

M-10

ARHĪVA EKSEMPLĀRS

STATIO

arhitektūra

Bruņnieku iela 47, Rīga LV 1011, Latvija

Tālr.: 7315131, fakss: 7843655 e-mail: birojs@statio.lv

Projektētājs:

SIA "STATIO" licence Nr. 2401

Rīga, Bruņnieku iela 47.

Pasūtītājs:

S. M.

**DETĀLAIS PLĀNOJUMS
Rīgas rajonā, Ķekavas pagastā- "MAGRINI"**

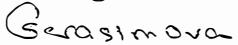
TEHNISKAIS PROJEKTS

Sējums: **1 (Būvvlades sējums)**

Būvprojekta sadaļas: **TS**

Projekta vadītājs:

Projekta autori:


Uldis Mazais
Sert. Nr. 10-0886

Olga Gerasimova
Gerasimova

Rīga, 2004. gads

1. ESOŠAIS STĀVOKLIS

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Detālā plānojuma robežas atbilst nekustāmā īpašumā „Magrini” zemesgabala robežām saskaņā ar zemes robeža plānu.

SIA „STATIO” plānojumu izstrādā uz SIA „Parnas” sagatavotā topogrāfiskā plāna. Uzmērijums reģistrēts Nekustāmā īpašuma Valsts kadastra reģistrā 03.02.2004. un dati ievadīti vienotajā Lielīgas reģiona digitālajā kartē 2004.g. 03.02. Nr. R/04/0300

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālā plānojuma teritoriju veido nekustāmais īpašums „Magrini” zemes gabals saskaņā ar zemes robežu plānu un nostiprinājuma uzrakstu, kas atrodas Rīgas rajonā, Ķekavas pagastā. Zemes kadastra Nr.8070-009-0096 un tās īpašnieks ir Sandra Magrina.
Saskaņā ar zemesgrāmatu uz plānojamā zemes gabalu nav ēku un būvju, tā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

1.3. APBŪVES UN DARBA VIDE

Zemes gabals ir klasificējams kā aramzeme 1.65ha, 0.19ha augļu dārzs un 0.16ha zem ūdeņiem.

2. MĒRKIS UN UZDEVUMS

Saplānot zemes gabalu (kadastra Nr.8070-009-0096) paredzētai n izmantošanai ar lietošanas mērķi 0601 – vienīgimenes un divgimēju dzīvojamo māju apbūve.
Plānojuma mērķis ir sadalīt un noteikt robežas, kā arī piekļūšanu katram zemes gabalam.

3. DETĀLĀ PLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. APBŪVES STRUKTŪRA

Pašlaik detālā plānojuma teritorijā ir 1.65ha aramzeme un 0.19ha augļu dārzs.
Detālajā plānojumā zemesgabals sadalīts 9 parcelēs.
Jaunizveidotajām zemes vienībām tiek dota adrese atbilstoši parcelēs numuram : 1.Magrini3, 2.Magrini5, 3.Magrini7, 4.Magrini9, 5.Magrini11, 6.Magrini13, 7.Magrini15, 8.Magrini17, 9.Magrini19. Riņķveida teritoriju, kurā var apgriezties mašīnas ir sadalīta 10 vienādās daļās. Katra 10 daļā piederēs nākamajam zemes īpašnieks.

3.2. PIEVEDCEĻŠ

Zemesgabalā apbūvi izvietot 100m attālumā no autoceļa klātnes malas. Projektētais ceļš ir 340m. Ceļš robežojās ar teritorijas robežu un beidzās ceļa aplī, kura iekšējais rādiuss ir 5m. Ceļa braukšanas platumus ir 5.5m.

3.3. DABAS VIDES SAGLABĀŠANA

Istenojot detālā plānojumā paredzēto apbūvi, obligāti jāsaglabā vai jāpārkārto esošās darbojošās meliorācijas sistēmas novadgrāvji, jānodrošina to uzturēšana, lai novadītu virszemes ūdeņu, nodrošinot vajadzīgo gruntsūdeņu režīmu. Ja gadījumā celtniecības procesā tiks traucētas meliorācijas sistēmas tad vēlams viņas pārnest 3m no ieliktajiem pamatiem.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Horizontālie attālumi no tuvākajam inženierkomunikācijām līdz ēkām un būvēm pieņem pēc LBN 100.

3.5. ŪDENSAPGĀDE

Detālais plānojums paredz vietējo ūdensapgādi artēzisko urbumu katrā gruntsgabalā, attālums ir 5m no artēziskā urbuma līdz projektējamai ēkai.

3.6. KANALIZĀCIJA

Detālais plānojums paredz, ka hermētiski izolētus krājrezervuārus noteikūdeņu savākšanai un tālākai izvešanai uz attīrišanas ietaisēm. Attālums no projektējamās ēkas līdz aptuvenai kanalizācijas septīku vietai ir 5m.

3.7. ELEKTROAPGĀDE

Saskaņā ar 'Latvenergo' ir nepieciešama jauna elektrības līnija.

3.8. SAKARU APGĀDE

Detālajā plānojumā paredzēts telekomunikācijas līnija.

3.9. ĀRĒJĀ UGUNSDROŠĪBAS

Detālā plānojumā ir atzīmētas vietas, kur atrodas 54.00m^3 divas cisternas priekš ūdens papildīšanas.

4.0. PLĀNOŠANAS PROCESS

Detālā plānojuma izstrādāšana notika atbilstoši LR MK noteikumiem par teritorijas plānojumiem un pašvaldības izdotā Darba uzdevuma prasībām.

Tika pieņemts Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes lēmums un
apstiprināts Darba uzdevums, kā arī pieprasīti un saņemti nosacījumi no
Darba uzdevuma veikšanai.



U. Mazais

APBŪVES NOTEIKUMI

ATSEVIŠKU ZEMES GABALU (PARCEĻU) IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos **mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)** nozīmē apbūves teritoriju pilsētā un lauku teritorijā, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimēnu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimēnu mājoklis, kā arī mazstāvu daudzdzīvoķļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.

1.2 VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atlautā izmantošana

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

- savrupmāja (vienas vai divu ģimēnu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas), katra uz sava zemes gabala;

b) Zemesgabala (parcēles) minimālā platība

Savrupmāju apbūvē – 1162.00m².

c) Maksimālais stāvu skaits - 2.

d) Noteikumi savrupmājām un dvīņu mājām:

1) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu vai rindu māju apbūvē nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.

2) Priekšpagalma minimālais dzilums (būvlaide)

Nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

Priekšpagalma minimālais dzilums pie maģistrālās ielas, valsts autoceļa vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

3) Sānpagalma minimālais dzilums (būvlaide)

Nedrīkst būt mazāks par 3.0m, ja tas ir iekšējais sānpagalms (attālums starp zemesgabala sanu robežu un dzīvojamās mājas tuvāko ārsieni), ka arī mazāks par 6.0m, ja tas ir ārējais sānpagagalms (attālums starp

stūra zemesgabala robežu ar ielu, kas nav fronte, un dzīvojamās mājas tuvāko ārsieni). Ārējā sānpagalma platums var būt mazāks par 6.0m, ja dzīvojamo māju izvieto un sānielas iedibinātās būvlaides.

Ja sānpagalma platums ir attālums starp zemesgabala sānu robežu un saimniecības ēkas tuvāko ārsieni, tad tas nedrīkst būt mazāks par 1.0m.

Ar blakus zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, sānpagalma minimālo platumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m (LBN 100, 3.4.p.). Ja kaimiņš atļauj būvēt uz savas zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

4) Aizmuquires pagalma dzīlums

Aizmuquires pagalma minimālais dzīlums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m, ēku fasādes, kurās ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no zemesgabala aizmuquires robežas.

Ar aizmuquires zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmuquires pagalma minimālo dzīlumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmuquires kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmuquires pagalma minimālo dzīlumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m (LBN 100, 3.4.p.). Ja kaimiņš atļauj būvēt uz savas zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

5) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi (LBN 209, 3.1.2.p.).

6) Apbūves maksimālais augstums

Nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (1/2) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1.5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu (LBN209,3.1.2.p)

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.

Minimālais attālums no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām blakus zemesgabalo nedrīkst būt mazāks par 6,0m.

Apbūvējot vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamām mājām, vēlams vienlaicīgi paredzēt zemesgabala sadalīšanas iespējas.

7) Attālums starp dzīvojamām mājām

Izvietojot tās ar garākajām fasādēm vienu pretī otrai, jāpieņem ne mazāks par 15m 2-3 stāvu apbūvē.

Izvietojot pretī vienas ēkas garākajai fasādei otras ēkas gala fasādi ar dzīvojamo istabu logiem, attālums starp tām jāpieņem ne mazāks par 10m.

Ja tiek nodrošināta istabu nepārskatāmība no ēku logiem un ievērotas insolācijas un apgaismojuma normas, minētos attālumus drīkst samazināt līdz LBN 100 1.pielikumā noteiktajiem. (LBN 100, 3.4.p.)

8) Saimniecības ēka vai būve

Drīkst ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu pagalma.

Uzskatīt par saimniecības ēku vai būvi, ja tā piebūvēta dzīvojamai mājai vai iebūvēta tajā.

Nedrīkst ierīkot tuvāk kā 1,0m no zemesgabala sānu vai aizmugures robežas. Ar blakus vai attiecīgi aizmugures zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, šo minimālo attālumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

9) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

10) Komposta vietu izvietojums

Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

11) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz 2,5 tonnas.

12) Žogi un pretrokšna sienas

Žogiem jābūt saskanīgiem ar ēku un blakus zemesgabalu žogu arhitektūru.

Robežžogi kaimiņiem jāceļ un jāuztur kopīgi. Ja nav panākta vienošanās, tad katras zemesgabala īpašiekam jāceļ un jāuztur tā žoga puse, kas, skatoties no zemes gabala, ir pa labi.

Žogiem gar ielām, kā arī robežžogiem starp ēku un sarkano līniju perimetrālas apbūves situācijā, jābūt caurredzamiem un ne augstākiem par 1,5m. Žogiem gar ielām jābūt 40% caurredzamiem vai jāveido dzīvžogi.

Aizliegti dzelonjdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

Žogiem jābūt krāsotiem ar izturīgām krāsām. Nedrīkst krāsot dabisko akmeni, keramiku un cēlapmetumu žogos.

Īpašos gadījumos par pretrokšņa sienu drīkst izmantot žogu.

1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

Ja dzīvoklis atrodas dzīvojamajā mājā, to nedrīkst:

- ierīkot starp ielas vai ceļa sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- savrupmāju un rindu māju apbūves gadījumā – ierīkot tuvāk par 3,0 m no zemesgabala iekšējās sānu vai aizmugures robežas. Ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar

parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, minimālo attālumu līdz zemesgabala robežām drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka *attālumam no dzīvojamā telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m* (LBN 100, 3.4.p.). Ja kaimiņš atlauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

Dzīvoklis kā palīgizmantošana izmantojams, galvenokārt, galvenās īkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklim.

ZEMES IZVETOJUMA

SHĒMA



Lelis
BÜVVALD ERTIJDRIJAS BILANCE
RIGAS RĀJONAS
Kekavas pagasts
galvenais ārkārtiksts
Guntis Millers

ADRESĀ:

REĢ.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201