

T-6

ARHĪVA EKSEMPLĀRS

PASŪTĪTĀJS:

OBJEKTS:

OBJEKTA ADRESE:

SĒJUMS:

IZSTRĀDĀJA:

G A D S:

**DETĀLPLĀNOJUMA  
PROJEKTS**

RĪGAS RAJ., ĶEKAVAS PAGASTS,  
„TĒRMAŅI-1”

VISPĀRĒJĀ DAĻA, ĢP DAĻA  
D. VĪKSNE, ARHITEKTE  
2004

## PASKAIDROJUMA RAKSTS.

Teritorijas detālplānojuma projekts Rīgas rajona, Ķekavas pagasta zemes gabalam "Tērmaņi-1", kadastra numurs 8070-012-0066, izstrādāts pamatojoties uz zemes īpašnieka  personas kod<sup>s</sup>  iesniegumu, Ķekavas pagasta padomes lēmumu Nr. 24, 5.20.1.§, no 2003. gada 28. novembra, Ķekavas pagasta padomē apstiprinātu darba uzdevumu, 15.01.2004., kā arī citu ieinteresēto institūciju izdotajiem tehniskajiem noteikumiem. Projekta vadītājs – arhitekte Daina Vīksne, sertifikāta Nr. 10-0894.

Projekta risinājumi atbilst Latvijas Republikas Ministru kabineta 2000. gada 5. decembra "Noteikumi par teritorijas plānojumiem un citiem normatīvajiem aktiem.

Projekts izstrādāts uz 2003. gada novembrī uzņemta topogrāfiskā plāna, mērogā M 1:500. Uzmērījumus dabā veicis licencēta mērniece A. Grandsberga.

Detālplānojuma robežas saskaņā ar nekustamā īpašuma "Tērmaņi-1" zemes robežu plānu un tām piegulošajām teritorijām:

saimniecība "Strazdi" un Daugmales pagastam piederoša zeme.

### 1. SITUĀCIJAS APRAKSTS.

Zemes gabala "Tērmaņi-1" kopējā platība saskaņā ar zemes robežu plānu ir 1,6 ha. Līdz šim minētā teritorija izmantota lauksaimniecības vajadzībām. Uz zemes gabala atrodas 2 viengimeņu dzīvojamās mājas. Kopējais zemes gabala tiek sadalīts 8 zemes gabalos.

Zemes gabala sadale plānota, ņemot vērā tā atrašanās vietu, piebraucamo ceļu izvietojumu, gaisvadu elektropārvades līniju, kas šķērso teritoriju.

Projektā izstrādātais zemes sadalījums tika pieņemts apskatot vairākus variantus, par kritērijiem izvēloties dažādus ainaviskus, arhitektoniskus, ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu. Pie tam vērā tika ņemta arī piegulošo teritoriju iespējamā perspektīvā attīstība.

### 2. PROJEKTA SABIEDRISKĀ APSPIEŠANA.

Detālplānojuma projekta sabiedriskā apspriešana tika organizēta likumā noteiktā kārtībā.

"Rīgas Apriņķa Avīzē" projekta izstrādes gaitā tika ievietoti 1 sludinājumi, kurā tika ietverta likumā paredzētā informācija (skat. izkopējumi no "Rīgas Apriņķa Avīzes".

### 3. IELU UN CEĻU TĪKLS.

Piebraukšana teritorijai risināta pa servitūta ceļu no Daugmales pagastam piederošās zemes puses.

Piekļūšanu visiem apbūves gabaliem nodrošina jaunizveidotais piebraucamais iekškvartāla ceļš (platums 12 m sarkanajās līnijās).

Nobrauktuves un ielu projekts pirms izbūvēšanas pasūtāms pie licencētiem autoceļu projektēšanas speciālistiem atsevišķi.

### 4. UGUNSDROŠĪBAS PASĀKUMI.

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes izdotajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 32/164, no 02.02.2004. Ugunsdrošības pasākumi risināti pamatojoties uz LBN 222-99 p. 20.1. Projekts paredz ugunsgrēka gadījumā brīvu piekļūšanu ar ugunsdzēsēju transportu visiem apbūves gabaliem. Projekts paredz arī izvietot ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vajadzībām ūdens vadu un hidrantus teritorijas vienā daļā, izmantojot jau izbūvēto laistīšanas ūdensvadu un sūkni saimniecībā "Tērmaņi-1" (īpašnieks – Indulis Tērmanis).

### 5. INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI.

Apbūves gabalu elektroapgādes nodrošināšana paredzēta no jaunuzstādāmas transformatoru apakšstacijas. Tehniskie noteikumi elektroapgādes projektēšanai saņemami Latvennergo CET, Ķekavas nodaļā.

Projekta ūdensapgādes un kanalizācijas nodrošinājuma shēmas risinātas pamatojoties uz Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes tehniskajiem noteikumiem Nr. 3-3/439 no 02.02.2004. un VA SVA Rīgas filiāles projektēšanas higiēnisko uzdevumu Nr. 26.5-10-213 no 04.02.2004.

Projekts paredz katram zemes gabalam individuālu ūdensapgādi no ūdens ieguves spices.

Projektā paredzēta sadzīves – fekālo notekūdeņu savākšana katrai mājai atsevišķā plastificētā hermētiski izolētā septiņī, kura tilpums nav mazāks par 3 m<sup>3</sup>, ar tālāku izvešanu uz tuvākām kanalizācijas attīrīšanas iekārtām. Zemes gabalu īpašnieki vai lietotāji ir atbildīgi par sadzīves – fekālo notekūdeņu atsūkņēšanu un izvešanu uz bioloģiskās attīrīšanas iekārtām ar specializētu transportu:

- 1) ja krājrezervuāru tilpums ir līdz 5 m<sup>3</sup>- ne retāk kā 4 reizes gadā;
- 2) ja krājrezervuāru tilpums ir no 5 līdz 10 m<sup>3</sup>- ne retāk kā 3 reizes gadā;
- 3) ja krājrezervuāru tilpums ir virs 10 m<sup>3</sup>- ne retāk kā 2 reizes gadā;

Zemes gabalu īpašniekiem vai lietotājiem ir pienākums saglabāt kvītis vai citus dokumentus, kas apliecina minēto prasību izpildi un uzrādīt tos pēc vides valsts inspektoru pieprasījuma.

Lietus notekūdeņu novadīšana notiek pa reljefu ar tālāku iesūcināšanu gruntī.

## 7. APBŪVES NOTEIKUMI.

Detālplānojuma projekts sniedz priekšlikumu noteikt perspektīvās izmantošanas mērķi - mazstāvu dzīvojamā apbūve un saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 344, 31.07.2001., zemes lietošanas mērķi noteikt ar kodu 0601- viengimeņu dzīvojamo māju apbūve.

Saskaņā ar izstrādāto detālplānojuma projektu projektētā teritorija iekļaujama mazstāvu dzīvojamās apbūves zonā.

Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona šī detālplānojuma ietvaros nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas ģimenes mājoklis.

### 7.1. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### 7.1.1. Atļautā izmantošana

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

1) savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja),

#### 7.1.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No zemesgabalu (parceļu) minimālā platība noteikta:

savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>,

#### 7.1.3. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte:

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m.

#### 7.1.4. Apbūves maksimālais augstums

- 1) Maksimālais stāvu skaits 3 (ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti primārai izmantošanai).
- 2) Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu (LBN 209, 3.1.2.p.).

## 7. APBŪVES NOTEIKUMI.

Detālplānojuma projekts sniedz priekšlikumu noteikt perspektīvās izmantošanas mērķi - mazstāvu dzīvojamā apbūve un saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 344, 31.07.2001., zemes lietošanas mērķi noteikt ar kodu 0601- viengimeņu dzīvojamo māju apbūve.

Saskaņā ar izstrādāto detālplānojuma projektu projektētā teritorija iekļaujama mazstāvu dzīvojamās apbūves zonā.

Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona šī detālplānojuma ietvaros nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas ģimenes mājoklis.

### 7.1. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### 7.1.1. Atļautā izmantošana

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

1) savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja),

#### 7.1.2. Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No zemesgabalu (parceļu) minimālā platība noteikta:  
savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>,

#### 7.1.3. Zemesgabala (parceles) minimālā fronte:

No jauna veidojama zemesgabala (parceles) minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 15 m.

#### 7.1.4. Apbūves maksimālais augstums

- 1) Maksimālais stāvu skaits 3 (ieskaitot bēniņus, ja tie tiek izmantoti primārai izmantošanai).
- 2) Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu (LBN 209, 3.1.2.p.).

2) 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 [sk. 4.zīmējumu]. Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

#### 7.1.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības (LBN 209, 3.1.3.p.).

#### 7.1.6. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) noteikta 6m no ielu sarkanajām līnijām.

#### 7.1.7. Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz 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 vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

(3) Ārējā sānpagalma minimālais platums pie maģistrālās ielas vai pagasta ceļa nedrīkst būt mazāks par 6,0 m.

#### 7.1.8. Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu 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 sava zemesgabala robežas, to jāieraksta Zemesgrāmatā.

#### 7.1.9. Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

(1) 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.).

(2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

#### 7.1.11. 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.

#### 7.1.12. Laivu, ceļojuma traileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma traileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

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

#### 7.1.13. Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

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

(3) 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.

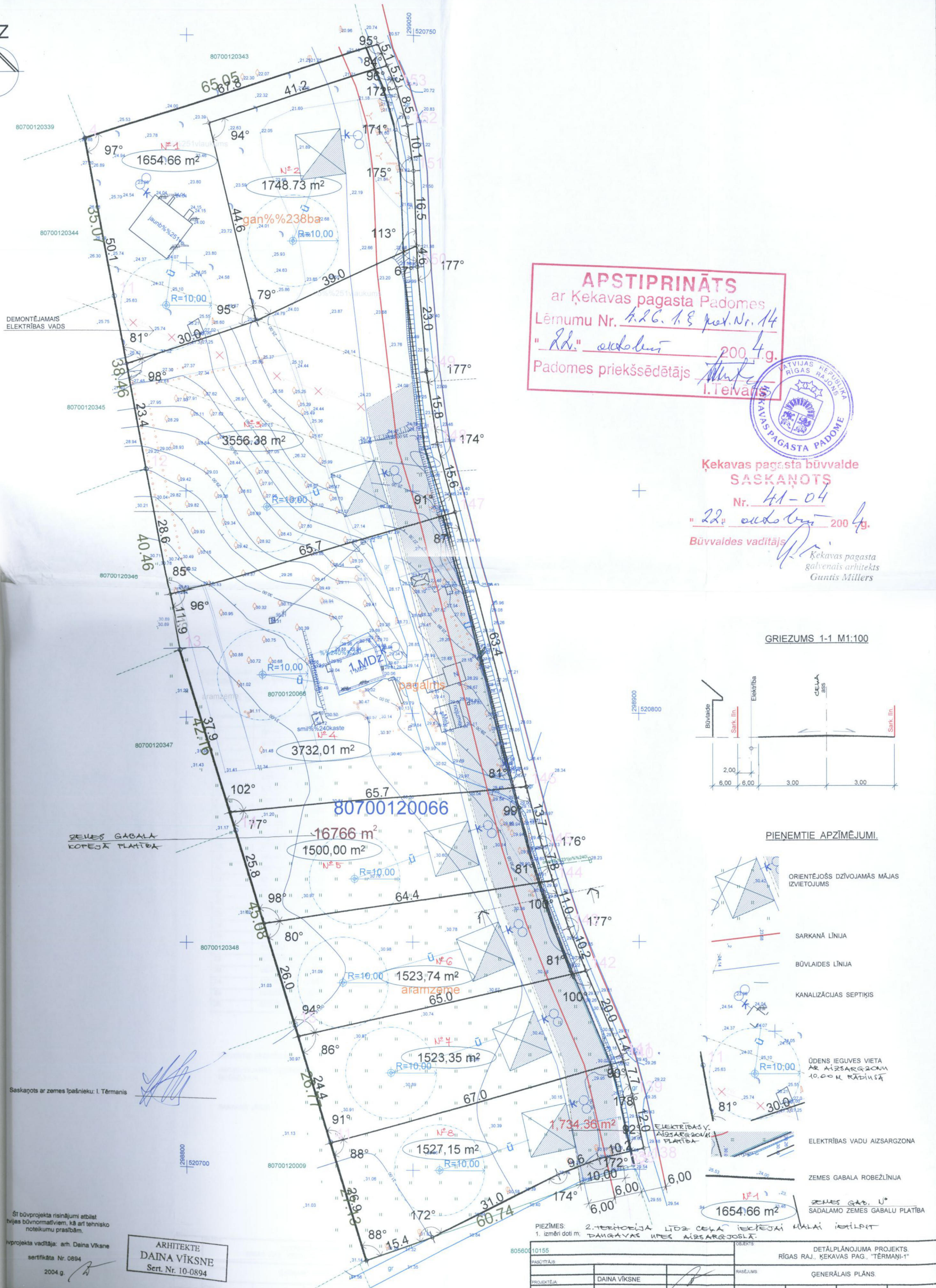
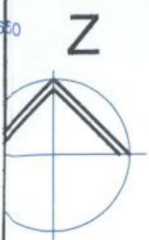
#### 7.1.14. Žogi

- 1) Zemesgabalus drīkst ierobežot ar žogiem ielas pusē pa sarkanajām līnijām, pārējos gadījumos pa zemes gabala robežām.
- 2) Starp zemes gabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu un tā žoga pusi, kas, skatoties no pagaima uz kaimiņu pusi atrodas labajā pusē.
- 3) Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un caurredzamiem līdz 50%. Jābūvē attiecīgajam ciematam raksturīgie žogu tipi. Tiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku un blakus zemesgabalu žogu arhitektūru.

*Dzīvojamās ēkas novietne katrā apbūves gabalā dota orientējoši, izstrādājot konkrēta apbūves gabala būvprojektu, tas saskaņojams ar pagasta arhitektu atsevišķi.*

*Visas izmaiņas un grozījumi deīplānojuma projektā saskaņojami ar projekta autoru.*



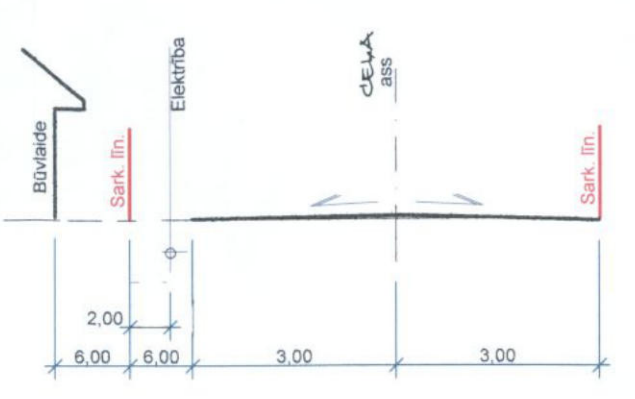


**APSTIPRINĀTS**  
 ar Ķekavas pagasta Padomes  
 Lēmumu Nr. 426.18 prot.Nr.14  
 "22. oktobris" 2004.g.  
 Padomes priekšsēdētājs I. Tērmanis



**Ķekavas pagasta būvvalde**  
**SASKAŅOTS**  
 Nr. 41-04  
 "22. oktobris" 2004.g.  
 Būvvaldes vadītājs Guntis Millers  
 Ķekavas pagasta  
 galvenais arhitekts

GRIEZUMS 1-1 M1:100



PIENĒMTIE APZĪMĒJUMI.

- ORIENTĒJOŠS DZĪVOJAMĀS MĀJAS IZVIETOJUMS
- SARKANĀ LĪNĪJA
- BŪVLAIDES LĪNĪJA
- KANALIZĀCIJAS SEPTIĶIS
- ODENS IEGUVES VIETA AR AIZSARGZONU 10.00 M RĀDIUSĀ
- ELEKTRĪBAS VADU AIZSARGZONA
- ZEMES GABALA ROBEŽLĪNĪJA
- ZEMES GAB. N° SADALĀMO ZEMES GABALU PLĀTĪBA

PIEZĪMES:  
 1. izmēri doti m;  
 2. TERITORĪJA LĪDZ CEĻA IEKĒRĀJI KĀLAI IESTĪPĒT DAUGĀVAS UPES AIZSARGJOSĻĀ.

OBJEKTS	DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS. RĪGAS RAJ., ĶEKAVAS PAG., "TĒRMANĪ-1"		
PASŪTĪTĀIS	DAINA VĪKSNE	RĀSĒJUMS	ĢENERĀLAIS PLĀNS.
PROJEKĒTĀJA	DAINA VĪKSNE		

Šī būvprojekta risinājumi atbilst  
 vietas būvnormatīviem, kā arī tehnisko  
 noteikumu prasībām.  
 Būvprojekta vadītāja: arh. Daina Vīksne  
 sertifikāta Nr. 0894  
 2004.g.

ARHITEKTE  
**DAINA VĪKSNE**  
 Sert. Nr. 10-0894

Saskaņots ar zemes īpašnieku: I. Tērmanis