

M-8

PAGASTA  
ARHĪVA EKSEMPLĀRS



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Ķekavas pagasta būvvalde

SASKAŅOTS

Nr. 27-04

"13. augusts" 2004. g.

Būvvaldes vadītājs

Pasūtītājs

J. M.

Pasūtījuma Nr.

280 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts nekustamam  
īpašumam "Meijas-1" Ķekavas pagastā,  
Rīgas rajonā

Kadastra Nr.

8070 005 0050

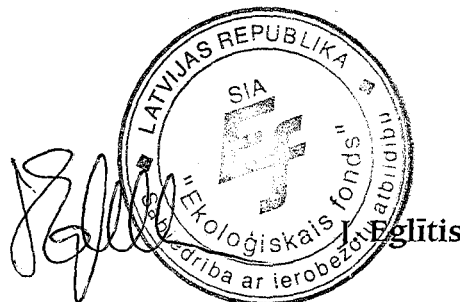
## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



Rīga

2004.g.

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Meijas-1”, 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 teritoriālpilnošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašnieks J. M.. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Meijas-1” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

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

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Meijas-1”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Meijas-1” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-005-0050. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,7 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 4,00 – 5,00m. Plānā teritorijai ir taisnstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Pumpuriņi Žīguri, Saules Ligzda, Kaugurieši-1 un Blāzmas. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju norobežo a/ceļš ziemeļu daļā. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Piekļūšana zemesgabalam no piebraucamā ceļa teritorijas ziemeļu daļā.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso sakaru kabelis gar a/ceļu, kam plānojumā uzrādīta 5m aizsargjosla. Teritorija atrodas Valsts nozīmes vēstures kultūras pieminekļa aizsargjoslā.

## 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 10, ne mazākos kā 0,13 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums paredz izveidot trīs ielas, kuras šķērso īpašumu perpendikulāri pagasta ceļam. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālpilānu, no nekustamā īpašuma „Meijas-1” 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 transformācijās atļauja visam zemes gabalam. Jaunizveidotajiem īpašumiem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengīmenes, divgīmeņu 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 „Meijas-1” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 10m. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas un 30 m no a/ceļa ass.

## **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 šķēršprofils 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 ūdens, notekūdeņu kanalizācijas, 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 pieslēgties Rāmavas ūdensvadam, no kura paredzēts nodrošināt visu apbūves gabalu ūdensapgādi. Gadījumā ja zemesgabalu apguve notiek nevienmērīgi, tad, kā variants, pastāv iespēja ierīkot vietējos dziļurbumus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā** detālais plānojums paredz centralizētu notekūdeņu savākšanu uz Rāmavas kanalizācijas tīkliem. 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 iekļānotās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropārvades 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 perspektīvajam gāzes apgādes tīklam a/ ceļā Rāmava - Rugāji. 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. 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 hidrantu, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve hidrantam no centrālā ūdensvada.

**2.5.7. Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no esošā ceļa teritorijas ziemeļu daļā. Projektēto ielu brauktuve ir 5,5 m plata ar sarkano līniju koridoru 10m. Ielas stūra noapaļojuma rādiuss 10 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 „Meijas-1” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis zvērināts mērnieks Aija Grandsberga 2003. gada decembra mēnesī.

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

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 25. aprīļa lēmumu Nr. 7. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 18. decembrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Meijas-1” 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” Rīgas 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 Apriņķa avīze” 2004. gada 18. jūnijā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četru nedēļu laikā no 2004. gada 18. jūnija. 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:

- VA „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;

Sastādīja



J. Eglītis

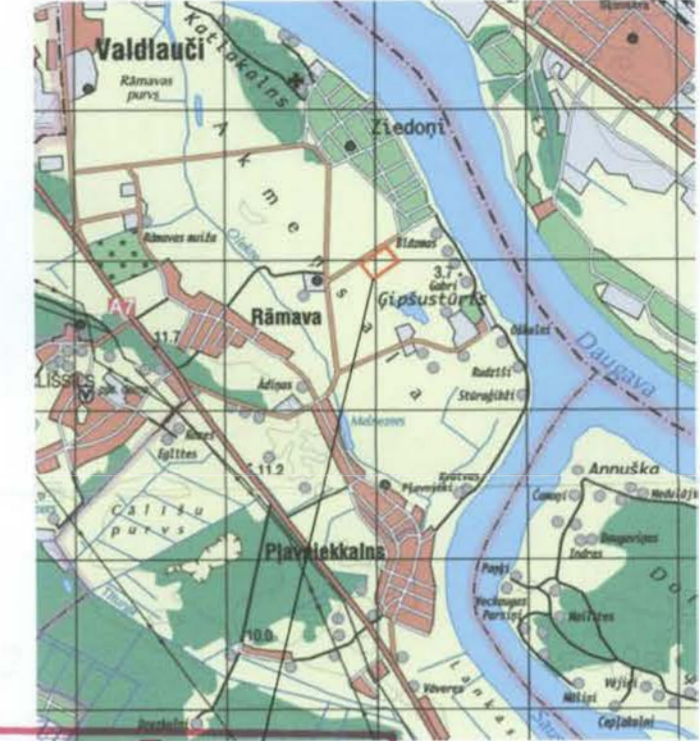
Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas  
LKS 92 sistēmā

Projektēto robežpunktu koordinātas  
LKS 92 sistēmā

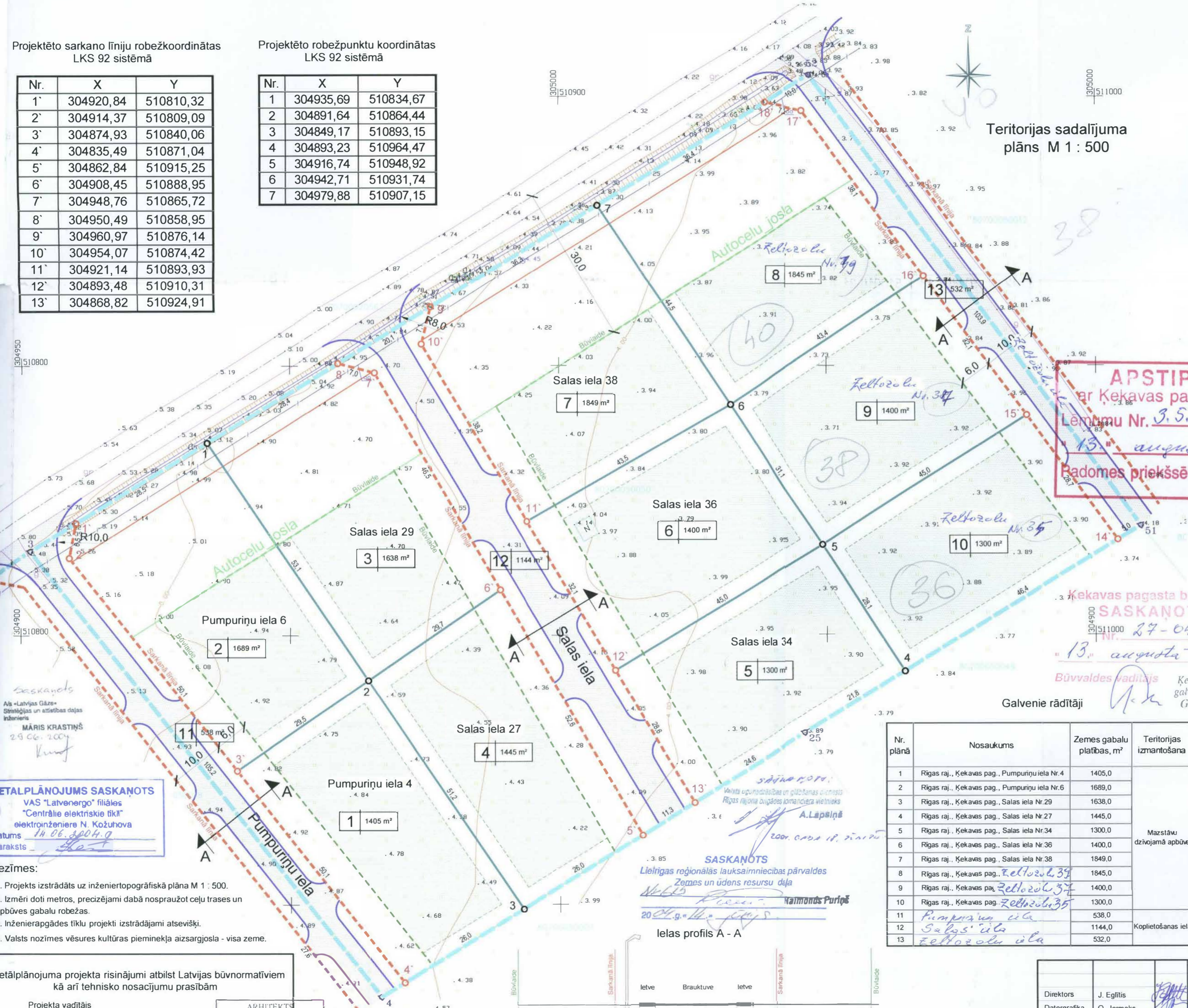
Nr.	X	Y
1	304920,84	510810,32
2	304914,37	510809,09
3	304874,93	510840,06
4	304835,49	510871,04
5	304862,84	510915,25
6	304908,45	510888,95
7	304948,76	510865,72
8	304950,49	510858,95
9	304960,97	510876,14
10	304954,07	510874,42
11	304921,14	510893,93
12	304893,48	510910,31
13	304868,82	510924,91

Nr.	X	Y
1	304935,69	510834,67
2	304891,64	510864,44
3	304849,17	510893,15
4	304893,23	510964,47
5	304916,74	510948,92
6	304942,71	510931,74
7	304979,88	510907,15

Situācijas plāns



Teritorijas sadalījuma  
plāns M 1 : 500



**APSTIPRINĀTS**  
Ķekavas pagasta Padomes  
Lēmumu Nr. 3.5.5. S.p. Nr. 4  
13. augusta 2004. g.  
Padomes priekšsēdētājs  
**I. Teivāns**

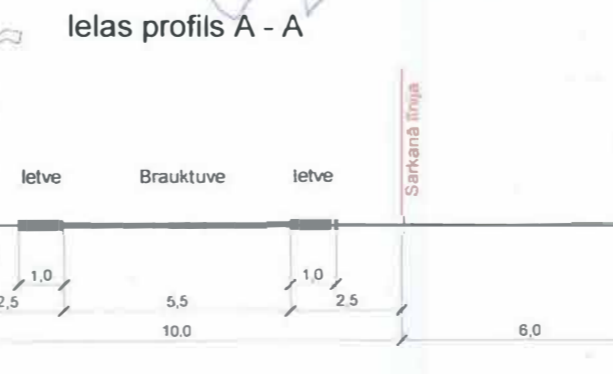
- Rienītie apzīmējumi
- Esošā zemesgabala robeža
  - Projektētā robeža
  - Būvlaide
  - Sarkanā līnija
  - Piebraucamais ceļš
  - Autoceļa aizsargjosla
  - Sakaru līnijas aizsargjo
  - Apbūves zona
  - Esošais robežpunkts

Ķekavas pagasta būvvalde  
**SASKAŅOTS**  
Nr. 27-04  
13. augusta 2004. g.  
Būvvaldes vadītājs  
Ķekavas pagasta  
galvenais arhitekts  
**Guntis Millers**

Galvenie rādītāji

Nr. plānā	Nosaukums	Zemes gabalu platības, m²	Teritorijas izmantošana	Aprūtinājumi			NĪM Kods	
				Sakaru kabeļa 5,0m aizsargjosla	A/ ceļa V2 aizsargjosla	Valsts nozīmes vēstures kultūras pieminekļa aizsargzona		
1	Rīgas raj., Ķekavas pag., Pumpuriņu iela Nr.4	1405,0	Mazstāvu dzīvojamā apbūve			1405,0	Vienģimenes, divģimeņu dzīvojamā māju apbūve, 0601	
2	Rīgas raj., Ķekavas pag., Pumpuriņu iela Nr.6	1689,0		157,0	744,0	1689,0		
3	Rīgas raj., Ķekavas pag., Salas iela Nr.29	1638,0		148,0	725,0	1638,0		
4	Rīgas raj., Ķekavas pag., Salas iela Nr.27	1445,0				1445,0		
5	Rīgas raj., Ķekavas pag., Salas iela Nr.34	1300,0				1300,0		
6	Rīgas raj., Ķekavas pag., Salas iela Nr.36	1400,0				1400,0		
7	Rīgas raj., Ķekavas pag., Salas iela Nr.38	1849,0				1849,0		
8	Rīgas raj., Ķekavas pag., Zeltzolu Nr.39	1845,0				1845,0		
9	Rīgas raj., Ķekavas pag., Zeltzolu Nr.37	1400,0				1400,0		
10	Rīgas raj., Ķekavas pag., Zeltzolu Nr.35	1300,0				1300,0		
11	Pumpuriņu iela	538,0						Zeme zem koplietošanas ceļiem - ielām, šosejām, tuneļiem, tiltiem, estakādēm
12	Salas iela	1144,0						
13	Zeltzolu iela	532,0						

**SASKAŅOTS**  
Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes  
Zemes un ūdens resursu daļa  
20.04.g. 14. jūlijs  
**Naimonds Purīns**



**ETALPLĀNOJUMS SASKAŅOTS**  
VAS "Latvenergo" filiāles  
"Centrālās elektriskās tīkl"  
elektronizācija N. Kožuhoļa  
atums 14.06.2004.g.  
arhiteksts

- Iezīmes:
1. Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
  2. Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraūzot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
  3. Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.
  4. Valsts nozīmes vēstures kultūras pieminekļa aizsargjosla - visa zeme.

Ietāplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko nosacījumu prasībām

Projekta vadītājs

ARHITEKTS  
**VIESTURS BRĒDIS**  
Sert. Nr. 0212

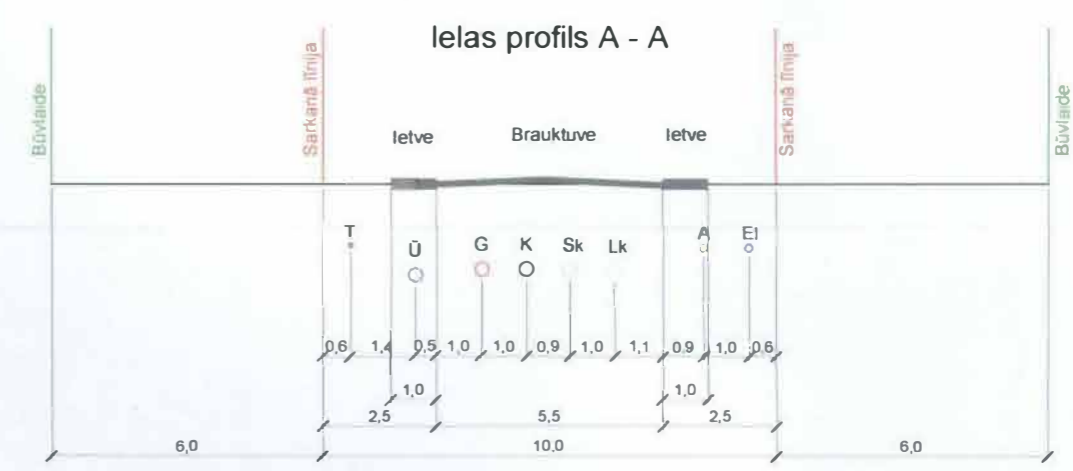
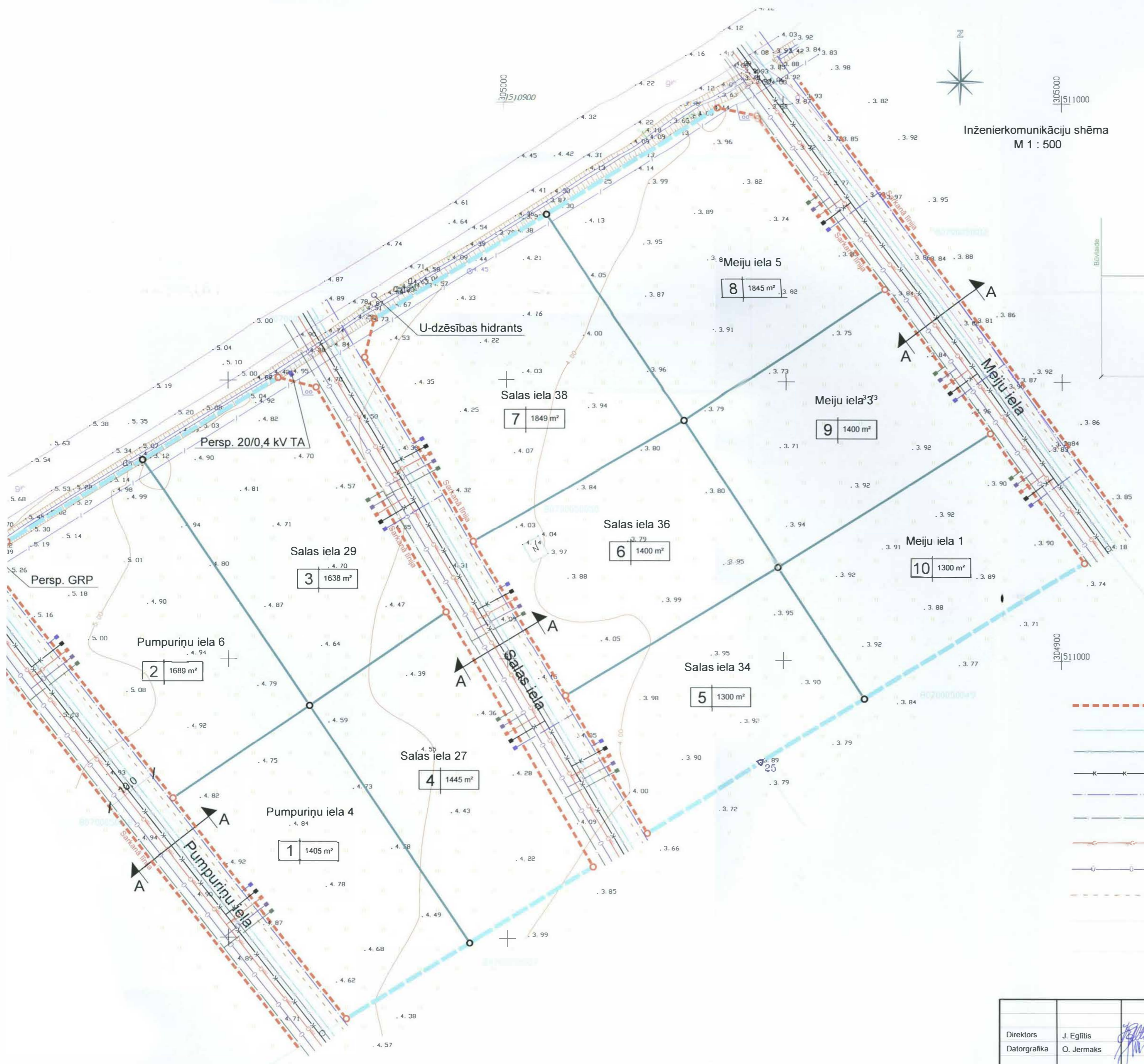
(datums) (paraksts)

Direktors	J. Eglītis	Pasūtītājs	280 - 03 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
		Detālpilnojumā projekts nek. īpašumam "Meijas-1", Ķekavas pagastā		1	2
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500			SIA Ekoloģiskais fonds		





Inženierkomunikāciju shēma  
M 1 : 500



Pieņemtie apzīmējumi

- Sarkanā līnija
- Lietus kanalizācija
- Kanalizācijas spiedvads
- Paštesces kanalizācija
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdensvads
- Apgaismojuma kabelis
- Iela

Direktors		J. Eglītis	Pasūtītājs	280 - 03 TS		
Datorgrafika		O. Jermaks		Objekts	Stadija	Lapa
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500			2
				SIA Ekoloģiskais fonds		