

P. J. S. A. P. L.

IU „Holmes O. Arhitektu birojs”

Pasūtītājs: P B

Detālplānojums Meža iela 41, Baložos, Rīgas rajonā

Projekta vadītājs: Olga Holme



| |
|---|
| ARHITEKTE OLGA HOLMA Sert. Nr. 0469 |
|---|

2003. gadā

Projekta saturs:

1. Arhitektūras – plānošanas uzdevums no 05.2003.gada.
2. Dokumenti par zemes gabala īpašumu
3. Paskaidrojuma raksts
4. Situācijas plāns 1:20000
5. Galvenais plāns ar inženierkomunikācijām un aizsargjoslam M1:500
6. Sertifikāts
7. Pielikumi

Paskaidrojuma raksts

Detālplānojums, Meža ielā 41, Baložos, Rīgas rajonā, izstrādāts pamatojoties uz arhitektūras plānošanas uzdevumu, kā arī būvnormatīvu noteikumiem.

Zemes gabala īpašnieks A B

Uz teritorijas zemesgabala atrodas divas dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas.

Zemesgabalu šķērso elektrolīnija 0,4 kw ar aizsargjoslu 5 m un nedarbojošais telefona kabelis ar aizsargjoslu 1 m.

Projektā paredzēts sadalīt zemesgabalu divās daļās un piebraucamie ceļi pie abiem zemesgabaliem.

Pirmā zemesgabala platība ir 1215 m, ar apbūves blīvumu 19%, intensitāti 30%.

Otra zemesgabala platība ir 1460 m, ar apbūves blīvumu 6%, intensitāti

6%. Nākotnē paredzēta centrālās kanalizācijas pieslēgšana pie abām mājām. Otram Zemesgabalam paredzēta jauna ūdens aka.

Projekta vadītājs



ARHITEKTE
OLGA HOLMA
Sert. Nr. 0469

Olga Holme

Apbūves noteikumi

Teritorijai galvenais perspektīvais izmantošanas mērķis ir viengimeņu dzīvojamo māju apbūve. Zemesgabalā var būt viena dzīvojamā ēka un viena saimnieciskā ēka. Zemesgabala platība ir ne mazāk par 1200 kvadrātiem; pie maksimālās apbūves blīvuma līdz 30 %.

Žogus paredzēts celt ne augstākus par 1,6 m ar caurredzamību ne mazāku par 50%.

Tā kā teritorija atrodas pazemes ūdensgūtnes „Katlakalns” ķīmiskajā aizsargjoslā, zemesgabals nedrīkst lietot ķīmiskus mēslus un ir jāpieslēdzas pie centrālās kanalizācijas.

Būvlaides zemesgabalā gar Lāču ielu ir 4 m, gar parējām robežām 3 m.

ARHITEKTE
OLGA HOLMA
Sert. Nr. 0469



DzS

6.1. SAVRUPMĀJU (ĢIMENES MĀJU) APBŪVES ZONA

6.1.1. DEFINĪCIJA

Vietējā likumā **savrupmāju (ģimenes māju) apbūves zona (DzS)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju 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.

6.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Atlautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju (ģimenes māju) apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- atsevišķā zemesgabalā, ja to pamato ar detālplānojumu – vietējas nozīmes:
 - mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
 - sporta būve,
- zemesgabalos pie maģistrālajām ielām, ja to pamato ar detālplānojumu:
 - pārvaldes iestāde,
 - mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
 - darījumu iestāde,
- individuālais darbs,
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| savrupmājai – | 600 m ² , |
| katrai no dvīņu mājām – | 400 m ² , |

ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju un dvīņu māju apbūvē zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības (LBN 209, 3.1.3.p.), ja zemesgabala platība ir mazāka par 900 m², un nedrīkst pārsniegt 20%, ja zemesgabala platība ir lielāka.

d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: 15 m,
ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.e) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.), izņemot iedibinātas būvlaides gadījumus vai, ja ar detālplānojumu ir noteikts citādi.

(2) Priekšpagalma minimālais dziļums pie pilsētas vai rajona nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.), izņemot iedibinātas būvlaides gadījumus vai, ja ar detālplānojumu ir noteikts citādi.

f) 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.), ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

(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 pilsētas vai rajona nozīmes maģistrālās ielas nedrīkst būt mazāks par 6,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.), ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

(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.

h) 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.

i) Apbūves maksimālais augstums

(1) 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.

j) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

1) autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;

2) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz 5,0 m.

k) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma treileru 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.

l) 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.

m) Žogi

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi.

n) Apbūvējot vienu zemesgabalu ar vairākām dzīvojamajām mājām, vēlams vienlaicīgi paredzēt zemesgabala sadalīšanas iespējas.

6.1.3. PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

- 1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsakaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.
- 2) Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.
- 3) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

b) Sporta būve

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

6.1.4. IZŅĒMUMI

(Piemērs.)

a) Atļautā izmantošana

(1) Ar DzS-1 apzīmētajā apbūves zonas daļā, kā attēlots 1.pielikumā "Baložu pilsētas Apbūves noteikumu plānā", nolūki, kādos atļauts izmantot zemi un būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:

- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- individuālais darbs,
- privāts mājas bēnudārzs.

(2) Ar DzS-2 apzīmētajā apbūves zonas daļā, kā attēlots 1.pielikumā "Baložu pilsētas Apbūves noteikumu plānā", papildus nolūkiem, kādos atļauts izmantot zemi un būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves šajā apbūves zonā (DzS), vēl atļauts:



Lietuvais a/s
AKMENES CEMENTS

tirdzniecības pārslaviniecība

SIA AKMENES TIRDZNIECĪBA

Sekretariāts: 7 333498
Tirdzniecības nodaļa: 7 505015
Sagādes nodaļa: 7 505016
Noliktavu dienests: 7 505017
Tālr./fakss: 7 338533
Grāmatvedība: 7 338532

Hanzas 18, Rīga
LV-1045, Latvija



ZEMES GABALA ATRAŠANĀS VIETA

situācijas plāns

Saskaņots ar
 Čamānu G. īpašnieku
 Mārtiņš Sargāns
 24.01.2003.

Saskaņots ar
 īpašnieku:
 Čamānu 4
 Lolla Petra
 11.07.2004. g.

Saskaņots ar
 Lāču G. īpašnieku
 R. Čerņovs
 31.05.04.

Saskaņots ar Lāču B3
 īpašnieku A. Jankovska

20.06.04.
 Saskaņots ar
 Čamānu 4
 īpašnieku
 Lolla Petra
 14.07.04.

SASKAŅOTS
 ar nolikumu
 perspektīvajam kanāla
 sistēmas tīkla lietotājam
 punktā veikt kanalizācijas
 tīkla projektēšanu un
 izbūvi tīkla SIA "BKS"
 kanalizācijas stacijā pie
 mājas uzvaras Nr. 10

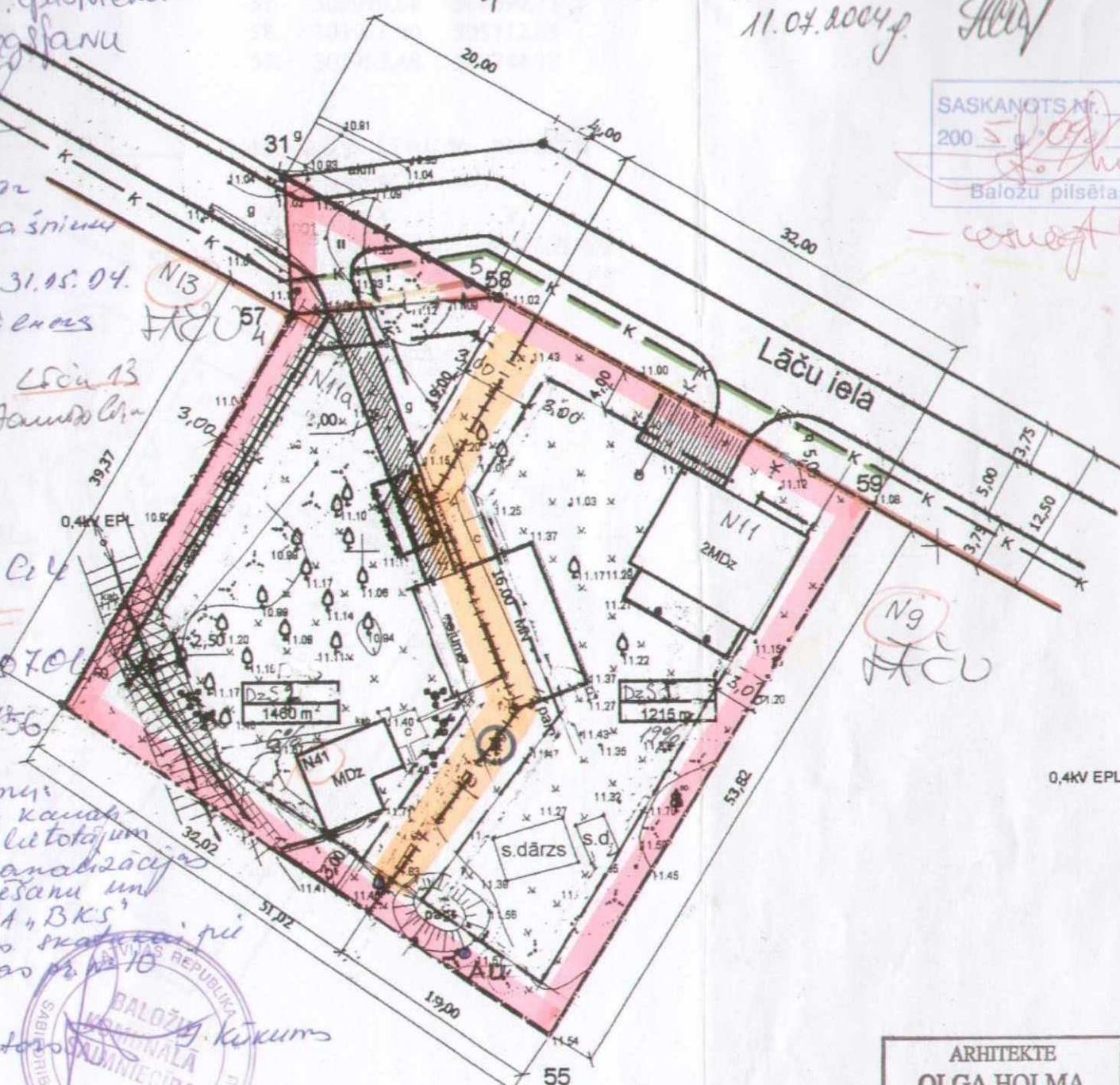
SIA "BKS"
 Projektdirektors
 28.03.2004.



303900
 Saskaņots:
 Zemes gabala Meža 41
 īpašnieka pilnvarotais
 P. B. Babkars P. I.
 20.08.03.

Projekt izstrādājis un izstrādājis
 Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests
 Rīgas rajona brigādes ugunsdrošības
 uzraudzības nodaļas inspektors
 11.08.03. A. Andersons

SASKAŅOTS Nr. 200
 Baložu pilsētas būvvalde



Apzīmējumi

- dzīvojamā māja
- saimnieciskā telpa, nījume
- likvidējamā saimnieciskā telpa
- esoša zemesgabala robeža
- zemes gabala sadalīšanas robeža
- žogs
- būvvalde
- piebraucamais ceļš
- EPL 0,4kV gaivadu līnijas 5 m aizsargjosla
- ielas sarkanās līnijas
- telefona kabeļa aizsargjosla /1m/
- projektējama kanalizācijas POSMS, IPASMIĒKA IZDZEKLIEM AKA, (udens nchšānas vieta) priede

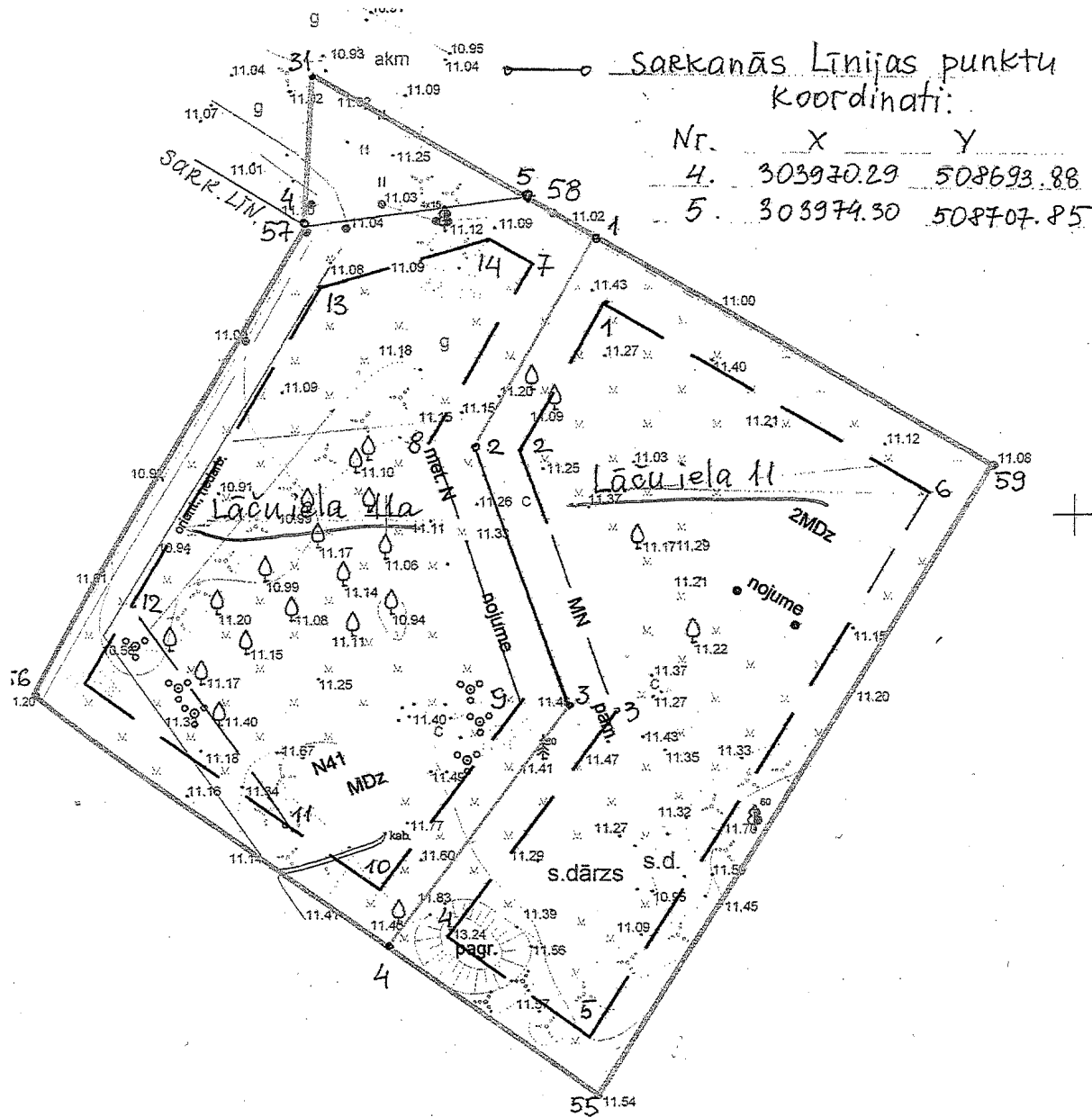
ARHITEKTE
 OLGA HOLMA
 Ser. Nr. 0469

IU "Holmes O. arhitektu birojs"
 Reģ. Nr. 40002082745
 Tallinas iela 1a-55, Jūrmala
 Arhitekts O. Holme
 Pasūtītājs P. B.

| | |
|---|--------------------------------------|
| Detālplānojums | |
| Meža ielā 41, Baložos, Rīgas rajonā | |
| Galvenais plāns ar inženierkomunikācijām un aizsargjoslām | M 1:500 Datums 07.2003. Lapa 1 |

Zemesgabalu robežpunktu koordināti Lāču iela 11,11a:

| Nr. | X | Y | Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
| 1 | 303970.20 | 508715.12 | 55. | 303907.72 | 508715.84 |
| 2 | 303955.02 | 508706.36 | 56. | 303936.86 | 508673.98 |
| 3 | 303936.12 | 508713.23 | 57. | 303970.68 | 508694.11 |
| 4. | 303918.60 | 508700.29 | 58. | 303971.90 | 505712.05 |
| 31. | 303981.86 | 505694.71 | 59. | 303953.48 | 508744.12 |



Sarkanās Līnijas punktu koordināti:

| Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|
| 4. | 303970.29 | 508693.88 |
| 5. | 303974.30 | 508707.85 |

Apmērotais zemesgabals Lāču iela 11,11a

| Nr. | X | Y | Nr. | X | Y |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
| 1. | 303965.24 | 508715.81 | 8. | 303955.08 | 508703.05 |
| 2. | 303954.72 | 508709.65 | 9. | 303936.61 | 508710.04 |
| 3. | 303935.77 | 508716.76 | 10. | 303922.68 | 508699.70 |
| 4. | 303919.38 | 508704.61 | 11. | 303928.76 | 508691.13 |
| 5. | 303912.08 | 508715.04 | 12. | 303943.74 | 508681.51 |
| 6. | 303951.59 | 508739.51 | 13. | 303966.55 | 508695.10 |
| 7. | 303968.17 | 508710.45 | 14. | 303970.07 | 508707.42 |