
 - LR Vides ministriju;
 - BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” tehnisko pārvaldi;
 - VAS „Latvenergo” CET;
 - AS „Latvijas Gāze”;
 - Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
 - Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja

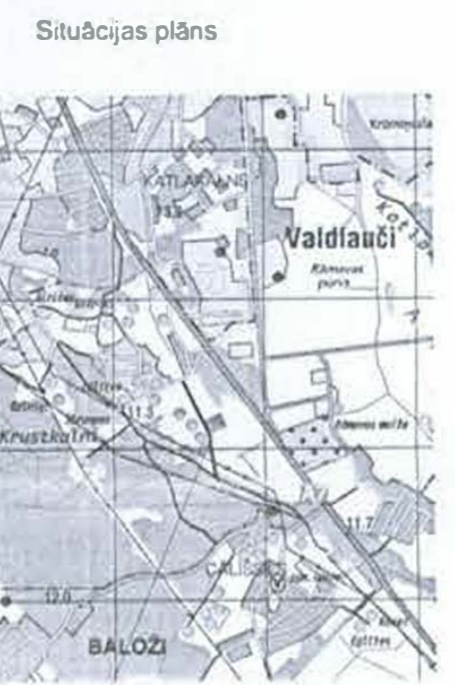
 J. Eglītis



APSTIPRINĀTS
 ar Keķavas pagasta Padomes
 Lēmumu Nr. 8, 1.21.4.E
 "28." maijā 2004.g.
 Padomes priekšsēdētājs I. Teivāns



DETALPLĀNOJUMS SASKANOTS
 VAS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālās elektrotīklu tīkls"
 elektronizācija N. Kozuhova
 Datums 14.06.2004.g.
 Paraksts: [Signature]



SASKANOTS
 Lielgabala mērījumu lauksaimniecības pārvaldes
 Zemes un ūdens resursu daļa
 Nr. 614
 2004.06.14. [Signature] Raimonds Purliņš

Saskaņoti mērījumi...
 Projektēto robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	305114.80	508680.16
2	305127.45	508706.74
3	305168.51	508693.79
4	305178.56	508721.12
5	305177.40	508723.99
6	305183.54	508744.73
7	305140.35	508752.76

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	305101.83	508652.90
2'	305138.47	508642.40
3'	305144.72	508645.81
4'	305151.78	508669.76
5'	305160.64	508667.26
6'	305162.20	508666.91
7'	305152.82	508638.29
8'	305195.44	508626.09
9'	305200.94	508629.64
10'	305205.02	508657.34
11'	305209.65	508688.74
12'	305194.72	508690.94
13'	305173.99	508712.44
14'	305171.62	508714.90
15'	305167.47	508716.21
16'	305171.81	508729.72
17'	305178.44	508727.54
18'	305185.01	508725.37
19'	305183.33	508720.04
20'	305200.52	508702.22
21'	305211.40	508700.61
22'	305215.62	508729.31
23'	305220.61	508763.20

Galvenie rādītāji

Aprūtinājumu rādītāji

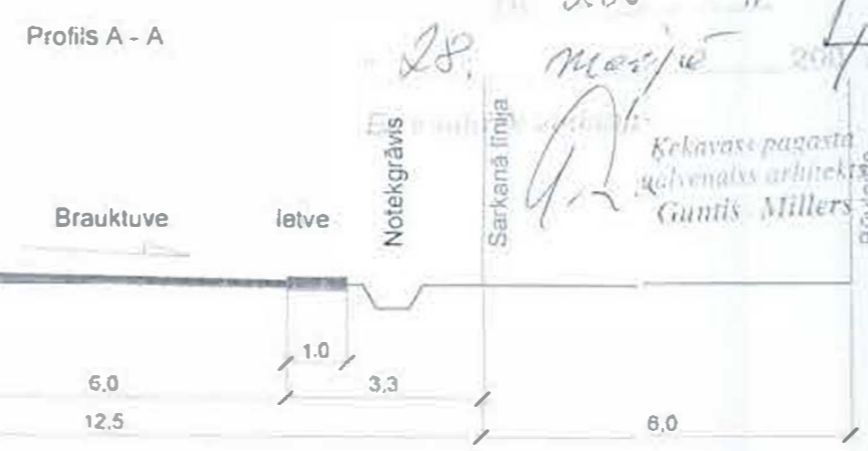
Nr. plānā	Aprūtinājumi, m²		
	Iela sarkanajās līnijās	20 kv EPL aizsargjosla 21m	Koplietošanas grāvju ekspluatāc. josla 3m
1			77,0
2			
3	322,0	387,0	197,0
4			117,0
5	234,0	234,0	120,0
6	90,0	414,0	480,0
7			376,0
8	13,0	390,0	296,0

Nr. plānā	Adrese	Zemes gabalu platības, m²	Tentorijas izmantošana	Nr.M. kods
1	Elektriķu iela 4, Keķavas pagasts	1451,0	Mazstāvu dzīvojamā apbūve	Vienģimes, divģimeju dzīvojamā māju apbūve, 0601
2	Elektriķu iela 2, Keķavas pagasts	1205,0		
3	Grantu iela 2, Keķavas pagasts	1868,0		
4	Elektriķu iela 2A, Keķavas pagasts	1286,0		
5	Grantu iela 4, Keķavas pagasts	1200,0		
6	Grantu iela 2A, Keķavas pagasts	1638,0		
7	Grantu iela 6, Keķavas pagasts	1200,0		
8	Grantu iela 4A, Keķavas pagasts	1862,0		
9	Koplietošanas ielas	1842,0		

- Piezīmes:**
- Projekts izstrādāts uz inženieropogrāfiskā plāna M 1 : 500.
 - Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraucot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
 - Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Valsis zemes dienesta Lielgribas reģionālās nodaļas
 Kadastro pārvalde
 Dati ievadīti:
 1. Saistošais noteikumu karte;
 2. Aizsargjoslu karte.
 Arhīva reģistrācijas Nr. 22-04
 Kadastri inženieris I. Strazda
 [Signature]

- Pieņemtie apzīmējumi**
- Esošā zemesgabala robeža
 - Projektētā robeža
 - Būvlaide
 - Sarkanā līnija
 - Kopliet. grāvja ekspluatāc. josla 3m
 - Piebraucamais ceļš
 - Gājēju ietve
 - 20 kv EPL aizsargjosla
 - Apbūves zona
 - Esošais robežpunkts

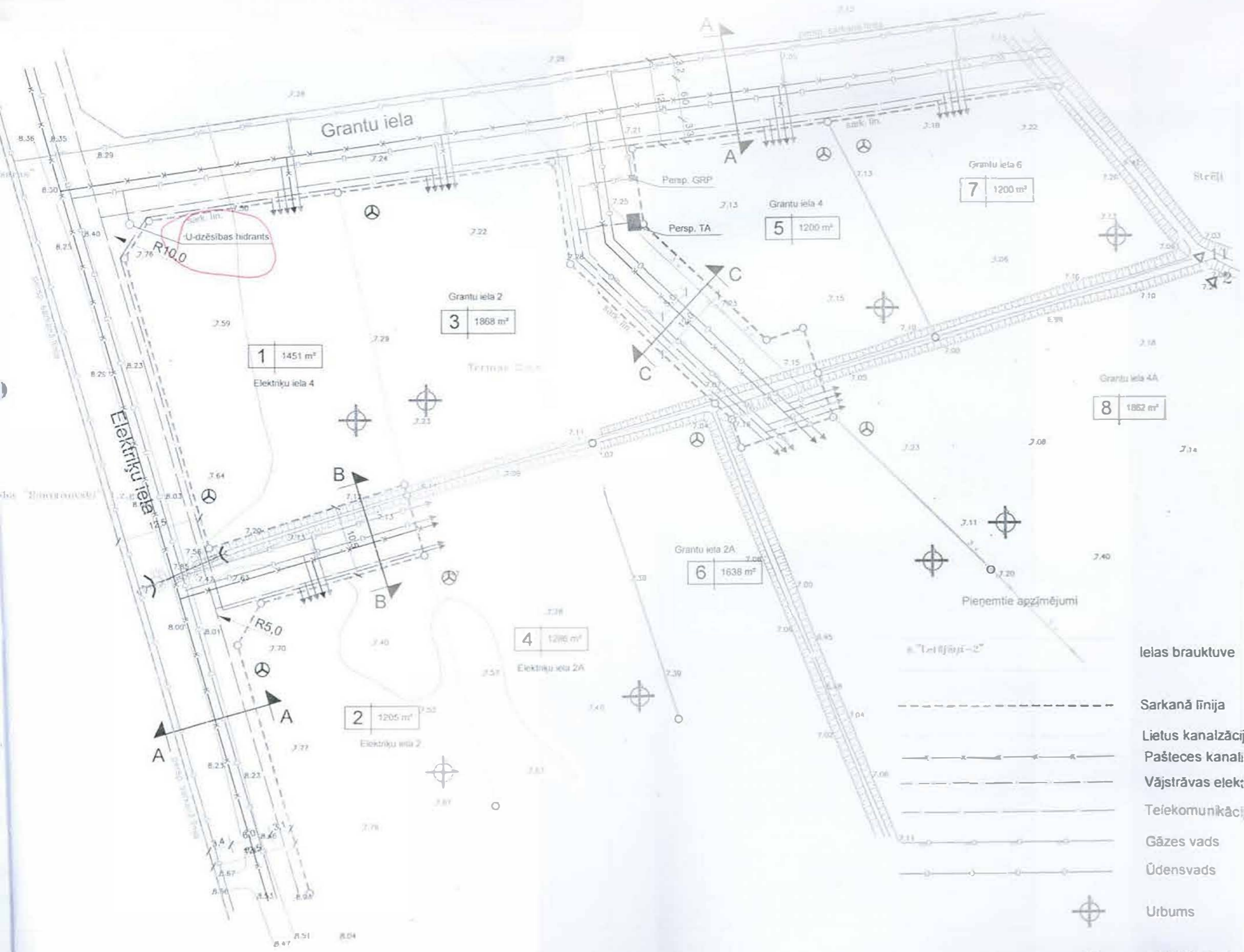


Ārplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko noteikumu prasībām

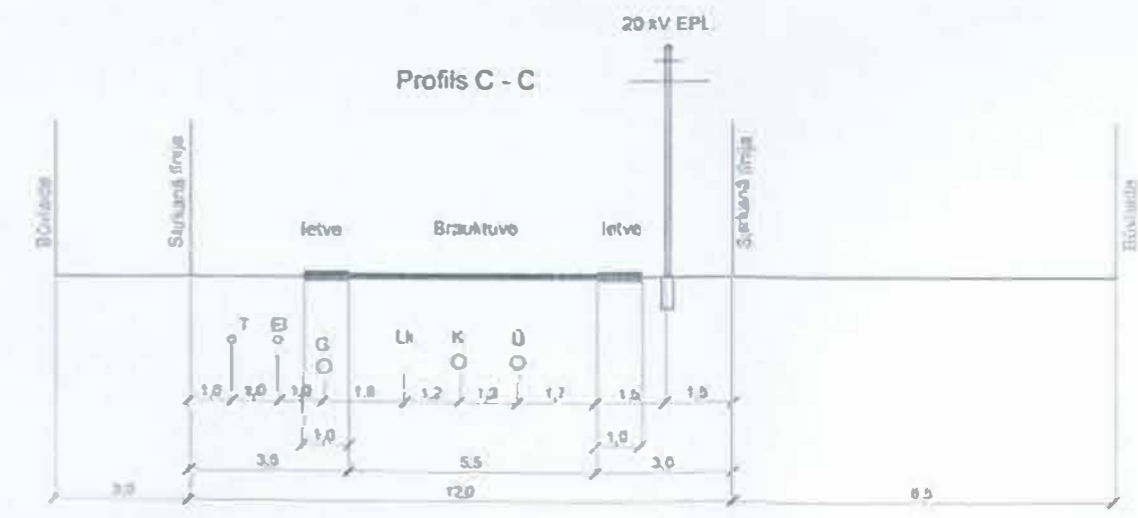
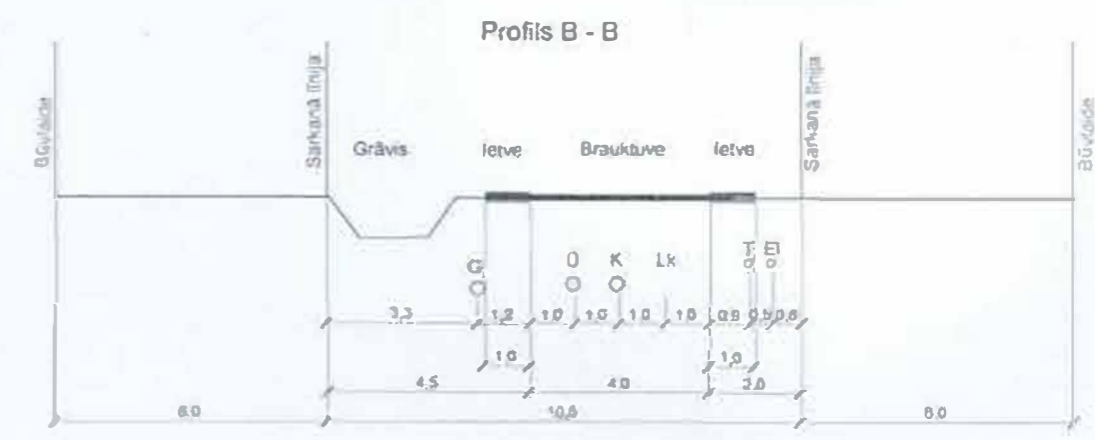
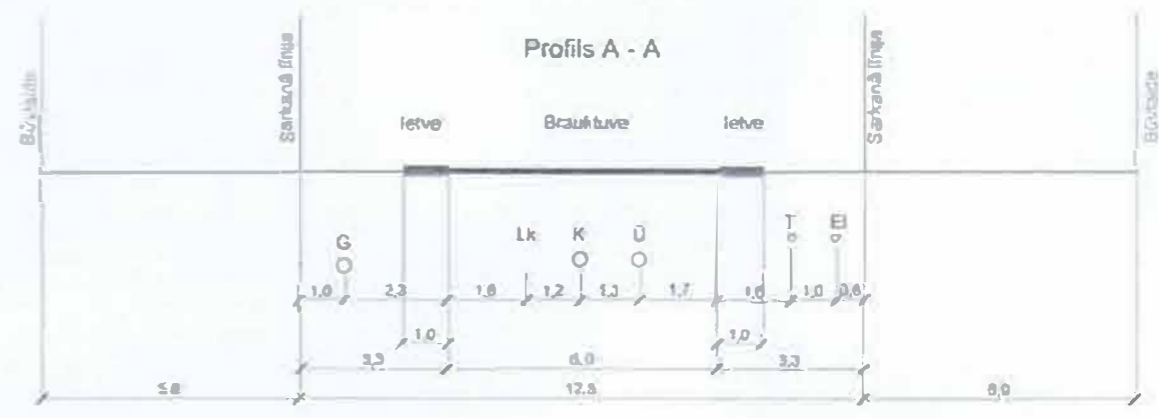
Projekta vadītājs
VIESTURS BRIEDIS
 Ser. Nr. D212

(datums) (paraksts)

Direktors	J. Egīnis	[Signature]	Pasūtītājs	274 - 03 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks		Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
			Detalplānojuma projekts nek. Ipašumam "Lodziņi", Keķavas pagastā			
			Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500			
			SIA Ekoloģiskais fonds			



- lelas brauktuve
- Sarkanā līnija
- Lietus kanalizācija
- Paštecis kanalizācija
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Teikomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdensvads
- Urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs



Pasūtītājs		274 - 03 TS		
Direktors	J. Egliņš	Objekts	Stādīja	Lapa
Dotogrāfika	O. Jermaks			Lapas
		Objekts		
		Ostālpilānoju projekts nek. īpašumam "Lodzī", Ķekavas pagastā		
			2	2