

BŪVVALDE



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs Ārija Sece
Pasūtījuma Nr. 199 - 03
Objekts Detālplānojuma projekts
 Titurgas ielā 19, Baložu pilsētā
Kadastra Nr. 8007 001 1004

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS
 Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2003.g.

2



RĪGAS RAJONA BALOŽU PILSĒTAS DOME

Tāl. 7916410, tālr./fakss 7705745, e-pasts: aa_dome@balozhi.lv
Uzvaras prospekts 1a, Baloži, Rīgas rajons, p/n Titurga LV-2128, reģ. Nr. 90000031283
Nor. konts LV46UNLA0003012130404 Latvijas Unibanka, Āgenskalna fil., kods UNLALV2X003

BALOŽU PILSĒTAS DOME Sēdes protokols Baložu pilsētā

2003.gada 19.novembris

Nr 35

14 §

Par saistošo noteikumu apstiprināšanu

Ar noteikumiem iepazīstina A.Adats

atklāti balsojot ar 9 balsīm par, pret nav, atturas nav, **dome nolemj:**

1. Apstiprināt nekustamā īpašuma Titurgas ielā 19 (kadastra Nr 8007-001-1004) zemesgabala sadales un apbūves saistošos noteikumus (Noteikumi Nr 10 pielikumā);
2. Noteikt parcelēm Nr 1 līdz Nr 3 nekustamā īpašuma lietošanas mērķi 0601 – vienģimenes dzīvojamo ēku apbūve;
3. Jaunizveidojamiem zemes gabaliem (parcelēm) piešķirt sekojošas adreses atbilstoši detālā plānojumā lapā ĢPI "Ģenerālais plāns" uzrādītajai parcelju numerācijai:

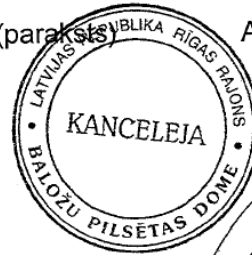
Parceli Nr 1 - Titurgas iela Nr 21, Baloži, Rīgas raj.

Parceli Nr 2 - Titurgas iela Nr 23, Baloži, Rīgas raj.

Parceli Nr 3 - Titurgas iela Nr 25, Baloži, Rīgas raj.

Domes priekšsēdētājs:

(paraksts) A.Adats



IZRAKSTS PAREIZS!
Baložu domes
Kancelejas vadītāja
V.Milbrete
26.11.2003. Baložos



LATVIJAS
REPUBLIKA

**SERTIFIKĀTS
ARHITEKTA PRAKSEI**

№ 10-0212

Ah.

Viesturs Briedis, p. l. 190953-10154

RĪGA,
2003. gada 5. novembrī

DERĪGS LIDZ
2004. gada 5. novembrim



LATVIJAS
REPUBLIKA

**SERTIFIKĀTS
ARHITEKTA PRAKSEI**

№ 0212

Ahitekts

Viesturs Briedis

SERTIFICĒTS DARBĪBAI

*Teritorijplānošana,
Iekšējā arhitektūra,
Dzīvojamā, publiskā un ražošanas
tīklu un būvju arhitektūra,
Arhitektūras pieminekļu restaurācija.*

LATVIJAS ARHITEKTU SAVIENĪBAS
SERTIFICĒŠANAS KOMISIJAS PRIEKSSĒDĒTĀJS



[Signature]
RĪGA, 1997. gada 5. novembrī

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Titurgas ielā 19, Baložu pilsētā 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 teritoriālpilnošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir saimniecības īpašniece Ārija Sece. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piedādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Baložu pilsētas domes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Titurgas ielā 19 teritorijas detālplānojumu, un domes apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Baložu pilsētas Ģenerālplānu, nekustamais īpašums atrodas piemājas saimniecības teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai nekustamā īpašuma Titurgas ielā 19 zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8007-001-1004. Zemesgabala īpašniece kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1.17 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir pie 10,0m. Plānā teritoriju norobežo Titurgas iela, nekustamie īpašumi: Titurgas iela Nr. 17, Nr.15, Nr.13a un Uzvaras prospekts 60..

Zemesgabals ir bez apbūves, un saimnieciski neizmantots. Visu teritoriju klāj pļava, tādēļ zemes gabals ir skaidri pārskatāms.

Pieklūšana projektētajiem zemes gabaliem no Titurgas ielas.

Teritoriju šķērso 330 kV un 20 kV augstsprieguma līnijas.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālplānojums izstrādāts ar nodomu pilnveidot pilsētas savrupmāju apbūves zonu;
- ◆ 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 apbūves zemes gabalos ar platību 1500 m²; atlikusī īpašuma daļa paredzēta bez apbūves ar primāro izmantošanu – piemājas saimniecība. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas piebraucamo servitūta ceļu. Teritorijā paredzēta viena iebrauktuve.

Projektētajiem zemes gabaliem piešķirts 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.

Jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

2.2. Apbūves izvietojums

Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no augstsprieguma elektrolīnijām. Apbūve pieļaujama 20 m attālumā no 330 kv EPL malējā

vada un 10m no 20 kV EPL malējā vada. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

2.3. Dabas vides saglabāšana

Detālā plānojumā savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabali, kā arī piekļūšanas ceļi plānoti tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi.

Plānotā piebraucamā ceļa 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.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, kanalizācijas, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu izvietošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvo inženierkomunikāciju shēmu skatīt grafiskajā daļā.

2.5.1. Ūdensapgādei detālplānojuma sastāvā plānots pievienoties pie esošā pilsētas ūdensvada. Gadījumā ja zemesgabalu apguve notiek nevienmērīgi, tad kā variants pastāv iespēja ierīkot vietējos dziļurbumus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz pieslēgties pie esošajiem pilsētas kanalizācijas tīkliem. 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 tuvākās transformatoru apakšstacijas, kas uzrādīta inženierkomunikāciju shēmā. Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.4. Gāzes apgāde. Teritorijā plānots ierīkot vidēja spiediena gāzes vadu, ar pieslēgumu gāzes apgādes tīklam Titurgas ielā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, parādīti grafiskās daļas inženierkomunikāciju 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. 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 ūdens hidrantu Titurgas ielā pie iebraucamā ceļa īpašuma teritorijā.

2.5.7. Ceļi. Projektētais iebraucamais ceļš ir 3,5 m plats ar sarkano līniju 3,2m attālumā no brauktuves. Ceļa nobrauktuve projektēta perpendikulāri Titurgas ielai. Ceļa vienā malā projektēta gājēju ietve, otrā – sāngrāvis, kas paredzēts virszemes ūdens savākšanai no ceļa virsmas.

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.

Katram jaunajam zemes gabalam detālplānojuma izveides ietvaros ierādīti lietošanas tiesību apgrūtinājumi. Apgrūtinājumu materiālu skatīt grafiskajā daļā.

3. Detālā plānojuma izstrādes sastāvs.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst nekustamā īpašuma Titurgas ielā 19 robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA "Ģeodēzija" 2003. gada maija mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Baložu pilsētas Domes 2003. gada 19. marta lēmumu Nr. 27, § 12.p. atļaut nekustamā īpašuma Titurgas ielā 19 īpašnieci Ārijai Secei izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno teritorijas izmantošanas mērķi – savrupmāju apbūve;

Pēc domes lēmuma tika saņemts 2003. gada 9. septembrī apstiprināts Darba uzdevums zemes īpašuma Titurgas ielā 19, detālplānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas 2003. gada 23. septembrī izsniegtie tehniskie nosacījumi Nr. 1 – 18.8/7575.
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2003. gada 20. septembrī izsniegtie nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai Nr. 3 – 3/2122.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2003. gada 5. septembrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 32/820.
- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles 2003. gada 11. septembrī izsniegtais projektēšanas higiēniskais uzdevums Nr. 07 – 11/H – 794.
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļas 2003. gada 10. septembrī izsniegtie noteikumi Nr. 20.4.1.5 – 10/208.
- Baložu pilsētas p/u „Baložu komunālā saimniecība” 2003. gada 25. septembrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 01-11/125.
- VAS „Latvenergo” CET 2003. gada 23. septembra tehniskie nosacījumi Nr. 322100-04/1703.
- AS „Latvijas Gāze” 2003. gada 20. septembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 14 – 1/31.
- Rīgas Rajona Padomes 2003. gada 25. septembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 2.1 – 14/553.
- VAS „LATVENERGO” Augstsprieguma tīkls 2003. gada 10. marta noteikumi Nr.325.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots Rīgas „Ariņķa Avīzes” 78. numurā 2003. gada 5. oktobrī. Visas interesētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Baložu pilsētas domes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2003. gada 5. oktobra. Iebildes par detālplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, ka detālplānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, sadarbībā ar pilsētas Būvvaldi, pasūtītāju, kaimiņos esošo zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētām institūcijām. Katram bija iespēja izteikt savu viedokli un priekšlikumus.

3.4. Projekta saskaņošana.

Projekts saskaņots ar pilsētas Būvvaldi.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigāde;
- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
- Rīgas Rajona Padome.

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- LR VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldi;
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- VAS „Latvenergo” Augstsprieguma tīkls;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;

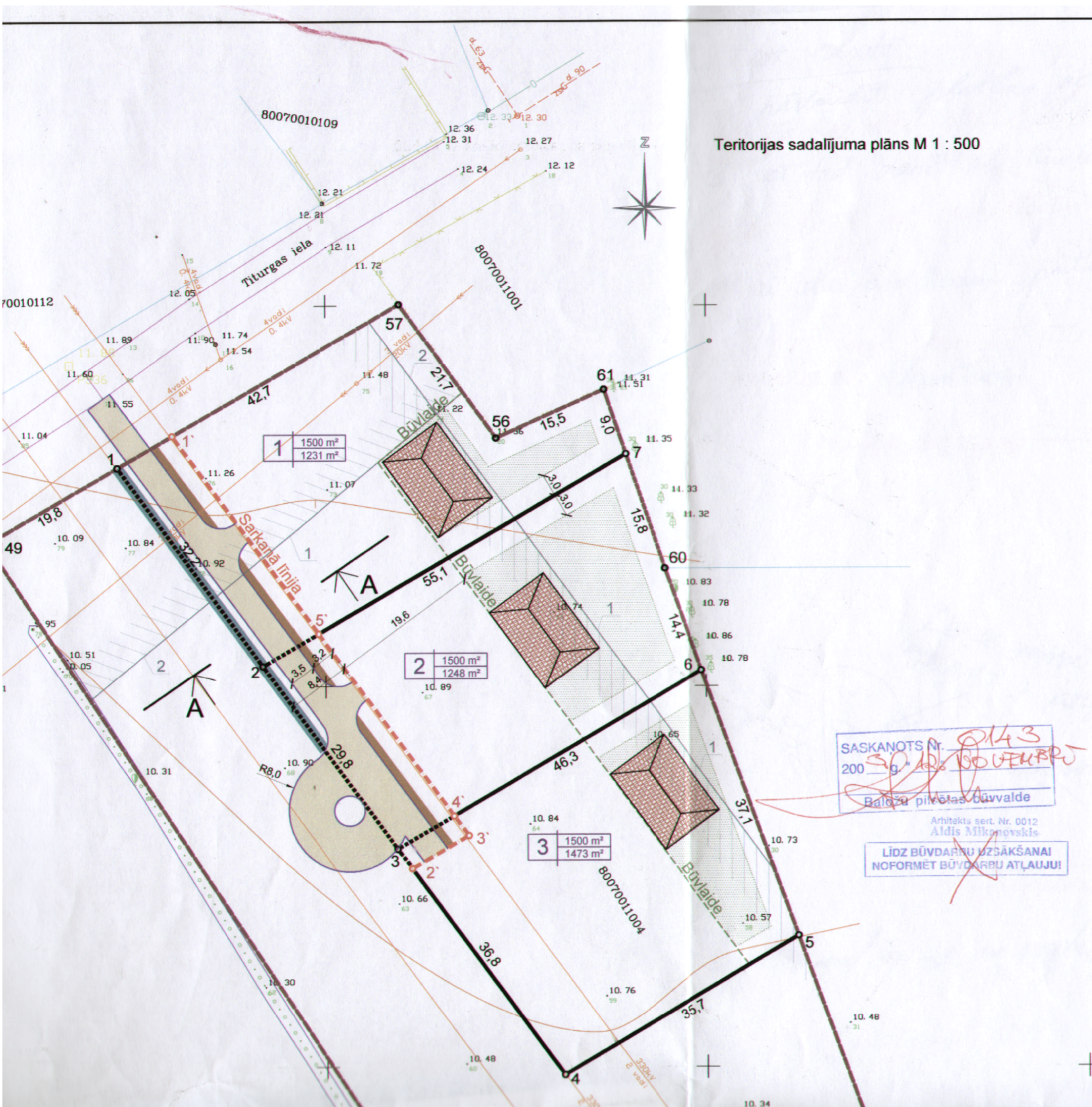
Sastādīja



J. Eglītis

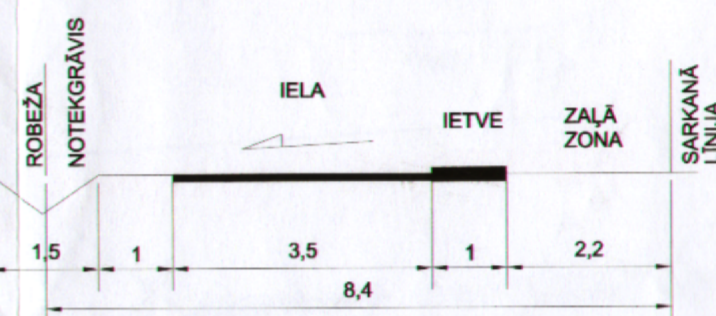
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500

Situācijas plāns



SASKAŅOTS Nr. 0143
2003. g. 10. 10. 2003.
Balozu pilsētas būvvalde
Arhitekta ser. Nr. 0012
Aldis Mīkņevskis
LĪDZ BŪVDARBU UZSĀKŠANAI
NOFORMĒT BŪVDARBU ATĻAUKUMU!

Piebrauktuves šķēršņis A - A



Ārējo robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā

X	Y
508.7226717	303.6287421
508.7416920	303.6026865
508.7593416	303.5786623
508.7811456	303.5489832
508.8119300	303.5672495
508.7993162	303.6020942
508.7893607	303.6304963

Sarkano līniju robežkoordinātas LKS 92 sistēmā

X	Y
508.7298539	303.6329045
508.7612146	303.5761128
508.7686371	303.5804151
508.7667256	303.5829906
508.8119300	303.5672495

Īpašnieki:

- alam
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla 670 m²
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla 1226 m² par labu zemesgabala īpašniekam 269 m²
- alam
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla 1134 m² par labu zemesgabala īpašniekam 252 m²
- alam
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla 1389 m² par labu zemesgabala īpašniekam 27 m²
- alam
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla visa zeme
- 10 kV gaisvada līnijas aizsargjosla 465 m²

dāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500, reģionālās mēroga pārvaldes tīklos, precizējami dabā nospraucot ceļu trases un vidi novērtējuma, robežas.
tojuams gruntsgabalā dots orientējoši.
ies tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

SASKAŅOTS
AR LATVIEŠU SIA
TĪKLU EKSPLOATĀCIJAS DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONU
2003. g. 10. 10. 2003.
ULDIS JAKOBSONS
LATVIEŠU SIA
TĪKLU DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONA
TĪKLU VADOŠAIS LĪNĪJU
INŽENIERIS

DETĀLPLĀNOJUMS
SASKAŅOTS CENTRĀLAJOS EL. TĪKLOS
16.10.2003. g.
N. KOŽUHOVA
CET Tehniskās daļas
elektroinženiera

SASKAŅOTS AR AUGSTSPRIEGUMA
TĪKLU «LATVENERGO»
Nr. 448
Ar nolikumiem: Saskaņot katru zemes gabala
izstrādāto ģenplānu.

INĀRA LAUBE
10.10.2003.

SASKAŅOTS
Lielrīgas RVP
2003. g. 10. 10. 2003.
G. Viksne

SASKAŅOTS
Valsts akciju sabiedrība "LATVENERGO"
filiale "Tehniskais centrs"
KABEĻU DIENESTS tālr.: 2328333
Nr. 2003. g. 10. 10. 2003.
Valsts akciju sabiedrība "LATVENERGO"
filiale "Tehniskais centrs"
H. PAVĀRE
Kabeļu dienesta inženiera

Saskaņots

ar zemesgabala Titurgas ielā 19 īpašnieku
Ā. Sece pēc pilnvaras 13.03.2003.
Balozu pilsētas būvvalde
2003. gada 14. novembrī

Pieņemtie apzīmējumi

- Esošā zemesgabala robeža
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Sarkanā līnija
- Sāngrāvis
- Piebraucamais ceļš ar ietvi
- Aizsargjosla
- Apbūves zona
- Perspektīvā ēka

Gruntsgabala numurs 1
Kopējā platība 1451 m²
Lietderīgā platība 1421 m²

Galvenie rādītāji

Nr.	Adrese	Kopējā platība, m²	Lietderīgā platība, m²	NILM	Paskaidrojums
1.	Zemes gabals Nr.1 Titurgas iela Nr.21	1500.0	1231.0		
2.	Zemes gabals Nr.2 Titurgas iela Nr.25	1500.0	1248.0	0601	Viengimenes, divģimeņu dzīvojamā māju apbūve
3.	Zemes gabals Nr.3 Titurgas iela Nr.25	1500.0	1473.0		
4.	Titurgas iela 19	7206.0		0102	Piemājas saimniecība

Objekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem un tehnisko noteikumu prasībām

ARHITEKTS
VIESTURS BRIEDIS
Ser. Nr. 0212

(paraksts)

Direktors	J. Egļiņš
Datorgrafika	O. Jermaks

Pasūtītājs	Ārija Sece	199 - 03 TS		
Objekts	Detālplānojuma projekts Titurgas ielā 19, Balozu pilsētā	Stadija	Lapa	Lapas
			1	2
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500		SIA Ekoloģiskais fonds		