

P-7

ARHĪVA EKSEMPLĀRS

PAGAST. EKS



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs N. S.
Pasūtījuma Nr. 272 - 03
Objekts Detālplānojuma projekts
nek. īpašumam "Pumpurīņi", Ķekavas pagastā
Kadastra Nr. 8070 005 0018

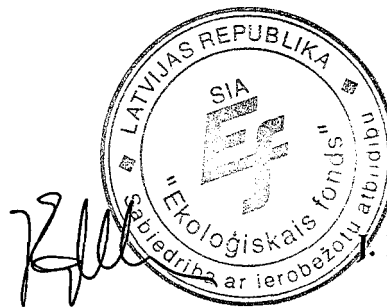
DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Pumpuriņi, 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 īpašniece N. S. .
Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Pumpuriņi teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

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

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma Pumpuriņi zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-005-0018. Zemesgabala īpašniece kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,04 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 5,50 – 6,00m. Plānā teritorijai ir taisnstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Meijas 1, Saules Ligzda un Rudzi. 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. Pieklūšana 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 6, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvā sadalījuma pamatā ir izveidot divas ielas gar īpašuma robežām. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma Pumpuriņi 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 - *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 Pumpuriņi teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvplaidēm. Sarkano līniju koridori 12 un 10m. Būvplaide projektēta 6 un 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 iepļānotās 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 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 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 12 un 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 Pumpuriņi zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis zvērināts mērnieks Aija Grandsberga 2003. gada novembra mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 31. oktobra lēmumu Nr. 23. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 18. decembrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma Pumpuriņi 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 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Aprīņa avīze” 2003. gada 16. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četrus nedēļus laikā no 2003. gada 16. decembra. 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

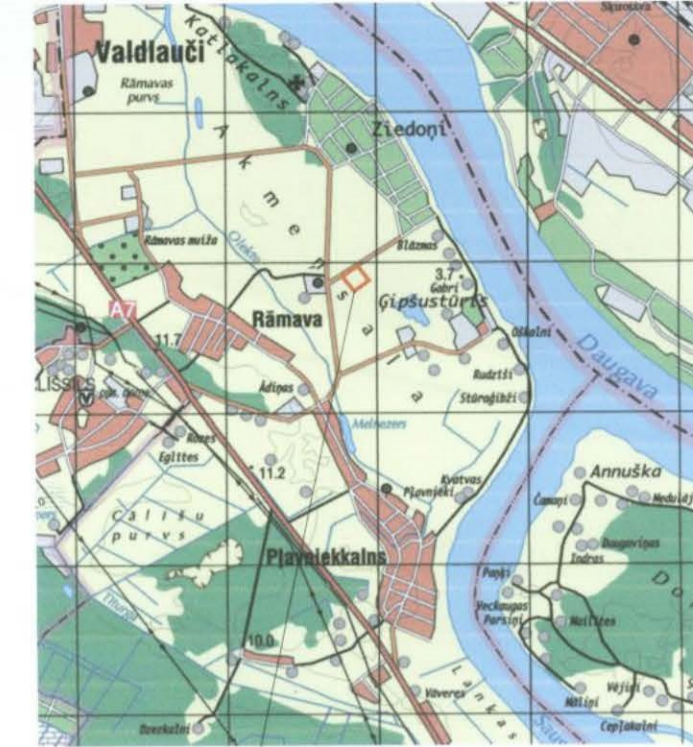
Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- LR Vides ministriju;
- 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

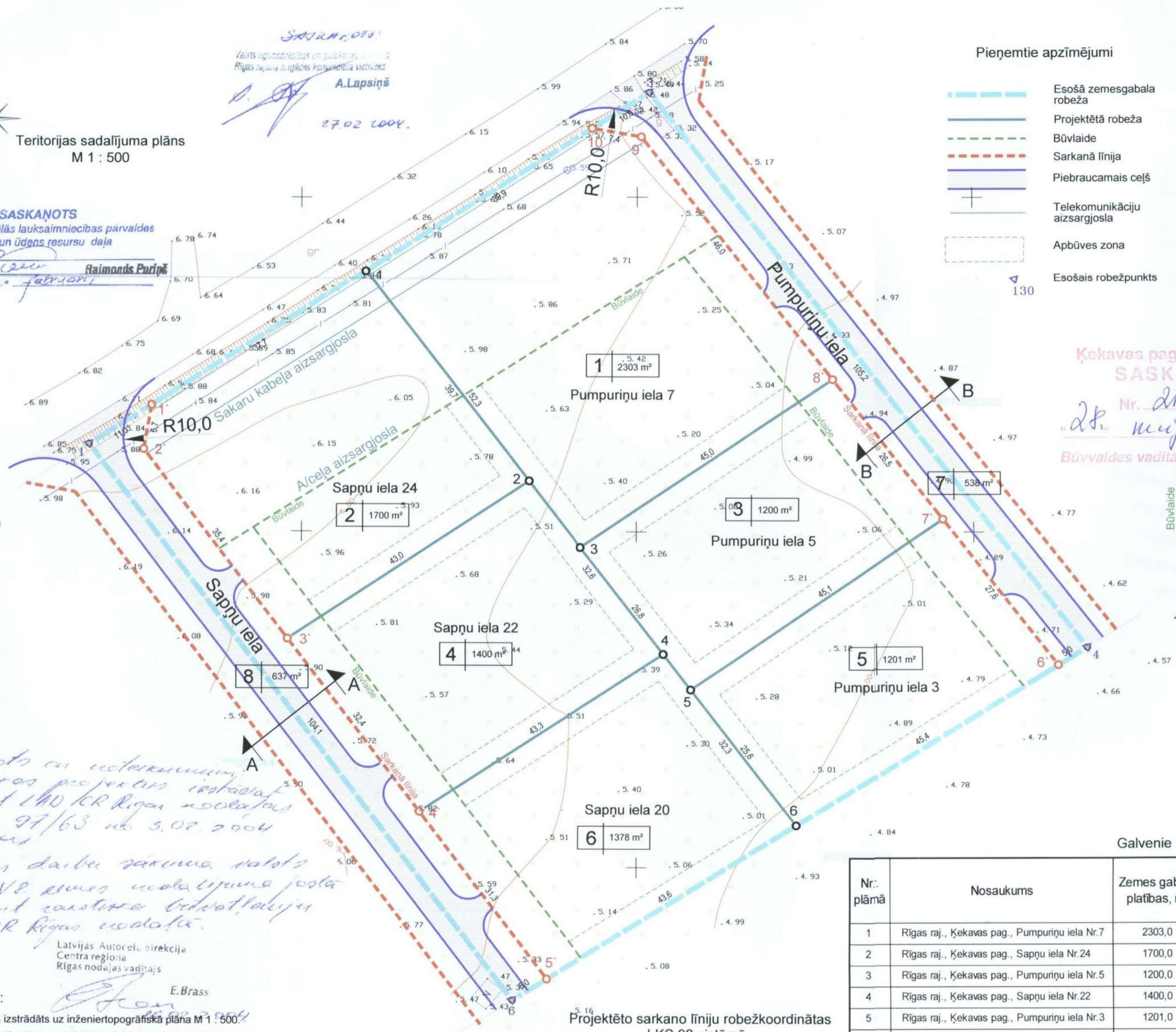


Teritorijas sadalījuma plāns
M 1 : 500

SASKAŅOTS
Ilgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes
Zemes un ūdens resursu daļa
Raimonds Purīns
14. g. okt. 2004.

SASKAŅOTS
Valsts inženierzinātnes un būvniecības
Rīgas rajona būvniecības pārvalde vietnīks
A.Lapsiņš
27.02.2004.

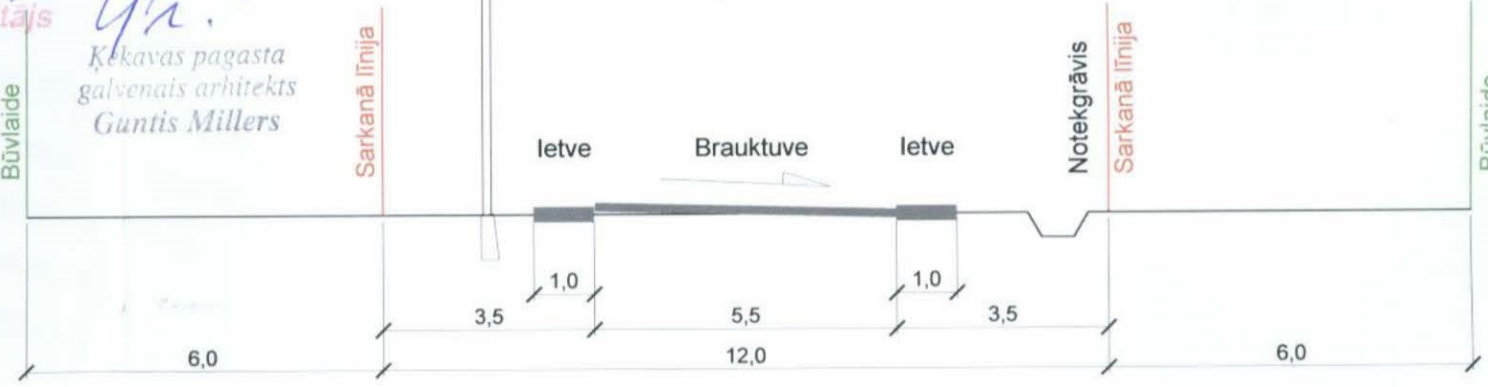
- Pieņemtie apzīmējumi**
- Esošā zemesgabala robeža
 - Projektētā robeža
 - Būvlaide
 - Sarkanā līnija
 - Piebraucamais ceļš
 - Telekomunikāciju aizsargjosla
 - Apbūves zona
 - Esošais robežpunkts



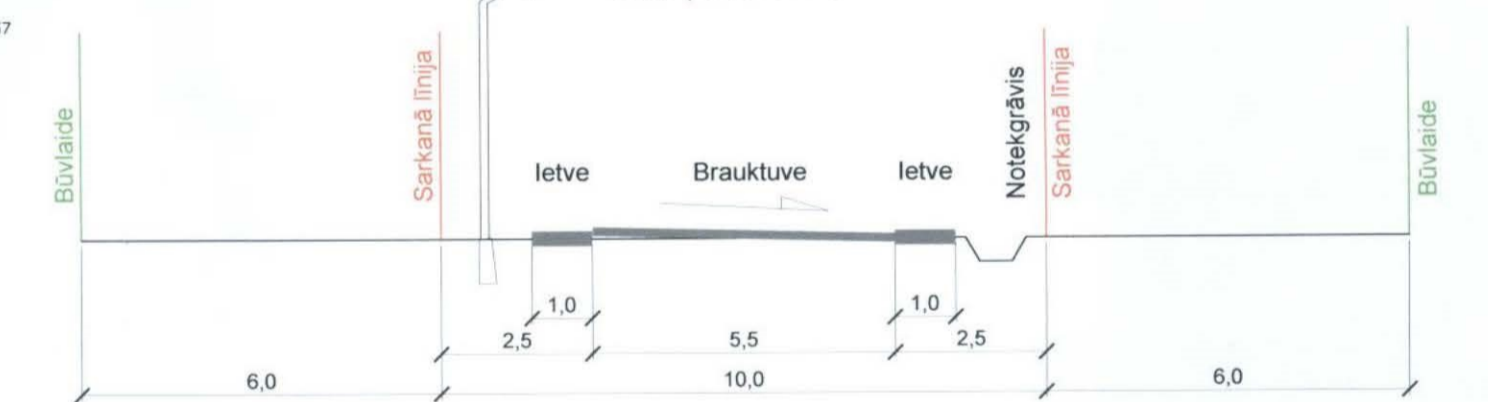
Ķekavas pagasta būvvalde
SASKAŅOTS
Nr. 21-04
2004.g.
Būvvaldes vadītājs
Ķekavas pagasta galvenais arhitekts
Guntis Millers

Pumpuriņi

ielas profils A - A



ielas profils B - B



Galvenie rādītāji

Nr. plānā	Nosaukums	Zemes gabalu platības, m²	Teritorijas izmantošana	Apgrūtinājumi			NILM Kods
				Sakarņu kabeļa 5,0m aizsargjosla	A/ ceļa V2 aizsargjosla	Valsts nozīmes vēstures kultūras pieminekļa aizsargzona	
1	Rīgas raj., Ķekavas pag., Pumpuriņu iela Nr.7	2303,0	Mazstāvu dzīvojamā apbūve	215,0	1046,0	2303,0	Vienģimenes, divģimenu dzīvojamā māju apbūve, 0601
2	Rīgas raj., Ķekavas pag., Sappņu iela Nr.24	1700,0		205,0	997,0	1700,0	
3	Rīgas raj., Ķekavas pag., Pumpuriņu iela Nr.5	1200,0		1200,0			
4	Rīgas raj., Ķekavas pag., Sappņu iela Nr.22	1400,0		1400,0			
5	Rīgas raj., Ķekavas pag., Pumpuriņu iela Nr.3	1201,0		1201,0			
6	Rīgas raj., Ķekavas pag., Sappņu iela Nr.20	1378,0		1378,0			
7	Koplietošas iela	538,0	Koplietošas iela				Zeme zem koplietošanas ceļiem - ielām, šosejām, tuneļiem, tiltiem, estakādēm u.c., 1101
8	Koplietošas iela	637,0					

Projektētais ceļš ir izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraucot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.
Valsts nozīmes vēstures kultūras pieminekļa aizsargjosla - visa zeme.

Latvijas Autocelņu direkcija
Centra reģiona
Rīgas nodaļas vadītājs
E.Brass

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

Projektēto robežpunktu koordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	304888.9586	510759.5175
2	304857.5740	510783.9169
3	304847.6715	510791.6154
4	304831.7855	510803.9657
5	304826.5041	510808.0716
6	304806.2926	510823.7846

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	304868.7972	510727.5828
2'	304862.1557	510726.3915
3'	304834.0220	510747.8968
4'	304808.2664	510767.5844
5'	304783.3400	510786.6382
6'	304830.2033	510862.4817
7'	304851.9320	510845.4146
8'	304872.7904	510829.0309
9'	304909.0046	510800.5862
10'	304910.2674	510793.2698

Ālplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko nosacījumu prasībām

Projekta vadītājs: **ARHITEKTS VIESTURS BRIEDIS** Sert. Nr. 0212

(datums) (paraksts)

Pasūtītājs: 272 - 03 TS

Direktors: J. Egļiņš
Datorgrafika: O. Jermaks

Objekts: Detālplānojuma projekts nek. īpašumam "Pumpuriņi", Ķekavas pagastā

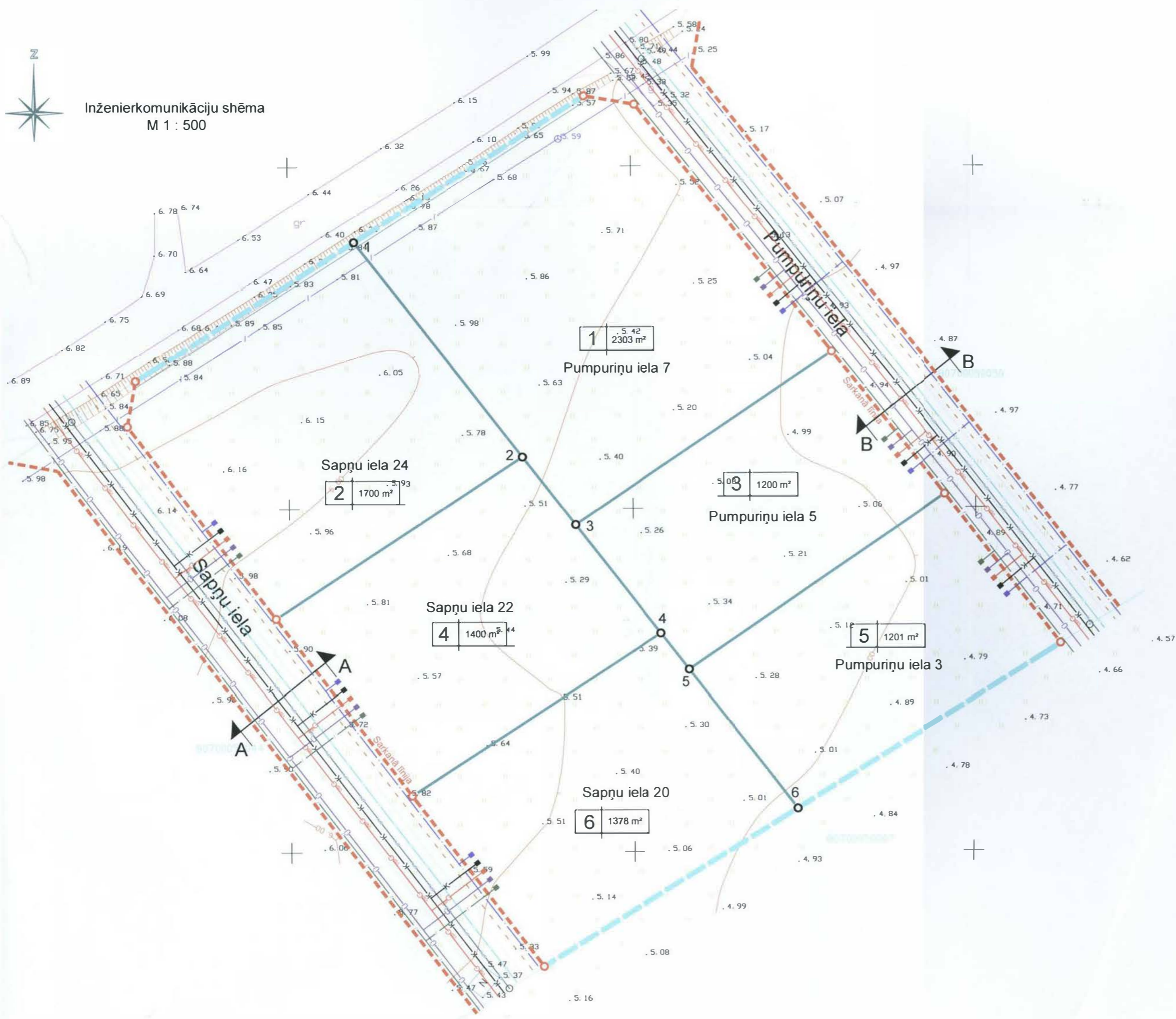
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500

Stadija	Lapa	Lapas
	1	2

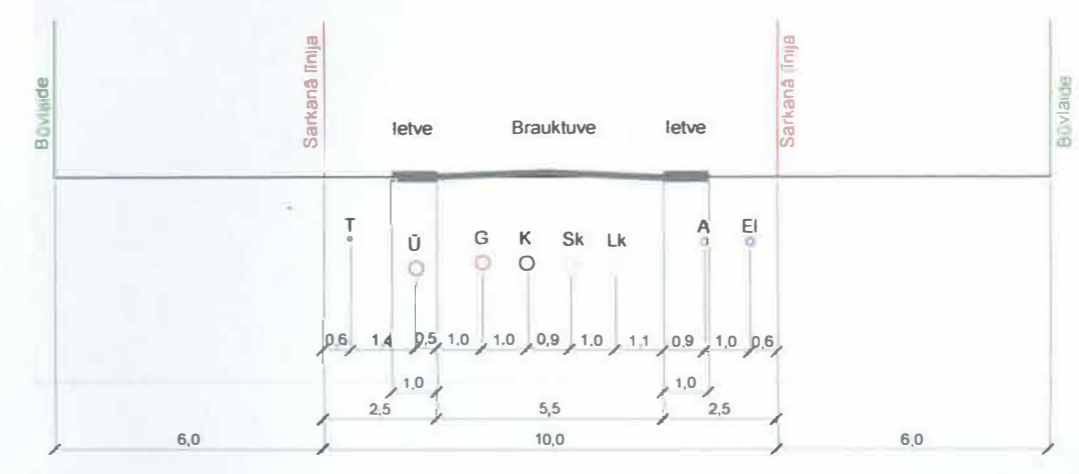
SIA Ekoloģiskais fonds



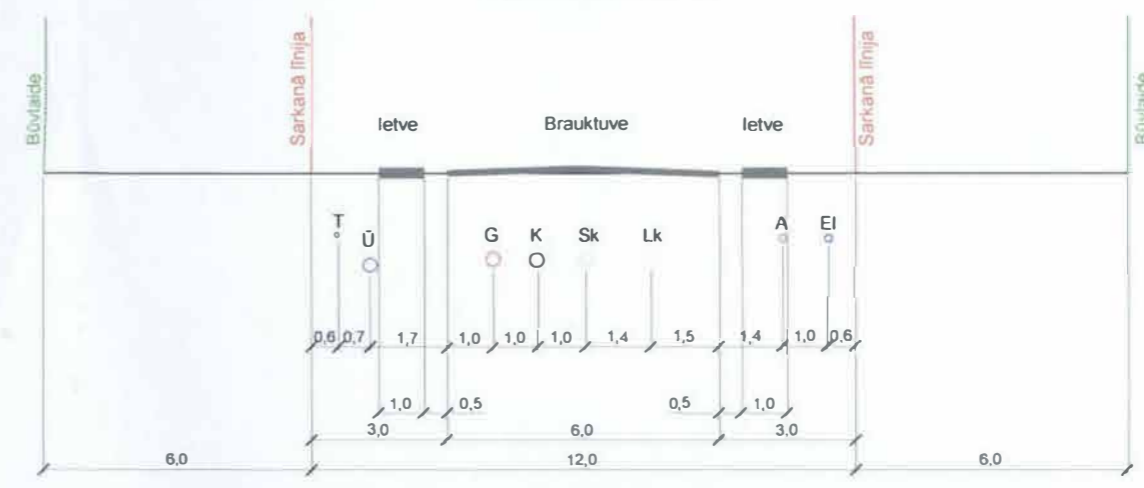
Inženierkomunikāciju shēma
M 1 : 500



Ielas profils B - B



Ielas profils A - A



Pieņemtie apzīmējumi

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

		Pasūtītājs	272 - 03 TS		
Direktors	J. Egītis	Objekts Detālpilnošanas projekts nek. ipašumam "Pumpuriņi", Ķekavas pagastā	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	O. Jermaks			2	2
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500	SIA Ekoloģiskais fonds		