

L-9

ĀRĀHTVĀ EKSEMPLĀRS  
PAGASTA



SIA "EKOLOGISKĀS FONDS"

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

Pasūtītājs

Ķekavas pagasta būvvalde

SASKANOTS

Nr. 25-04

jūlijē

2004.g.

Būvvaldes vadītājs

Pasūtījuma Nr. 010 - 04

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

Kadastra Nr. 8070 008 1579

## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS

*Teritorijas sadale*

Direktors

J. Eglītis

Rīga

2004.g.

SKA-3

## **Paskaīdrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums saimniecībai „Lapmeži” 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 pasūtītāji ir saimniecības īpašnieki.....

Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieku piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt saimniecībai „Lapmeži” teritorijas detālplānojumu, un pagasta apstiprinātu darba uzdevumu.

### **Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana**

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, saimniecība "Lapmeži" atrodas lauksaimniecībā izmantojamā un mežu zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Lapmeži" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-008-1579. Zemesgabala īpašnieki kā primāro izmantošanu nodomājuši savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 14,6 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 7,50 – 11,00m. Plānā teritorija atgādina zemūdenes formu un tā robežojas ar pagasta ceļu, nekustamiem īpašumiem „Daugavas Pulpi”, „Avoti”, „Dailē”, „Godeļi”, „Zvejnieki”, „Stādiņi”, „Vaivadi”, „Dzelkalnes”, „Krieviņi” un „Svīkuļi”, kā arī Rīgas pilsētas meža fonda zemi.

Kā dabā fiksēta robeža, no blakus gabaliem teritoriju atdala noteikgrāvji ziemeļaustrumu pusē, pagasta ceļš austrumu daļā, mežs dienvidu pusē.

Zemesgabals ir bez apbūves un ir lauksaimnieciski neizmantots. Teritoriju klāj lauks, daļu teritorijas sedz mežs.

Piekļūšana zemesgabalam no pagasta ceļa austrumu pusē.

Teritorijas robežas iezīmē meliorācijas notekgrāvji. Pa diagonāli zemesgabalu šķērso augstsrieguma gaisvadu elektropārvades līnija. Perspektīvais apbūves izvietojums paredzams saskaņā ar meliorācijas tīklu shēmu, izstrādājot sistēmas pārkārtojuma projektu.

## **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, apzalumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamu zonu.

### **2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:**

#### **2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve**

Esošais īpašums sadalīts 43, ne mazākos kā 0,12 ha, mazstāvu dzīvojamās apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā, pārsvarā, ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas servitūta ielām. Teritorijā paredzētas trīs iebrauktuves austrumu un ziemeļu daļā. Koplietošanas iela izdalīta kā atsevišķs zemes gabals (plānā Nr. 44,45,46). Viens zemes gabals atvēlēts sabiedriska rakstura apbūvei un viens komerciāla rakstura apbūves vajadzībām (plānā Nr.01).

Saskaņā ar 2003. gada 19. decembra Ķekavas pagasta sēdes atļauju (prot. Nr.25) sadalīt saimniecību „Lapmeži” parcelēs 14,6 ha platībā, atdalītajiem apbūves zemes gabaliem noteikts jauns nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *vienģimenes, divģimeņu dzīvojamu 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 24. maijā saņemti LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes lēmums un atļauja lauksaimniecības zemju transformācijai apbūves zemē 3,08 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 saskaņoti ar Ķekavas pagastu.

## **2.2. Apbūves izvietojums**

Ciematu paredzēts veidot pa visu nekustamā īpašuma „Lapmeži” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridori 14, 12 un 10m platumā. Būvlaide projektēta 5m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas un koplietošanas grāvjiem.

## **2.3. Dabas ainavas transformācija**

Detālais plānojums īsteno "Lapmeži" saimniecības projektēto zemesgabalu daļas transformāciju no lauksaimniecībā izmantojamās un mežu zemes uz apbūves zemi. Rezultātā starp izkliedētajām esošajām saimniecībām un tām piegulošajiem laukiem parādīsies 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 apzaļumojumu veidošanai.

Perspektīvās ēkas dabā izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

### **Aizsargjoslas.**

Plānojumā parādītas **meliorācijas grāvju 10m aizsargjoslas** un **330 kV elektrolīnijas 70 m aizsargjosla**.

## **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 urbamus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā** detālais plānojums paredz ierīkot individuālu krājrezervuāru katram zemes gabalam. 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 vidus daļā. Projektā shematsiski parādītas jaunās EPL. Situāciju skatīt CET izsniegtu 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. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.5. Telefonizācija.** Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, kas shematsiski 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 ceļa. Projektētās ielas ir 5,5 m platas ar sarkano līniju koridoriem 14, 12 un 10 m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Ielas abās pusēs paredzētas gājēju ietves. Lietus ūdens novadīšanai paredzēts ierīkot noteigrāvus.

#### **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 "Lapmeži" saimniecības zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA „Halmers” 2004. gada februārī.

### **3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi**

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 19. decembra lēmumu Nr. 25. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno perspektīvo teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu dzīvojamā apbūve;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2004. gada 15. janvārī apstiprināts, darba uzdevums saimniecības „Lapmeži” 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;
- VAS „Latvenergo” AST;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Rīgas Rajona Padomes;
- LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes.

### **3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.**

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots Rīgas „Aprīņķa Avīzē” 2004. gada 11. martā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Ķekavas pagasta ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2004. gada 11. marta. Par izstrādāto detālplānojuma 1. redakciju individuāli tika informēti kaimiņu zemesgabalu īpašnieki ar ierakstītām vēstulēm.

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;
- Lielrīgas reģionālās vides pārvalde;

Detālpļānojuma projekts saskaņots ar:

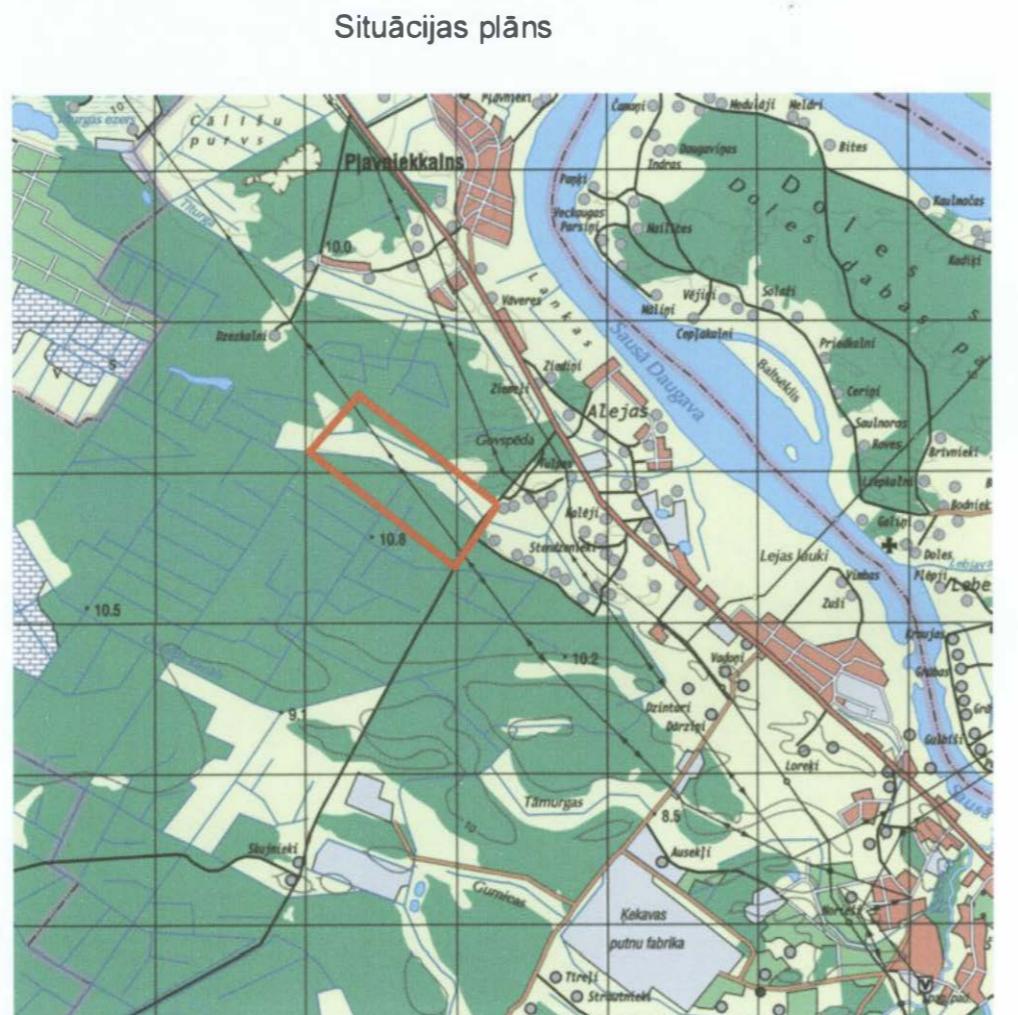
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- VAS „Latvenergo” AST;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas Reģionālās Lauksaimniecības Pārvaldes Rīgas sektoru;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi.

Sastādīja

J. Eglītis

Nr.	X	Y
1	300992.88	511121.10
2	300843.63	511073.68
3	300934.06	511040.47
4	300950.56	511044.93
5	300950.79	511044.92
6	300954.67	511090.51
7	300720.84	510994.60
8	300761.69	510936.28
9	300768.74	510934.93
10	300700.72	510982.92
11	300710.10	510982.07
12	300818.26	510953.20
13	300815.18	510951.16
14	300775.83	510925.10
15	300774.32	510918.28
16	300774.32	510918.29
17	300923.99	510984.61
18	300953.22	510938.13
19	300879.39	510799.99
20	300929.28	510727.29
21	300935.19	510727.10
22	300935.19	510727.93
23	300970.62	510727.11
24	300990.37	510795.37
25	301010.97	510799.56
26	301037.32	510850.52
27	301059.69	510876.73
28	301068.34	510883.33
29	301068.34	510883.30
30	301081.22	510883.50
31	301071.98	510872.66
32	301084.95	510864.41
33	301059.24	510830.70
34	301059.24	510830.37
35	301035.83	510822.61
36	301057.95	510796.94
37	301089.00	510786.89
38	301096.08	510780.34
39	301104.89	510786.98
40	301104.89	510775.32
41	301115.53	510789.99
42	301117.74	510771.03
43	301120.70	510765.66
44	301138.96	510740.09
45	301138.96	510740.75
46	301035.11	510682.22
47	301011.49	510671.95
48	300975.74	510656.11
49	300975.74	510649.60
50	300973.37	510649.60
51	301013.78	510695.95
52	301013.78	510695.81
53	301045.43	510733.59
54	301049.79	510562.41
55	301025.73	510562.05
56	301023.17	510545.48
57	301023.17	510545.72
58	301050.88	510486.68
59	301049.43	510473.38
60	301044.87	510468.88
61	301033.47	510449.33
62	301005.56	510404.09
63	301005.56	510401.38
64	301001.06	510409.47
65	301020.68	510376.66
66	301088.12	510263.47
67	300989.79	510430.55
68	300937.64	510520.08
69	300937.64	510520.55
70	300932.53	510700.27
71	300750.53	510881.36
72	300738.82	510881.38
73	300669.39	510695.92
74	300669.39	510695.91
75	300647.04	511028.16
76	300997.23	511041.33
77	300674.49	511039.84
78	300732.10	510957.60
79	300781.85	510886.60
80	300781.85	510886.67
81	300944.12	510830.18
82	300925.12	510712.13
83	300939.89	510690.61
84	300954.80	510680.21
85	300981.94	510604.87
86	300984.94	510604.87
87	301038.57	510484.81
88	301037.66	510476.12
89	301034.04	510467.45
90	301021.06	510453.86
91	300997.02	510429.52
92	300997.02	510429.55
93	300954.15	510688.77
94	300950.52	510696.68
95	300942.05	510708.68
96	300942.31	510716.73
97	300942.31	510716.73
98	300941.41	510773.40
99	301007.42	510966.98
100	301022.76	510814.89
101	301029.27	510814.91
102	301054.91	510785.15
103	301054.91	510785.15
104	301081.18	510741.26
105	301094.16	510732.95
106	301043.46	510715.19
107	301025.18	510699.50
108	301005.02	510682.20
109	300970.45	510686.59
110	300990.80	511113.33

Nr.	X	Y
1	300684.03	511122.48
2	300681.43	511120.65
3	300713.86	511086.26
4	300710.73	511084.20
5	300761.25	511018.99
6	300764.95	511021.22
7	300859.72	510900.06
8	300857.52	510897.89
9	300916.16	510823.21
10	300800.32	510803.89
11	300811.47	510795.50
12	300820.59	510788.81
13	300886.76	510717.93
14	300905.99	510726.16
15	300991.30	510724.35
16	301012.69	510744.83
17	301015.25	510747.28
18	301034.34	510765.57
19	301074.12	510766.63
20	300983.17	510818.75
21	300982.63	510845.45
22	301008.46	510880.88
23	301044.10	510924.12
24	301079.91	510816.74
25	301104.30	510833.25
26	301113.26	510849.76
27	301114.79	510851.57
28	301133.04	510784.16
29	301160.45	510758.29
30	301136.74	510736.50
31	301124.75	510725.49
32	301112.18	510713.94
33	301068.04	510688.93
34	301064.81	510670.43
35	301031.86	510640.17
36	300913.10	510636.83
37	300919.53	510627.62
38	300959.71	510558.71
39	300971.44	510538.79
40	301082.75	510424.48
41	301083.25	510392.05



Situācijas plāns

Apgrūtinājumu rādītāji

Nr.	Apgrūtinājumi, m <sup>2</sup>
1	330 kV EPL Grāvja aizsargosla aizsargosla
2	170,0
3	584,0
4	1070,0
5	952,0
6	976,0
7	845,0
8	2760,0
9	315,0
10	3600,0
11	4780,0
12	37,0
13	2620,0
14	690,0
15	908,0
22	666,0
23	117,0
24	2512,0
25	1829,0
26	1364,0
27	788,0
29	313,0
34	1545,0
35	871,0
36	7202,0
37	137,0

"LAPMEŽI"  
Teritorijas sadalījuma plāns M : 1000

APSTIPRINĀTS  
ar Ķekavas pagasta Padomes  
Lēmumu Nr. 2. 2. 3. 5. māj. Nr. 10  
"16. jūlijs 2004. g."  
Padomes priekšsēdētājs I.