

Pasūtītājs *R.P.*

Pasūtījuma Nr. *144 - 04*

Objekts *Detālplānojuma projekts
nek. īpašumam "Lejasolektes", Ķekavas pagastā*

Kadastra Nr. *8070 007 0933*

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums *TS*
Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Lejasolektes”, 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 teritoriālpārveidniecībā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašniece R.P. . Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieces ~~piestādītājiem īpašumtiesību dokumentiem~~, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Lejasolektes” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Lejasolektes”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā:

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Lejasolektes” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-007-0933. Zemesgabala īpašniece kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 4,53 ha. Reljefs ir ar nelielu slīpumu un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 2,50 – 8,50m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Ādiņas, Alaukti, Ķirši, Mākonlejas un Ķekavas pašvaldības zemi. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju austrumu daļā robežo Olektes upe, dienvidrietumu daļā servitūta ceļš. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Piekļūšana zemesgabaliem no servitūta ceļa.

Īpašumā ir ierīkota meliorācijas sistēma, līdz ar to, pirms būvniecības uzsākšanas jāizstrādā drenāžas pārkārtošanas projekts. Teritoriju šķērso ūdensvads.

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 29, ne mazākos kā 0,12 ha, apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapece. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana no perspektīvajām Piparu un Ķimeņu ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma „Lejasolektes” 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 visai zemei. 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 „Lejasolektes” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Ielu sarkano līniju koridors 12m. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas, 5 m no ūdensvada un 10m no Olektes upes krasta malas.

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 (mazstāvu) 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.

Apgrūtinājumi. Ūdensvadam, kas šķērso teritoriju uzrādīta 5 m aizsargjosla no ass. Olektes upei 50m aizsargjosla un 10 m tauvas josla.

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 katram zemes gabalam līdz kopēja ūdensapgādes tīkla izveidei. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Līdz vienota kanalizācijas tīkla izveidei, sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz ierīkot vietējos krājrezervuārus ar izvešanu. Akas izbūvējamas 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 esošās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropadeves vietu izvēlēta tuvumā esošā 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 pie gāzes vada Rāmavas ielā. 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. 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 rezervuāru, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve rezervuāram ar pievešanu.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no servitūta ceļa. Ielu brauktuves ir 5,5 m platas. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot grāvjus.

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 „Lejasolektes” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada aprīļa mēnesī Valsts Zemes dienesta mērniecības un topogrāfijas nodaļā.

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 izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2004. gada 26. augustā apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Lejasolektes” detālā plānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- 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”
- 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 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Aprīņa avīze” 2004. gada 2. septembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā sešu nedēļu laikā no 2003. gada 2. septembra. 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; +
- Lielrīgas Reģionālā vides pārvalde; +

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu; +
- VAS „Latvenergo” CET; +
- AS „Latvijas Gāze”; +
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi; —
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu. —

Sastādīja

J. Eglītis

Situācijas plāns



"Lejasolektes"

Teritorijas sadalījuma plāns M 1:1000

Apzīmējumi

- Detālpānojuma robeža
- Sarkanā līnija
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Tauvas josla
- Ūdensvada aizarglīnija
- Olektes upes aizsargjosla
- Iela
- Apbūves zona



Projektēto robežpunktu koordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1	304320,29	510428,41	33	304470,60	510575,78
2	304437,09	510498,62	34	304448,89	510544,37
3	304406,34	510525,65	35	304458,12	510523,11
4	304251,87	510497,20	36	304439,94	510496,11
5	304272,26	510523,47	37	304418,48	510472,19
6	304306,14	510496,98	38	304442,57	510446,38
7	304311,16	510485,08	39	304466,77	510472,52
8	304343,81	510458,53	40	304471,80	510468,10
9	304361,88	510481,82	41	304464,57	510422,82
10	304328,60	510506,88	42	304491,11	510451,12
11	304323,43	510518,84	43	304493,84	510497,80
12	304289,38	510545,53	44	304477,10	510524,39
13	304306,69	510567,84	45	304484,19	510565,97
14	304340,25	510540,12	46	304498,74	510555,72
15	304377,02	510501,32	47	304510,66	510547,33
16	304323,30	510589,24	48	304520,31	510541,35
17	304357,60	510562,06	49	304525,26	510538,28
18	304340,78	510611,77	50	304511,03	510500,32
19	304373,89	510582,69	51	304536,65	510482,14
20	304367,10	510645,68	52	304553,25	510518,00
21	304368,56	510647,56	53	304559,65	510513,58
22	304411,13	510612,36	54	304548,87	510473,44
23	304324,10	510433,13	55	304592,09	510491,18
24	304369,26	510558,25	56	304601,37	510486,48
25	304391,54	510502,74	57	304571,84	510440,28
26	304409,75	510522,66	58	304539,81	510458,70
27	304422,15	510548,63	59	304553,67	510411,85
28	304421,56	510563,76	60	304523,01	510431,40
29	304427,84	510598,18	61	304510,56	510434,05
30	304441,61	510590,85	62	304535,51	510383,44
31	304444,84	510589,13	63	304505,67	510403,21
32	304462,94	510581,32	64	304514,96	510351,29

Projektēto sarkano
līniju robežkoordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	304481,75	510386,83
2'	304496,48	510388,28
3'	304548,87	510473,44
4'	304530,14	510465,90
5'	304528,68	510473,05
6'	304381,07	510591,75
7'	304387,41	510573,28
8'	304380,24	510572,24
9'	304360,44	510547,01
10'	304360,58	510539,26
11'	304353,02	510529,62
12'	304346,70	510529,51
13'	304283,18	510475,93
14'	304298,03	510460,70
15'	304398,13	510476,41
16'	304484,71	510401,24
17'	304490,74	510401,85
18'	304407,09	510484,39
19'	304256,76	510503,51
20'	304289,74	510476,24
21'	304297,60	510468,12
22'	304324,89	510434,16
23'	304391,75	510584,91

Galvenie rādītāji

Nr. plānā	Zemes gabalu platības, m ²	Nosaukums	Teritorijas izmantošana	NILM Kods
1	1204,0	Kīmeņu iela Nr.1, Ķekavas pag., Rīgas raj.	Ķekavas pagasta Padomes	
2	1201,0	Kīmeņu iela Nr.3, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
3	1203,0	Kīmeņu iela Nr.5, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
4	1214,0	Kīmeņu iela Nr.7, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
5	1201,0	Piparu iela Nr.2, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
6	1201,0	Piparu iela Nr.4, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
7	1200,0	Piparu iela Nr.6, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
8	1201,0	Piparu iela Nr.8, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
9	1276,0	Piparu iela Nr.1, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
10	1205,0	Piparu iela Nr.3, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
11	1205,0	Piparu iela Nr.5, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
12	1339,0	Piparu iela Nr.7, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
13	1247,0	Kīmeņu iela Nr.26, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
14	1553,0	Kīmeņu iela Nr.24, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
15	1947,0	Kīmeņu iela Nr.27, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
16	1269,0	Kīmeņu iela Nr.15, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
17	1555,0	Kīmeņu iela Nr.13, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
18	1317,0	Kīmeņu iela Nr.20, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
19	1275,0	Kīmeņu iela Nr.11, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
20	1202,0	Kīmeņu iela Nr.18, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
21	1206,0	Kīmeņu iela Nr.16, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
22	1212,0	Kīmeņu iela Nr.9, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
23	1244,0	Kīmeņu iela Nr.14, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
24	1201,0	Kīmeņu iela Nr.12, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
25	1202,0	Kīmeņu iela Nr.10, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
26	1201,0	Kīmeņu iela Nr.8, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
27	2101,0	Kīmeņu iela Nr.6, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
28	1203,0	Kīmeņu iela Nr.4, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
29	1203,0	Kīmeņu iela Nr.2, Ķekavas pag., Rīgas raj.		
30	3446,0	Piparu iela		
31	4913,0	Kīmeņu iela	Koplietošanas iela	

PLĀNOJUMS SAKAŅOTS
 VAS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālā elektriskā tīklī"
 elektronženiere N. Kožuhoļa
 Datums: 25.10.2004.g.
 Paraksts: [Signature]

ARSTIPRINĀTS
 Ķekavas pagasta Padomes
 17. decembris 2004.g.
 Priekšsēdētājs: [Signature]
 Māzstāvu un viengimenes, divģimeņu dzīvojamā apbūve, dzīvojamā māju apbūve, 0601
SASKAŅOTS
 Nr. 502-04
 17. decembris 2004.g.
 Ķekavas pagasta būvvalde
 Ķekavas pagasta galvenais arhitekts
 [Signature]



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

- Aprūtinājumi:**
- Ūdensvads 5m no ass - parceles Nr.8.,9.,14.,15.,16.;
 - Olektes upes aizsargjosla 50m - parceles Nr.12.,13.,14.,16.,18.-25.;
 - Olektes upes tauvas josla 10m - parceles Nr.12.,13.,14.,16.,18.20.,21.,23.,24.,2004

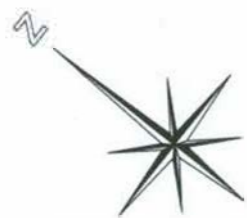
Statist kopā ar laipi
Arh. LAUBE
Tehn. formulu projekta izstrādāt un pārbaudīt atsevišķi
 Latvijas Autoceļu direkcija
 Centra reģiona
 Rīgas nodaļas vadītājs
 E.Brass
 [Signature]
 2.11.2004.

Šī detālpānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko nosacījumu prasībām

Projekta vadītājs: ARHITEKTS VIESTURS BRIEDIS Ser. Nr. 0212

(datums) (paraksts)

Direktors	J. Egļītis	Pasūtītājs	144 - 04 TS
Datorgrafika	O. Jemaks	Objekts	Stadija
		Detālpānojuma projekts nek. īpašumam "Lejasolektes", Ķekavas pagastā	Lapa
			Lapas
			1 2
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000			

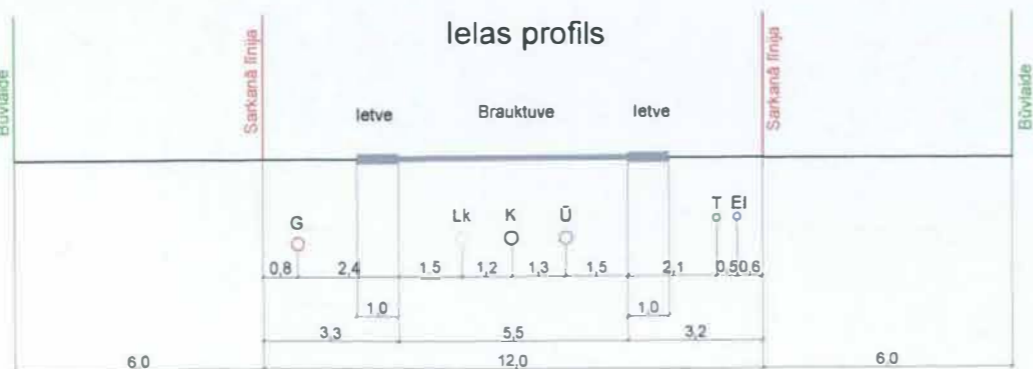


Inženierkomunikāciju shēma M 1:1000



Apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Lietus kanalizācija
- Ūdensvads
- Pašteses kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdens urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs



		Pasūtītājs	144-04 TS		
Direktors	J. Egļitis	Objekts Detālplānojuma projekts nek. īpašumam "Lejasolektes", Ķekavas pagastā	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	O. Jermaks			2	2
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000			