

A-7

ARHĪVA EKSEMPLĀRS



SIA "EKOLOĢISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs *Inta Ūdre*

Pasūtījuma Nr. *177 - 04*

Objekts *Detālplānojuma projekts
nek. ģīpašumam "Alejas 2.z.g.", Ķekavas pagastā*

Kadastra Nr. *0870 008 0365*

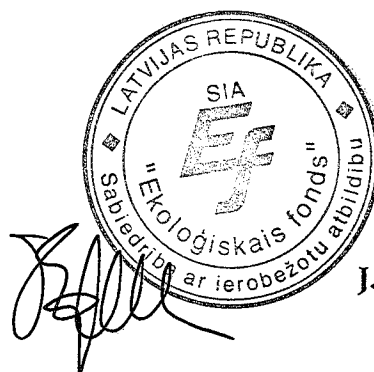
DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam ģeogrāfiskajam objektam „Alejas 2.z.g.”, 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 teritoriālpilnvarotais Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala ģeogrāfiskā Inta Ūdre. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz ģeogrāfiskās piestādītājiem ģeogrāfiskajiem dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam ģeogrāfiskajam objektam „Alejas 2.z.g.” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais ģeogrāfiskais objekts „Alejas 2.z.g.”, atrodas lauksaimniecības zemes teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai ģeogrāfiskā objekta „Alejas 2.z.g.” zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamais ģeogrāfiskais objekts ar kadastra Nr.8070-008-0366. Zemesgabala ģeogrāfiskā kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,0 ha. Reljefs ir ar izteiktu slīpumu un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 5,50 – 8,50m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar saimniecībām Meldrāji, Ceraukstes un Ķekavas pašvaldības zemi. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju austrumu daļā robežo Priežu iela, dienvidu daļā pagasta ceļš. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Piekļūšana zemesgabaliem no Priežu ielas.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju šķērso 0,4 kV EPL. Zemesgabala dienvidu daļā atrodas 20 kV TA.

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 gabaļa sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 5, ne mazākos kā 0,15 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir trapece. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana no Priežu ielas.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerāļplānu, no nekustamā īpašuma „Alejas 2.z.g.” 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 transformācijas atļauja visai zemei. Jaunizveidotajiem īpašumiem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengimenes, 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 „Alejas 2.z.g.” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līnija projektēta 5m attāluma no zemesgabala robežas, kas sakrīt ar ielas brauktuves malu. Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

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 izvietošana, 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. Gar Priežu ielu ierakta 0,4 kV EPL, kam uzrādīta 1 m aizsargjosla. Visa teritorija atrodas Sausās Daugavas aizsargzonā.

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 izbūvējamās 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 Priežu 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 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. Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no Priežu ielas. Ielas brauktuve ir 6,5 m plata. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot grāvjus.

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 „Alejas 2.z.g.” zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts 2004. gada februāra mēnesī SIA „DELTA Kompānija”.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie 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 28. augustā apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma „Alejas 2.z.g.” detālā plānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzini:

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 Apriņķa avīze” 2003. gada 23. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četru nedēļu laikā no 2003. gada 23. decembra. Izstrādātais detālplānojuma projekts saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem.

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:

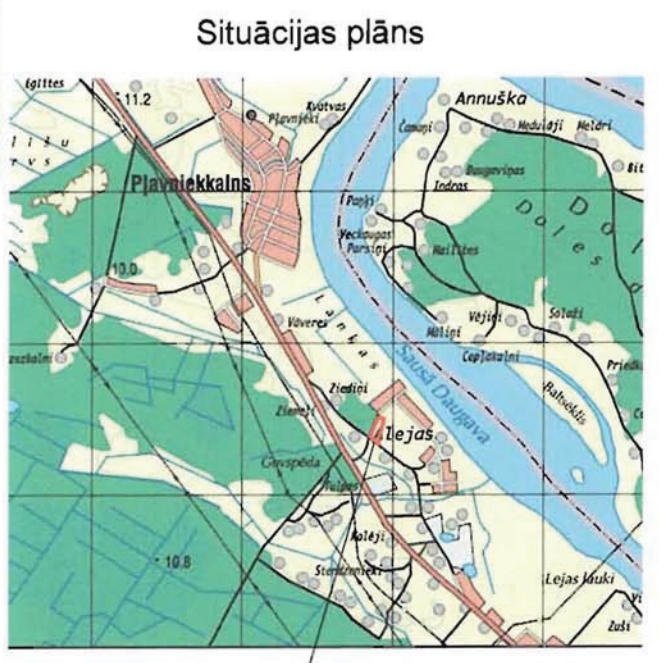
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi;
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļu.

Sastādīja

J. Eglītis

APSTIPRINĀTS
 ar Ķekavas pagasta Padomes
 Lēmumu Nr. 4.26.3.9, prot. Nr. 14
 "22." oktobra 2004.g.

DETALPLĀNOJUMS SASKAŅOTS
 VAS "Latvenergo" filiāles
 "Centrālie elektriskie tīkli"
 elektroinženiere N. Kožuova
 Datums 17.08.2004.g.
 Paraksts

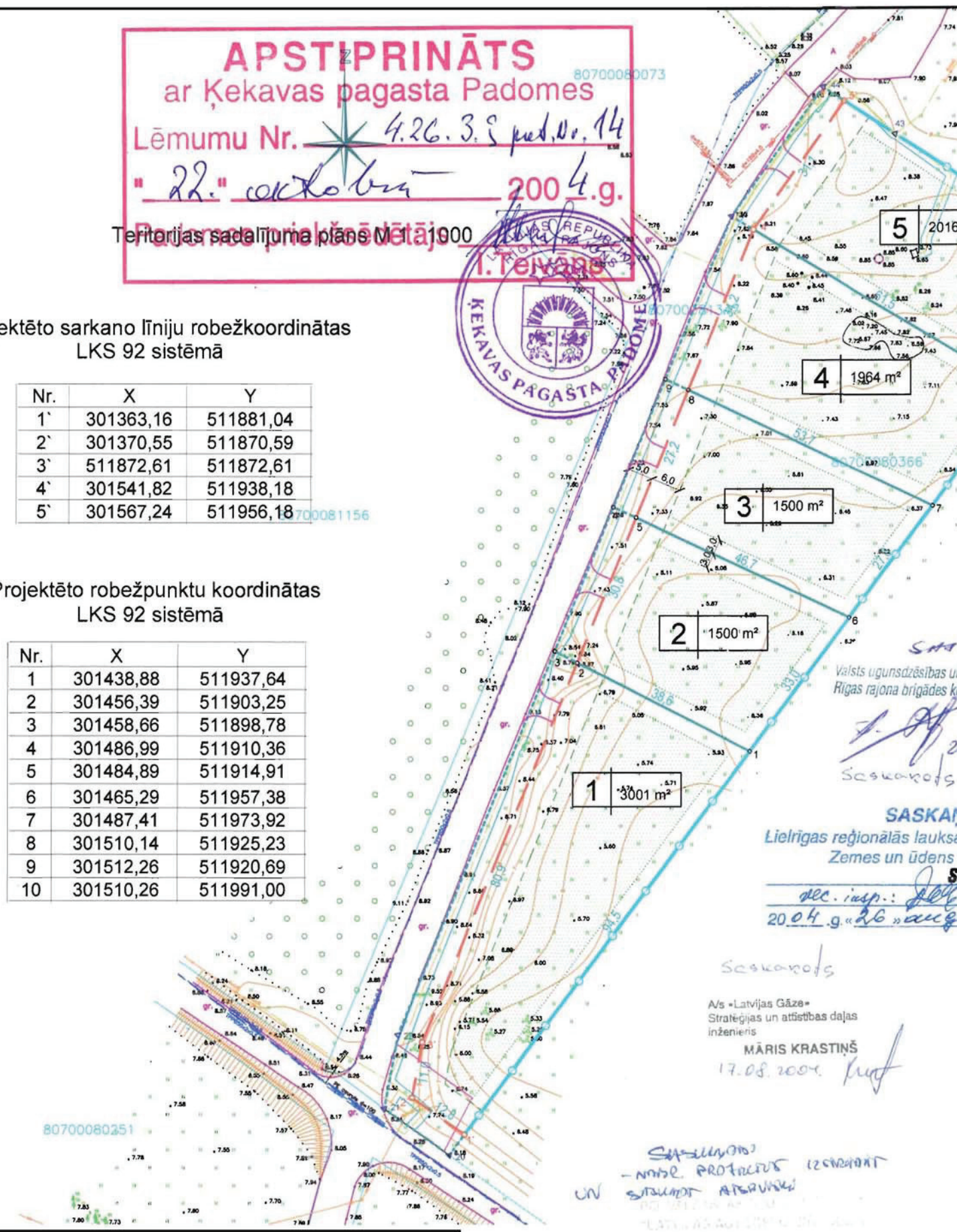


Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas
 LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1'	301363,16	511881,04
2'	301370,55	511870,59
3'	511872,61	511872,61
4'	301541,82	511938,18
5'	301567,24	511956,18

Projektēto robežpunktu koordinātas
 LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	301438,88	511937,64
2	301456,39	511903,25
3	301458,66	511898,78
4	301486,99	511910,36
5	301484,89	511914,91
6	301465,29	511957,38
7	301487,41	511973,92
8	301510,14	511925,23
9	301512,26	511920,69
10	301510,26	511991,00



Esošie apgrūtinājumi:

1. Iela sarkanajās līnijās:
 Parcele Nr.1 - 5m
 Parcele Nr.2 - 5m
 Parcele Nr.3 - 5m
 Parcele Nr.4 - 5m
 Parcele Nr.5 - 5m
2. Sausās Daugavas aizsargjosla - visa zeme;
3. 20 kV EPL aizsargjosla:
 Parcele Nr.1 - 10m no malējā vada
4. 0,4 kV EPL aizsargjosla:
 Parcele Nr.1 - 1m no līnijas ass
 Parcele Nr.2 - 1m no līnijas ass
 Parcele Nr.3 - 1m no līnijas ass
 Parcele Nr.4 - 1m no līnijas ass
 Parcele Nr.5 - 1m no līnijas ass
5. Zemspiediena gāzesvada aizsargjosla:
 Parcele Nr.5 - 2m no līnijas ass

Pieņemtie apzīmējumi

- Esošā zemesgabala robeža
- Projektētā robeža
- Būvlaide
- Sarkanā līnija
- Gaisvadu EPL aizsargjosla
- Kabeļu EPL aizsargjosla
- Gāzesvada aizsargjosla
- Apbūves zona

SASKAŅOTS Nr. 44-04
 "22." oktobra 2004.g.
 Ķekavas pagasta būvvalde
 Galvenie zemesgabalu rādītāji
 Guntis Millers
 galvenais arhitekts

Nr. plānā	Adrese	Zemes gabalu platības, m ²	Teritorijas izmantošana	NĪLM, kods
1	Priežu iela 2 Ķekavas pag., Rīgas raj.	3001,0	Mazstāvu dzīvojamā apbūve	Vienģimes, divģimeņu dzīvojamā māju apbūve, 0601
2	Priežu iela 2 ³ Ķekavas pag., Rīgas raj.	1500,0		
3	Priežu iela 4 Ķekavas pag., Rīgas raj.	1500,0		
4	Priežu iela 6 Ķekavas pag., Rīgas raj.	1964,0		
5	Priežu iela 8 Ķekavas pag., Rīgas raj.	2016,0		

Šī detalplānojuma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko noteikumu prasībām

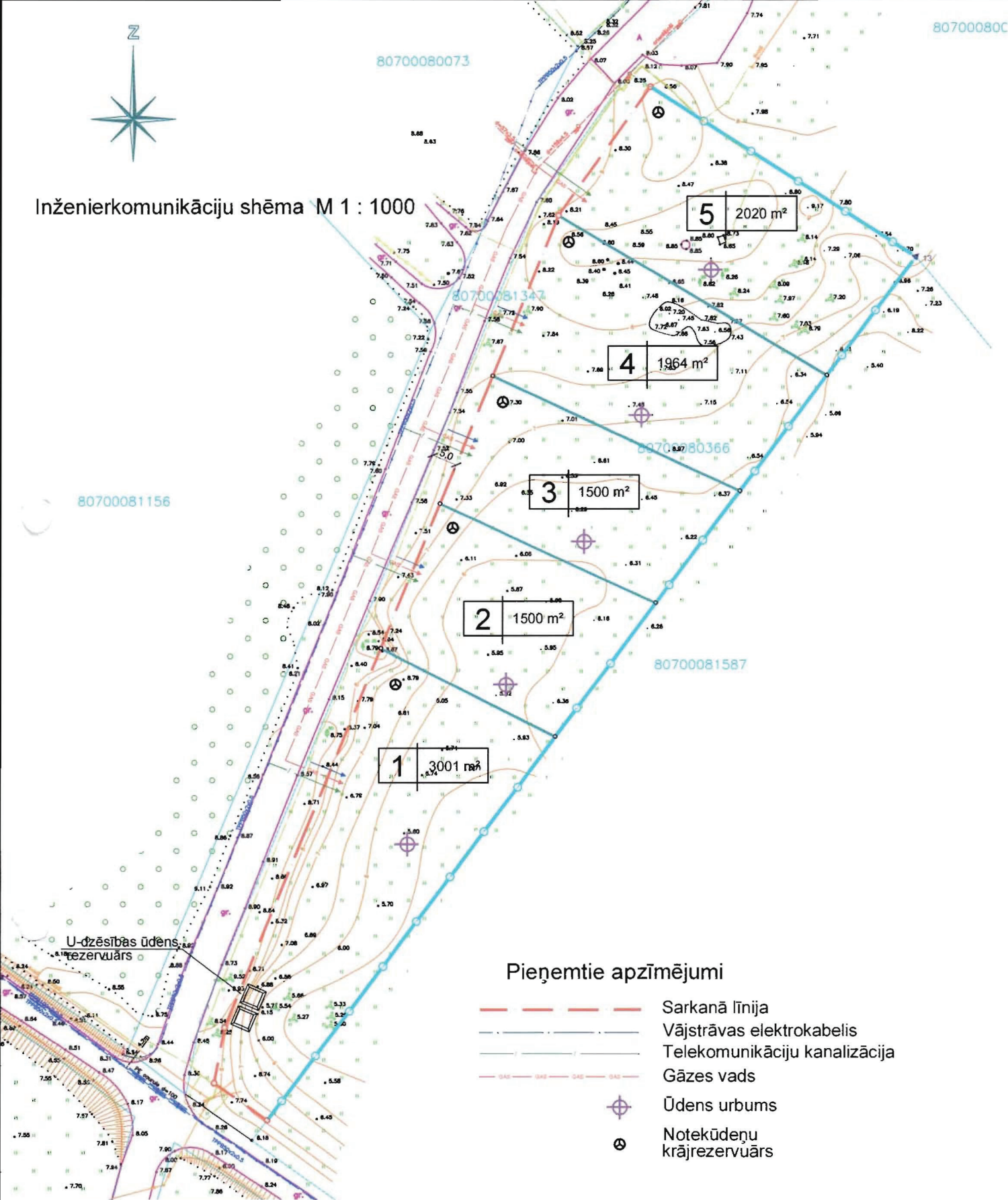
Projekta vadītājs
ARHITEKTS VIESTURS BRIEDIS
 Sert. Nr. 0212
 17.08.2004.
 (datums)

Piezīmes:
 1. Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
 2. Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraužot ceļu trases un apbūves gabalu robežas.
 3. Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Direktors	J. Eglītis	Pasūtītājs	Inta Ūdre	177 - 03 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Detalplānojuma projekts nek. īpašumam "Alejas 2.z.g.", Ķekavas pagastā	Stadija	Lapa	Lapas
					1	2
				Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 1000		



Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



Pieņemtie apzīmējumi

- Sarkanā līnija
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- ūdens urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs

U-dzēsības ūdens rezervuārs

			Pasūtītājs	177 - 03 TS		
			Inta Ūdre	Stadija	Lapa	Lapas
Direktors	J. Eglītis		Objekts		2	2
Datorgrafika	O. Jermaks			Detālpļānojuma projekts nek. īpašumam "Alejas 2.z.g.", Ķekavas pagastā		
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000	SIA Ekoloģiskais fonds		