

A-4

PAGASTA ARHĪVA



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Ķekavas pagasta būvvalde

SASRANOTS

Nr. 10-04

"20." februārī 2004. g.

Būvvaldes vadītājs

Pasūtītājs

Aivars Ansons

Pasūtījuma Nr.

283 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts  
Ķekavas pagasta "Abranti"

Kadastra Nr.

8070 008 0692

## DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2004.g.

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam „Abranti”, 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 teritoriālpilnošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašnieks Aivars Ansons. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam „Abranti” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

### **Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana**

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums „Abranti”, atrodas piemājas saimniecības teritorijā.

Detālplānojuma teritoriju veido īpašuma „Abranti” 1. zemes gabals, kas ierakstīts zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-008-0692. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis mazstāvu dzīvojamo apbūvi.

Teritorijas platība ir 2,118 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 9,50 – 10,00m. Zemesgabala ziemeļrietumu stūris aizaudzis ar krūmiem. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar īpašumiem Kļavu iela 2, 4, 6, 8, 10, 12 un „Atvasaras”. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju atdala Daugavas iela rietumu daļā un Zvejnieku iela dienvidu daļā. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja ar 4 saimniecībās ēkām. Teritoriju klāj pļava, tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Pieklūšana zemesgabalam no Daugavas ielas teritorijas rietumu daļā.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso zemspiediena gāzes vads, sakaru līnija, vājstrāvas elektrokabelis un ūdensvads. Pie Daugavas ielas, teritorijas rietumu malā, novietots gāzes regulēšanas punkts.

## **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 12, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos, no kuriem 11 ir paredzēta mazstāvu dzīvojamā apbūve. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar galvenās ielas principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta pieklūšana pa projektēto Ošu ielu.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma „Abra nti” izveidotie zemesgabali (parceles) atrodas piemājas saimniecības *teritorijā*. Pirms būvniecības uzsākšanas paredzēts veikt lauksaimniecības zemju transformāciju uz apbūves zemi. No Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes saņemta

lauksaimniecības zemju transformācijas atļauja visam zemes gabalam. 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 uzņēmā topogrāfiskā plāna, mērogā 1 : 500.

Detālpļānojuma projekta ietvaros jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

## **2.2. Apbūves izvietojums**

Apbūvei paredzēti visi jaunizveidotie nekustamā īpašuma „Abranti” zemes gabali. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 9 un. Būvlaide projektēta 6 un attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

## **2.3. Dabas ainavas transformācija**

Detālpļānojums paredz neapsaimniekotu teritoriju pārveidot par mazstāvu apbūves zonu. Rezultātā pie esošajām ēkām parādīsies vēl dažas ēkas. Topošā apbūve varētu labi iegulties esošajā ainavā, veidojot vispārēji plašu mazstāvu dzīvojamo zonu.

## **2.4. Dabas vides saglabāšana**

Detālā plānojumā 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.

## 2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, 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 centrālajam Ķekavas ūdensvadam, no kura paredzēts nodrošināt visu apbūves gabalu ūdensapgādi. 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** detālplānojums paredz centralizētu notekūdeņu savākšanu Ķekavas kanalizācijas tīklos. Kā alternatīva kanalizācijas notekūdeņu savākšana risināma ar lokālām bioloģiskām attīrīšanas iekārtām. 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 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. 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. 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 hidrantu, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve hidrantam no ūdensvada.

**2.5.7. Ceļi.** Pieklūšana apbūves gabaliem paredzēta pa Ošu ielu. Projektētās ielas brauktuve ir 5,5 m plata ar sarkano līniju koridoru 9m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 10 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 „Abranti” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA „Nekustamo īpašumu darījumu centrs” 2003. gada maija mēnesī.

#### **3.1. Pašvaldības lēmumi un pietādītie nosacījumi**

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 25. aprīļa lēmumu Nr. 7. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 14. jūlijā apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Abranti” detālā plānojuma izstrādāšanai.

#### **3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:**

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles 12. oktobrī izsniegtais projektēšanas higiēniskais uzdevums Nr. 26.5.-11/H-1127.
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2003. gada 26. augustā izsniegtie nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai Nr. 3 – 3/ 3175.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2003. gada 10. jūlija izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 32/ 614.

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas 2003. gada 21. augustā izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 1.8.8./6560.
- SIA "Lattelekom" TED LRR TDIS 2003. gada 14. jūlijā izsniegtie noteikumi Nr. 29.4.5.2 – 15/17.
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas Nodaļas 2003. gada 12. septembrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 499/174
- VAS „Latvenergo” CET 2003. gada 22. septembra elektroapgādes nosacījumi Nr. 322100-04/2543.
- AS „Latvijas Gāze” 2003. gada 25. augustā izsniegtie nosacījumi Nr. 14 – 2-1/1348.
- Rīgas Rajona Padomes 5. septembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 2.1-23/650 E - 184.
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas 2003. gada 10. oktobrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 225.

### **3.3. Šabiedriskās apspriešanas materiāli.**

Detālpārplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Apmiņķa avīze” 2003. gada 16. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālpārplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā trīs nedēļu laikā no 2003. gada 16. decembra. Izstrādātais detālpārplānojuma projekts saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem.

Iebildes par detālpārplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, ka detālā pārplānojuma 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

Detālpilnījuma projekts saskaņots ar:

- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- LR Vides ministriju;
- 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.

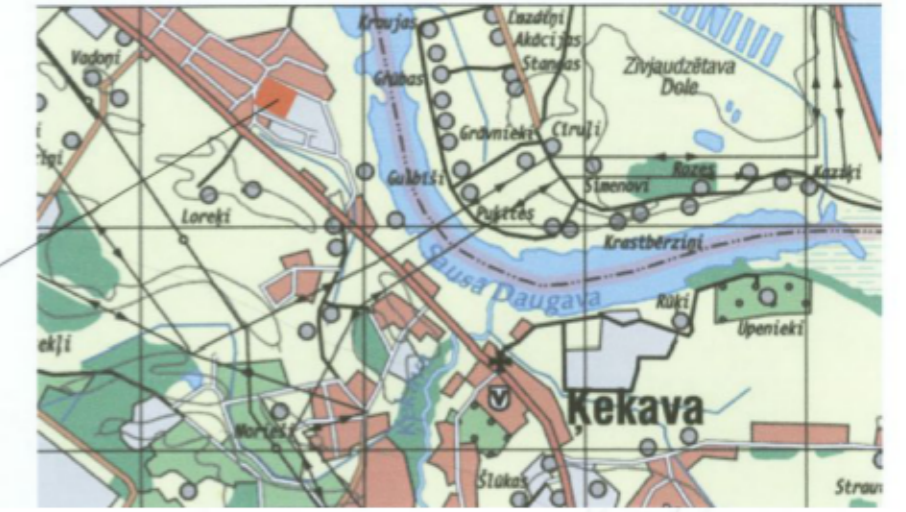
Sastādīja



J. Eglītis



Teritorijas sadalījuma plāns  
M 1 : 500



"ĀBRANTI"

Projektēto robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā  
Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	299566.6185	513537.4016
2	299557.6626	513560.2756
3	299547.5658	513588.0638
4	299546.9622	513587.6055
5	299536.2652	513614.9265
6	299533.2200	513622.7042
7	299526.0809	513640.9380
8	299524.2458	513645.6251
9	299513.3459	513673.4644
10	299502.8950	513700.1569
11	299463.3391	513656.9971
12	299472.7708	513627.8241
13	299475.7437	513618.6284
14	299492.3519	513605.8231
15	299506.2351	513595.1189
16	299515.0097	513573.3277
17	299524.8894	513548.7922

Nr.	X	Y
1'	299577.2450	513538.8716
2'	299570.3543	513542.4211
3'	299551.9546	513536.2855
4'	299558.2799	513546.3561
5'	299561.8525	513561.9161
6'	299551.1525	513589.2461
7'	299543.3751	513584.4244
8'	299540.4559	513616.5673
9'	299529.0602	513620.9859
10'	299530.1322	513642.9338
11'	299519.9895	513644.1532
12'	299517.6830	513674.7300
13'	299509.0652	513672.0547
14'	299507.1722	513701.5755
15'	299498.6178	513698.7384

*Jačūt kopu Nr. 2.*  
Ais "Lapa" as GZM\*  
Parakstāšanas vietas  
Ceturksniskās arhitektas un plānotājas  
sedeņu darbu specialiste  
INARA LAUBE  
*2004.02.02.*

Profils A - A



Aprūtinājumu rādītāji

Nr. plānā	Aprūtinājums, m <sup>2</sup>						
	Iela sarkanajās līnijās	Daugavas upe 500m	Valsts 1. šķiras a/ceļš A7 100m	Sarkaru līnija 5m	Vājstrāvas elektrokabeļis 2m	Zemespied. gāzes vads 4m	Ūdensvads 6m GRP 10m
1	138,0	1362,0					
2	132,0	1391,0					
3	132,0	1390,0					
4	126,0	1363,0					
5	155,0	1515,0			189,0		
6	129,0	1399,0			63,0	189,0	
7	279,0	1484,0					364,0
8	176,0	1438,0					
9	111,0	1342,0		58,0			
10	134,0	1620,0		58,0		215,0	
11	128,0	1449,0		102,0	100,0		
12		12840,0	7633,0				

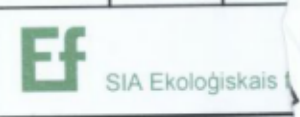
Galvenie rādītāji

Nr. plānā	Adrese	Zemes gabalu platības, m <sup>2</sup>	Teritorijas izmantošana
1	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.1	1362,0	Mazstāvu dzīvojamā apbūve
2	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.3	1391,0	
3	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.5	1390,0	
4	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.7	1363,0	
5	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.9	1515,0	
6	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.11	1399,0	
7	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.4	1484,0	
8	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.4	1438,0	
9	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.6	1342,0	
10	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.8	1620,0	
11	Rīgas raj., Ķekavas pag., Ošu iela Nr.10	1449,0	
12	Rīgas raj., Ķekavas pag., Abranti 1.z.g.	12840,0	

- Pieņemtie apzīmējumi
- Esošā zemesgabala robeža
  - Projektētā robeža
  - Būvlaide
  - Sarkanā līnija
  - Piebraucamais ceļš
  - Eksploatācijas aizsargjosla
  - Apbūves zona
  - Esošais robežpunkts

Saskaņots *[Signature]*  
ar zemesgabala "Abranti" īpašnieku  
A. Ansons  
2004. gada 09.02.

Direktors	J. Egļits	Pasūtītājs	Aivars Ansons	283 - 03 TS	
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Detālpārplānojuma projekts nek. īpašumam "Abranti", Ķekavas pagastā		
Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500			Stadija	Lapa	Lapa
				1	2



Ķekavas pagasta būvvalde  
**SASKAŅOTS**  
Nr. 10-04  
20. februārī 2004.g.  
Ķekavas pagasta galvenais arhitekts  
Guntis Millers

**SASKAŅOTS**  
Lielrīgas RVP  
2004.g. 16.02.  
Nr. 510  
Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes  
Ieteikmes uz vidi novērtējuma,  
atļauju un pārskatu daļas vadītājs  
G. Viksnis

S:  
ts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.  
doti metros, precizējami dabā nospraūtot ceļu trases un  
gabalu robežas.  
braggādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

ojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem  
kā arī tehnisko noteikumu prasībām  
ARHITEKTS  
**VIESTURS BRIEDIS**  
Sert. Nr. 0212  
09.02.2004.g.  
(datums) (paraksts)



Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500

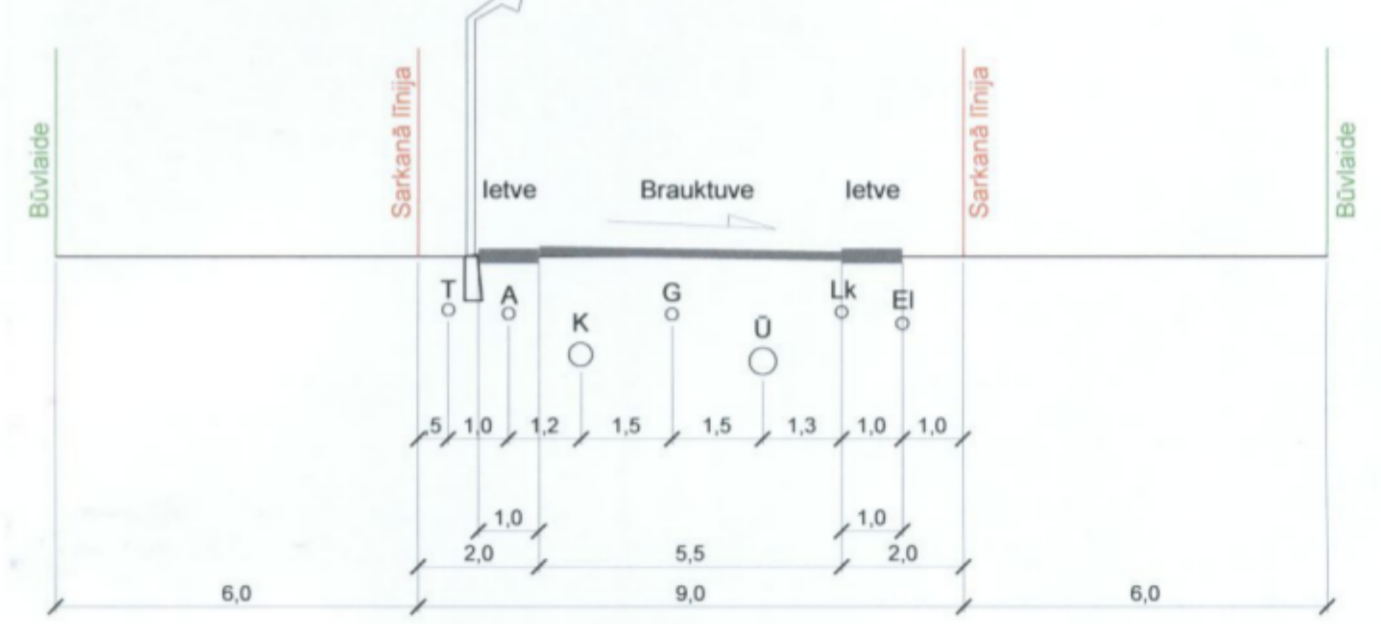


Pieņemtie apzīmējumi

- Paštesces kanalizācija
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- Ūdensvads
- Lietus kanalizācija
- Apgaisojuma kabelis



Profils A - A



		Pasūtītājs Aivars Ansons	283 - 03 TS	
Direktors J. Eglītis		Objekts Detālpilnošanas projekts nek. īpašumam "Abranti", Ķekavas pagastā	Stadija 2	Lapas 2
Datorgrafika O. Jermaks		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500	SIA Ekoloģiskais fonds	