

Z-6

PAG 4874
ARĪVA EKSEMPLĀRS



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

G K

Pasūtījuma Nr.

071 - 04

Objekts

Detālplānojuma projekts
nek. īpašumam "Zalves", Ķekavas pagastā

Kadastra Nr.

8070 011 0069

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2004.g.

4LR1P

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Zalves”, 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 īpašniece G K . Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieces piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Zalves” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Zalves”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma „Zalves” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-011-0069. Zemesgabala īpašniece kā izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 2,3 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 10,50 – 11,00m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar Olaines mežniecības zemi, Ķekavas pagasta pašvaldības zemi, saimniecībām Braslas-1, Baltozoli, Kuģi-1 un Mazmašēni-1. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju rietumu daļā robežo pašvaldības ceļš C-28, pārējās puses teritoriju norobežo dabā novadgrāvji.

Zemesgabals ir bez apbūves. Daļu teritorijas klāj pļava, kas ir lauksaimnieciski neizmantota un daļu aizaugusi ar kokiem un krūmiem. Piekļūšana zemesgabaliem no pagasta ceļa C-28.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju nešķērso inženiertīkli.

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 14, ne mazākos kā 0,12 ha, apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapece. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana no perspektīvajām Lašu un Līdaku ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma „Zalves” 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 visu nekustamā īpašuma „Zalves” teritoriju. 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 un 5m no koplietošanas grāvju malas.

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. Koplietošanas grāvjiem uzrādīta 10 m.

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 pieklūšana 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 daļījums un apbūves izvietojums plānots tā, ka ugunsgrēka gadījumā ir nodrošināta pieklūšana 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. 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 „Zalves” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada janvāra mēnesī SIA „Ģeodēzija”.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 19. septembra lēmumu Nr. 21. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2004. gada 25. janvārī apstiprināts darba uzdevums nekustamā īpašuma „Zalves” 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.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Apmiņķa 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 Apmiņķa avīze” 2004. gada 23. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iepazīties ar izstrādātā detālplānojuma 1. redakciju Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četru 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”;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja



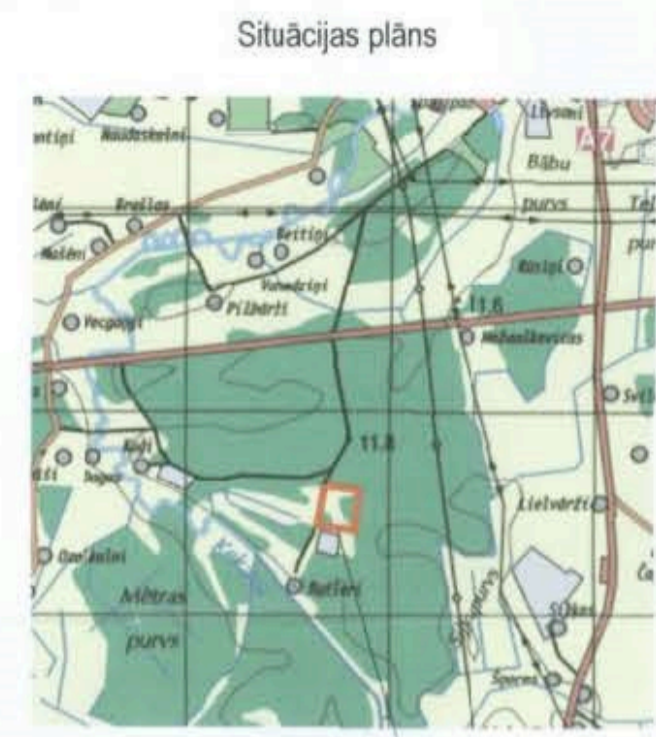
J. Eglītis



Teritorijas sadalījuma plāns M 1:1000

APSTIPRINĀTS
 ar Ķekavas pagasta Padomes
 Lēmumu Nr. 3. 14. 2. § prot. Nr. 3
 "8." martā 2005. g.
 Padomes priekšsēdētājs I. Teivāns

SASKAŅOTS
 AR LATVIEĶOM SIA
 TĪKĻU EKSPLUATĀCIJAS DAĻAS
 LIELRĪGAS REĢIONU
 200... g. 20. 01.



"Zaļes"

DETAĻPLĀNOJUMS SASKAŅOTS
 VAS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālās enerģētiskās tīklī"
 Elektricitātes tīkls
 Elektrotstāvs Nr. Kožuhoiva
 Datums: 27. 11. 2004. g.
 Paraksts: I. Teivāns

Sarkano līniju robežkoordinātes (LKS-92)

Robežpunktu koordinātes (LKS-92)

Nr.	X	Y
1'	295450,44	513680,40
2'	295430,23	513684,33
3'	295439,93	513681,84
4'	295455,27	513680,32
5'	295481,19	513683,11
6'	295485,82	513690,23
7'	295480,87	513732,29
8'	295478,06	513733,83
9'	295475,19	513738,02
10'	295475,42	513744,18
11'	295479,40	513748,67
12'	295484,91	513749,72
13'	295490,13	513747,15
14'	295492,60	513742,48
15'	295492,29	513737,93
16'	295497,68	513692,08
17'	295503,71	513686,72
18'	295564,40	513696,42
19'	295569,14	513701,77
20'	295566,85	513808,42
21'	295566,44	513813,33
22'	295564,56	513817,18
23'	295565,61	513823,21
24'	295569,31	513826,74
25'	295574,20	513827,70
26'	295581,24	513824,07
27'	295582,42	513818,97
28'	295580,32	513812,95
29'	295578,72	513811,79
30'	295581,08	513704,38
31'	295586,08	513700,48
32'	295589,01	513701,05
33'	295611,57	513707,58
34'	295533,73	513691,52

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1	295611,52	513701,34	27	295573,87	513861,57
2	295596,52	513696,32	28	295567,68	513770,06
3	295575,95	513692,39	29	295568,46	513733,79
4	295554,41	513688,55	30	295580,24	513742,64
5	295484,04	513677,42	31	295611,03	513744,46
6	295455,50	513674,31	32	295609,98	513783,75
7	295443,55	513675,11	33	295579,35	513783,23
8	295427,88	513679,06	34	295609,03	513824,41
9	295429,10	513678,43	35	295608,25	513855,49
10	295437,88	513701,50	36	295611,55	513704,93
11	295424,93	513742,28	37	295611,68	513720,29
12	295442,17	513743,22	38	295609,90	513786,82
13	295453,71	513729,76	39	295608,76	513835,90
14	295440,54	513763,34	40	295608,95	513852,18
15	295444,60	513786,53	41	295606,72	513857,52
16	295445,39	513791,05	42	295563,23	513862,61
17	295494,98	513782,11	43	295561,22	513862,57
18	295495,40	513749,29	44	295556,98	513860,05
19	295493,15	513730,58	45	295550,64	513844,36
20	295604,10	513858,63	46	295487,22	513782,57
21	295530,91	513732,44	47	295460,44	513789,39
22	295528,38	513768,78	48	295451,78	513791,20
23	295527,51	513774,48	49	295438,66	513675,97
24	295538,97	513809,11	50	295450,07	513674,41
25	295555,95	513858,31	51	295469,84	513675,67
26	295559,04	513861,59	52	295590,39	513695,21
			53	295461,38	513680,98

Samērīgā, īpašniem slēgtā zonā ar abpusēji saimniecību par gājēju ceļu.

Detālplānojums SASKAŅOTS

AR "Latvijas Gāze" Sīkplāns un atļaujas daļas izstrāde
 MĀRIS KRĀSTIŅŠ
 07. 11. 2004.

Saskaņots Ķekavas pagasta galvenais arhitekts Guntis Millers
 Ķekavas pagasta būvvalde SASKAŅOTS
 Nr. 07-05
 "8." martā 2005. g.

Pieņemtie pazīmējumi

- Detālplānojuma robeža
- Sarkana līnija
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Iela
- Apbūves zona
- Koplietošo grāvju aizsargjosla

Galvenie rādītāji

Parceles Nr.	Nosaukums	Platība, m²	Koplietošo grāvju aizsargjosla 10m	Teritorijas izmantošana
1	Lidaku iela 1, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1229,0	+	Mazstāvu dzīvojamā apbūve
2	Lidaku iela 3, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1227,0	+	
3	Lidaku iela 5, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1212,0	+	
4	Lidaku iela 7, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1222,0	+	
5	Lidaku iela 8, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1251,0	+	
6	Lidaku iela 6, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1367,0	+	
7	Lidaku iela 4, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1397,0	+	
8	Lidaku iela 2, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1410,0	+	
9	Lašu iela 3, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1646,0	+	
10	Lašu iela 1, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1563,0	+	
11	Lašu iela 4, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1204,0	+	
12	Lašu iela 2, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1299,0	+	
13	Lidaku iela 5, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1352,0	+	
14	Zaļes, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1437,0		Koplietošo iela
15	Lašu iela, Ķekavas pag., Rīgas raj.	859,0		
16	Lidaku iela, Ķekavas pag., Rīgas raj.	1607,0		
17	Koplietošanas iela 1	1128,0		

Lašu iela
 Zābets
 Ķekavas pagasta galvenais arhitekts Guntis Millers

Ielas profils



Ķekavas pagasta būvvalde SASKAŅOTS
 Nr. 07-05
 "8." martā 2005. g.

Būvvaldes vadītājs
 Ķekavas pagasta galvenais arhitekts Guntis Millers

Saskaņots Ķekavas pagasta būvvaldes pārvērtes
 Nr. 1456
 Raimonds Purģis
 04. 27. decembris

ES:
 ts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 1000.
 doti metros, precizējami dabā nospraūtot ceļu trases un gabalu robežas.
 arapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

ojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko nosacījumu prasībām

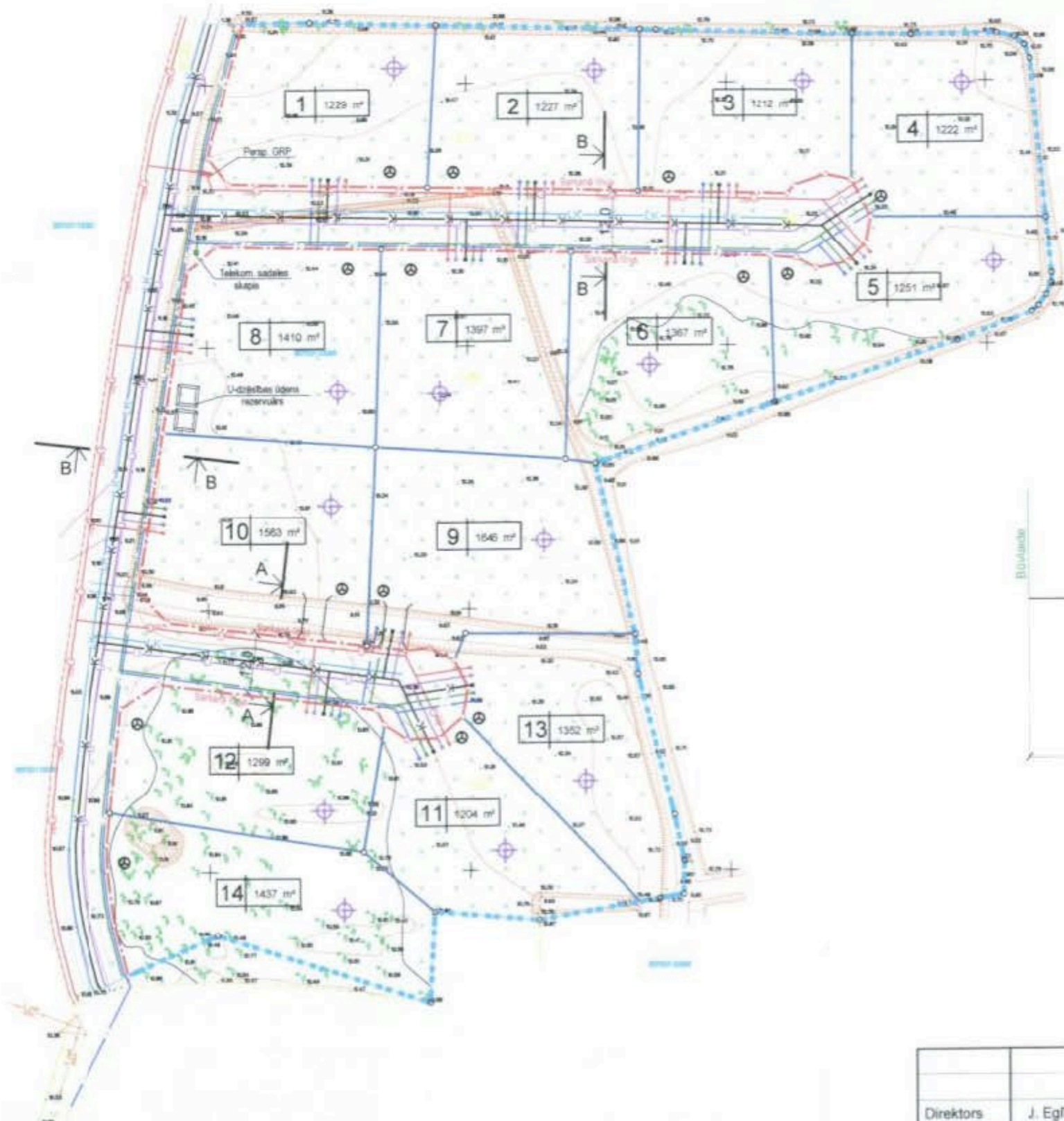
projekta vadītājs

ARHITEKTS VIESTURS BRIEDIS
 Sert. Nr. 0212

(datums) (pārskats)

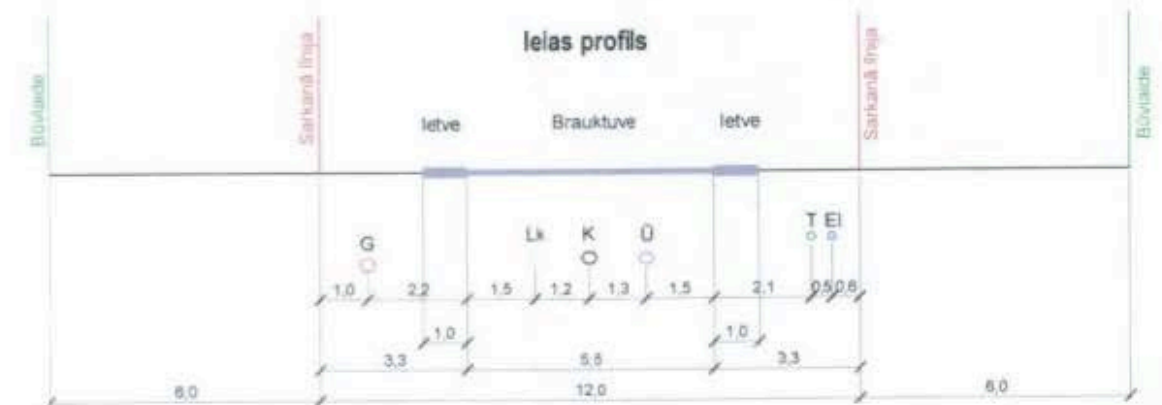
Direktors	J. Egīlis	Pasūtītājs:	071-04 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts:	Stadija	Lapa	Lapas
		Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Zaļes" Ķekavas pagastā	1	2	
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000	SIA Ekoloģiskais fonds		

Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



Pieņemtie pazīmējumi

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



		Pasūtītājs:	071-04 TS		
Direktors	J. Egļītis		Objekts:	Stadija	Lapa
Datorgrafika	D. Jermaks		Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Zaļes" Ķekavas pagastā		2
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000		