

S-
7

ARHĪVA EKSEMPLĀRS

PAGASTA -



SIA "EKOLOGISKĀIS FONDS"

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

Kekavas pagasta Būrvalde

SASKANOTS

M. 11-04
20. Jelgava 2004.g.

Pasūtītājs

Būrvaldes vēstnieks

Pasūtījuma Nr. 178 - 02

Objekts Detālplānojuma projekts nek. Īpašumam
"Smilškalni" Kekavas pagastā

Kadastra Nr. 8070 008 0027

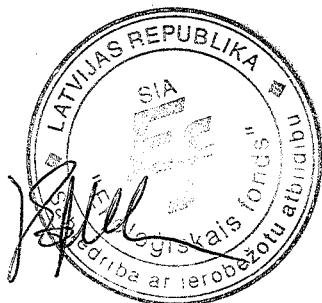
DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS

Teritorijas sadale

Direktors

J. Eglītis



Rīga
2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Smilškalni, 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 teritoriālplānošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašnieki . Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Smilškalni teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

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

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma Smilškalni zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-008-0027. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 3,05 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 9,00 – 10,00m. Plānā teritorijai ir trapeces forma un tā robežojas ar saimniecībām Muižnieki, Irbiņi, Lauciņi, Smailītes, Jaunnoras un Pļavnieki-1. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju ziemeļu daļā robežo valsts a/c A7 Rīga - Bauska. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunktī.

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

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju nešķerso inženierkomunikāciju tīkli.

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 20, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabaloš. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapecveida. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ceļiem.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma Smilškalni izveidotie zemesgabali (parcels) atrodas lauksaimniecības zemju *teritorijā*. Pirms būvniecības uzsākšanas paredzēts veikt lauksaimniecības zemju transformāciju uz apbūves zemi. Saņemta atļauja no Lielīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes transformācijas atļauja visam zemes gabalam. Jaunizveidotajiem īpašumiem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengāmenes, divgāmeņu 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.

Detālpļanojuma projekta ietvaros jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumi Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

2.2. Apbūves izvietojums

Apbūvi paredzēts izvietot pa visu nekustamā īpašuma Smilškalni teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 10m. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas un 60m no a/c A7 Rīga – Bauska brauktuves malas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālpļanojums 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 šķērsprofils 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 izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens,, 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 ūdensvadam Atmodas un Rubēnu ielu krustojumā, 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 noteikūdeņu savākšanu uz Rubēnu – Mednieku ārējiem tīkliem. Kā alternatīva kanalizācijas noteikūdeņu savākšana risināma ar bioloģiskām akām. Akas izbūvējamas vietās, kur ērta piekļūšana noteikūdeņu 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 ieplānotās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematsiski 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 pa Mednieku ielu īpašumu Noras un Jaunnoras rajonā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, kas shematsiski 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 ūdensvada.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta pa 2 ielām, kas pieslēdzas Mednieku ielai teritorijas dienvidu daļā. Projektētās ielas brauktuve ir 5 m plata ar sarkano līniju koridoru 10m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot novadgrāvi.

2.5.8. Citi infrastruktūras risinājumi.

Siltumapgāde risināma lokāli - katras 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 Smilškalni zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2003. gada augusta mēnesī SIA „Nekustamo īpašumu darījumu centrs”.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 22. augusta lēmumu Nr. 19. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 3. oktobrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma Smilškalni detālā plānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles 22. oktobrī izsniegtais projektēšanas higiēniskais uzdevums Nr. 26.5.-11/H-1607.
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2003. gada 9. oktobrī izsniegtie nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai Nr. 3 – 3/ 2798.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2003. gada 3. oktobra izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 32/ 983.
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodajas 2003. gada 15. oktobrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 1.8.8./8119.

- SIA "Lattelekom" TED LRR TDIS 2003. gada 13. oktobrī izsniegtie noteikumi Nr. 29.4.5.2 – 15/124.
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Tehniskās nodajas 2003. gada 15. oktobrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 2.2 - 192
- VAS „Latvenergo” CET 2003. gada 10. novembra elektroapgādes nosacījumi Nr. 322100-04/3067.
- AS „Latvijas Gāze” 2003. gada 3. novembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 14 – 2-1/1787.
- Rīgas Rajona Padomes 2003. gada 31. oktobrī izsniegtie nosacījumi Nr. 2.1-23/828 E - 255.
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas 2003. gada 10. novembrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 256.
- P/u „Ķekava 97” nosacījumi par kanalizācijas un ūdensvada pieslēgumu izsniegti 2003. gada 28. septembrī.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots Iaikrakstā „Rīgas Aprīņķa avīze” 2003. gada 23. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četru nedēļu laikā no 2003. gada 23. 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:

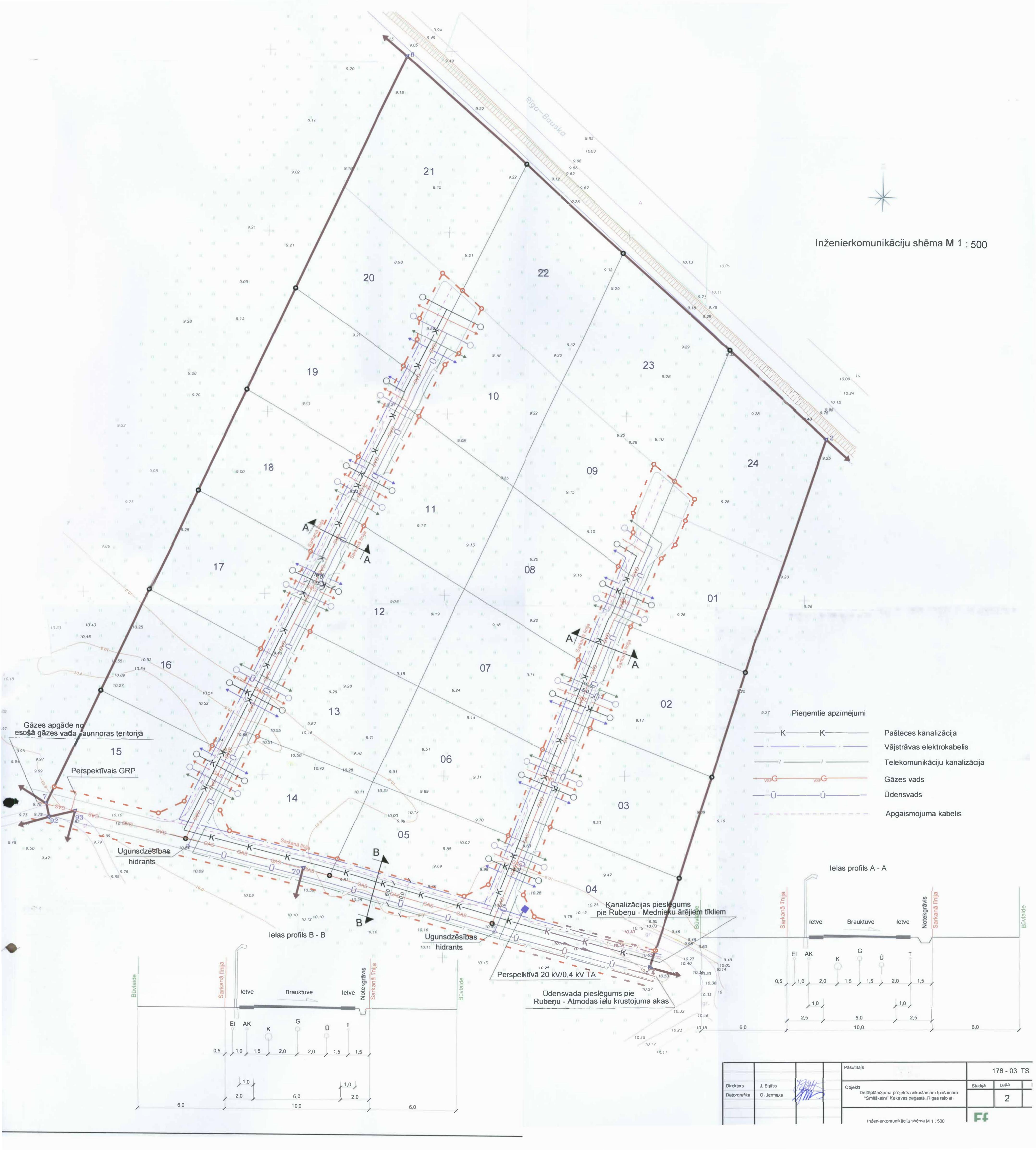
- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;

- LR Valsts Zemes dienests
Detālplānojuma projekts saskaņots ar:
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- LR Vides ministriju;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” tehnisko pārvaldi;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

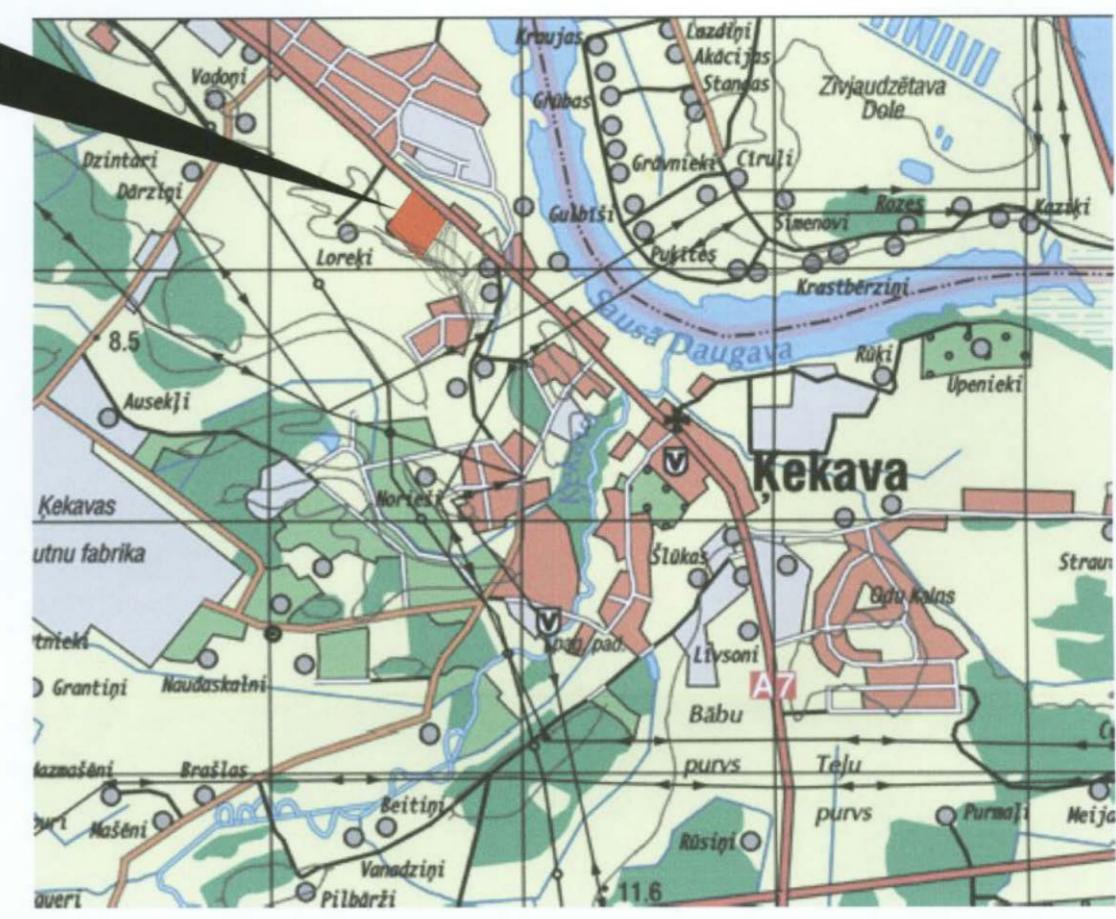
Sastādīja

 J. Eglītis

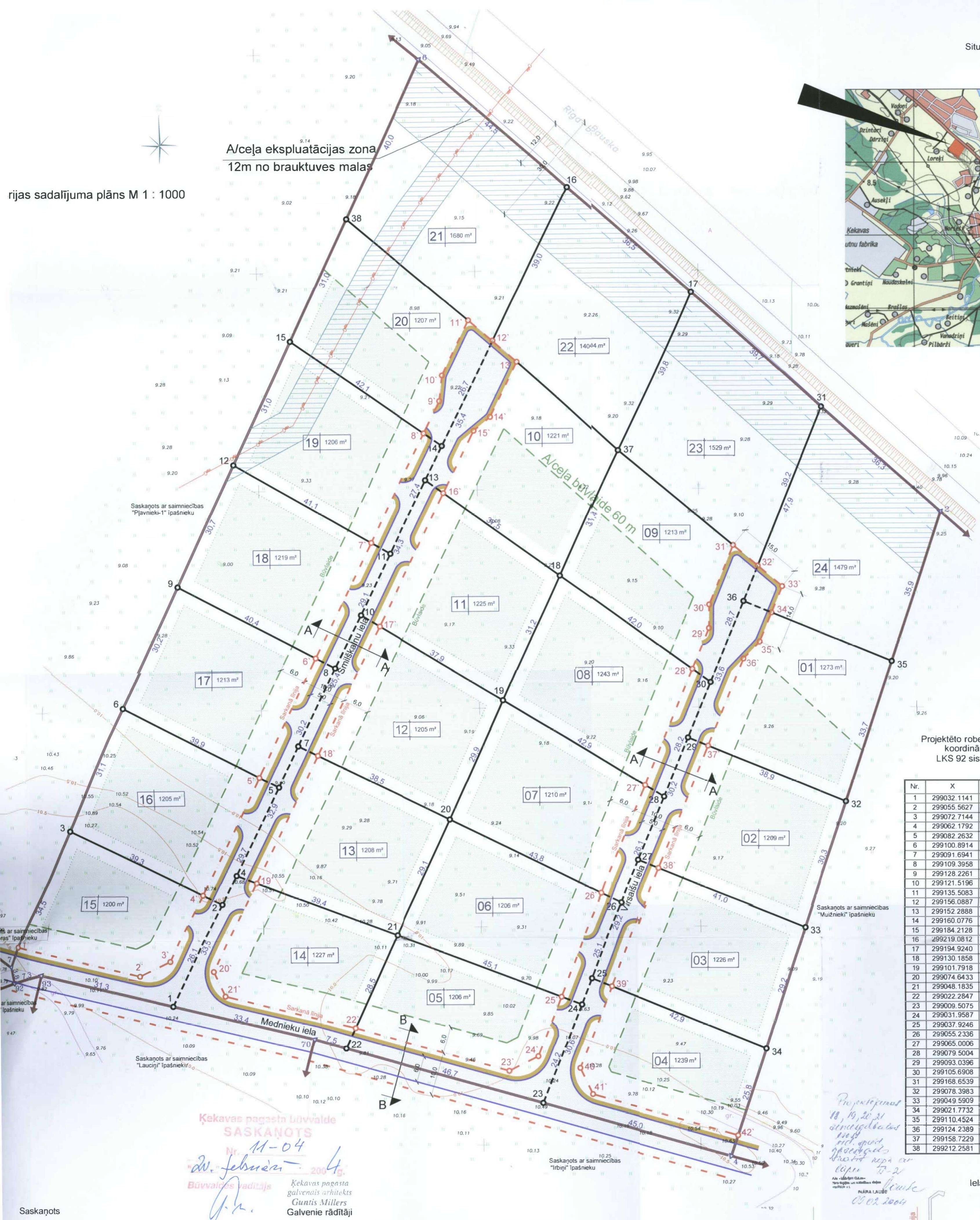
Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500



Situācijas plāns



rijas sadalījuma plāns M 1 : 1000

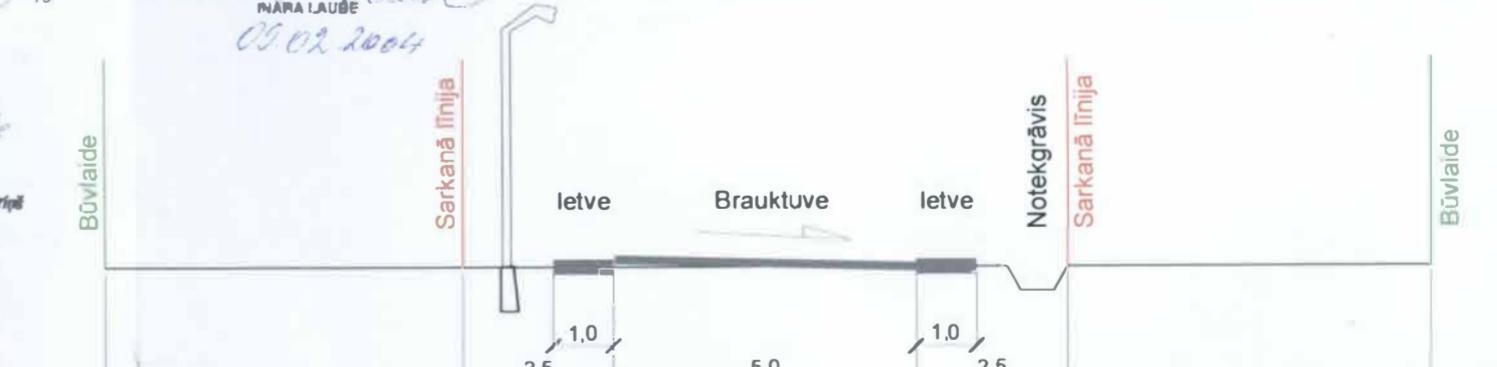


Nr.	X	Y
1	299032.1141	513578.8626
2	299055.5627	513590.4258
3	299042.7144	513555.0681
4	299062.1792	513593.6886
5	299082.2632	513603.5925
6	299100.8914	513568.3100
7	299091.6941	513630.2432
8	299109.3958	513616.9724
9	299128.2261	513581.1560
10	299121.5196	513622.9509
11	299135.5083	513629.8492
12	299156.0887	513598.2501
13	299152.2888	513638.1241
14	299160.0776	513641.9650
15	299184.2128	513607.4571
16	299219.0812	513671.0613
17	299194.9240	513698.4230
18	299130.1858	513668.5073
19	299101.7918	513655.3793
20	299074.6433	513642.8201
21	299048.1835	513630.6034
22	299022.2847	513616.6337
23	299009.5075	513663.6363
24	299031.9587	513672.7413
25	299037.9244	513675.1608
26	299055.2336	513688.1804
27	299065.0006	513686.1414
28	299079.5004	513692.0218
29	299093.0396	513697.5126
30	299105.6906	513702.6433
31	299168.6539	513728.1779
32	299078.3983	513733.6151
33	299049.5909	513724.1384
34	299021.7732	513714.9872
35	299110.4524	513744.1599
36	299124.2389	513710.1654
37	299158.7229	513681.6919
38	299212.2581	513620.6472

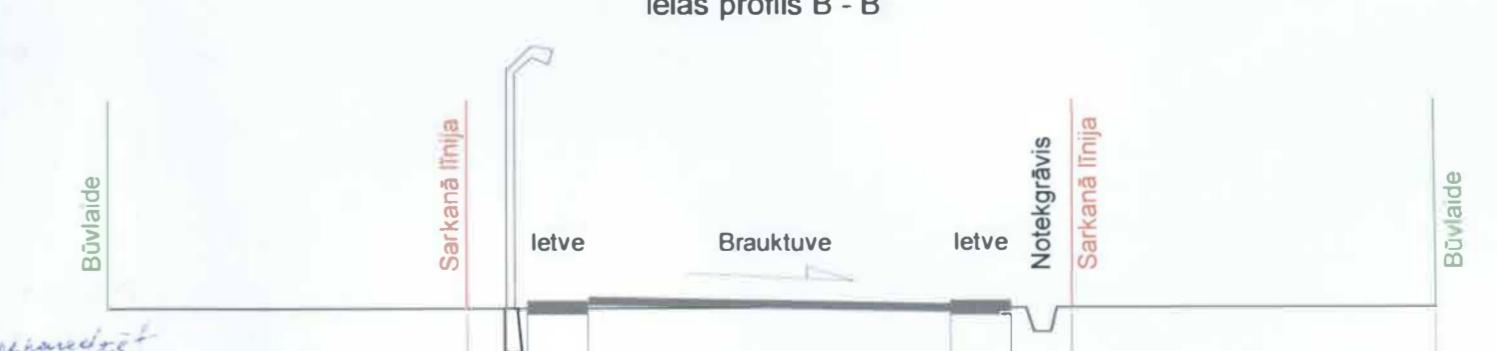
Projektēto sarkanu līniju punktu koordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	299045.9466	513542.4885
2'	299039.0667	513571.2801
3'	299042.3890	513578.3546
4'	299055.5627	513598.9271
5'	299084.5985	513599.1693
6'	299112.7233	513612.5453
7'	299138.0163	513625.5111
8'	299162.9774	513637.8201
9'	299170.3379	513641.4498
10'	299176.1900	513642.1056
11'	299188.7463	513648.2975
12'	299184.0703	513653.7965
13'	299179.1729	513659.1662
14'	299166.6165	513652.9944
15'	299163.4998	513649.2275
16'	299149.3040	513642.2271
17'	299118.9107	513627.2393
18'	299089.4827	513612.7276
19'	299060.1858	513598.3853
20'	299040.0056	513588.3290
21'	299034.5083	513590.9807
22'	299026.8794	513620.7573
23'	299016.9060	513656.8774
24'	299020.1736	513662.5663
25'	299033.7556	513668.0745
26'	299057.4508	513677.8841
27'	299082.1332	513687.6940
28'	299108.6897	513698.4640
29'	299118.0641	513702.2657
30'	299123.4487	513702.2912
31'	299137.0131	513707.7923
32'	299132.3149	513713.4406
33'	299127.6166	513719.0890
34'	299121.8081	513716.6523
35'	299113.9383	513713.9473
36'	299111.0437	513710.2097
37'	299091.1605	513702.1461
38'	299063.1215	513690.7749
39'	299036.0455	513679.7943
40'	299017.4256	513672.2430
41'	299011.4262	513675.1737
42'	299001.9700	513708.4726

lelas profils A - A



lelas profils B - B



Ielās rekonstrukcija īpakuālā
Nr. 8 - SASKANOTS
ver. 11-04
Rīga, 2004.02.04

DETALĒLAJĀS SASKANOTS
Ielās rekonstrukcijas
"Ceramika" ielā
akcionārā uzņēmēja N. Kotovova
Dienas 05.02.2004
Paraksts

SASKANOTS
APLATĀ IELĀ
Ielās rekonstrukcijas
"Ceramika" ielā
uzņēmēja N. Kotovova
Dienas 05.02.2004
Paraksts

Ielās RUP
2004.02.05
Nr. 233

Lielais rekonstrukcijas
iezīmējums
betonķķīmās
atjaunojot ielās virzījumu
G. Vilks

Direktors	J. Eglijs	Pasūtītājs		
Datorgrāfiks	O. Jermaks	Objekts	Stadija	Lapa
		Detalēlājās projekts nekustamam īpāsumam "Smilškalni" Kekavas pagasta, Rīgas rajonā,	1	2
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500		

SIA Ekologiskais fonds

Saskanots
ar zemes gabala ipašnieku

Ipašnieks Jānis Linters

2004.g.

Īmes:
projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 1000.
mēri doti metros, precīzējami dabā nospraužot ceļu trases un
ūves gabalu robežas.

Inženierapgādes tiku projekt izstrādājamai atsevišķi.

Projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatiem
kā arī tehnisko noteikumu prasībām

Projekta vadītājs

(datums) (paraksts)