



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs SIA "EURO - AUTO"

Pasūtījuma Nr. 215 - 05

Objekts Detālplānojuma projekts nekustamam īpašumam
"Upeņu iela 1", Ķekavas pagastā.


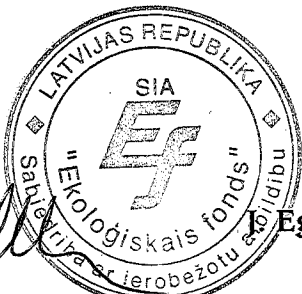
Kadastra Nr. 8070 007 0892

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS

Teritorijas sadale

Direktors


 Eglītis

2006.g.
Rīga

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Upeņu iela 1, Ķekavas pagastā, izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.883 "Pārējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumi", 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 autors, sertificēts arhitekts teritoriālpārveidošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašnieks SIA „Euro Auto”, kuru uz Statūtu pamata pārstāv Valdes loceklis Juris Cunskis. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties īpašnieka piedāvātajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes lēmumu izstrādāt nekustamam īpašumam Upeņu iela 1 teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums Upeņu iela 1, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālplānojuma teritoriju veido tikai īpašuma Upeņu iela 1 zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-007-0892. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,069 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 3,00 – 3,50m. Plānā teritorijai ir taisnstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Plieni 1, Dārznieki un Upeņu iela 3. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju norobežo ielas dienvidu, rietumu, un austrumu daļā. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

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

Īpašumā ir ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso 20 kV elektrolīnija gar, kam plānojumā uzrādīta 2,5m aizsargjosla no malējā vada uz katru pusi. Īpašumu šķērso arī augstspiediena 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;
- ◆ 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 6, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvā sadalījuma pamatā ir rekonstruēt divas ielas gar īpašuma robežām. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma Upeņu iela 1 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*

- 2 -

apbūve, kods 0601, saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

Detālplānojuma 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 Upeņu iela 1 teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridori 12 un 10m. Būvlaide projektēta 6 un attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 4 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 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 meinzemi paredzēts izmantot teritorijas apzaļumojumu veidošanai.

Perspektīvās ēkas dabā izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, notekūdeņu 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 Rāmavas ūdensvadam, no kura paredzēts nodrošināt visu apbūves gabalu ūdensapgādi. Gadījumā ja zemesgabalu apguve notiek nevienmērīgi, tad, kā variants, pastāv iespēja ierīkot vietējos urbumus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz centralizētu notekūdeņu savākšanu uz Rāmavas kanalizācijas tīkliem. Detalizēta kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.3. Elektroapgāde. Lai īstenotu detālplānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa elektropārvades līnijām no iepļānotās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropārvades 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 esošajam gāzes apgādes tīklam Upeņu ielā. 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. Lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts ierīkot ugunsdzēsības rezervuāru (tīlp. 54 m³), tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve rezervuārām no centrālā ūdensvada.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no esošās Kalna ielas dienvidu daļā. Projektēto ielu brauktuve ir 5,5 m plata ar sarkano līniju koridoru 12 un

10m. Ielas stūra noapaļojuma rādiuss 8 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 Upeņu iela 1 zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA „Merko” 2005. gada novembra mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2005. gada 19. augusta lēmumu Nr. 10. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 29. septembrī apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma Upeņu iela 1 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"
- „Latvijas Valsts Ceļi” Rīgas Nodaļas
- VAS „Latvenergo” CET
- AS „Latvijas Gāze”
- Rīgas Rajona Padomes
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas
- AS „Latvijas Gāze” - Gāzes transports

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Sabiedriskās apspriešanas materiālus skatīt pielikumā.

3.4. Projekta saskaņošana.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

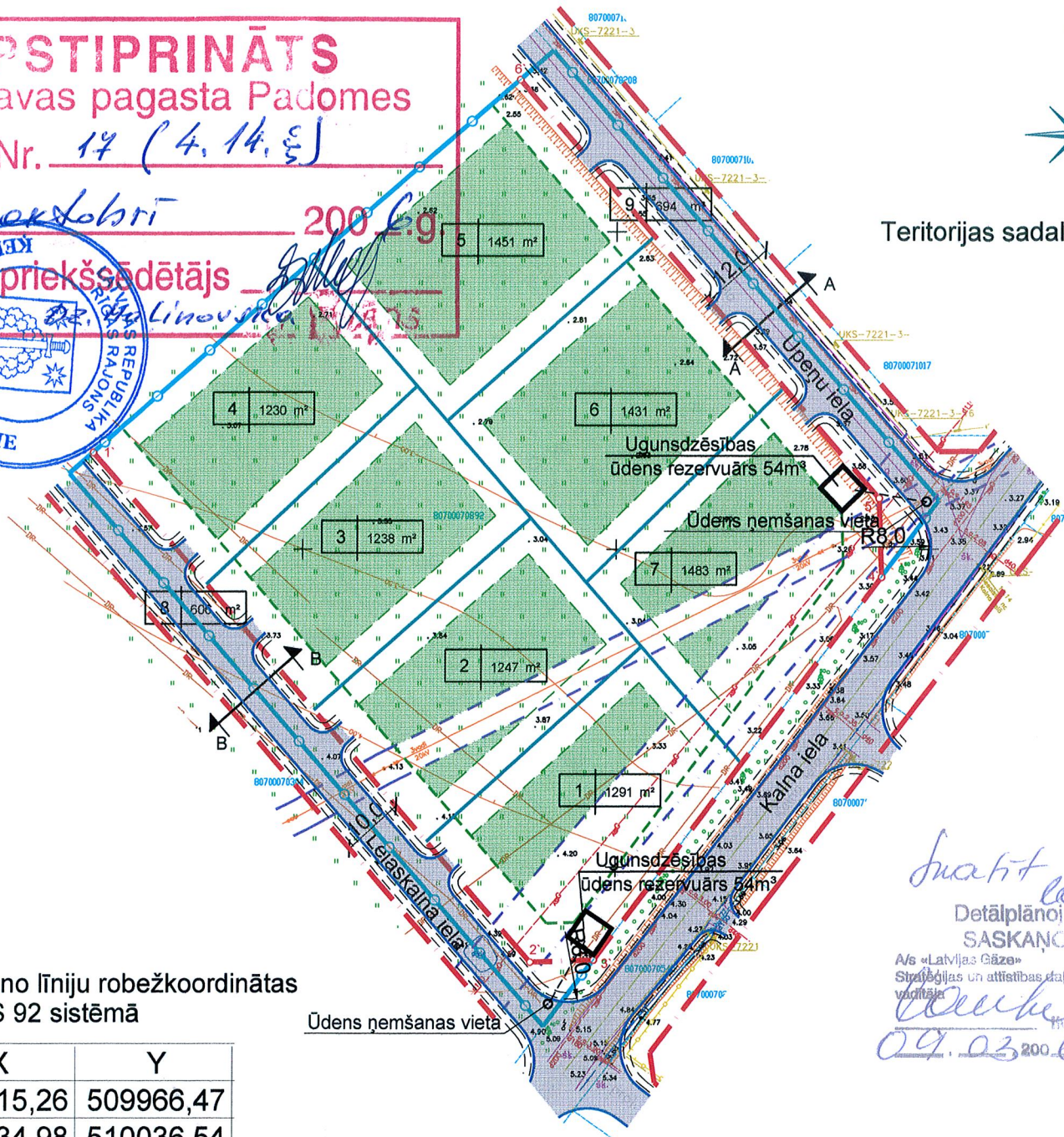
- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
 - LR Valsts Zemes dienests
 - Lielrīgas reģionālā vides pārvalde
 - Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigāde
- Detālplānojuma projekts saskaņots ar:
- SIA „Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
 - BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
 - VAS „Latvenergo” CET;
 - AS „Latvijas Gāze”;
 - AS „Latvijas Gāze” Gāzes transports

Sastādīja

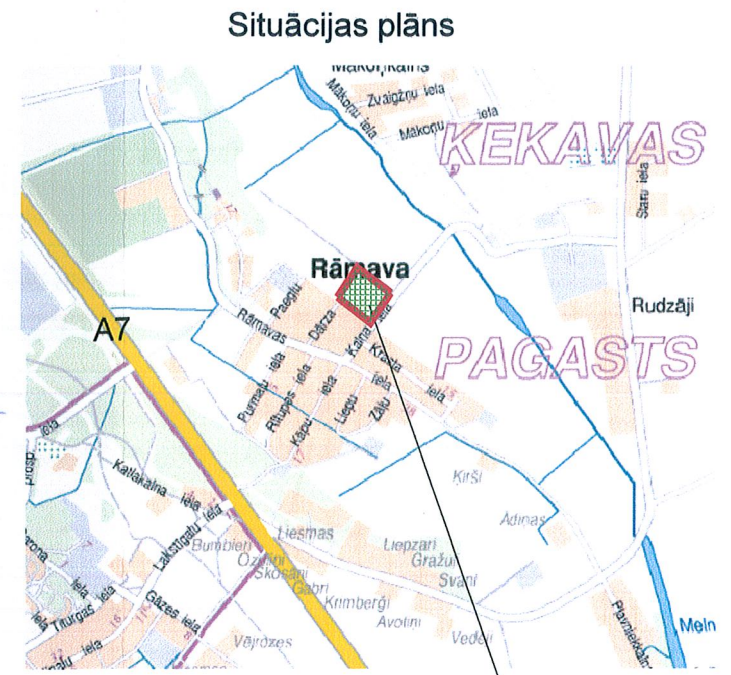


J. Eglītis

APSTIPRINĀTS
ar Ķekavas pagasta Padomes
Lēmumu Nr. 17 (4.14.2)
"20." oktobrī 2006.g.
Padomes priekšsēdētājs *[Signature]*



Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000



Situācijas plāns

Upeņu iela 1

Saskaņots ar tehnisko projektu izstrādāt
VAS LATVIJAS VALSTI
Centra reģiona
Rīgas nodaļas būvniecības
A. ZIRNIS
[Signature]
28.07.2006.

DETALPLĀNOJUMS SASKAŅOTS
AS "Latvenergo" filiāles
"Centrālie elektriskie tīkli"
elektroinženieris N. Kozuhova
Datums 04.03.2006.g.
Paraksts *[Signature]*

TATJANA ZILBERMĀNE
SIA «LATTELEKOM»
PILNVAROTĀ PERSONA
SIA «CITRUS SOLUTIONS»
TIKĻA INFORMĀCIJAS UZTURĒŠANAS
ADMINISTRATORS
SASKAŅOTS
AR SIA «LATTELEKOM»
Nr. 889
2006.g. 02.03.

SASKAŅOTS
A/s «Latvijas Gāze»
Eksploatacijas iec. «Gāzes transports»
Rezošanas un eksploatacijas dienesta
inženieris
[Signature]
NATĀLIJA MOROZA
Tāl. 7819033
14.03.2006.
160 uz 605.2 a 500m

Inaht nops au
lapu T1-2
Detalplānojums
SASKAŅOTS
A/s «Latvijas Gāze»
Strādāšanas un atbildības daļas
vadītājs
[Signature]
LAUBE
09.03.2006

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas
LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1`	304815,26	509966,47
2`	304734,98	510036,54
3`	304735,32	510046,64
4`	304795,61	510092,51
5`	304808,01	510092,09
6`	304873,96	510034,56

Piezīmes:

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

Pieņemtie apzīmējumi

- Esošā zemesgabala robeža
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Sarkanā līnija
- Aizsargjoslas
- Apbūves zona
- Ceļš

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

Projekta vadītājs _____
ARHITEKTS
VIESTURS BRIEDIS
Sert. Nr. 0212

(datums) (paraksts)

Galvenie zemesgabalu rādītāji

Nr. plānā	Nosaukums	Platība, m ²	Apgrūtinājumi	Teritorijas izmantošana
1	Lejaskalna iela 2, Ķekavas pagasts	1291,0	A, B	Mazstāvu dzīvojamā apbūve
2	Lejaskalna iela 4, Ķekavas pagasts	1247,0	A	
3	Lejaskalna iela 6, Ķekavas pagasts	1238,0		
4	Lejaskalna iela 6A, Ķekavas pagasts	1230,0		
5	Upeņu iela 1B, Ķekavas pagasts	1451,0		
6	Upeņu iela 1A, Ķekavas pagasts	1431,0		Līnijbūvju izbūve
7	Upeņu iela 1, Ķekavas pagasts	1483,0	A, B	
8	Lejaskalna iela, Ķekavas pagasts	606,0		
9	Upeņu iela, Ķekavas pagasts	694,0		

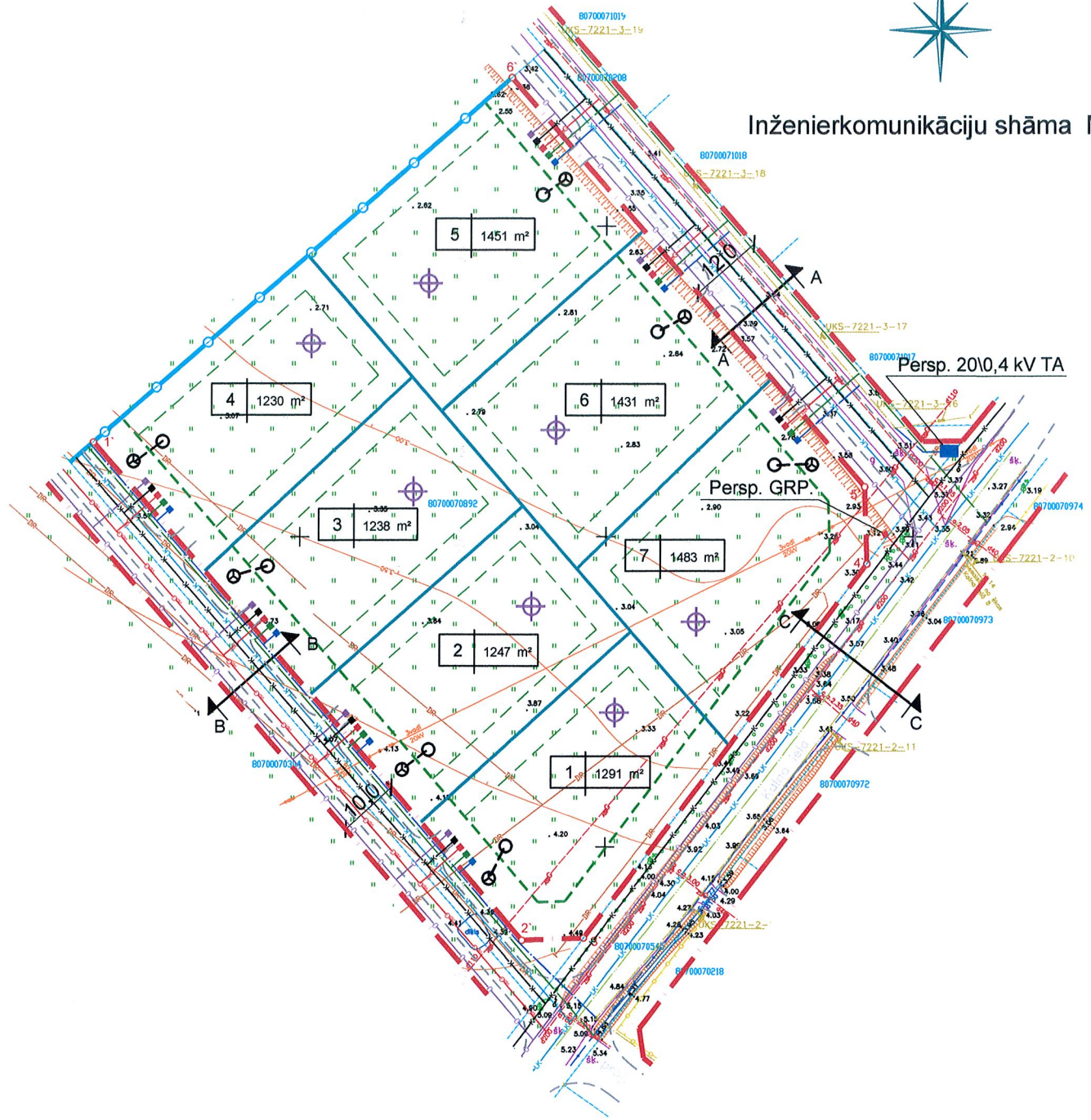
Apgrūtinājumi:

- A. 20 kV elektrolinijas aizsargjosla 2,5m no malējā vada;
- B. Augstspiediena gāzesvada aizsargjosla 5m no ass;

Pasūtītājs		SIA "Euro - Auto"		215 - 05 TS	
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Detalplānojuma projekts nek. īpašumam "Upeņu iela 1", Ķekavas pagastā	Stadija	Lapa
Datorgrafika	O. Jermaks				1
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000					



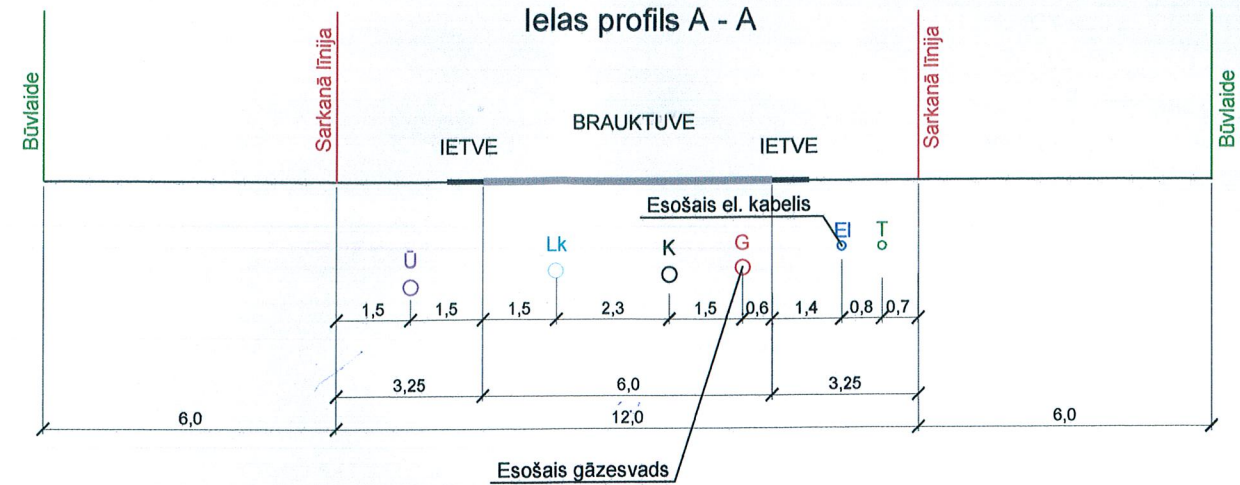
Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



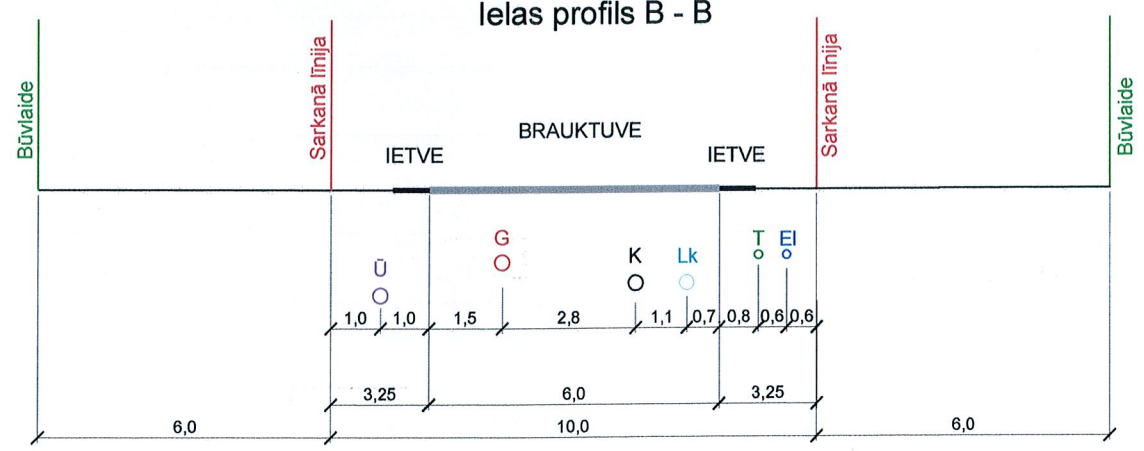
Pieņemtie apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Lietus kanalizācija
- Ūdensvads
- Paštesces kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdens urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs ar starpakū

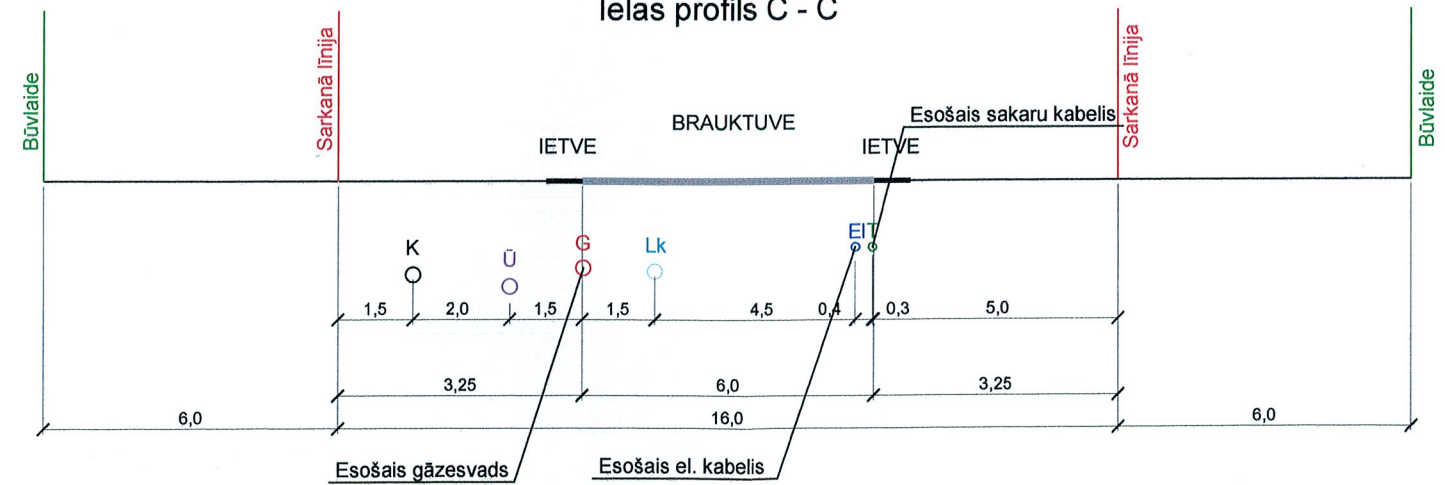
Ielas profils A - A



Ielas profils B - B



Ielas profils C - C



		Pasūtītājs	SIA "Euro - Auto"		
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Detālpilnoņuma projekts nek. īpašumam "Upeņu iela 1", Ķekavas pagastā		
Datorgrafika	O. Jermaks			Stadija	Lapa
					Lapas
				2	2
Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000					

APBŪVES NOTEIKUMI

9.1.06.

SATURS

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSTAVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

2.2. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Ķekavas pagasta zemesgabala "Upeņu iela 1" detālplānojumā" ietvertajā teritorijā un būs Ķekavas pagasta apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemesgabala "Upeņu iela 1" robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Ķekavas pagasta zemesgabala "Upeņu iela 1" detālplānojuma" pieņemšanu Ķekavas pagasta domē.

2. IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSATĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES ZONA

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos mazstāvu dzīvojamās apbūves zona nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir rindu māju un savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

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

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja

- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,

b) Apbūves maksimālais augstums 15m

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. 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.

c) Maksimālais stāvu skaits: 2 ar mansardu

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

e) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0

f) Sānpagalma minimālais platums

Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 4,0.

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem, žogi ar caurredzamību ne mazāk par 70% un augstumu ne lielāku par 1,6m

2.2. LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJAS

2.2.1. DEFINĪCIJAS

Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorijas nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās, ir:

- vietējās nozīmes iela,

(3) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, ietvju pārbrauktuves un grāvjus gar zemesgabala ielas robežu.

(4) Ūdens caurvadīšanai un novadīšanai zemesgabalu īpašnieki ar Ķekavas pagasta domes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar izdotiem tehniskajiem noteikumiem.

(5) Ietvju minimālais platums 1,5m.

(6) Ietvju augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt 15 cm.

(7) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

f) Klātne (segums)

Ceļu un ielu, kā arī laukumu, atklātu autostāvvietu un ietvju, klātnēm jābūt ar cietu segumu.