

Pasūtītāji:

ENIC

DETĀLAIS PLĀNOJUMS

ĶEKAVAS PAGASTA
ZEMESGABALIEM

"DZELZKAĻI" UN "VERBENAS"

(kadastra Nr. 8070-007-0001
un Nr. 4³¹⁶ pēc zemes ierīcības pirmprojekta)

Detālplānojums izstrādāts *Arhitekta Edgara Bērziņa birojā*
2001.g.jūlijā- septembrī

Projekta vadītājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sertifikāts arhitekta praksei Nr. 10-0064)

Detālplānojuma autori: arhitekts Edgars Bērziņš (sertifikāts arhitekta praksei Nr. 10-0064),
arhitekts Uldis Pabērzs

Biroja vadītājs:

E. Bērziņš

I DAĻA

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

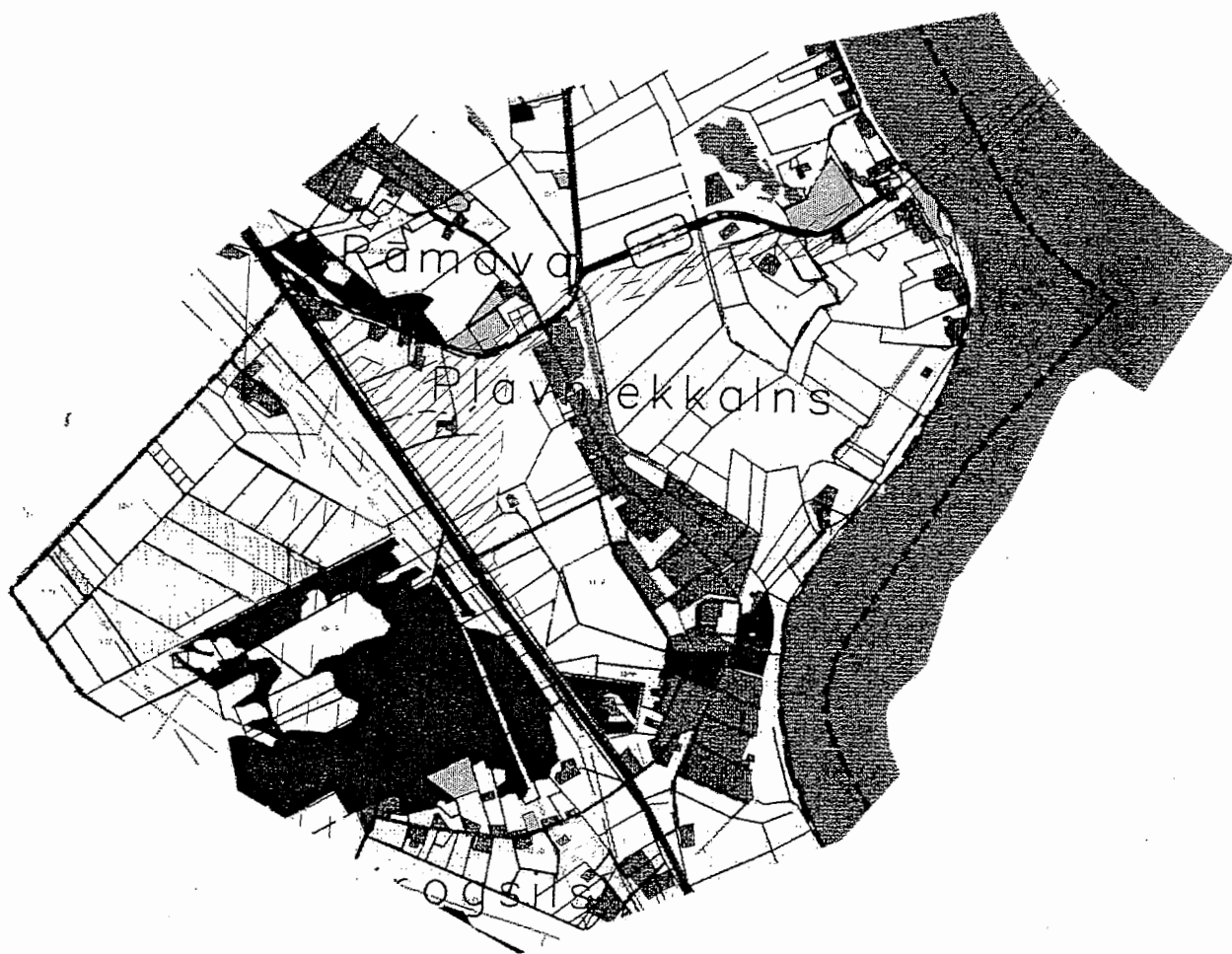
Detālais plānojums Ķekavas pagasta zemesgabaliem "Dzelzkaļi" un "Verbenas" izstrādāts pēc zemesgabala "Dzelzkaļi" īpašnieces Intas Cares un zemesgabala "Verbenas" lietotāja J 2001. gada 5. aprīļa kopēja pieteikuma saskaņā ar:

- Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2001.gada 11.maija lēmumu Nr.4 § 4.11. *Par detālā plānojuma projekta atļauju;*
- Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2001. gada 28. jūnija *Darba uzdevumu* zemesgabalu "Dzelzkaļi" un "Verbenas" detālā plānojuma izstrādāšanai;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2001. gada 21. augusta Nr.3-3/2124 *nosacījumiem* detālā plānojuma izstrādāšanai.
- BO VAS Latvijas autoceļu direkcijas Tehniskās pārvaldes 2001.gada 12.septembra Nr.2.2-186 *noteikumiem.*
- LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 2001.gada 5.septembra *Tehniskajiem nosacījumiem* Nr.1613/11-17.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2001.gada 15.augusta *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. 32/203.

Detālais plānojums izstrādāts atbilstoši LR MK 2000.gada 5.decembra *Noteikumiem par teritorijas plānojumiem* Nr.423 un Ķekavas pagasta *Ģenerālplāna 1.redakcijas Apbūves noteikumiem* un citiem tiesību aktiem.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar *esošo digitālo robežu plānu* atbilst saimniecību "Dzelzkaļi" (kadastra Nr. 8070-007-0001) un "Verbenas " (kadastra Nr.8070-007-0811) robežām.

Plānojamās teritorijas novietni skat. *Novietnes plānā*



Rīgas rajona Ķekavas pagasta
zemesgabalu "Dzelzkaļi" un "Verbenas" Novietnes plāns M 1:25 000,

1.ESOŠAIS STĀVOKLIS

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Ķekavas pagastam ir izstrādāta tikai generālā plāna (teritorijas plānojuma) 1.redakcija. Saskaņā ar šo plānu detālā plānojumama teritorija atrodas blīvi apdzīvotajā teritorijā - Krogsils. Plānā paredzētā izmantošana - mazstāvu dzīvojamā apbūve, nav pretrunā ar detālā plānojuma pasūtītāju nodomāto izmantošanu - savrupmāju apbūvi. Citu spēkā esošu plānojumu šai teritorijai nav.

Piekļūšanu zemesgabalam nodrošina Silgaļu ceļš, kas sākas no Rīgas-Bauskas šosejas.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI UN APBŪVE

Detālā plānojuma teritoriju veido saimniecību "Dzelzkaļi" un "Verbenas" zemes. Saimniecība "Dzelzkaļi"- zemes kadastra Nr.8070-007-0001, platība 2,69 ha. Īpašniece Inta Care.

Saimniecība "Verbenas" - piešķirta pastāvīgā lietošanā ar Ķekavas pagasta padomes 2000.gada 29.novembra lēmumu (sēdes protokols Nr.14 §1.6.), platība 1,28 ha - kadastra Nr. 8070-007-0811. Lietotājs - Jānis Tilcēns.

Saimniecības "Dzelzkaļi" un " Verbenas" atrodas bijušā karjera teritorijā. No saimniecības "Dzelzkaļi" kopplatības 2,69 hektāriem divus hektārus aizņem izstrādāts karjers, atstājot tikai 0,69 hektārus piemājas saimniecībā izmantojamas zemes. Saimniecības "Verbenas" zeme pilnībā atrodas izstrādātajā karjerā un daļēji pārpurvojusies.

Uz saimniecības "Dzelzkaļi" zemes atrodas vienkārtīga dzīvojamā māja, divas saimniecības ēkas ar pagalmu un augļu - sakņu dārzu, kā arī celtniecībā nepabeigta savrupmāja.

Zemesgabals "Verbenas" ir bez apbūves un saimnieciski neizmantots.

Plānojamo teritoriju ziemeļrietumos norobežo servitūta ceļš 190m garumā (saskaņā ar "Dzelzkaļu" zemes robežu plānu), ziemeļaustrumos piemājas saimniecību "Priedes" un "Kramiņi" zeme, dienvidaustrumos piemājas saimniecību "Jaundudumi" un "Dudumi" zeme, bet dienvidrietumos Ķekavas pagasta zeme.

Saimniecību zemi 170m garumā šķērso 110kV EPL ar 56m platu aizsargjoslu. Saimniecības "Dzelzkaļi" zemi, tās ziemeļaustrumu daļā, kaut arī nelielā platībā, skar 1,5 mP maģistrālā gāzes vada 25 m aizsargjosla.

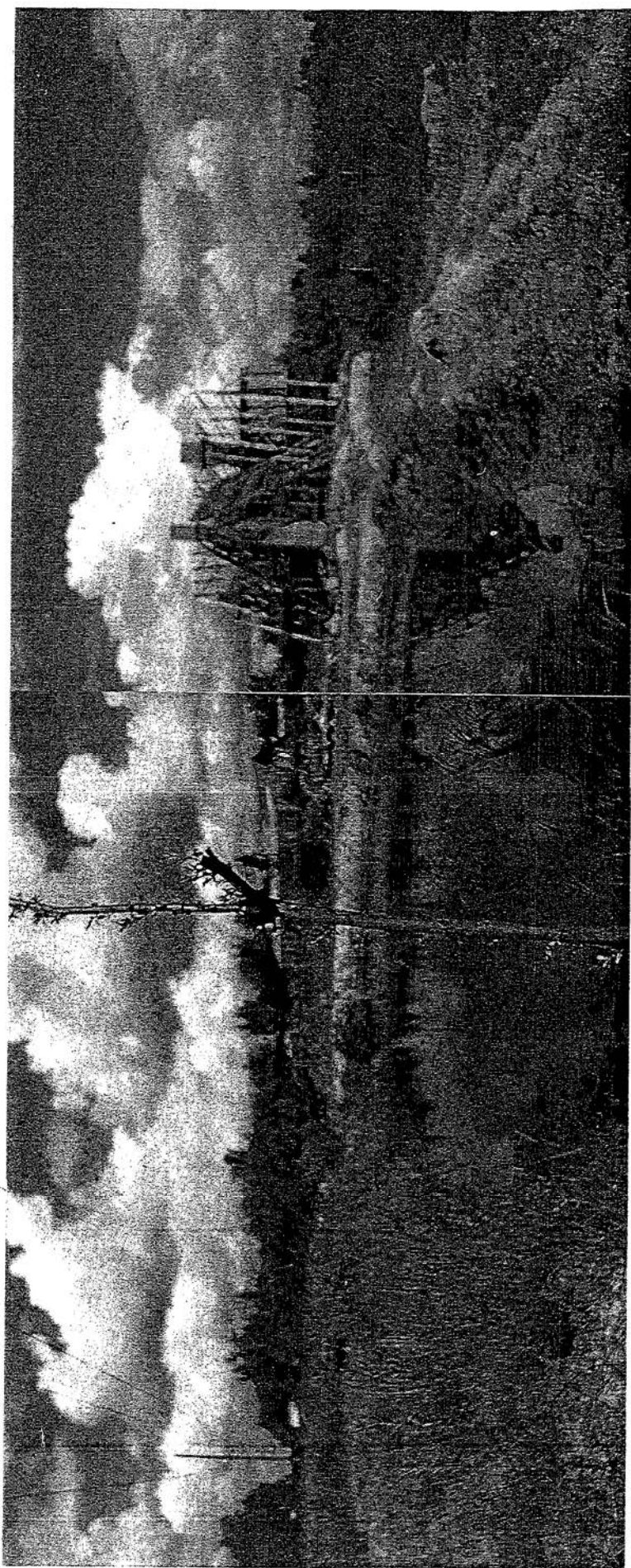
3. DABAS VIDE

Tā kā plānojamās teritorijas lielāko daļu aizņem agrākais karjers, dabas vidi lielā mērā var uzskatīt par degradētu.

Vienīgā saglabātā dabīgā reljefa vieta ir ap "Dzelkaļu" pagalmu un ēkām ~70mx50m liels laukums. Visa pārējā abu saimniecību teritorija ir izrakņāta agrākā grunts ieguves karjera vajadzībām, kur zemākās vietas aizņem dažādu formu ūdenstilpnes, kas daļēji ir izmantojamas, bet vietumis ("Verbēnu" zeme) pārpuvojušās un aizaugušās ar krūmāju.

Teritorijai ir izstiepta taisnstūra forma 220mx160m. Tās garākās malas orientētas dienvidrietumu - ziemeļaustrumu virzienā. No Rīgas - Bauskas autoceļa vizuāli tā faktiski nav uztverama.

Esošo situāciju raksturo virkne fotoattēlu.



Saimniecības "Dzelzkalji" panorāma no parces Nr.2 dienvidu stūra.
Attēla kreisajā pusē - 110kV EPL, centrā - "Dzelzkalji", labajā pusē - parcele Nr.2
ar savrupmājas jaunbūvi.



Priekšplānā - saimniecības "Dudumi" ceļš, tālumā - skats uz parceli Nr.3.



Parcele Nr. 3. Skats no parceses dienvidu stūra ziemeļaustrumu virzienā.

2. MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma mērķis ir izplānot zemesgabalus "Dzelzkaļi" un "Verbenas" to nodomātai izmantošanai mazstāvu viengimenes dzīvojamo ēku (savrupmāju) apbūvei.

Atbilstoši mērķim, projekta uzdevums ir detalizēt Ķekavas pagasta *Ģenerālplāna 1.redakciju*, sadalot abu saimniecību zemesgabalus parcelēs un katrai parcelei nosakot piekļūšanu, kā arī apgrūtinājumus (aprobežojumus).

3. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. ZEMESGABALA SADALĪŠANA

Saimniecību "Dzelzkaļi" un "Verbenas" dabas vides raksturs un esošie apgrūtinājumi ļauj izveidot atsevišķas jaunas parces tikai uz saimniecības "Dzelzkaļi"zemesgabala.

Nemot vērā minēto, uz saimniecības "Dzelzkaļi" zemesgabala tiek izveidotas divas jaunas parces - Nr.2 (3225 m² platībā) un Nr.3 (6146m² platībā). Iesāktā savrupmāja tiek iekļauta zemesgabalā Nr.2.

Zemesgabalu platības un konfigurāciju, galvenokārt, nosaka esošā dabas vide un karjera rekultivācijas un izmantošanas iespējas.

Piebraukšana mazstāvu viengimeņu mājām paredzēta no pagasta ceļa Nr.9 A7(Rīga-Bauska) - Silgaji. Piekļūšanu zemesgabalam Nr.2 var nodrošināt tikai uz saimniecību "Dzelzkaļi" un "Verbenas" zemēm esošs servitūta ceļš, kuru paredzēts izmantot arī perspektīvās "Verbēnu" savrupmājas vajadzībām.

Ievērojamais reljefs ir galvenais faktors, kas neļauj izveidot uz "Dzelzkaļu" zemes piebraucamo ceļu zemesgabalam Nr.3. Tāpēc ir nepieciešams izmantot esošo piebraucamo ceļu saimniecībai "Dudumi", to nedaudz pagarinot līdz zemesgabalam Nr.3. Piebraucamā servitūta ceļa trase un platība precizējama, nosakot apgrūtinājumus saimniecībai "Jaundudumi" pirms reģistrēšanas zemesgrāmatā.

3.2. APBŪVES IZVIETOJUMS

Nodomātās savrupmāju apbūves īstenošanai ir vairāki ierobežojoši faktori:

- esošā dabas vide ar tās īpatnībām,
- 110 kV EPL aizsargjosla,
- 1,5 mP maģistrālā gāzesvada aizsargjosla,
- piebraucamo ceļu izveides iespējas.

Saimniecības "Verbenas" vislielākais aprobežojums ir 110kV EPL aizsargjosla, kas aizņem pusi zemesgabala platības. Savrupmājas izvietojšanai tāpēc tiek rekomendēta teritorija zemesgabala dienvidu daļā. Šo iespējamo apbūves teritoriju dabā iezīmē EPL aizsargjoslas robeža un robeža ar saimniecību "Dudumi".

No saimniecības "Dzelzkaļi" atdalītā zemesgabala Nr.2 apbūve ir jau iesākta un tās izvietojums zemesgabalā ir optimāli iespējams.

Zemesgabala Nr.3 apbūves novietne tiek rekomendēta tā austrumu daļā pie gāzesvada aizsargjoslas un saimniecības "Jaundudumi" robežām, ievērojot noteikto būvlaidi. Šāda apbūves plānojuma un telpiskā kompozīcija nav pretrunā ar mozaīkveida ainavas vizuālo uztveri pēc apbūves īstenošanas.

3.3. DABAS VIDE

Nemot vērā esošo situāciju, apbūves izvietojšana ir viena no reālākajām iespējām veikt teritorijas rekultivāciju plānojamā teritorijā, kur dabas ainava un vide ir veidojama gandrīz pilnīgi no jauna.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Konkrētā situācija, ar lielām reljefa svārstībām nav piemērota centralizētām ūdens un saimniecisko notekūdeņu sistēmām, kaut arī plānoto piekļūšanas ceļu šķērsprofili var nodrošināt kanalizācijas, ūdens, gāzes un elektrokabeļu izvietojšanu, kas reāli būs atkarīga no īpašnieku iespējām un vēlmēm.

Apbūves ūdensapgādē detālais plānojums neizslēdz variantus. Reālākais ir, ka katrā zemesgabalā tiek veidoti lokāli dzeramā ūdens avoti, jo nav informācijas, ka apbūve īstenosies vienlaicīgi. Šajā gadījumā aku urbumu vietas jāparedz katra apbūves gabala būvprojektā.

Otrs variants - kad abi potenciālie būvētāji (vai pat kopā ar "Dudumu" "Jaundudumu" mājām u.c. apkārtējām savrupmājām) kooperē līdzekļus un veido vienotu ūdens apgādes sistēmu visiem zemesgabaliem.

Saimniecisko kanalizācijas notekūdeņu savākšanu detālais plānojums paredz lokāli katrā zemesgabalā hidroizolētās tilpnēs (akās) ar to izvešanu uz bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm. Tilpnes izbūvējamas vietās, kur ērta piekļūšana notekūdeņu savākšanas transportam. Tilpņu izvietojumu un parametrus jākonkrētizē, izstrādājot apbūves projektus.

Zemesgabalu apsaimniekošanai nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa gaisa vadu līniju vai kabeli no Katlakalna transformatoru apakšstacijas. Elektroenerģijas pievadu tīkliem izstrādājami atsevišķi projekti, vai kooperācijas gadījumā vienots projekts.

Gāzes apgādi detālais plānojums paredz ar sašķidrinātās gāzes baloniem.

Siltumapgāde risināma lokāli - katra zemesgabala apbūvei individuāli, būvprojektu sastāvā.

3.5. UGUNSDZĒSĪBAS PASĀKUMI

Zemesgabala dalījums, ceļi un apbūves izvietojums nodrošina ugunsdzēsēju netraucētu piekļūšanu ēkām ugunsgrēka gadījumā. Zemesgabalos, vai pie to robežām, atrodas atklātas ūdenstilpes - dīķi, kas nepieciešamības gadījumā izmantojami cīņai ar ugunsnelaimi.

Konkrēti ugunsdzēsības pasākumi izstrādājami katrā apbūves projektā.

3.6. TERITORIJAS BILANCE

Saskaņā ar digitālo uzmērījumu, saimniecības "Dzelzkaļi" sadalāmā zemesgabala kopējā platība ir 26631 m². Detālais plānojums šajā platībā paredz izveidot 3 parces, precizējot servitūtus un aprūtinājumus.

Saimniecībai "Verbenas"- kopējā platība 11468m² - arī tiek precizēti servitūti un aprūtinājumi.

Detālā plānojuma rezultātā tiek izveidotas parces, kas registrējamās kā zemesgabali ar sekojošām platībām:

	KOPĀ (AR CEĻU)	KOPĀ (BEZ PAGASTA CEĻA)
Parcele Nr.1 "Dzelzkaļi"	17067 m ²	16461 m ²
Parcele Nr.2 "Dzirkāļi"	3305 m ²	3305 m ²
Parcele Nr.3 "Dzelmes"	6270 m ²	6270 m ²
Parcele Nr.4 "Verbenas"	11468 m ²	11261 m ²
Kopā:	38110 m ²	37297 m ²

Aprobežojumi katram konkrētam zemesgabalam (parcelei) uzrādīti galvenajā plānā (skat. 3.lapu grafiskajā daļā).

3.7. APBŪVES NOTEIKUMI

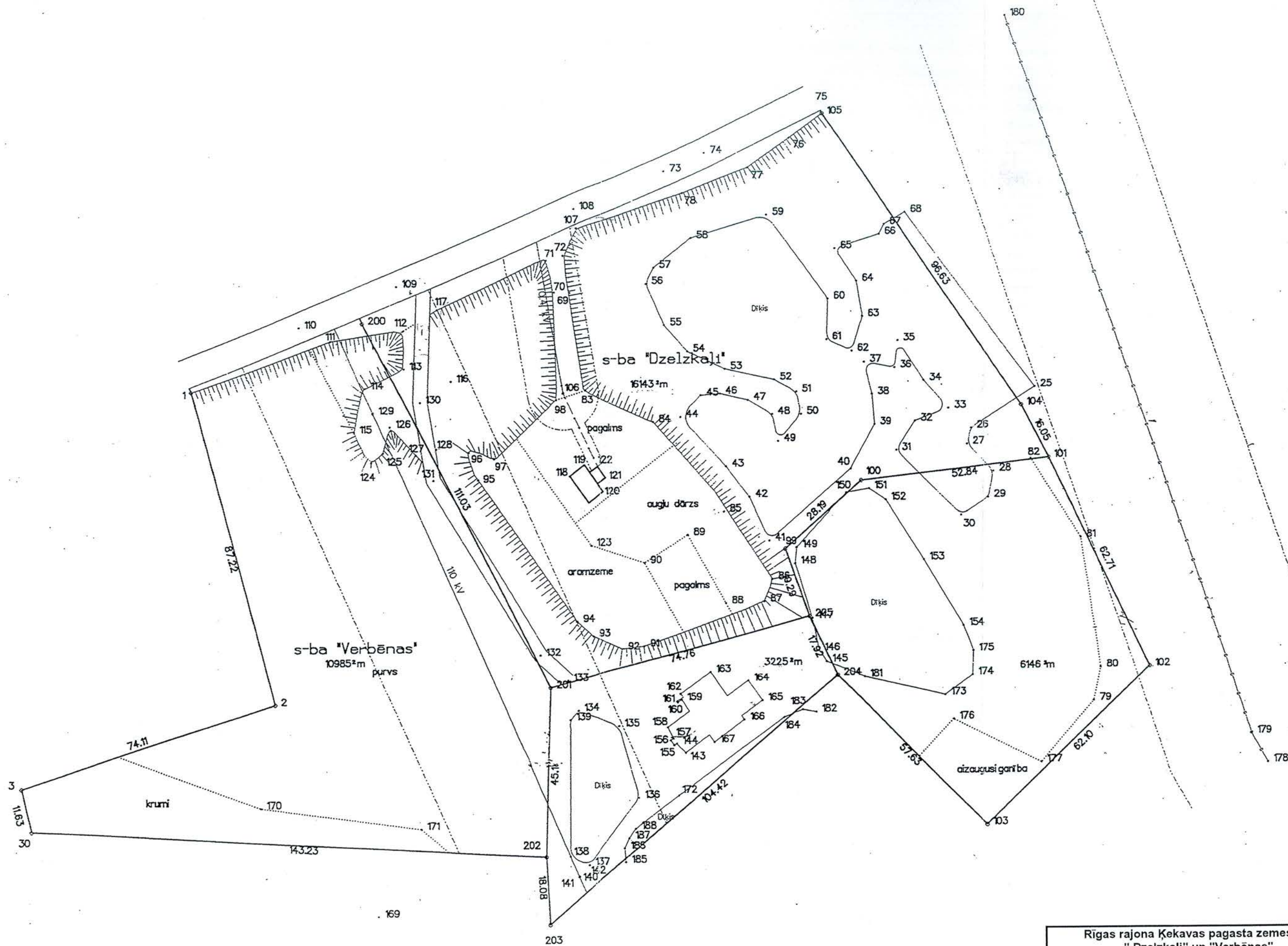
Saskaņā ar *Ķekavas pagasta Ģenerālplānu*, kas pašlaik atrodas galīgās redakcijas saskaņošanas stadijā, no saimniecības "Dzelzkaļi" izveidotie zemesgabali (parces) un zemesgabals (parcele) "Verbenas" atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā un uz tiem attiecināmi mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas noteikumi.

4. PLĀNOŠANAS PROCESS

Detālā plānojuma izstrādāšana noritēja atbilstoši LR MK 2000.. gada 5.decembra *Noteikumiem par teritoriju plānojumiem* Nr.423 prasībām.

Vispirms tika pieņemts Ķekavas pagasta padomes lēmums, apstiprināts Darba uzdevums, saņemti nosacījumi no uzdevumā noteiktajām institūcijām. Pēc tam tika izstrādāta un saskaņota pagasta Būvvaldē plānojuma 1.redakcija. No 2001.gada 26.novembra līdz 21.decembrim notika detālā plānojuma sabiedriskā apspriešana, kur ikvienam interesentam tika dota iespēja izskatīt projekta priekšlikumus un iesniegt Būvvaldē savas atsauksmes vai iebildumus. Paralēli tika pieprasīti nepieciešamie atzinumi par plānojumu.

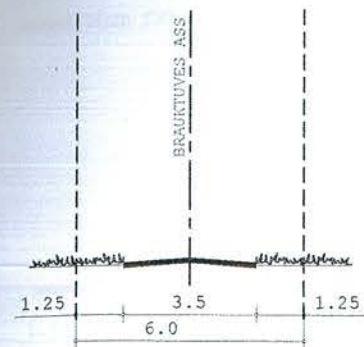
Iepriekš minētais liecina, ka detālā plānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, sadarbībā ar pagasta Būvvaldi, pasūtītājiem, kaimiņos esošo zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētām institūcijām. Katram bija iespēja izteikt savu viedokli un priekšlikumus.



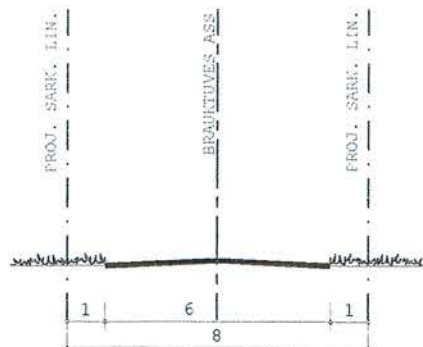
Rīgas rajona Ķekavas pagasta zemesgāļu
 "Dzelzkalī" un "Verbēnas"
 detaļais plānojums

Digitālais robežu plāns.	mērogs 1:1000	1.lapa
	Arhitekta Edgara Bērziņa birojs	
	2001.gads	

PROFILA A-A, M 1:200
/SERVITŪTA CEĻŠ/



PROFILA B-B, M 1:200

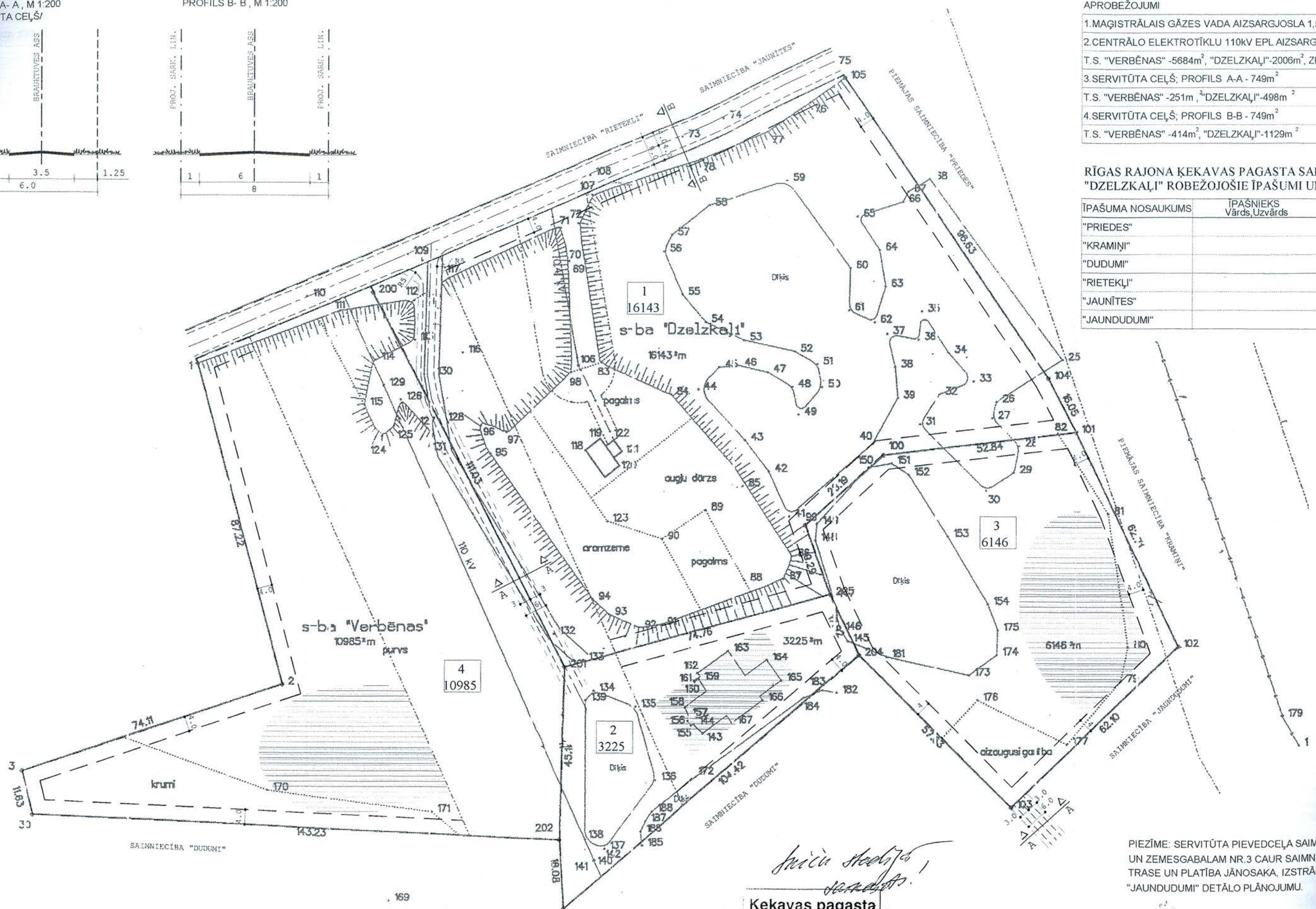


APROBEŽOJUMI

1. MAĢISTRĀLAIS GĀZES VADA AIZSARGJOSLA 1,5mP - 69m²
2. CENTRĀLO ELEKTROTĪKLU 110kV EPL AIZSARGJOSLA - 9097m²
- T.S. "VERBĒNAS" -5684m², "DZELZKAĻI"-2006m², ZEMES GAB.Nr2- 1407m²
3. SERVITŪTA CEĻŠ, PROFILS A-A - 749m²
- T.S. "VERBĒNAS" -251m², "DZELZKAĻI"-498m²
4. SERVITŪTA CEĻŠ, PROFILS B-B - 749m²
- T.S. "VERBĒNAS" -414m², "DZELZKAĻI"-1129m²

RĪGAS RAJONA ĶEKAVAS PAGASTA SAIMNIECĪBAS
"DZELZKAĻI" ROBEŽOJOŠIE ĪPAŠUMI UN TO ĪPAŠNIEKI

ĪPAŠUMA NOSAUKUMS	ĪPAŠNIEKS Vārds, Uzvārds	PARAKSTS, DATUMS
"PRIEDES"		
"KRAMIŅI"		
"DUDUMI"		
"RIETEKĻI"		
"JAUNĪTES"		
"JAUNDUDUMI"		



PIEZĪME: SERVITŪTA PIEVEDCEĻA SAIMNIECĪBAI "DUDUMI"
UN ZEMESGABALAM NR.3 CAUR SAIMN. "JAUNDUDUMI" ZEMI,
TRASE UN PLATĪBA JĀNOSAKA, IZSTRĀDĀJOT SAIMNIECĪBAI
"JAUNDUDUMI" DETĀLO PLĀNOJUMU.

Raitis Skuja
**Ķekavas pagasta
būvvalde**
 Ķekavas pagasta
arhitekts
Raitis SKUJA
 27.08.2001.

--- APBŪVES ATĻAUTĀ IZVIETOJUMA ROBEŽAS ZEMESGABALĀ
 ▨ IETEICAMĀ APBŪVES IZVIETOJUMA ZONA

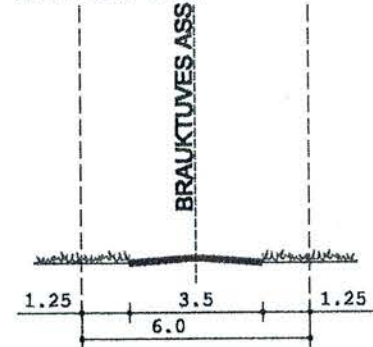
RĪGAS RAJONA ĶEKAVAS PAGASTA ZEMESGABALU
"DZELZKAĻI" UN "VERBĒNAS"
DETĀLAIS PLĀNOJUMS

PIRMĀ REDAKCIJA UN
ROBEŽOJOŠO ĪPAŠUMU
ĪPAŠNIEKU SASKANOJUMI

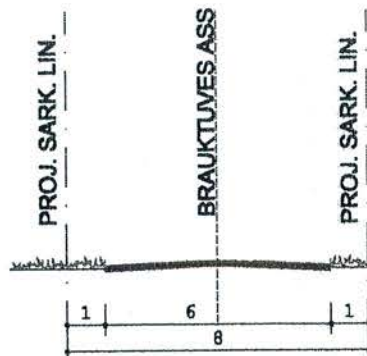
MĒROGS 1: 1000 2.LAPA
 ĀRHITEKTA
 EDGARA BĒRZIŅA BIROJS

PROFILS A-A, M 1:200

/SERVITŪTA CEĻŠ/

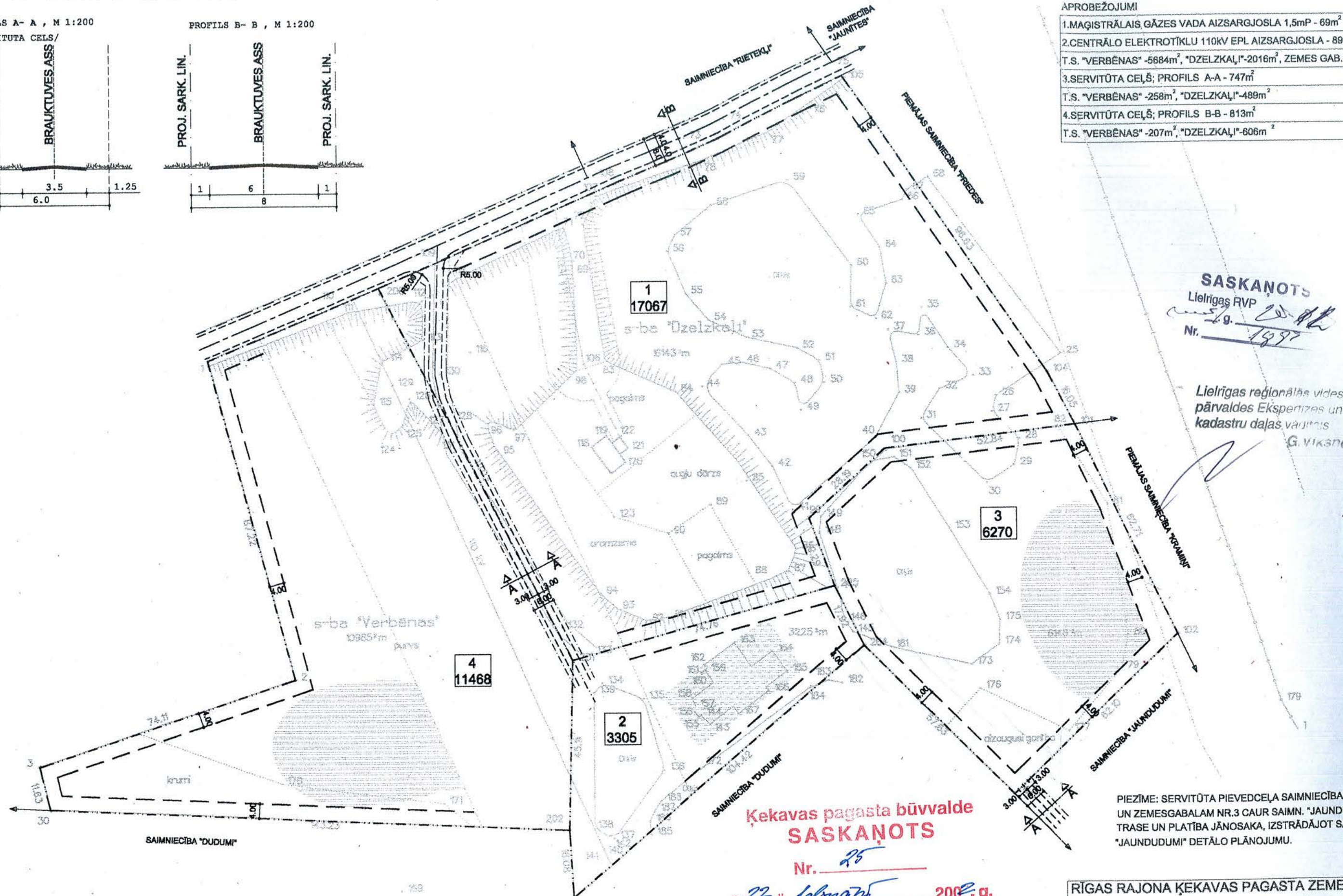


PROFILS B-B, M 1:200



APROBEŽOJUMI

1. MAĢISTRĀLAIS GĀZES VADA AIZSARGJOSLA 1,5mP - 69m²
2. CENTRĀLO ELEKTROTĪKLU 110KV EPL AIZSARGJOSLA - 8930m²
- T.S. "VERBĒNAS" -5684m², "DZELZKAĻI"-2016m², ZEMES GAB.Nr2- 1230m²
3. SERVITŪTA CEĻŠ; PROFILS A-A - 747m²
- T.S. "VERBĒNAS" -258m², "DZELZKAĻI"-489m²
4. SERVITŪTA CEĻŠ; PROFILS B-B - 813m²
- T.S. "VERBĒNAS" -207m², "DZELZKAĻI"-606m²



SASKAŅOTS
Lielrīgas RVP
g. *[Signature]*
Nr. 1997

Lielrīgas reģionālās vides
pārvaldes Ekspertīzes un
kadastru daļas vadītājs
G. Viksne

Ķekavas pagasta būvvalde
SASKAŅOTS

Nr. 25
"22" *felmaris* 2002. g.
Būvvaldes vadītājs *[Signature]*
Ķekavas pagasta
arhitekts
Raitis SKUJA

PIEZĪME: SERVITŪTA PIEVEDCEĻA SAIMNIECĪBAI "DUDUMI"
UN ZEMESGABALAM NR.3 CAUR SAIMN. "JAUNDUDUMI" ZEMI,
TRASE UN PLATĪBA JĀNOSAKA, IZSTRĀDĀJOT SAIMNIECĪBAI
"JAUNDUDUMI" DETĀLO PLĀNOJUMU.

--- APBŪVES ATĻAUTĀ IZVIETOJUMA ROBEŽAS ZEMESGABALĀ
IETEICAMĀ APBŪVES IZVIETOJUMA ZONA

RĪGAS RAJONA ĶEKAVAS PAGASTA ZEMESGABALU "DZELZKAĻI" UN "VERBĒNAS" DETĀLAIS PLĀNOJUMS	
GALVENAIS PLĀNS	MĒROGS 1: 1000 3.LAPA ARHITEKTA EDGARA BĒRZIŅA BIROJS 2001.GADS