

R-7

ARHĪVA EKSEMPLĀRS



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 282 - 03

Objekts *Detālplānojuma projekts  
Kīekavas pagasta "Runcīši"*

Kadastra Nr. 8070 008 1557

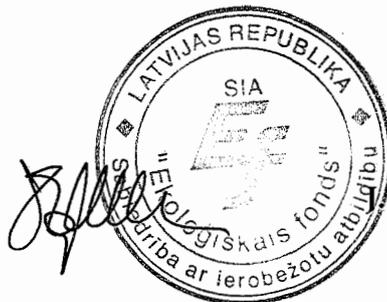
## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

*Teritorijas sadale*

Direktors



Eglītis

Rīga  
2004.g.

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Runcīši”, 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 pasūtītāji ir zemes gabala īpašnieki . Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieku piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Runcīši” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

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

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Runcīši”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Runcīši” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-008-1557. Zemesgabala īpašnieki kā primāro izmantošanu nodomājuši savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 0,48 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtā augstuma atzīme ir 9,00 m. Plānā teritorijai ir trapeces forma un tā robežojas ar saimniecībām Miesnieki, Upelnieki, Kaķīši, Matīsi un Pēteroni-1 un Ķekavas pašvaldības zemi. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju dienvidu daļā robežo servitūta ceļš. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Pieklūšana zemesgabaliem no servitūta ceļa.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso divi ūdensvadi.

## **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 3, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapecveida. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar caurbrauktuves principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielu.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma „Runcīši” 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 uzņēmīta 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 „Runcīši” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 10m. Būvlaide projektēta 4 un 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 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 iegulties esošajā ainavā, veidojot vispārēji plašu mazstāvu dzīvojamo zonu.

## **2.4. Dabas vides saglabāšana**

Detālā plānojumā savrupmāju 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 detālais plānojums paredz veidot vienotu, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu izvietojuma plānā ievērojot

Aizsargjoslu likumu. Perspektīvā inženierkomunikāciju shēma parādīta detālplānojuma grafiskajā daļā.

**Aizsargjoslas.** Teritoriju šķērso divi ūdensvadi, kam uzrādīta aizsargjosla 5m no ass. Daļu teritorijas dienvidu pusē pārklāj augstspiediena gāzes vada aizsargjosla.

**2.5.1. Ūdensapgādei** detālplānojuma sastāvā plānots ierīkot vietējos urbumus, līdz kopējas ūdensapgādes sistēmas izveidei. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā** detālais plānojums paredz ierīkot notekūdeņu krājrezervuārus ar izvešanu, kas izbūvējami vietās, kur ērta piekļūšana notekūdeņu savākšanas transportam, kā arī pieslēgšanās vienota kanalizācijas tīkla gadījumā. 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 ieplanotās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropadeves vietu izvēlēta tuvākā 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 apgādes tīklam Odukalna ielas rajonā. 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 ūdens rezervuāru vietā, kur attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdens piegāde rezervuāram ar pievešanu.

**2.5.7. Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no esošā servitūta a/c C35 a/c A7 - Skujenieki. Projektētās ielas brauktuve ir 4 m plata ar sarkano līniju koridoru 10m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 5 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 „Runcīši” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2003. gada decembra mēnesī SIA „Agroprojekts”.

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

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 28. novembra lēmumu Nr. 24. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 18. decembrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Runcīši” 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”
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Tehniskās 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 20. maijā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četrus nedēļus laikā no 2004. gada 20. maija. 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
- Lielrīgas Reģionālā Vides pārvalde

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkciju”
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja



J. Eglītis

