

L-16

“MERKO”

Juridiskā adrese: Brīvības iela 40-47, Riga, LV-1050

Biroja adrese: Allažu iela 4, Riga, LV-1005, tālrs: +371 7393331, fakss: +371 7387483, e-pasts: merko@merko.lv

PVN Reģ. Nr.LV 40003335702, Banka:A/S „Hansabanka”, Kods:HABALV22, Konts:LV91HABA0001408033902

Merko®

**„LAKATINI”
AR KADASTRA NR.: 8070-008-2138
TERITORIJAS,
RĪGAS RAJONA ĶEKAVAS PAGASTĀ,
DETĀLPLĀNOJUMS
GALĪGĀ REDAKCIJA**

2006

LATVIJAS MĒRNIEKU GRUPA



PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālais plānojums Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemes gabalam "Lakatiņi", kadastra numurs 80700082138, izstrādāts pamatojoties uz īpašnieces V.B., pasūtījumu, Ķekavas pagasta padomes 2005. gada 16.septembra sēdes protokolu Nr.11, 5.6.2§, Ķekavas pagasta būvvaldes izdoto un Ķekavas pagasta padomes priekšsēdētājas Dz.Maļinovskas 2005. gada 29.septembrī apstiprināto darba uzdevumu, un saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi".

Projekts izstrādāts uz SIA „VIDES GEO” 2005. gada augustā izsniegtu topogrāfisko plānu mērogā 1:500.

Zemes gabala platība ir 1,21 ha, uz kura atrodas lauksaimniecībā izmantojamās zemes, reljefs - vienmērīgs.

Detālais plānojums paredz zemes gabalu sadalīt 5 gruntsgabalošu mazstāvu apbūvei.

Projektējot katru zemes gabala ģenerālo plānu, ēku novietne iepriekš jāsaskaņo būvvaldē.

Piebraukšana zemes gabaliem paredzēta pa esošo Ķekavas pagasta ceļu un projektējamo ceļu.

Zemes gabalu adrešu piešķiršanu veic Ķekavas pagasta padome.

Pēc detālā plānojuma apstiprināšanas zemes gabala īpašniekam jāveic lauksaimniecības zemes transformācija, atbilstoši LR MK 20.07.2004. Noteikumiem Nr.619 „Kārtība, kādā lauksaimniecībā izmantojamo zemi transformē par lauksaimniecībā neizmantojamu zemi un izsniedz zemes transformācijas atļaujas”.

Esošā situācija

Esošā teritorija aizņem 1,21 ha.

Detālajā plānojumā ietvertā teritorija ir zemes īpašums „Lakatiņi”, kurā patreiz atrodas lauksaimniecībā izmantojamās zemes- 1.1400 ha, ceļi- 0.0300ha, ūdeņi- 0,0400ha, servitūta-tiesības uz braucamo ceļu(050203)- 0,0300 ha.

Zemesgabals „Lakatiņi” atrodas pie Ķekavas pagasta ceļa.

Šajā gruntsgabalā ir esoša aizsargjosla- gar vidējā spiediena gāzes vadu- 0.0214ha, aizsargjosla- gar augsta spiediena gāzes vadu- 0.1038ha, aizsargjosla gar ūdensvadu- 0.1244ha, grāvja aizsargjosla- 0.1507ha.

Izstrādātais detālais plānojums „Lakatiņi”

Šī detālā plānojuma teritorija ir savrupmāju teritorijā (SDZ)

Esošā teritorija (1,2100 ha) tika sadalīta 5 mazstāvu apbūves teritorijās (atļautā minimālā gruntsgabala platība apbūves līnijās 0,1200 ha).

Visiem izprojektētajiem zemesgabaliem tika paredzēta individuāla pieklūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi tika projektēti saskaņā ar Ķekavas pagasta apbūves noteikumiem un atbildīgo iestāžu tehniskajiem noteikumiem.

Katram izveidotajam zemesgabalam paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas.

Elektroapgāde

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar projektu un VAS Latvenergo Filiāles Centrālie elektriskie tīkli, Rīgas rajona, Stopiņu pagasta „Līčos”, “Par elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādāšanai” Nr. 322100-04/566, kas izsniegti 2006. gada 16.februārī.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc Latvenergo Filiāles Centrālie elektriskie tīkli izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot vietu jaunas 0,4 kV elektropārvades līnijas izbūvei. Paredzēts izbūvēt jaunu 20/0,4 kV TA, 0.4kV kabeļu līniju projektēt sarkano līniju zonā .

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un apstiprināmi ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Ugunsdzēsība

Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta prasības ievērotas saskaņā ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2006. gada 27.janvārī izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 32/292.

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšanas vietu— hidrantu uz projektētās ielas. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums 1 pazemes rezervuāra izbūve - 54 m³), kuru tilpumam jānodrošina ūdens padeve 5l sekundē uz 3 stundām 100m radiusā, jau līdz ar pirmajām ekspluatācijā nododamajām ēkām.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Telefonizācija

Telefonizācijas projekts izstrādājams saskaņā ar SIA „Lattelekom” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem .

Paredzēt sakaru kabeļu kanalizācijas tīklu izbūvi pa projektējamām ielām sarkano līniju zonā.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Ūdensapgāde

Projekta ūdensapgādes tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2006.gada 13.februārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.5-9/550, Valsts aģentūras “Sabiedrības veselības aģentūra” 2006.gada 09.februārī izsniegto projektēšanas higiēnisko uzdevumu Nr.26.5-11/441,

Paredzēt projektējamo ūdensapgādes tīklu pieslēgumu centralizētajam tīklam, laika posmā līdz komunikāciju izbūvei ūdensapgādi paredzēt no vietējā urbuma.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Kanalizācija

Projekta kanalizācias tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz LR Vides ministrijas Lielrīgas Reģionālās Vides Pārvaldes 2006.gada 13.februāra izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.5-9/550, Valsts aģentūras "Sabiedrības veselības aģentūra" 2006.gada 09.februāra izsniegto projektēšanas higiēnisko uzdevumu Nr.26.5-11/441.

Paredzēt kanalizācijas vada pieslēgumu centrālajam kanalizācijas vadam, laikā līdz komunikāciju izbūvei ierīkot vietējo kanalizāciju.

Nav pieļaujama neattīrtu kanalizācijas ūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmās.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Gāzes apgāde

Gāzes apgādes projekts izstrādāts saskaņā ar a/s „Latvijas Gāze” 2006.gada 16.februāra izsniegtajiem nosacījumiem detālā plānojuma izstrādei Nr. 14-2-1/455, paredzot vidēja spiediena gāzesvada novietni ielu sarkanajās līnijās ar pieslēgumu perspektīvajam vidējā spiediena sadales gāzesvadam pa projektējamo ielu, gāzes apgāde iespējama no esošā vidējā spiediena sadales gāzesvada PE D159mm, kas šķērso minētās saimniecības „Lakatiņi” teritoriju.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Meliorācijas sistēma

Projektētā teritorija nosusināta. Saskaņā ar Lauku atbalsta dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2006.gada 30. janvārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.2-2-23/79, paredzēta virsūdeņu uztveršana un novadīšana no detālplānojumā ietvertās teritorijas, izbūvējot drenāžkanalizāciju ielu sarkanajās līnijās un atsevišķos zemes gabalošos. Drenāžas sistēmas atzaru pārkārtošanas projekts izstrādājams pēc ēku novietnes precīzēšanas dabā.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Ielas un piebraucamie ceļi

Plānoto piebraucamo ceļu projektus (proj. braucamā ceļa servitūtu) izstrādāt saskaņā ar VAS „Latvijas Valsts ceļi” 14.februārī izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.4,3,1-162/110.

Zemesgabalu īpašniekiem, savstarpēji vienojoties, tiek nodrošināta esošā servitūta ceļa labiekārtošana. Plānotās ielas un piebraucamā ceļu projektēšana un izbūve, inženierkomunikāciju projektēšana un komunikāciju pieslēgšana maģistrālajiem tīkliem.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.



Lietus noteikudeņi

Lietus noteikudeņu novadīšana paredzēta pa reljefu ar tālāku iesūcināšanu grunts vai arī izbūvējot perspektīvo noteikudeņu kanalizāciju.

Atsevišķi inženierkomunikāciju risinājumi izstrādājami saskaņā ar spēkā esošajiem normatīviem un saskaņojami ar visām ieinteresētajām institūcijām un Ķekavas pagasta padomi.

Dabas vide

Detālā plānojuma teritorijā nav dabas liegumu un īpaši aizsargājamu biotopu, par ko saņemts diplomēta biologa I.Kabuca slēdziens. Zemes gabalu aizņem lauksaimniecībā izmantojamas zemes – atmatas, kā arī ar apbūvi saistīti cilvēka veidotī vai stihiski veidojušies biotopi. Dabīgais reljefs, hidroloģiskais režīms un augājs nav saglabājies. Teritorijā nav konstatēti ne Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, ne arī starptautiski apdraudēti un nozīmīgi biotopi.

Kultūras pieminekļi

Pamatojoties uz Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas izsniegtiem nosacījumiem 2006.gada 03.februārī Nr.07-06/304, informē, ka detālplānojuma izstrādei uzrādītajā teritorijā neatrodas valsts aizsargājami kultūras pieminekļi, un šī teritorija neatrodas kultūras pieminekļu aizsardzības zonās.

Plānošanas process

Atbilstoši Darba uzdevumam plānošanas procesa sākumposmā ir saņemti visi tehniskie noteikumi.

Zemes gabalu īpašnieki un kaimiņi iepazīstināti ar plānojuma materiāliem. Rīgas rajona laikrakstā "Rīgas aprīņķa avīze" un "Latvijas Vēstnesis" ievietoti sludinājumi par detālā plānojuma uzsākšanu, 1.posma un 2. posma sabiedrisko apspriešanu.

Detālplānojuma I redakcija tika izstādīta publiskai apskatei, Ķekavas pagasta padomes telpās no 2006.gada 21. aprīļa līdz 2006.gada 31. maijam.

Apkārtējo iedzīvotāju iebildumi vai protesti nav saņemti.

Detālplānojuma I redakcija tiek saskaņota ar Darba uzdevumā minētajām institūcijām:

1. Latvijas Autoceļu Direkcijas Rīgas nodalas skānojums
2. LR VM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes atzinums
3. V/a Sbiedrības veselības aģentūras Rīgas fil. atzinums
4. LR VZD Lielrīgas reģ. Nodalas atzinums
5. VUGD Rīgas rajona brigādes atzinums
6. A/s "Latvijas Gāze" stratēģijas un attīstības daļas skānojums
7. SIA "Lattelekom" tīklu ekspl. daļas Lielrīgas reģ. skānojums
8. "Latvenergo" Centrālo Elektrisko Tīklu skānojums
9. LAD Lielrīgas reģ. Lauksaimniecības pārvaldes skānojums
10. Rīgas rajona Padomes atzinums
11. Eksperta slēdziens par teritorijas biotopu izpēti

48.

Detālplānojuma I redakcija tiek apstiprināta Ķekavas pagasta padomes sēdē,
Lēmuma Nr.: ____ 2006.gada ____ jūnijā. Paziņojums par apstiprināšanu –
“Latvijas Vēstnesis” Nr.-

Sastādīja:

K.Timbra

APBŪVES NOTEIKUMI

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA (DzM)

Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas raj. Ķekavas pagasta nekustamā īpašuma "Lakatiņi" robežas.

Nekustamais īpašums "Lakatiņi" tiek dalīts **5** zemes gabalošas.

Ar šo detālo plānojumu tiek noteikts teritorijas galvenais izmantošanas veids- mazstāvu apbūves teritorijas (DzM)

1.1. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:

a)Atlautā izmantošana. Nolūki, kādos atlauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas paredzēta mazstāvu dzīvojamai apbūvei, ir:

- savrupmāja (ģimenes dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (bloķetas divu ģimeņu dzīvojamās mājas),
- pirmskolas bērnu iestāde,
- apkalpes objekti.

b)Definīcija. **mazstāvu teritorijas (DzM)** nozīmē teritorijas izmantošanu, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (bloķetu divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku ģimeņu mājoklis.

c)Zemes gabala (parceles) minimālā platība

- 1200m²,
- 400m² katrai no dvīņu mājām

d)Zemes gabala maksimālais kopējais apbūves laukums:

- nedrīkst pārsniegt 60% no zemesgabala platības,
- minimālā brīvā teritorija 40%.

e)Priekšpagalma dzīlums, izņemot esošas apbūves gadījumus, ne mazāks par 3m gar piebraucamajiem ceļiem un vietējām ielām, 6m gar 2.širkas autoceliem un sadalījuma ielām, gar maģistrālajām ielām valsts autoceliem atbilstoši noteiktajai aizsardzības zonai.

f)Sānpagalma platums- līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3.0m (LBN209,3.1.1p.), ja detālplānojumā nav noteikts citādi.

Ar sānu aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecinā ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas ,iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt.

Ārējā sānpagalma minimālais platus pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6.0m.

g)Aizmugures pagalma dzīlums- kā noteikts Ķekavas apbūves noteikumu 6.nodaļā:

- aizmugures pagalma dzīlums saimniecības ēkai, t. i., attālums no aizmugures robežas līdz saimniecības ēkas tuvākajai

ārsienai, var būt mazāks par 3m, ja ir aizmugures kaimiņu zemes gabala īpašnieka vai lietotāja rakstiska piekrišana,
-ar aizmugures kaimiņu zemes gabala īpašnieka vai lietotāja rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecinā ar parakstu uz zemes gabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dzīlumu var samazināt vai būvēt uz robežas

h) Maksimālais apbūves augstums- 3 stāvi.

i) Minimālais attālums no dzīvojamā telpu logiem līdz saimniecības ēkām 6m, ja ēkas nav bloķētas.

j) Inženiertehniskais aprīkojums:

-dzīvojamām ēkām ir jābūt pieslēgtām centralizētiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem vai jābūt nodrošinātām ar lokālām ūdens ieguves vietām un nodrošinātām ar lokālām attīrīšanas ietaisēm vai hermētiskām izsmēlamām bedrēm,
-pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido piebraucamo ceļu tīkls un virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas.

1.2.DETALIZĒTIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:

a) Zemesgabala minimālā fronte

-30m,
-minimālais dzīlums 40m.

b) Saimniecības ēka vai būve

Papildus iepriekšējiem Ķekavas apbūves noteikumu 6.nodaļas noteikumiem, saimniecības ēku vai būvi nedrīkst:
-ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu pagalmā,
-uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā piebūvēta dzīvojamai mājai vai iebūvēta tajā.

c) Žogi:

-zemes gabalus drīkst norobežot pa ielu sarkanajām līnijām, pārējos gadījumos pa zemes gabalu robežām,
-gar ielu drīkst izvietot caurredzamu žogu ar vismaz 50% caurredzamību un ne augstāku par 1,5-2.5m no zemes līmeņa,
-robežžogi abiem kaimiņiem jāuztur kārtībā, bet ja viņi nevar vienoties tad katram jāizbūvē un jāuztur kārtībā tā žoga puse , kas skatoties no zemesgabala uz robežu atrodas pa labi, turklāt žogam gar visu robežu jābūt pēc iespējas vienā veida.

5N.

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojumā projektētās inženierkomunikācijas un ielu izbūvi zemesgabalu īpašnieks veic pēc iepriekš izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem tehniskajiem projektiem.

Detālplānojumā „Lakatiņi” paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas centralizēta gāzes apgāde no vidēja spiediena gāzesvada, elektro apgāde paredzot transformatora novietni, centralizēti saimnieciskās kanalizācijas tīkli- līdz to izbūvei paredzētas izsmejamās akas, centralizēts ūdensvads līdz tā izbūvei vietējās ūdensnemšanas vietas, kopēja meliorācijas drenāžu sistēma tiek veikta ar ceļu izbūvi, ielu apgaismojums tiek izbūvēts saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem zemes gabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties, cieta ceļu klājuma izbūve- zemes gabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

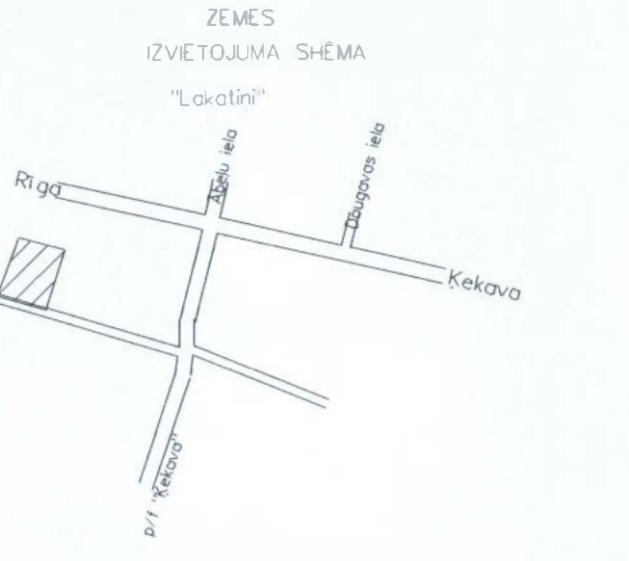
Inženierkomunikāciju projektēšanas darbi tiek uzsākti pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Pēc projektēšanas darbu pabeigšanas tiek izbūvēts piebraucamais servitūta ceļš apbūves gabaliem saskaņā ar šī detālplānojuma paskaidrojuma rakstu un ceļa shēmu.

Pirmajā etapā zemes gabala īpašnieks apņemas izbūvēt ceļu un nodrošināt elektro piegādi katram atdalītajam zemes gabalam.

Otrajā etapā jaunajiem zemes gabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties tiek uzlikts cieta seguma ceļa klājums un ielu apgaismojums.

Es, zemes gabala „Lakatiņi” īpašniece V.B/ apņemos ievērot detālā plānojuma realizācijas kārtību.





Ielu sarkanā liniju
krustpunktū koordinātas

Nr.	X	Y
1	299933.846	512451.348
2	299914.362	512471.490
3	299914.748	512482.590
4	299963.058	512526.040
5	299951.559	512539.901
6	299950.929	512531.271
7	299906.059	512490.915
8	299894.724	512491.480
9	299863.070	512526.239

Pierobežnieki

Kadstra Nr.	Zemes iepāsums	Īpašnieks/ievētājs
80700080706	Lidžijs	Juris Kondratjevs
80700082144	Domenikas iela-7	Svetlana Ralovota
80700082142	Domenikas iela-5	Vitalis Čubrovs
80700082140	Domenikas iela-3	Miroslava Gorbonska
80700080930	Domenikas iela-8	Andrejs Vitols
80700082103	Ievkalni	Ido Kušs
80700081542	Pūri vietas	Voldemārs Egils
80700080241	Pundini-2	Raimonds Melkāns
80700081595	Iļģumi	Modests Andzsons

Plānotās teritorija izmantošana
un apgrūtinājumi

Plāno baudī robes ķv.m	Plāno baudī robes ķv.m	Plāno baudī robes ķv.m	Plāno baudī robes ķv.m	Gruntsgabali apbūves ķv.m	Cela platība ķv.m	Aizsargāto platību ķv.m gar vidējo spiedieno gāzes vadi	Aizsargāto platību ķv.m gar augstā spiedieno gāzes vadi	Aizsargāto platību ķv.m gar mazgādo šķiedras
2781	1172	219	662	587	336	—	424	—
2364	1048	67	60	35	71	653	—	—
2350	1228	2352	303	143	854	—	—	—
1952	1188	1642	210	302	97	—	—	—
2991	1123	2353	638	302	303	—	614	13
A	1209	5795	10514	1577	302	772	214	1244

