



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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 197 - 04

Objekts

Detālpārplānojuma projekts
nek. īpašumam "Vecgaņģi - 1, Vecozoli,
Lapsastakas", Ķekavas pagastā

Kadastra Nr.

8070 008 0463, 8070 008 2047, 8070 008 2046

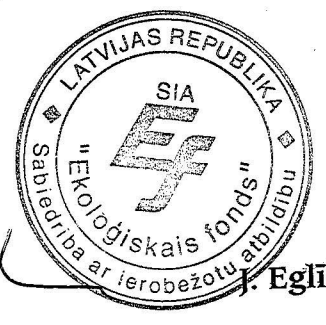
DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

FS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2005.g.

Paskaidrojumu raksts

3.5.2005.

Teritorijas detālplānojums nekustamiem īpašumiem „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas”, Ķekavas pagastā, izstrādāts kā Ķekavas pagasta teritorijas plānojuma grozījumi minētajai teritorijai, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta „Vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma noteikumiem” Nr. 34., 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 īpašniece I. L. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieces piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamiem īpašumiem „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamie īpašumi „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido īpašumu „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas” zeme, kas ierakstītas zemesgrāmatā kā nekustāmie īpašumi ar kadastra Nr.8070-008-0463, 8070-008-2047, 8070-008-2046. Zemesgabala īpašniece kā izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi un mazsaimniecību teritoriju.

Zemes gabala platība ir 5,44 ha. Reljefs ir ar nelielu pacēlumu zemesgabala vidusdaļā un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 5,50 – 10,00m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar Valsts Autoceļu zemi, valstij piekrītošu zemes gabalu, saimniecībām Vecgaņģi un Gaņģi. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju rietumu daļā robežo 2. šķiras a/ceļš V6 Ķekava - Plakanciems, austrumu daļā Ķekavas

upīte, ziemeļu daļā Misas – Daugavas kanāls. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Uz zemesgabala atrodas dzīvojamā ēka. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Pieklūšana zemesgabaliem no 2. šķiras a/ceļš V6 Ķekava-Plakanciems.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso 0,4 kV elektrolīnija. Zemes gabals Vecgaņģi-1 atrodas 800 m attālumā no Ķekavas putnu fabrikas, līdz ar to neietilpst tās sanitārajā 500m aizsargzonā.

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 23, ne mazākos kā 0,12 ha, apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapecē. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta pieklūšana no perspektīvās Vecozolu ielas.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamajiem īpašumiem „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas” 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 - *vienģimenes, 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 nekustamo īpašumu „Vecozoli un Lapsastakas” zemi. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Ielu sarkano līniju koridors 10m. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas, 10 m no Ķekavas upītes un Misas – Daugavas kanāla, un 10m no 0,4 kV elektrolīnijas.

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 melnzemi paredzēts izmantot teritorijas apzaļumojumu veidošanai.

Perspektīvās ēkas dabā izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

Apgrūtinājumi. 0,4 kV elektrolīnijai, kas šķērso teritoriju uzrādīta 10 m aizsargjosla no malējā vada. Ķekavas upei un Misas – Daugavas kanālam 10m aizsargjosla un 10 m tauvas josla.

Zemes gabala „Vecgaņģi-1” teritorijas ziemeļu daļu pārklāj turpmākās izpētes un plānošanas teritorija, kur iecerēta dzelzceļa trases novietne. Šajā zonā ar detālplānojumu netiek paredzēta jebkāda saimnieciska darbība.

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 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 gāzes vada Celtnieku 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

ekām 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 servitūta ceļa. Ielu brauktuves ir 5,5 m platas. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts 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 „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas” zemesgabalu robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada janvāra mēnesī Valsts Zemes dienesta mērniecības un topogrāfijas nodaļā.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2004. gada 23. aprīļa lēmumu Nr. 6. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2004. gada 26. augustā apstiprināts, darba uzdevums nekustamo īpašumu „Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas” 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
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Par sabiedriskās apspriešanas procesu 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;
 - Rīgas Rajona padome;
- Detālpilānojuma projekts saskaņots ar:
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
 - VAS „Latvenergo” CET;
 - AS „Latvijas Gāze”;
 - Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
 - Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja



J. Eglītis

APBŪVES NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas "Ķekavas pagasta zemesgabalu "Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas" detālplānojumā" ietvertajā teritorijā un būs Ķekavas pagasta apbūves noteikumu grozījumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemesgabalu "Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas" robežas.
- 1.3. Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar "Ķekavas pagasta zemesgabalu "Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas" detālplānojuma" pieņemšanu Ķekavas pagasta padomē.
- 1.4. Ielas izbūves un meliorācijas sistēmas projektus realizēt pirms ēku būvniecības kopumā visai teritorijai.

SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMAS APBŪVES TERITORIJU NOSACĪJUMI.

2.1.1. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

(a) **Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei ir:**

primārais:

- (i) savrupmāja,
- (ii) vienas ģimenes dzīvojamā māja,
- (iii) divu ģimeņu dzīvojamā māja,
- (iv) dvīņu ēkas 1 daļa,

(b) palīgizmantošana:

- (i) saimniecības ēkas- kuru kopējais apjoms ir ne vairāk kā 40 % no kopējā dzīvojamās un saimniecības ēkas apjomu summas.
- (ii) sporta būve, kā palīgizmantošana ģimenes vajadzībām, (iii) telpas individuālā darba vajadzībām
- (iv) pansijas un īres mājas,
- (v) ģimenes dārziņi,

(c) atsevišķā zemesgabalā - vietējas nozīmes:

- (i) pirmsskolas bērnu iestāde;
- (ii) mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja;
- (iii) rindu mājas;
- (iv) pārvaldes iestāde;
- (v) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts.

2.2.1. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA un ZEMESGABALA MAKSIMĀLĀ PLATĪBA NEIEKĻAUJ SRVITUTA UN KOPLIETOŠANAS CEĻU VAI IELU, kā arī citu apbūvi nodrošinošu objektu platības, kas saistītas ar koplietošanu.

(a) Jaunas apbūves koplietošanas objektiem, ielām un ceļiem jābūt patstāvīgiem īpašuma objektiem.

To lietošanu un īpašuma tiesības risina, izmantojot kopīpašuma tiesības, servitūtus, apgrūtinājumus un aprobežojumus, ko saskaņā ar detālplānojumu ieraksta Zemesgrāmatā, veidojot jaunu īpašumu;

(b) Esošas apbūves gadījumā daļa no ceļa vai ielas var būt kā servitūts, kas nostiprināts Zemesgrāmatā, gadījumos, kad jānodrošina ielu sarkano līniju platums vai ceļu nodalījuma joslas platums.

2.2.2. MAKSIMĀLAIS DZĪVOJAMO ĒKU SKAITS UZ VIENA ZEMESGABALA - 1 ĒKA

Saimniecības ēku skaits atkarībā no detālplānojuma nosacījumiem un zemes gabala platības;

2.2.3. ĒKU UN BŪVJU KRĀSOJUMS, MATERIĀLI APDARĒ

- (a) saskaņojams ar Būvvaldi.
- (b) Ietvēm un piebraucamo ceļu segumam ieteicams izmantot bruģakmeni.

2.2.4. VERTIKĀLĀ PLANĒŠANA

- (c) Zemes gabala virsmas atzīmi nedrīkst paaugstināt mākslīgi virs blakus esošo zemes gabalu virsmas atzīmes.

2.2.5. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA 50% NO KOPĒJĀS ZEMES GABALA PLATĪBAS.

- (a) Paredzēt uz katru jaunu savrupmāju apbūves teritoriju (detālplānojuma kopējo platību) 1 ha (10 000m²) apbūvei paredzētās teritorijas minimāli 0,2- ha (2000m²) neapbūvētas dabas teritorijas – labiekārtotu ārtelpu- apstādījumus, parkus, skvērus, ielu zaļumjoslas, alejas, krūmājus, mežus, pļavas, augļu dārzus, upju aizsargjoslas, mākslīgi veidoti, dīķi u. c. t. I., kas neietilpst apbūvēto zemes gabalu teritorijās un ir brīvi pieejami sabiedrībai. Šajās teritorijās neietilpst ūdenstilpnes ezeri un upes, kā arī ielu un ceļu braucamās daļas, gājēju ietves.

- (b) Mazākām platībām par 1ha platības paredzēt interpolējot. (1200m² - 180², 1500m² - 225², 2000m² - 300², 2400 m²- 360m²,u. 1.1.)

2.2.6. MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

- (a) dzīvojamām mājām 2 stāvi un bēniņu izbūve, saimniecības ēkām 1 stāvs un jumta izbūve. ✓

- (a) Maksimālais dzīvojamās mājas augstums līdz jumta korei - 12 m. ✓

2.2.7. PRIEKŠPAGALMA DZIĻUMS

- (a) Ievērot detālplānojumā noteiktās būvlaides, kas ir vienādas visā ielas garumā viena kvartāla robežās -no viena ielu krustojuma līdz otram.

- (b) Ēkām un būvēm zemesgabalā jāatrodas ne mazāk kā 6 m attālumā no ielu sarkanajām līnijām. ✓

- (c) Par pamatu atkāpei no būvlaides var būt augošu koku saglabāšana.

2.2.8. AUTOSTĀVVIETAS

- (a) Paredzēt vismaz 1 autostāvvietu, kā ielas paplašinājumu nekustamā īpašuma robežās.

- (b) Paredzot vienā savrupmājas zemesgabalā vairāk par 2 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi.

2.2.9. CITI NOTEIKUMI DZĪVOJAMAI APBŪVEI

- (a) Ēku izvietojumā respektējams esošo koku izvietojums, nepieļaujot masveida koku izciršanu.

- (b) Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā kā 4 m no kaimiņu zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu saskaņojuma tekstu uz zemesgabala plānojuma lapas, ka apgrūtinājums par ēku atrašanos tuvāk par 4m tiks nostiprināts Zemesgrāmatā līdz attiecīgās ēkas nodošanai ekspluatācijā. Sk. OPSAM 6.30. p,

- (c) Bēniņu izbūve pieļaujama, ja viena vai abas paralēlās ārsienas netiek paceltas virs otrā stāva līmeņa un šādas būvniecības rezultātā netiek noēnots kaimiņu zemesgabals.

- (d) Papildus iepriekšējiem 6. punkta noteikumiem sporta būvi kā palīgizmantošanu nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvलाई. Sporta būvi drīkst ierīkot tikai ģimenes vajadzībām.

- (e) Dzīvojamām ēkām un visām ēkām, kurās ir ūdensapgāde un kanalizācija, jābūt pieslēgtām centralizētiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem vai jābūt nodrošinātām ar lokālām ūdens ieguves vietām un nodrošinātām ar lokālām attīrīšanas ietaisēm vai hermētiski izsmeļamām bedrēm.

(f) Pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido ielu un piebraucamo ceļu tīkls un virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas.

(g) Esošie savrupmāju zemesgabali ar platību 600-1500 m², iespēju robežās, jānodrošina ar centralizētu ūdensapgādi un centralizētu kanalizāciju. Noteikums ir spēkā jaunas apbūves gadījumā.

(h) Esošie savrupmāju zemesgabali ar platību virs 1500 m², iespēju robežās, jānodrošina ar centralizētas ūdensvada vai centralizētas kanalizācijas inženierkomunikācijām vai lokālām attīrīšanas ietaisēm un ūdens ņemšanas vietām.

(i) nav atļautas būvēt neapšūtas guļbaļķu dzīvojamās mājas,

(j) saimniecības ēkām var izmantot gludo guļbaļķu sienu konstrukcijas ar gludo pakša salaidumiem.

2.3. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

Saīsināti: Savrupmāju teritorijas. Kartē - Savrupmāju apbūves teritorija.

2.3.1. DEFINĪCIJA

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas- pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurā galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis un saimniecības ēka.

2.3.2. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ PLATĪBA no 1200 m²

2.3.3. ĒKU SKAITS

Maksimālais vienģimenes, divģimeņu dzīvojamo ēku skaits uz viena zemesgabala -1 ēka

2.3.4. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS KOPEĀIS APBŪVES LAUKUMS- 30% no zemesgabala platības BET NE VAIRĀK KĀ 300m².

[LBN 209,3.1.3. p.]

2.4. MAZSAIMNIECĪBU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS KOPĒJIE NOSACĪJUMI

Saīsināti: Mazsaimniecību teritorijas. Kartē: Mazsaimniecību apbūves teritorija.

2.4.1. DEFINĪCIJA

Mazsaimniecību dzīvojamās apbūves teritorijas - pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kurā izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) apbūve uz apbūves gabaliem ar platību 5000-50000m² ciematos un ārpus apdzīvotām vietām un lauksaimniecība - piemājas saimniecība. Galvenie likumdošanas un normatīvie akti Latvijas būvnormatīvi LBN 209, LBN 100.

2.4.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

(a)Nolūki kādos atjauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju apbūvei ir:

primārais: - savrupmāja:

- (i) - vienas ģimenes dzīvojamā māja,
- (ii) - divu ģimeņu dzīvojamā māja,
- (iii) - dvīņu māja,

(b) palīgizmantošana: - saimniecības ēkas-

- (i) sporta būve, kā palīgizmantošana ģimenes vajadzībām,
- (ii) telpas individuālā darba vajadzībām
- (iii) tūrisma, pansijas un īres mājas,
- (iv) ģimenes dārziņš,
- (v) augļu dārzs,
- (vi) lauksaimniecība ģimenes vajadzībām,
- (vii) siltumnīcu saimniecība.

2.4.3. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS KOPĒJAIS APBŪVES LAUKUMS- **1000m²** no zemesgabala platības savrupmāju apbūve ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķis kods 0601.

2.4.4. MAKSIMĀLAIS DZĪVOJAMO ĒKU SKAITS UZ VIENA ZEMESGABALA - **1 ĒKA.**

2.4.5. ĒKU UN BŪVJU KRĀSOJUMS, MATERIĀLI APDARĒ

(a) saskaņojams ar Būvvaldi

2.4.6. VERTIKĀLĀ PLANĒŠANA

Zemes gabala virsmas atzīmi nedrīkst paaugstināt maksimāli virs blakus esošo zemes gabalu virsmas atzīmes.

2.4.7. ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ (ZAĻĀ) TERITORIJA 50% NO KOPĒJĀS ZEMES GABALA PLATĪBAS.

2.4.8. MAKSIMĀLAIS ĒKAS UN CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

(a) dzīvojamām mājām 2 stāvi un bēniņu izbūve, saimniecības ēkām 1 stāvs un jumta izbūve.

(b) maksimālais dzīvojamās mājas augstums līdz jumta korei - 12 m,
maksimālais saimniecības ēkas augstums līdz jumta korei - 8 m.

2.4.9. PRIEKŠPAGALMA DZIĻUMS

(a) ievērot detālplānojumos noteiktās buvlaides, kas ir vienāda visā ielas garumā viena kvartāla robežās - no viena ielu un ceļa krustojuma līdz otram.

(b) ēkām un būvēm zemesgabalā jāatrodas ne mazāk kā 3 m no piebraucamo ceļu sarkanajām līnijām, izņemot iedibinātas buvlaides gadījumā vai, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

2.4.10. CITI NOTEIKUMI DZĪVOJAMAI APBŪVEI

(a) ēku izvietojumā respektējams esošo koku izvietoējums, nepieļaujot masveida koku izciršanu.

(b) ēkas un būves var izvietot mazāka attālumā kā 10 m no zemesgabala robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana nodibināt Zemesgrāmatā apgrūtinājumu.

(c) sporta būvi drīkst ierīkot tikai ģimenes vajadzībām.

(d) papildus iepriekšējiem 6. punkta noteikumiem sporta būvi kā palīgizmantošanu nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju vai ceļa nodalījuma joslu un būvlaidi.

(e) Dzīvojamām ēkām un visām ēkām, kurās ir ūdensapgāde un kanalizācija, jābūt pieslēgtām centralizētiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem vai jābūt nodrošinātām ar lokālām ūdens ieguves vietām un nodrošinātām ar lokālām attīrīšanas ietaisēm vai hermētiski izsmeljamām bedrēm.

(f) Pirms apbūves uzsākšanas ir jāizveido piebraucamo ceļu tīkls un virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmas.

2.5. MAZSAIMNIECĪBU CIEMA DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS

Saīsināti: Mazsaimniecību ciema teritorijas. Kartē: Mazsaimniecību apbūves teritorijas apdzīvotā vietā.

2.5.1. DEFINĪCIJA

Mazsaimniecību ciema dzīvojamās apbūves teritorijas nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmājas (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas), diviņu māju (bloķētu divu

saimniecības.

2.6. LĪNIJBŪVJU (AUTOCEĻU, IELU UN GĀZES VADU, ELEKTROTĪKLU) APBŪVES TERITORIJAS

Saīsināti: Līnijbūvju teritorijas Kartē: Maģistrāļu teritorijas- ceļi ielas

2.6.1. DEFINĪCIJA

Līnijbūvju (autoceļu, ielu un gāzes vadu, elektrotīklu) **apbūves teritorijas-** pašvaldības administratīvās teritorijas daļa, kur galvenais zemes un būvju primārais izmantošanas veids ir valsts un pagasta kopējas izmantošanas transports- autotransporta, velosipēdu un gājēju satiksme, un satiksmes apkalpes būves: satiksme - esošās un plānotās ielas, ceļi, gājēju un velosipēdistu ceļi, autoostas, īslaicīgās uzturēšanās auto stāvlaukumi. Ielu un ceļu teritorijā (galvenokārt starp brauktuvi un sarkano līniju) izvietoti arī maģistrālās inženiertehniskās komunikācijas un inženiertehnisko komunikāciju objekti. Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā ietver arī prasības satiksmes organizācijas pilnveidošanai un ceļu satiksmes drošības uzlabošanai, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

2.6.2. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un būvi uz zemes, kas paredzēta līnijbūvju teritorijai ir:

- valsts autoceļi;
- pagasta nozīmes autoceļi un ielas;
- vietējās nozīmes iela;
- velosipēdistu celiņi;
- gājēju celiņi, ietves;
- inženiertehnisko komunikāciju koridors;
- inženiertehnisko komunikāciju objekts;

Pašvaldības ielas un autoceļi

2.6.3. IELU ŠĶĒRSPROFILS

- (a) Ielas šķēršprofilis jānosaka detālpļānojumā saskaņā ar attīstības plāna un inženierkomunikāciju attīstības shēmu priekšlikumiem.
- (b) Ielu braucamās daļas atļauts paredzēt gājējiem (gājēju ielas) vai ietves jauktai izmantošanai - gājējiem un velobraucējiem.

2.6.4. IETVES

- (a) No jauna izbūvējamām un rekonstruējamām ielām jābūt ar vismaz 1,5 m platām ietvēm katrā pusē.
- (b) Ciemos esošai ielai neatkarīgi no tās piederības nevar liegt piekļūšanu no blakus esošā zemes gabala. Nav pieļaujama ielu novietošana blakus esošai ielai.
- (c) Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.
- (d) Uz ietvēm pie ieejām ēkās pieļaujams izvirzīt tikai vienu pakāpienu un ne vairāk kā 30 cm, turklāt brīvajam ietves platumam jāsauglabājas ne mazākam par 1,2 m. Pakāpienam nedrīkst būt pulēta virsma, ja tajā netiek iestrādāta neslidena josla.

2.6.5. KLĀTNE (SEGUMS)

- (a) Maģistrāļu, pagasta ielu un piebrauktvju, kā arī laukumu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu, (b) Celiņu klātnēi apstādījumu teritorijās pieļaujami dažādi segumi.

2.6.6. CITI NOTEIKUMI

Ja iela veido strupceļu, tad brauktuves galā jāveido autotransporta apgrīšanās laukums, ja nepieciešams ierīko apgrīšanās laukumu sabiedriskajam transportam.

Veloceliņi jāparedz veicot jaunu ielu un ceļu projektēšanu vai rekonstrukciju vismaz vienā ceļa pusē, ja nodalījuma josla neatļauj ierīkot to abās ceļa pusēs.



Robēzpunktu koordinātes (LKS-92)

| Nr. | X | Y | Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
| 1 | 296470,17 | 512393,91 | 32 | 296360,99 | 512581,92 |
| 2 | 296525,42 | 512418,83 | 33 | 296374,37 | 512609,85 |
| 3 | 296534,48 | 512422,06 | 34 | 296399,45 | 512608,90 |
| 4 | 296551,72 | 512495,84 | 35 | 296406,82 | 512608,62 |
| 5 | 296569,07 | 512526,52 | 36 | 296406,87 | 512637,94 |
| 6 | 296589,59 | 512566,31 | 37 | 296406,94 | 512650,60 |
| 7 | 296591,66 | 512576,41 | 38 | 296376,44 | 512651,93 |
| 8 | 296562,95 | 512580,73 | 39 | 296303,43 | 512531,30 |
| 9 | 296542,85 | 512588,32 | 40 | 296367,28 | 512670,17 |
| 10 | 296533,42 | 512594,25 | 41 | 296406,98 | 512658,13 |
| 11 | 296516,85 | 512614,79 | 42 | 296407,42 | 512697,70 |
| 12 | 296492,46 | 512648,81 | 43 | 296400,45 | 512706,88 |
| 13 | 296474,89 | 512669,19 | 44 | 296376,35 | 512703,75 |
| 14 | 296455,45 | 512682,77 | 45 | 296469,64 | 512715,90 |
| 15 | 296451,79 | 512685,33 | 46 | 296475,77 | 512734,79 |
| 16 | 296446,62 | 512683,85 | 47 | 296468,14 | 512751,62 |
| 17 | 296446,68 | 512687,54 | 48 | 296453,38 | 512763,47 |
| 18 | 296437,74 | 512680,86 | 49 | 296438,66 | 512763,13 |
| 19 | 296446,30 | 512658,79 | 50 | 296432,39 | 512759,16 |
| 20 | 296449,30 | 512638,89 | 51 | 296413,80 | 512754,64 |
| 21 | 296449,12 | 512607,03 | 52 | 296402,16 | 512752,57 |
| 22 | 296424,44 | 512607,96 | 53 | 296369,89 | 512746,83 |
| 23 | 296446,76 | 512557,97 | 54 | 296354,81 | 512744,14 |
| 24 | 296444,57 | 512512,44 | 55 | 296342,39 | 512746,07 |
| 25 | 296444,27 | 512502,44 | 56 | 296340,51 | 512735,68 |
| 26 | 296416,28 | 512515,07 | 57 | 296335,32 | 512707,05 |
| 27 | 296389,04 | 512517,60 | 58 | 296329,12 | 512672,93 |
| 28 | 296422,18 | 512559,83 | 59 | 296323,70 | 512643,01 |
| 29 | 296396,60 | 512562,48 | 60 | 296318,45 | 512614,10 |
| 30 | 296369,07 | 512565,34 | 61 | 296313,91 | 512589,78 |
| 31 | 296357,43 | 512552,26 | 62 | 296308,58 | 512559,11 |

Sarkano līniju robežkoordinātes (LKS-92)

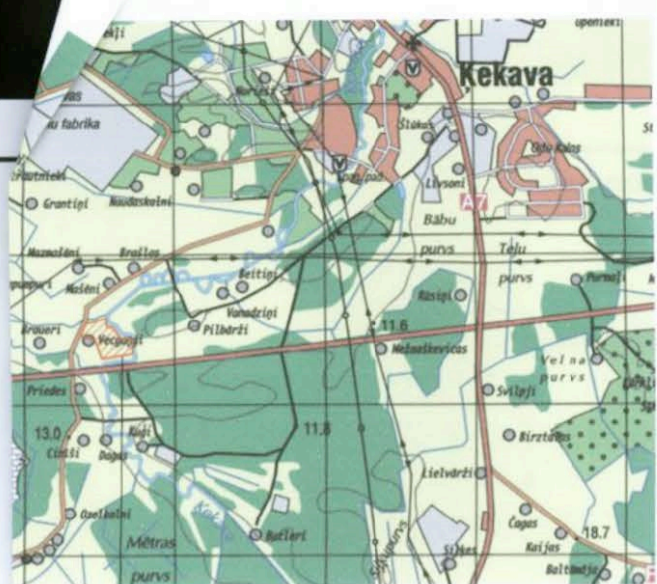
| Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|
| 1 | 296481,31 | 512398,94 |
| 2 | 296449,80 | 512479,24 |
| 3 | 296460,18 | 512487,48 |
| 4 | 296455,60 | 512505,65 |
| 5 | 296449,46 | 512511,98 |
| 6 | 296368,04 | 512519,55 |
| 7 | 296364,22 | 512524,92 |
| 8 | 296353,68 | 512521,00 |
| 9 | 296364,50 | 512610,60 |
| 10 | 296374,93 | 512614,53 |
| 11 | 296377,94 | 512688,90 |
| 12 | 296368,42 | 512702,70 |
| 13 | 296383,07 | 512694,54 |
| 14 | 296415,36 | 512698,73 |
| 15 | 296429,73 | 512693,80 |
| 16 | 296437,54 | 512712,84 |
| 17 | 296429,97 | 512715,45 |
| 18 | 296415,80 | 512708,87 |
| 19 | 296366,15 | 512640,77 |

Saskaņots ar notek,
 Jēlās ar pieturumu valsts ceļam
 un robežlīniju tehnisko projektu
 izstrādāt un nosūtīt atskaidri
 VAS LATVIJAS VALSTS CEĻI
 Centra reģiona
 Rīgas nodaļas būvtehniks
A. ZIRNIS
 14.12.2004.

Galvenie rādītāji

| Nr. plānā | Nosaukums | Platība, m² | Teritorijas izmantošana | |
|-----------|---|-------------|----------------------------|----------------------|
| 1 | Vecgaņģi-1, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 23457,0 | Mazsaimniecību teritorija | |
| 2 | Vecozolu iela 1, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1202,0 | Mazsātāvu dzīvojamā apbūve | |
| 3 | Vecozolu iela 17b, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1200,0 | | |
| 4 | Vecozolu iela 3, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1201,0 | | |
| 5 | Vecozolu iela 17a, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1200,0 | | |
| 6 | Vecozolu iela 5, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1200,0 | | |
| 7 | Vecozolu iela 7, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1202,0 | | |
| 8 | Vecozolu iela 19a, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1296,0 | | |
| 9 | Vecozolu iela 9, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1316,0 | | |
| 10 | Vecozolu iela 11, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1316,0 | | |
| 11 | Vecozolu iela 13, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1434,0 | | |
| 12 | Vecozolu iela 20, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1860,0 | | |
| 13 | Vecozolu iela 18, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1350,0 | | |
| 14 | Vecozolu iela 16, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1261,0 | | |
| 15 | Vecozolu iela 14, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1410,0 | | |
| 16 | Vecozolu iela 12, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1200,0 | | |
| 17 | Vecozolu iela 10, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1203,0 | | |
| 18 | Vecozolu iela 8, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1317,0 | | |
| 19 | Vecozolu iela 6, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1271,0 | | |
| 20 | Vecozolu iela 4, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1447,0 | | |
| 21 | Vecozolu iela 2, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 1518,0 | | |
| 22 | Vecozolu iela 15, Ķekavas pag., Rīgas raj. | 706,0 | | Atklātu telpu izbūve |
| 23 | Vecozolu iela 1 z.g. | 1361,0 | | Koplietošanas iela |
| 24 | Vecozolu iela 2.z.g. | 1401,0 | | |
| 25 | Vecozolu iela 3.z.g. | 1628,0 | | |

Zemes sadalījuma plāns M 1:1000



"Vecgaņģi-1"

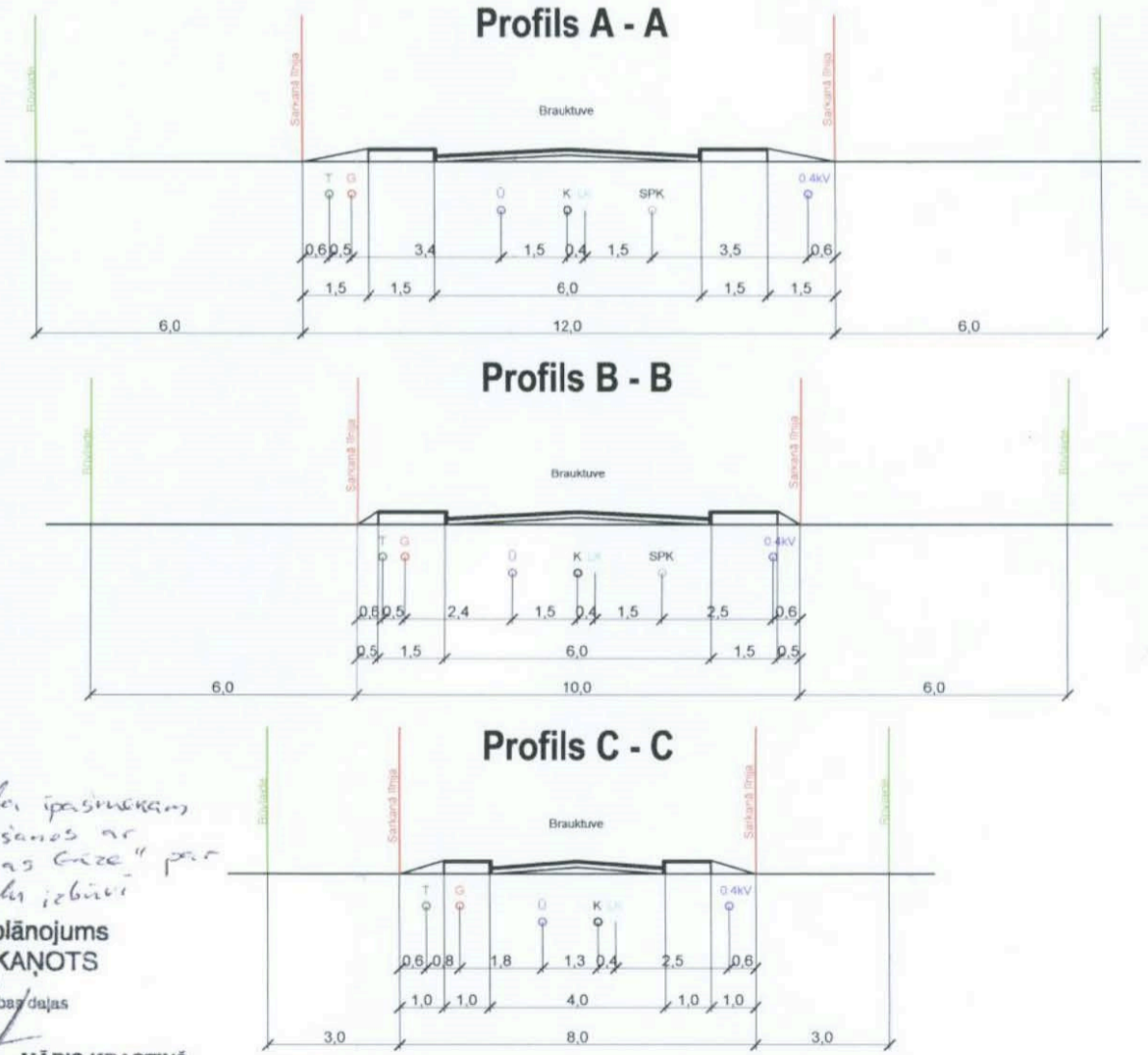
APSTĪ
 ar Ķekavas pag.
 ģemumu Nr. 17. jūnijs 2005.g.
 Padomes priekšsēdētājs
 Dr. Molinova

Ķekavas pagasta būvvalde SASKAŅOTS

Nr. 13-05
 17. jūnijs 2005.g.
 Būvvaldes vadītājs
 Ķekavas pagasta galvenais arhitekts
Guntis Millers

| Parcelles Nr. | Ķekavas upes tauvas josla 10m | Ķekavas upes aizsargjosla 10m | A/ceļa A5 aizsargjosla 100m | Gaisvadu EPL aizsargjosla 10m | Daugavas-Misas kanāla aizsargjosla 10m | Daugavas-Misas kanāla tauvas josla 10m | Ceļa servitūts | A/ceļa V6 aizsargjosla 30m | Ūdensvada aizsargjosla 5m | Kanalizācijas aizsargjosla 3m | Elektrokabeļu aizsargjosla 1m |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|--|----------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 | + | + | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | + | | | | |
| 8 | | | | | | | + | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | |

Aprūtiņājumi



Zemesgabalu īpašniekiem
 šādi veidojot un
 "Latvijas Gāze" par
 gāzesvada izbūvi
DETĀLPĀNOJUMS SASKAŅOTS
 VAS "Latvijas Gāze"
 Sīkstājas un attīstības daļas
 inženieris
MĀRIS KRASIŅŠ
 07.01.2005.

DETĀLPĀNOJUMS SASKAŅOTS
 VAS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālās elektriskās tīklis"
 elektroninženieris N. Kožuhoļa
 Datums 27.12.2004.g.
 Paraksts

Pieņemtie pazīmējumi

- Detālpānojuma robeža
- Projektētā robeža
- Sarkanā līnija
- Būvlaide
- 0,4 kV EPL aizsargjosla
- Ūdenstilpņu aizsargjosla
- Kanalizācijas aizsargjosla
- 0,4 kV kabeļu līnijas aizsargjosla
- Ūdensvada aizsargjosla
- Ceļa servitūts
- 1% plūdu robeža
- A/ceļa A5 aizsargjosla

es:
 kts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1:1000.
 i doti metros, precizējami dabā nospraūdot ceļu trases un
 s gabalu robežas.
 terapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

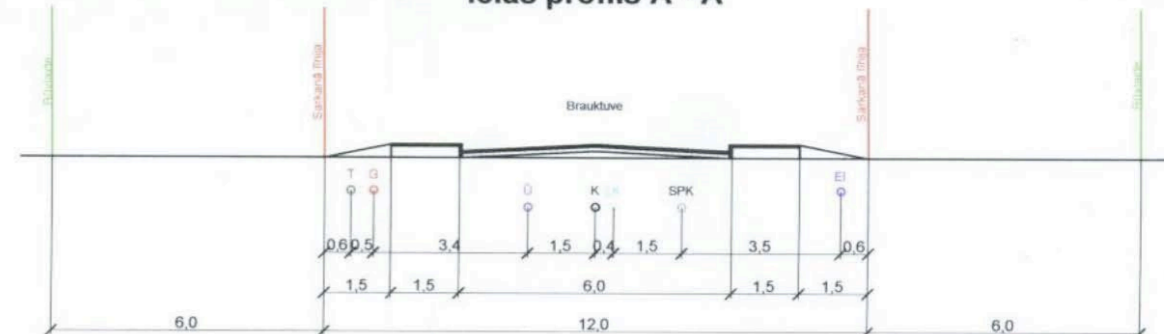
ānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem
 kā arī tehnisko nosacījumu prasībām
 ARHITEKTS
VIESTURS BRIEDIS
 Serč. Nr. 0212
 Projekta vadītājs
 (paraksts)
 25.05.2005 (datums)

| Pasūtītājs: | | 197-04 | |
|--------------|------------|---------------------------------------|---|
| Direktors | J. Egītis | Objekts: | Detālpānojums nekustamajiem īpašumiem "Vecgaņģi-1, Vecozolu, Lapsastakas" Ķekavas pagastā |
| Datorgrafika | O. Jermaks | Teritorijas sadalījuma plāns M 1:1000 | |
| | | Stadija | Lapa |
| | | | Lapas |
| | | | 1 2 |

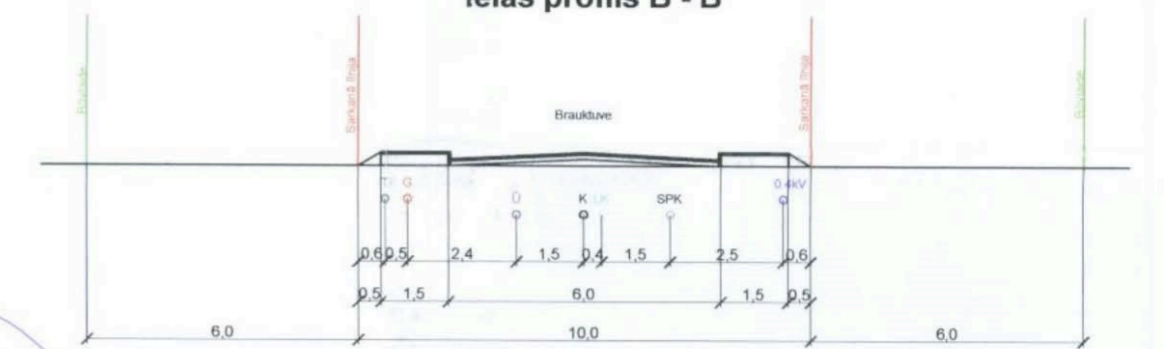


Inženierkomunikāciju shēma M 1:1000

lelas profils A - A



lelas profils B - B

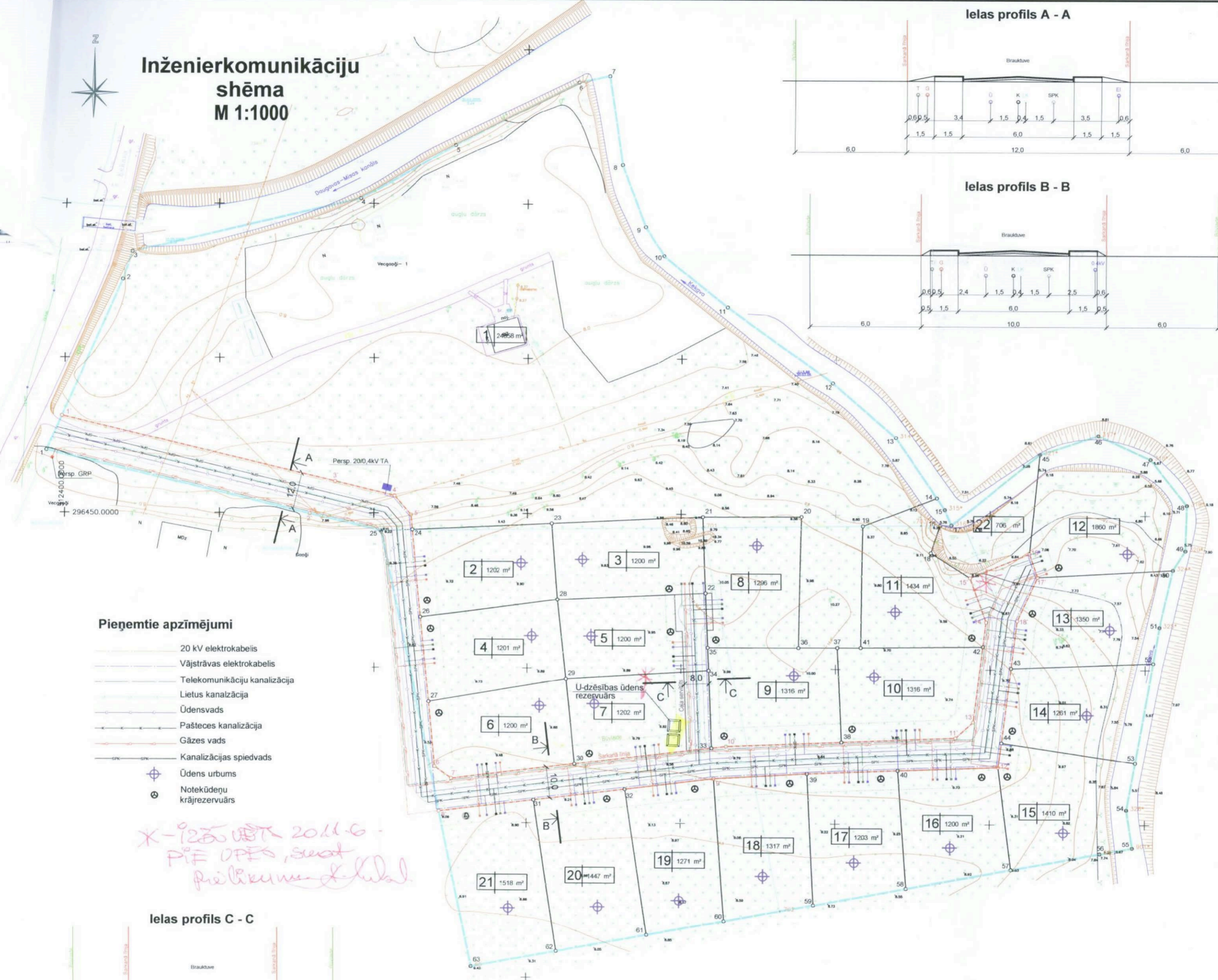
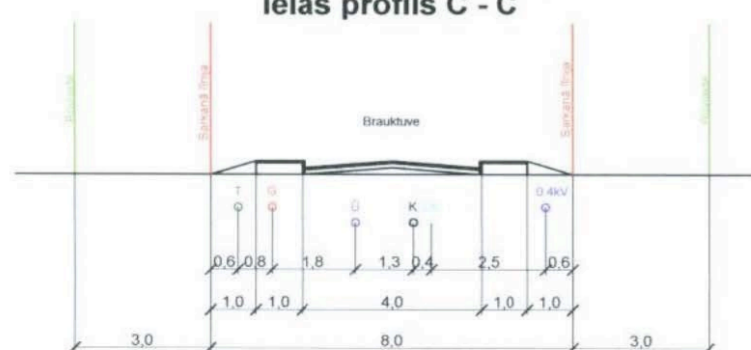


Pieņemtie apzīmējumi

- 20 kV elektrokabelis
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Lietus kanalizācija
- Ūdensvads
- Paštesces kanalizācija
- Gāzes vads
- Kanalizācijas spiedvads
- Ūdens urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs

*X-1250 UBT 2011-6
PIF OPIS, saskaņā ar
Pieņemto lēmumu*

lelas profils C - C



| | | | | | | |
|--------------|------------|--|--|--|--|---------|
| Direktors | J. Eglītis | | Pasūtītājs: | | | 197-04 |
| Datorgrafika | O. Jermaks | | Objekts: | | | Stadija |
| | | | Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem "Vecgaņģi-1, Vecozoli, Lapsastakas" Ķekavas pagastā | | | Lapa |
| | | | Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000 | | | Lapas |
| | | | | | | 2 |
| | | | | | | 2 |