

T-7

ARHĪVA EKSEMPLĀRS <sup>216#577</sup>



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 131 - 04

Objekts

Detālplānojuma projekts  
nek. īpašumam "Tošas-1", Ķekavas pagastā

Kadastra Nr.

8070 003 0111

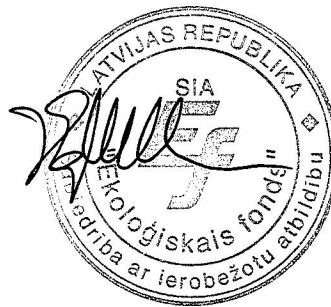
## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2005.g.

4LRVP

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Tošas-1”, 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 teritoriālpilānošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašnieks J. J. J. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Tošas-1” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

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

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Tošas-1”, atrodas meža zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Tošas-1” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-003-0111. Zemesgabala īpašnieks kā izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi meža teritorijā.

Zemes gabala platība ir 1,12 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 11,50 – 12,00m. Plānā teritorijai ir trapeces forma un tā robežojas ar Valstij piekrītošu zemi, saimniecībām Jaunzemi, Jumīši, Ķilpes-2 un Tošes. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju ziemeļu un dienvidu daļā robežo ceļa servitūts.

Zemesgabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj mežs. Piekļūšana zemesgabaliem no servitūta ceļa.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso 20 kV elektrolīnija. Ārpus teritorijas, gar dienvidrietumu malu, izvietots maģistrālais gāzes vads.

## 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 meža teritorijā;
- ◆ 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 0,37 ha, apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapece. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana no servitūta ceļiem.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālpilānu, no nekustamā īpašuma „Tošas-1” izveidotie zemesgabali (parceles) atrodas meža zemju *teritorijā*. Pirms būvniecības uzsākšanas paredzēts veikt meža zemju transformāciju uz apbūves zemi zem ēkām un pagalmiem. Apbūves blīvums 15%.

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

Plānots izvietot 3 savrupmājas gar servitūta ceļiem.. 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 4 m no zemes gabala robežas, 10m no 20 kV elektrolīnijas un 25 m no maģ. Gāzesvada.

### **2.3. Dabas ainavas transformācija**

Detālpārplānojums paredz teritoriju pārveidot par meža apbūves zonu. Rezultātā starp esošajām saimniecībām parādīsies vēl dažas ēkas. Topošā apbūve varētu labi iegulties esošajā ainavā, veidojot retinātu 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.

**Apgrūtinājumi.** 20 kV elektrolīnijai uzrādīta 10 m aizsargjosla un maģistrālajam gāzesvadam 25m aizsargjosla.

### **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 detālpārplānojuma grafiskajā daļā.

**2.5.1. Ūdensapgādei** detālpārplānojuma 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 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 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 pie tuvākā gāzes vada. 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 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 rezervuāru, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve rezervuāram ar pievešanu.

**2.5.7. Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no servitūta ceļa. Ielu brauktuves ir 5,5 m platas. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts notekgrāvis.

#### **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 „Tošas-1” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada jūnija mēnesī SIA „AGROPROJEKTS”.

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

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2004. gada 23. janvāra lēmumu Nr. 1. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2004. gada 26. augustā apstiprināts darba uzdevums nekustamā īpašuma „Tošas-1” detālā plānojuma izstrādāšanai.

### **3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:**

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- 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

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

Detālplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Apriņķa avīze” 2004. gada 30. oktobrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā sešu nedēļu laikā no 2003. gada 30. oktobra.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas 2. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Apriņķa avīze” 2004. gada 23. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja

iepazīties ar izstrādātā detālplānojuma 1. redakciju Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā sešu nedēļu laikā no 2003. gada 23. decembra.

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:

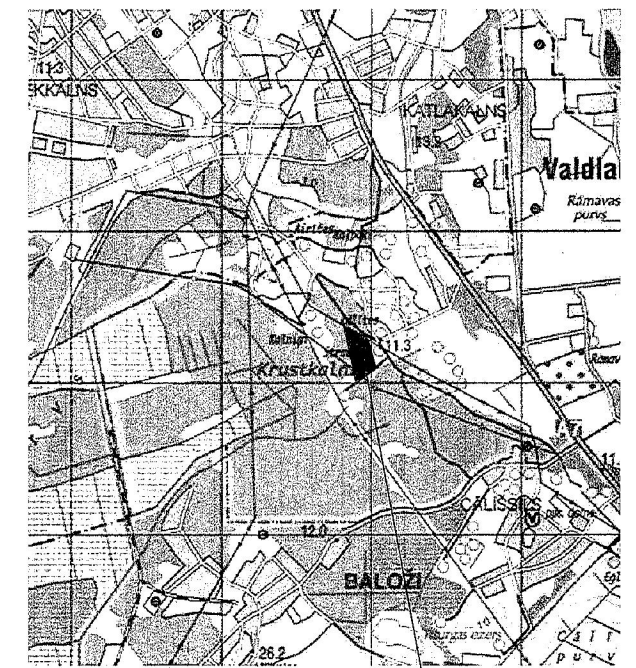
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;

Sastādīja



J. Eglītis

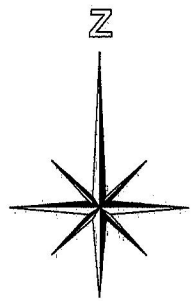
Izvietojuma shēma



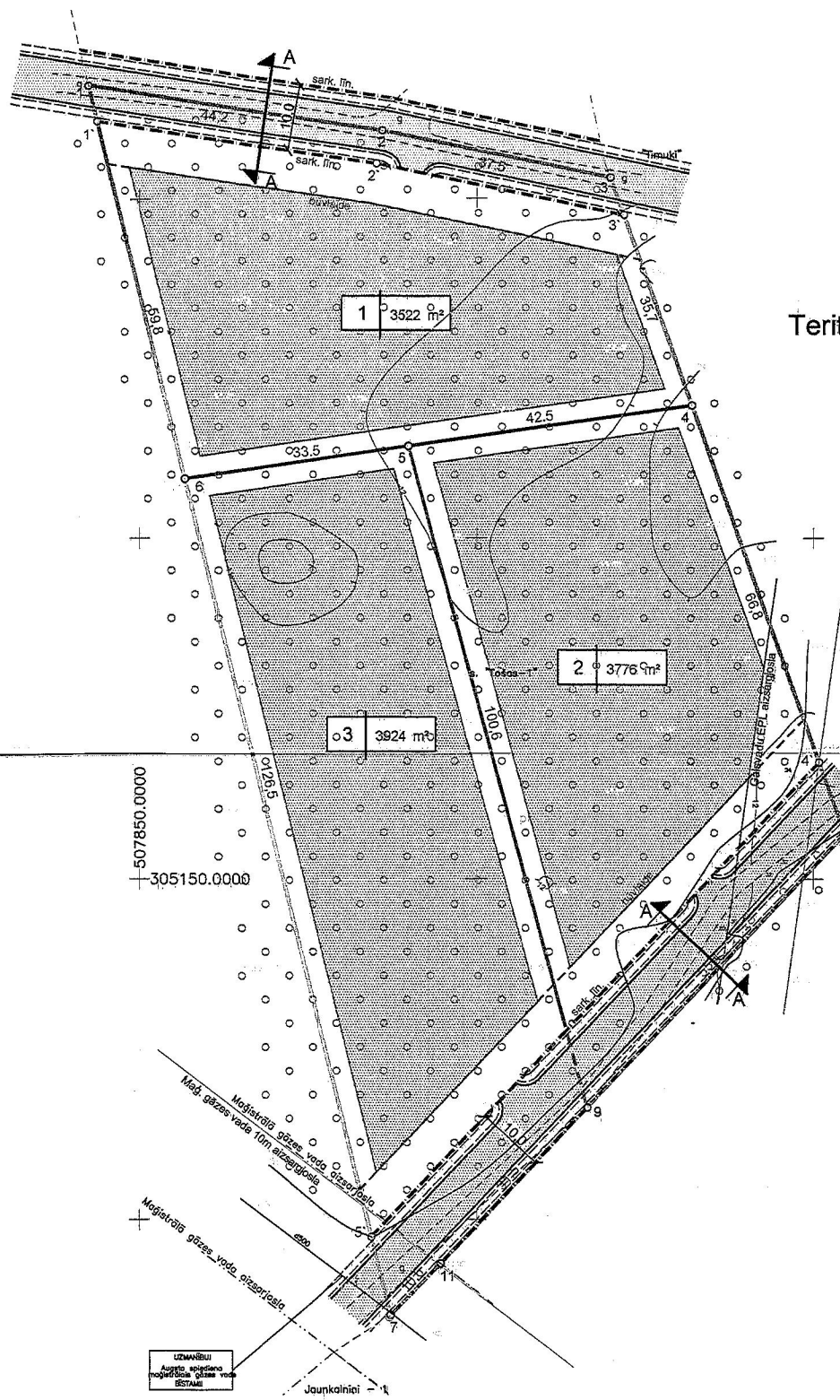
Tošas-1

*S. Somāns!*  
Pieņemts celu un notecvadu  
tehnikas projekts, izstrādāt un  
projektēt *Arhitekts*  
VASĻĀTĒJAS VALSTS CEĻI  
Centra reģiona  
Rīgas nodales būvtehniks  
**A. ZIRNIS**  
10.02.2005.

Skatīt "Latvijas  
Gāze" Eksp. iec.  
"Gāzes transports"  
Detālplānojums  
**SASKAŅOTS**  
A/a «Latvijas Gāze»  
Stratēģija un attīstības daļas  
vadītāja  
*Arhitekts*  
**INĀRA LAUBE**  
14.02.2005.



Teritorijas sadalījuma plāns M 1:1000



**SASKAŅOTS** 16.2.7  
A/a «Latvijas Gāze»  
Eksploatacijas iec. «Gāzes transports»  
Plānošanas un eksploatacijas dienesta  
inženjere  
*Arhitekts*  
**NATĀLIJA MOROZA**  
Tāl. 7819033  
11.02.2005.

Pieņemtie apzīmējumi

- Esošā robeža
- Projektētā robeža
- - - - - Būvlaide
- - - - - Sarkanā līnija
- ▨ Ceļš
- ▨ Apbūves zona
- Elektrolīnijas aizsargjosla 10m
- Maģ. gāzes vada aizsargjosla 25m

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas  
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	305261,56	507843,62
2	305255,19	507885,10
3	305247,54	507921,78
4	305167,12	507950,85
5	305097,41	507884,39

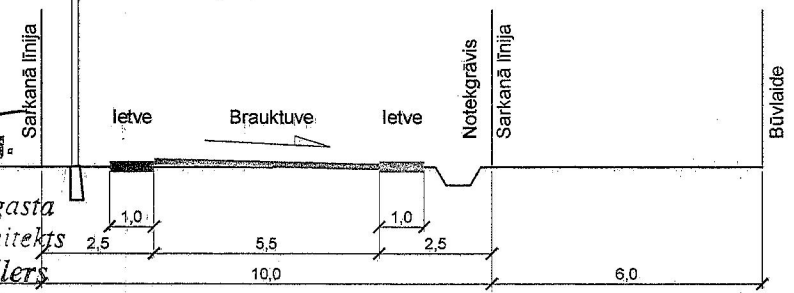
Projektēto robežpunktu koordinātas  
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	305266,82	507842,31
2	305260,12	507885,99
3	305253,07	507919,78
4	305219,49	507931,92
5	305213,47	507889,90
6	305208,72	507856,75
7	305085,94	507887,26
9	305116,41	507916,44
10	305156,64	507954,66
11	305093,55	507894,73

Ķekavas pagasta būvvalde  
**SASKAŅOTS**

Nr. 08-05  
08.02.2005 g.  
*Arhitekts*  
Ķekavas pagasta  
galvenais arhitekts  
**Guntis Millers**

Ielas profils A - A



Galvenie rādītāji

Parceles Nr.	Adrese	Platība m²	Apgrūtinājumi			Teritorijas izmantošana
			Iela sarkanajās līnijās	Gaisvadu EPL, 10m	Maģ. gāzes vads, 10m	
1	Tošas-1, Ķekavas pag., Rīgas raj.	3522,0	+			Mazstāvu dzīvojamā apbūve
2	Tošas-2, Ķekavas pag., Rīgas raj.	3776,0	+	+		
3	Tošas-3, Ķekavas pag., Rīgas raj.	3924,0	+		+	

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

Projekta vadītājs

**ARHITEKTS  
VIESTURS BRIEDIS**  
Sert. Nr. 0212

(datums)

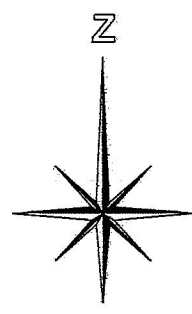
(paraksts)

Piezīmes:

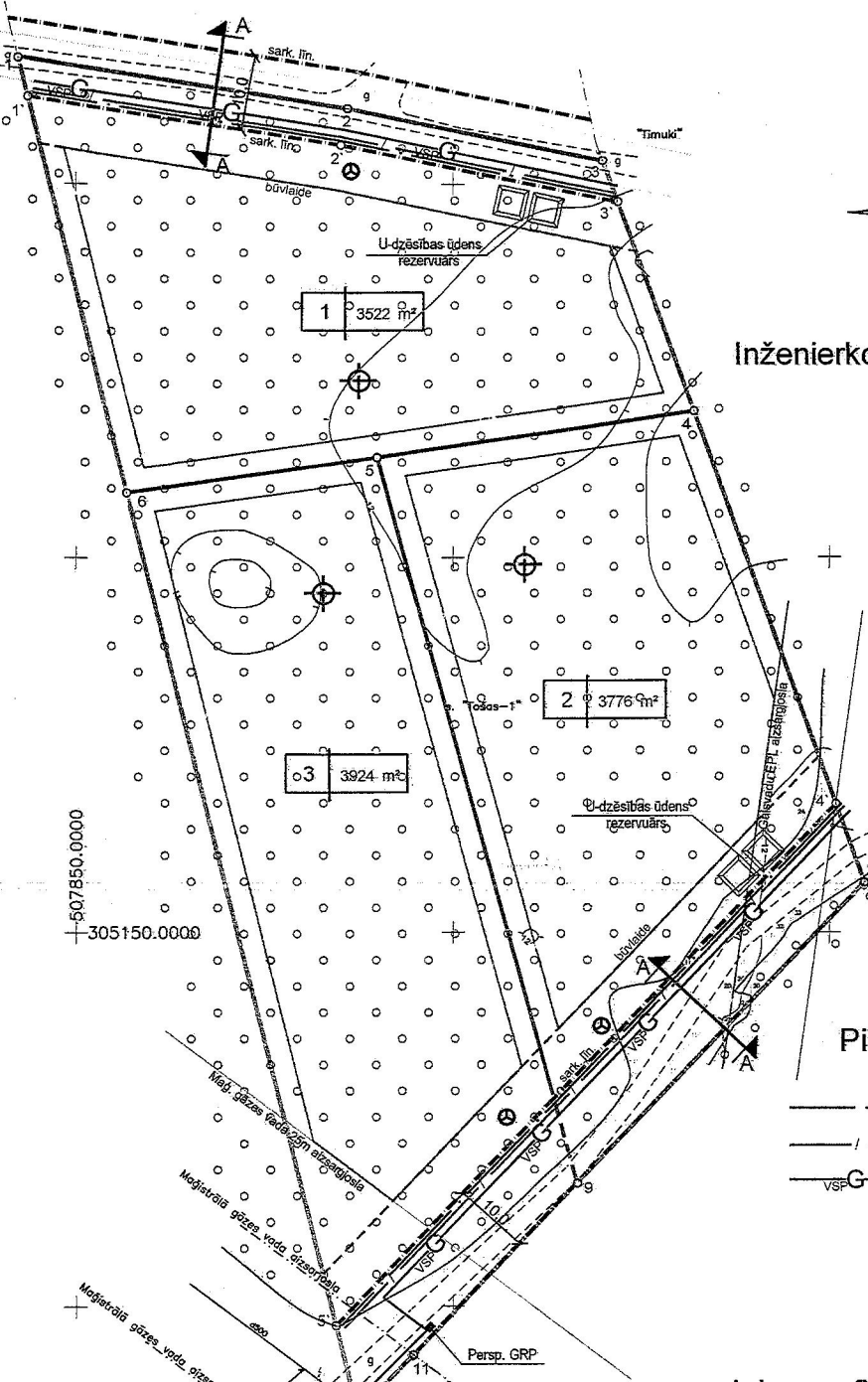
- Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
- Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraužot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
- Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Pasūtītājs		131 - 04 TS			
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Stādija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	E. Soms			1	2
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000			





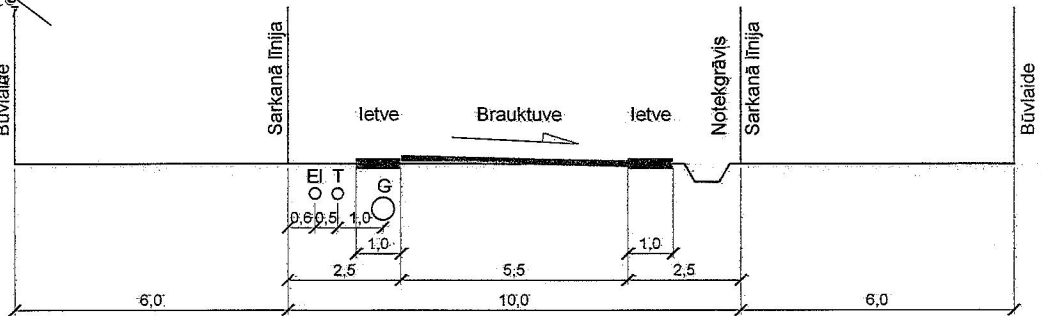
Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



Pieņemtie apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- VSP G Gāzes vads
- ⊕ Ūdens urbums
- ⊗ Notekūdeņu krājrezervuārs

Ielas profils A - A



UZMANĪBU  
Augsto spiedienu  
mājas tīkla gāzes vada  
IESTĀMI

		Pasūtītājs:	131 - 04 TS		
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	E. Soms.			2	2
		Defālpilnvarojuma projekts nek. īpašumam "Tošas-1", Ķekavas pag.			
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000			