

L-14

ARHĪVA EKSEMPLĀRS



**SIA "Ekoloģiskais fonds"**

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

Pasūtītājs \_\_\_\_\_

Pasūtījuma Nr. 174 - 05

Objekts Detālpilānojuma projekts nekustamam īpašumam  
"Lazdukalni", Ķekavas pagastā. - 2. ZEMES VIEN.

Kadastra Nr. 8070 007 0015

**Detālpilānojuma projekts**

Rīga 2006. gads

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Lazdukalni, Ķekavas pagastā, izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumiem", 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 zemes gabala īpašniece H. P. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieces piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Lazdukalni teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

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

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums Lazdukalni, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālplānojuma teritoriju veido tikai īpašuma Lazdukalni zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-007-0014, Zemesgabala īpašniece kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 0, 61 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 8,00 – 9,00m. Plānā teritorijai ir taisnstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Pļavniekkalna iela 65a, Pļavniekkalna iela 63, Pļavniekkalna iela 61, Pļavniekkalna iela 59, Zibeņi, un Ādiņas-1. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju norobežo žogs.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Pieklūšana zemesgabalam no perspektīvās ielas teritorijas dienvidu daļā.

Īpašumā ir ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju nešķērso inženiertīkli.

## Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

### 1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālplānojums 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 4, ne mazākos kā 0,12 ha, dzīvojamās apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar iebrauktuves principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielu. Koplietošanas iela izdalīta kā atsevišķs zemes gabals.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma Lazdukalni 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 - *vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo māju apbūve, kods 0601*, saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

Detālplānojuma 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 Lazdukalni teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 12m. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 4 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 iegulsties esošajā ainavā, pilnveidojot plašu mazstāvu dzīvojamo zonu.

## **2.4. Dabas vides saglabāšana**

Detālplānojumā 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.

## **2.5. Infrastruktūra**

Apbūves detālplānojums paredz veidot vienotu ūdens, kanalizācijas, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu izvietojuma plānota

ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvā inženierkomunikāciju shēma parādīta detālplānojuma grafiskajā daļā.

**2.5.1. Ūdensapgādei** detālplānojuma sastāvā plānots ierīkot individuālos ūdens urbumus katrā jaunajā zemes gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā** detālplānojums paredz ierīkot lokālās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas katrā zemes gabalā. Iekārtas izbūvējami vietās, kur ērta piekļūšana apkalpošanas transportam, kā arī pieslēgšanās vienota kanalizācijas tīkla gadījumā. Detalizēta kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.3. Elektroapgāde.** Lai īstenotu detālplānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa elektropārvades līnijām no iepilānotās 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 vadam, kurš izbūvēts pa Asteru ielu. 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 daļījums un apbūves izvietojums plānots tā, ka ugunsgrēka gadījumā ir nodrošināta piekļūšana pie ēkām ar ugunsdzēsēju transportu. Lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts ierīkot ugunsdzēsības rezervuāru (tilp. 54 m<sup>3</sup>), tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 200m. Ūdenspadeve no urbuma.

**2.5.7. Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no perspektīvās ielas. Projektētās ielas brauktuve ir 6 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 lietus kanalizāciju.

#### **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 Lazdukalni zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfisko plānu ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis mērnieks Alvis Lapsa 2005. gada septembra mēnesī.

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

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2005. gada 20. maija lēmumu Nr. 7. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2005. gada 13. oktobrī apstiprināts darba uzdevums nekustamā īpašuma Lazdukalni detālplānojuma 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"
- VAS „Latvijas Valsts Ceļi”
- VAS „Latvenergo” CET
- AS „Latvijas Gāze”
- Rīgas Rajona Padomes
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas

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

Par sabiedriskās apspriešanas procesu skatīt pielikumā.

### 3.4. Projekta saskaņošana.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
- LR Valsts Zemes dienests;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigāde;
- Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;

Detālpilnojuma projekts saskaņots ar:

- SIA “Lattelekom”
- VAS „Latvijas Valsts Ceļi” tehnisko pārvaldi;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

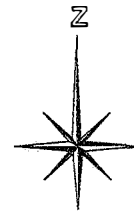
Sastādīja



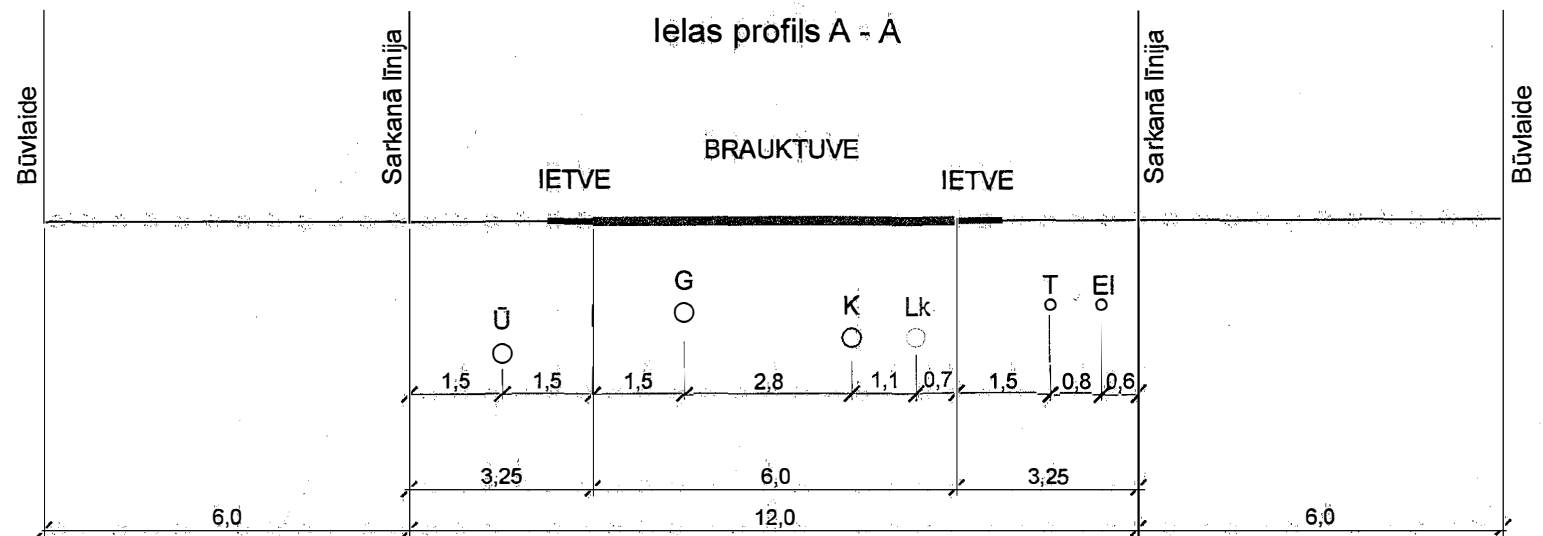
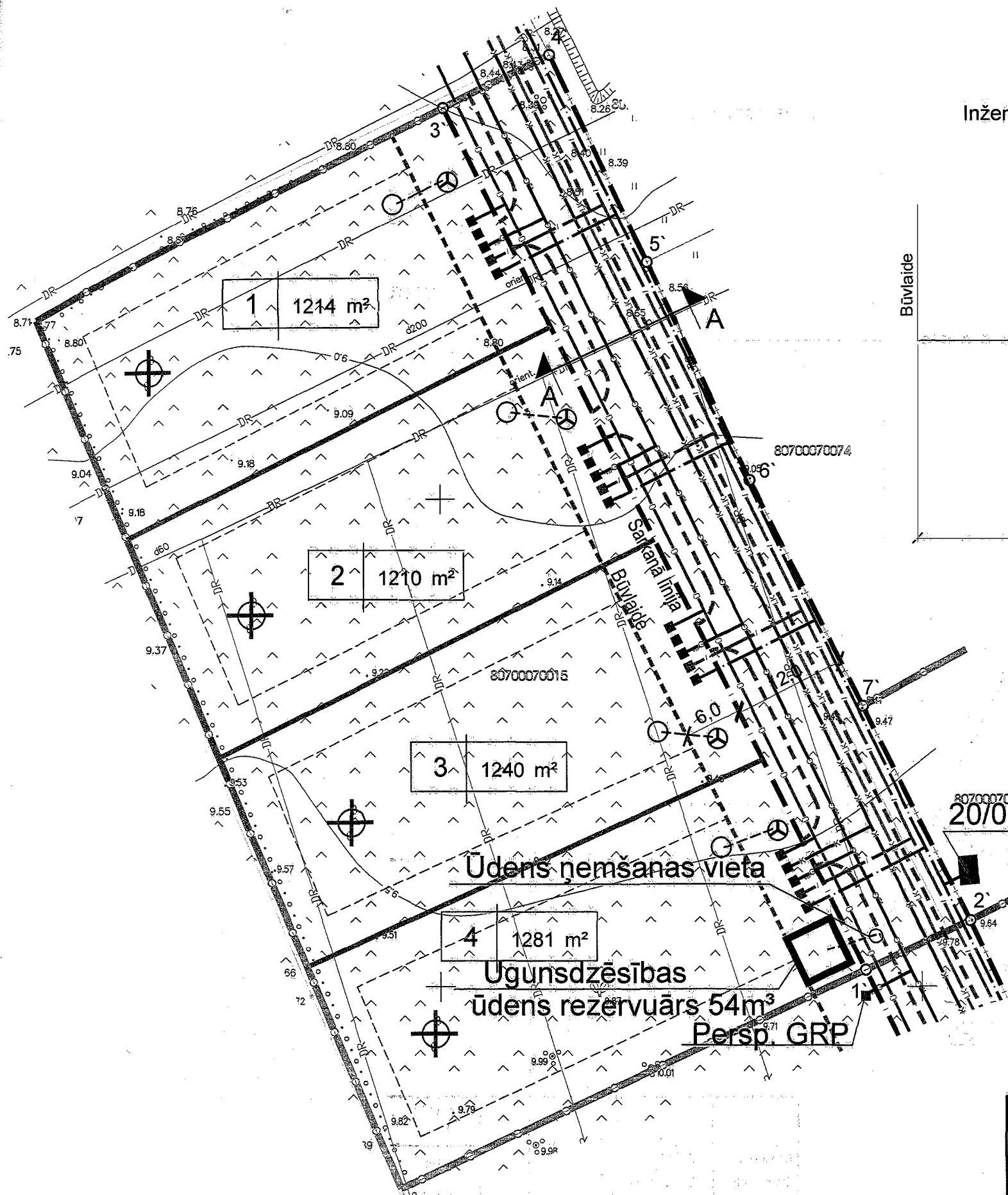
J. Eglītis







Inženierkomunikāciju shēma M 1 :500



Pieņemtie apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Lietus kanalizācija
- Ūdensvads
- Paštecības kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdens urbums
- Lokālā bioloģiskā attīrīšanas iekārta ar starpaku

		Pasūtītājs	174 - 05 TS		
Direktors	J. Eglītis	Objekts Detālpārplānošanas projekts nek. īpašumam "Lazdūkalni", Ķekavas pagastā	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	O. Jermaks			2	2
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 :500	SIA Ekoloģiskais fonds		

# APBŪVES NOTEIKUMI

9.1.06.

## SATURS

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

### **2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

#### **2.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA**

#### **2.2. LINIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Ķekavas pagasta zemesgabala "Lazdukalni" detālplānojumā" ietvertajā teritorijā un būs Ķekavas pagasta apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemesgabala "Lazdukalni" robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Ķekavas pagasta zemesgabala "Lazdukalni" detālplānojuma" pieņemšanu Ķekavas pagasta domē.

### **2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

#### **2.1. MAZSATĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA**

##### 2.1.1. DEFINĪCIJA

**Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rindu māju un savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve.

##### 2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

###### a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamajai apbūvei, ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- diviņu māja

- privāts mājas bērnu dārzs,
- saimniecības ēka,

b) Apbūves maksimālais augstums 15m

Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

c) Maksimālais stāvu skaits: 2 ar mansardu

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

e) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0

f) Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0.

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem, žogi ar caurredzamību ne mazāk par 70% un augstumu ne lielāku par 1,6m

## 2.2. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS

### 2.2.1. DEFINĪCIJAS

**Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorijas** nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

### 2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:

- vietējās nozīmes iela,

- laukums,
- atklāta autostāvvietā,
- grāvis,
- maģistrālā inženierkomunikācija,

b) Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) dzīvojamo ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) kravas transporta ielu – galvenokārt kravas un vieglo automašīnu transporta kustībai rūpniecības teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 3) gājēju ielu un ceļu (gatvi) – gājēju sakariem ar darba un atpūtas vietām, apkalpes iestādēm un uzņēmumiem un sabiedriskā transporta pieturām;
- 4) parka ceļu – gājēju un ierobežotai automašīnu kustībai parkos;
- 5) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai dzīvojamajām un publiskajām ēkām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē;
- 6) veloseliņu – braukšanai ar velosipēdu pa trasi, kur nav cita veida transporta līdzekļu kustības.

c) Ceļu un ielu šķērsprofils

Par pamatu jāņem šādi attālumi starp ielu sarkanajām līnijām:

- 1) ielām – 12 m

d) Veloseliņi

(1) *Veloseliņi drīkst būt ar vienvirziena un divvirziena kustību ar ne mazāk par 0,5 m platām drošības joslām sānos. Šauros apstākļos drošības joslu vietā pieļaujams ierīkot 0,75 m augstas norobežojošas barjeras.*

(2) *Pieļaujams ierīkot velosipēdu joslas ielu un ceļu brauktuviņu malās, atdalot tās ar dubultlīnijas marķējumu. Joslas platumam jābūt ne mazākam par 1,2 m transporta plūsmas kustības virzienā un ne mazākam par 1,5 m – pretējā virzienā. Joslas platumam, ko ierīko gar ietvi, jābūt ne mazākam par 1,0 m.*

(LBN 100, 7.22.p.)

e) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Zemes gabala īpašniekam jāierīko un jāremontē ielas un laukumi to sarkanajās līnijās, servitūta ceļi zemes nodalījuma joslas platumā, kā arī lietussūdens novadīšanas sistēma, arī grāvji un caurtekas zem ielām un servitūta ceļiem.

(2) Zemes gabala īpašniekam jāuztur kārtībā ielu, laukumu un pagasta ceļu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām un servitūta ceļiem.

(3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un grāvjus gar zemesgabala ielas robežu.

(4) Ūdens caurvadišanai un novadišanai zemesgabalu īpašnieki ar Ķekavas pagasta domes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar izdotiem tehniskajiem noteikumiem.

(5) Ietvju minimālais platums 1,5m.

(6) Ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm.

(7) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

f) Klātne (segums)

Ceļu un ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.