



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 021 - 05

Objekts Detālplānojuma projekts  
nek. īpašumam "Rasas", Ķekavas pagastā

Kadastra Nr. 8070 002 0004

## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2005.g.

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Rasas”, Ķekavas pagastā, izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta „Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumiem” Nr. 883., 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 G.G. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Rasas” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

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

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

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Rasas” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-002-0004. Zemesgabala īpašnieks kā izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,5 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 3,50 – 4,00m. Plānā teritorijai ir taisnstūra forma un tā robežojas ar apbūves zemes īpašumiem Medņu iela 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16,18, Dižupes un Blāzmas. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju dienvidu daļā robežo pašvaldības ceļš. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

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

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma.

## 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 9, ne mazākos kā 0,12 ha, apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapece. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana no perspektīvās Medņu ielas.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālpānu, no nekustamā īpašuma „Rasas” 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. 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 „Rasas” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Ielu sarkano līniju koridors 12m. Būvlaide projektēta 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 (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 izvietošanu, 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 izvietošanas bez vērtīgo koku izciršanas.

**Apgrūtinājumi.** Visa teritorija atrodas Daugavas upes 500m aizsargjoslā.

### **2.5. Infrastruktūra**

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu 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 ierīkot vietējos urbumus katram zemes gabalam līdz kopēja ūdensapgādes tīkla izveidei. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Līdz vienota kanalizācijas tīkla izveidei,** sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz ierīkot vietējos krājrezervuārus ar izvešanu. Akas izbūvējamas vietās, kur ērta pieklūšana 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 esošās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropadeves 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 gāzes apgādes tīklam. 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 pieklūšana 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 rezervuāru, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve rezervuāram ar pievešanu.

**2.5.7. Ceļi.** Pieklūšana apbūves gabaliem paredzēta no koplietošanas Medņu ielas. Projektētās ielas brauktuve ir 5,5 m plata. 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 „Rasas” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada jūlija mēnesī SIA „Parnas”.

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

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2004. gada 26. novembra lēmumu Nr. 15. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts darba uzdevums nekustamā īpašuma „Rasas” 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
- Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas
- SIA “Lattelekom”
- VAS „Latvijas Valsts Ceļi” Rīgas nodaļas
- VAS „Latvenergo” CET
- AS „Latvijas Gāze”
- VAS „Latvenergo” AST
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas

### **3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.**

Par sabiedriskās apspriešanas procedūru skatīt pielikumā.

### **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;

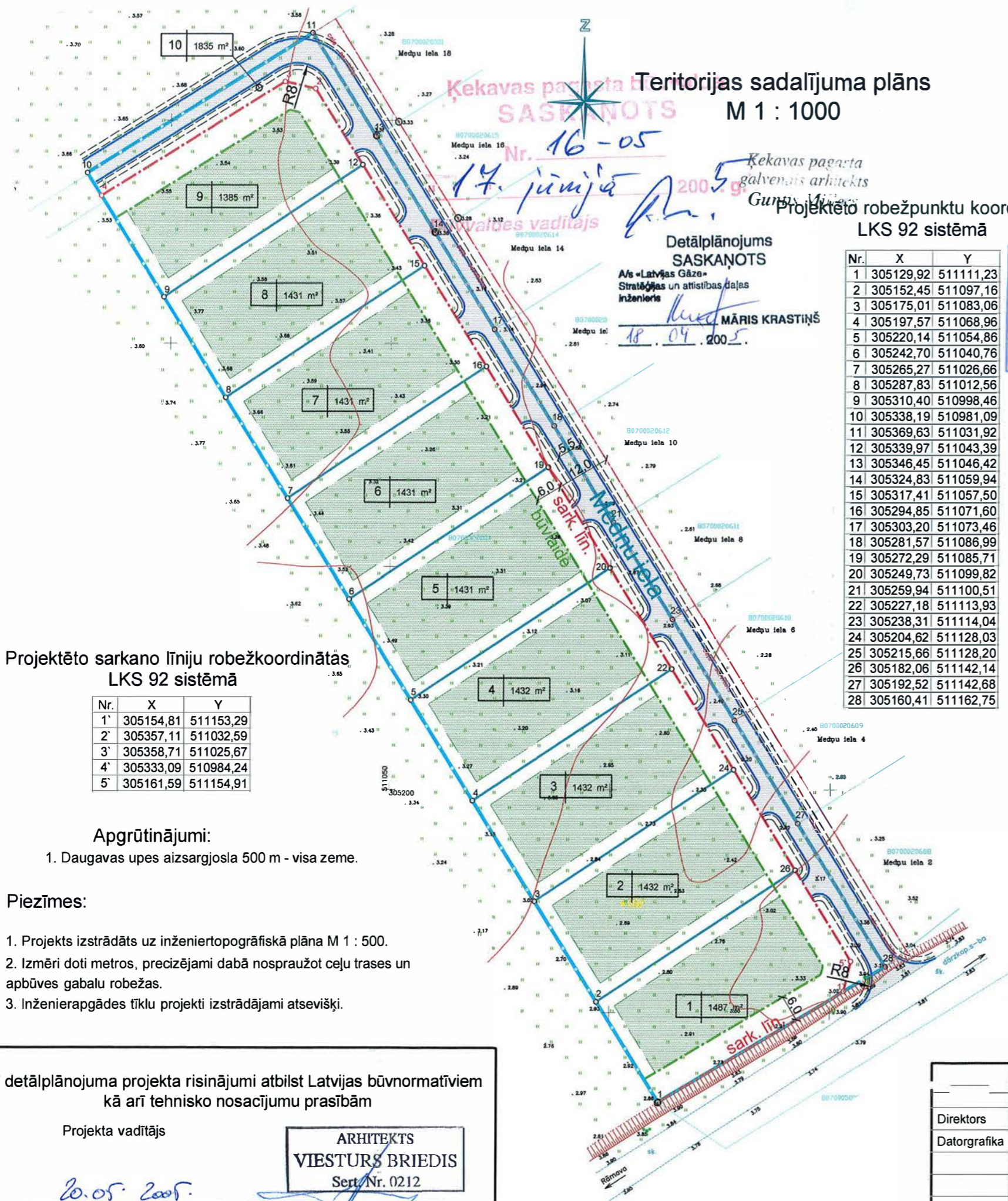
Detālpilnojumā projekts saskaņots ar:

- VAS „Latvijas Valsts Ceļi” Rīgas nodaļu,
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- VAS „Latvenergo” AST;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja



J. Eglītis



**Teritorijas sadalījuma plāns**  
M 1 : 1000

*17. jūnijs 2005*  
Kekavas pagasta galvenais arhitekts  
Guntis Mišņevs  
Projektēto robežpunktu koordinātas  
LKS 92 sistēmā

**Detālplānojums SASKAŅOTS**  
A/s «Latvijas Gāze»  
Stratēģijas un attīstības daļes inženieris  
*Māris Krastiņš*  
18.04.2005

Nr.	X	Y
1	305129,92	511111,23
2	305152,45	511097,16
3	305175,01	511083,06
4	305197,57	511068,96
5	305220,14	511054,86
6	305242,70	511040,76
7	305265,27	511026,66
8	305287,83	511012,56
9	305310,40	510998,46
10	305338,19	510981,09
11	305369,63	511031,92
12	305339,97	511043,39
13	305346,45	511046,42
14	305324,83	511059,94
15	305317,41	511057,50
16	305294,85	511071,60
17	305303,20	511073,46
18	305281,57	511086,99
19	305272,29	511085,71
20	305249,73	511099,82
21	305259,94	511100,51
22	305227,18	511113,93
23	305238,31	511114,04
24	305204,62	511128,03
25	305215,66	511128,20
26	305182,06	511142,14
27	305192,52	511142,68
28	305160,41	511162,75

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas  
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	305154,81	511153,29
2'	305357,11	511032,59
3'	305358,71	511025,67
4'	305333,09	510984,24
5'	305161,59	511154,91

Apgrūtinājumi:  
1. Daugavas upes aizsargjosla 500 m - visa zeme.

**Piezīmes:**

- Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
- Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraužot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
- Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Šī detālplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko nosacījumu prasībām

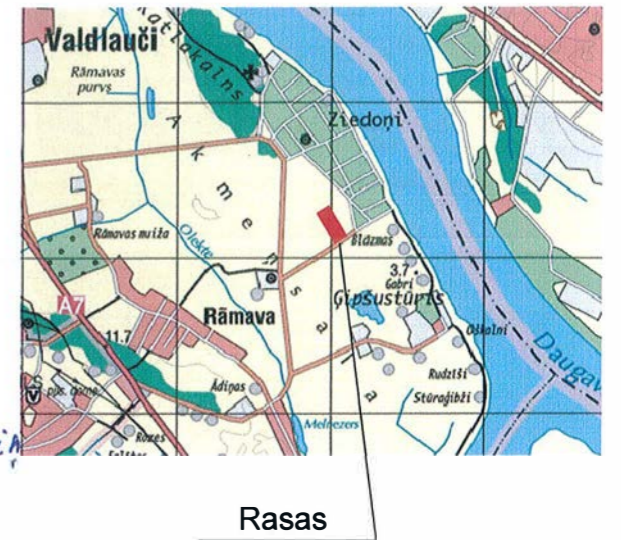
Projekta vadītājs

**ARHITEKTS**  
**VIESTURS BRIEDIS**  
Sept. Nr. 0212

*20.05.2005.*  
(datums)

(paraksts)

*Savienība*  
*Šī un citi dokumenti*  
*fehmas projekta izstrādāt*  
*un parakstīt arhitekstam*  
VAS LATVIJAS VALSTS CEĻ  
Centra reģiona  
Rīgas nodaļas būvtehniks  
A. ZIRNIS  
*[Paraksts]*  
21.04.2005.



**DETĀLPLĀNOJUMS SASKAŅOTS**  
VAS "Latvenergo" filiāles  
"Centrālie elektriskie tīkli"  
elektroinženiere N. Kožužova / S. Jaiņa  
Datums 20.04.05.  
Paraksts *[Paraksts]*

**SASKAŅOTS**  
Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes  
Zemes un ūdens resursu daļa  
*[Paraksts]*  
20.05.g. 2005. jūnijs **Raimonds Puris**

**APSTIPRINĀTS**  
ar Ķekavas pagasta Padomes  
Lēmumu Nr. 8. (4.11.1. §)  
*"17." jūnijs 2005*  
Padomes priekšsēdētājs *[Paraksts]*  
Dr. Malinovskis  
Galvenie rādītāji

- Pieņemtie apzīmējumi**
- Esošā zemesgabala robeža
  - Projektētā robeža
  - Būvlaide
  - Projektētā sarkanā līnija
  - Projektētā iela
  - Apbūves zona

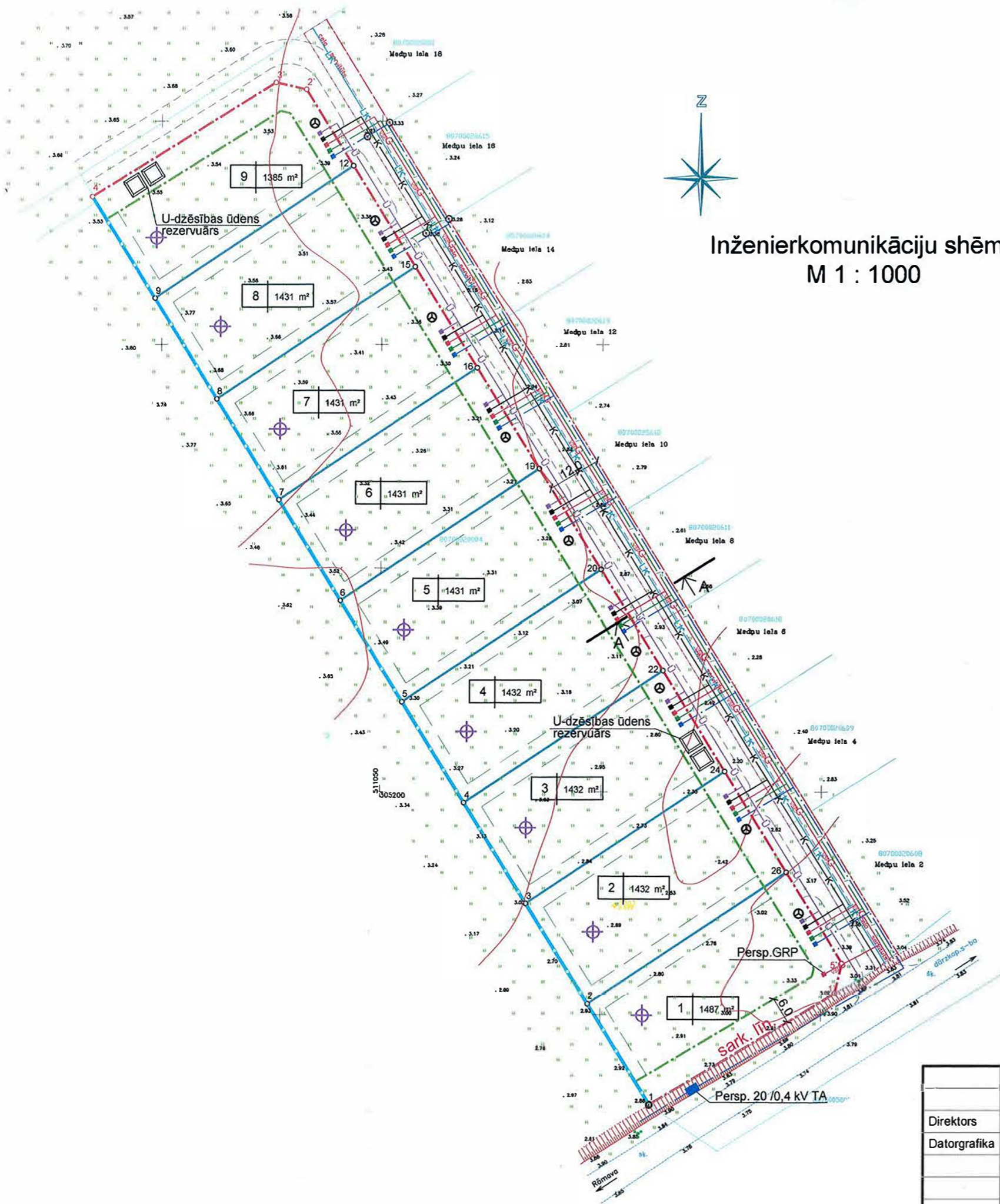
Nr. plānā	Adrese	Platība, m²	Aprūtinājumi	Teritorijas izmantošana
1	Medņu iela 1, Ķekavas pag.	1487,0	Valsts nozīmes kultūras pieminekļu aizsargzona	Mazstāvu dzīvojamā apbūve
2	Medņu iela 3, Ķekavas pag.	1432,0		
3	Medņu iela 5, Ķekavas pag.	1432,0		
4	Medņu iela 7, Ķekavas pag.	1432,0		
5	Medņu iela 9, Ķekavas pag.	1431,0		
6	Medņu iela 11, Ķekavas pag.	1431,0		
7	Medņu iela 13, Ķekavas pag.	1431,0		
8	Medņu iela 15, Ķekavas pag.	1431,0		
9	Medņu iela 17, Ķekavas pag.	1385,0		
10	Medņu iela, Ķekavas pag.	1835,0	Koplietošanas ceļi	

Direktors	J. Eglītis	Pasūtītājs	021 - 05 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
		Detālplānojuma projekts nek. īpašumam "Rasas" Ķekavas pagastā		1	2
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000			





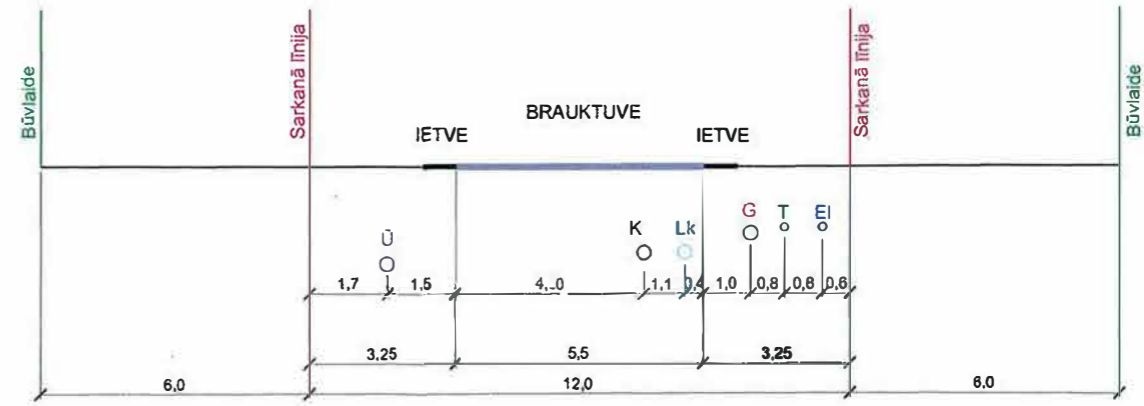
## Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



### Pieņemtie apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- LK Lietus kanalizācija
- Ūdensvads
- Pašteses kanalizācija
- Gāzes vads
- ⊕ Ūdens urbums
- ⊕ Notekūdeņu krājrezervuārs

### ielas profils A - A



		Pasūtītājs	<b>021 - 05 TS</b>		
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	O. Jermaks			2	2
		Detālpārplānojuma projekts nek. īpašumam "Rasas" Ķekavas pagastā			
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000			 SIA Ekoloģiskais fonds