

D-5

PAGASTA EKS



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 142 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts
Ķekavas pagasta "Duglāzijas"

Kadastra Nr.

8070 005 0008

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga

2003.g.

403

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam īpašumam Duglāzijas, 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 Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamam īpašumam Duglāzijas teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamais īpašums Duglāzijas, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašuma Duglāzijas zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-005-0008. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1,26 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 3,50 – 5,00m. Plānā teritorijai ir paralelograma forma un tā robežojas ar saimniecībām Mežaskultes, Melnezeri un Pļavnieku Skultes. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju atdala meliorācijas novadgrāvis ziemeļu daļā. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabals ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Piekļūšana zemesgabalam no perspektīvā piebraucamā ceļa teritorijas ziemeļu daļā.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju nešķērso inženierkomunikāciju tīkli.

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 10, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā pārsvarā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ceļiem.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamā īpašuma Duglāzijas 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 visam zemes gabalam. 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 Duglāzijas teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridors 12 un 10m. Būvlaide projektēta 6 un 4m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas. Perspektīvās apbūves izvietojums paredzams saskaņā ar meliorācijas novadgrāvja ekspluatācijas aizsargjoslu.

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 izvietošānu, 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, 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 perspektīvajam artēziskajam dziļurbumam saimniecības „Melnezeri” teritorijā, 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 detālais plānojums paredz centralizētu notekūdeņu savākšanu un bioloģisku attīrīšanu ar vēlāku novadi Olektes upītē. Kā alternatīva kanalizācijas notekūdeņu savākšana risināma ar bioloģiskām akām. 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 iepļānotās 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 perspektīvajam 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 perspektīvā artēziskā dziļurbuma saimniecībā „Melnezeri”.

2.5.7. Ceļi. Pieklūšana apbūves gabaliem paredzēta pa piebraucamo ceļu teritorijas ziemeļu daļā. Projektētās ielas brauktuve ir 5 m plata ar sarkano līniju koridoru 12 un 10m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 9 m ar redzamības brīvlaukumu. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot novadgrāvi.

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 Duglāzijas zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis zvērināts mērnieks Alvis Lapsa 2003. gada maija mēnesī.

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 14. jūlijā apstiprināts, darba uzdevums nekustamā īpašuma Duglāzijas 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. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Aprīnča avīze” 2003. gada 16. decembrī. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā trīs nedēļu laikā no 2003. gada 16. 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

Detālpilnojuma 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

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas
LKS 92 sistēmā

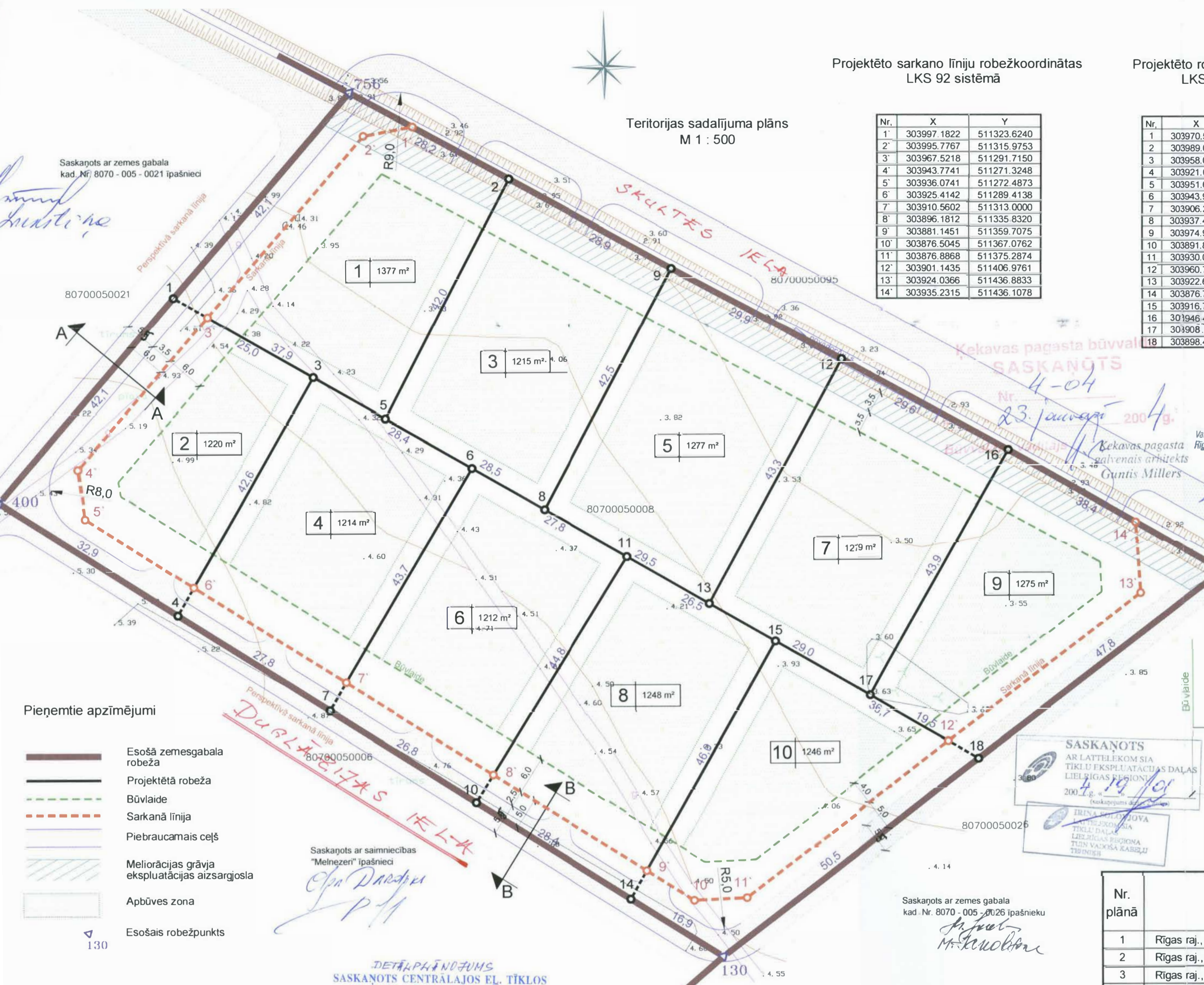
Projektēto robežpunktu koordinātas
LKS 92 sistēmā



Teritorijas sadalījuma plāns
M 1 : 500

Nr.	X	Y
1'	303997.1822	511323.6240
2'	303995.7767	511315.9753
3'	303967.5218	511291.7150
4'	303943.7741	511271.3248
5'	303936.0741	511272.4873
6'	303925.4142	511289.4138
7'	303910.5602	511313.0000
8'	303896.1812	511335.8320
9'	303881.1451	511359.7075
10'	303876.5045	511367.0762
11'	303876.8868	511375.2874
12'	303901.1435	511406.9761
13'	303924.0366	511436.8833
14'	303935.2315	511436.1078

Nr.	X	Y
1	303970.5704	511286.4213
2	303989.0122	511338.6223
3	303958.0899	511308.0928
4	303921.0536	511286.9211
5	303951.6523	511319.2713
6	303943.9163	511332.7043
7	303906.2247	511310.4389
8	303937.4156	511343.9922
9	303974.9871	511363.9570
10	303891.8914	511333.1706
11	303930.0239	511356.8273
12	303960.7620	511390.2937
13	303922.6635	511369.6081
14	303876.7301	511357.2155
15	303916.7814	511379.8220
16	301946.4650	511416.2589
17	301908.1834	511394.7518
18	303898.4370	511411.6757



- Pieņemtie apzīmējumi**
- Esošā zemesgabala robeža
 - Projektētā robeža
 - Būvlaide
 - Sarkanā līnija
 - Piebraucamais ceļš
 - Meliorācijas grāvis ekspluatācijas aizsargjosla
 - Apbūves zona
 - Esošais robežpunkts

SASKANŌTS
AR LATVIEĶĶOM SIA
TIKĻU EKSPĻUATĀCIJAS DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONĀ
2004.g. Nr. 4-19/04
(saskaņojums)

IRINA SOKOLOVA
AR LATVIEĶĶOM SIA
TIKĻU DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONĀ
TĻIN VADOŠĀ KARBĒŅU
TRĪMOSH

SASKANŌTS
Lielrīgas RVP
2004.g. Nr. 14-01
Nr. 32

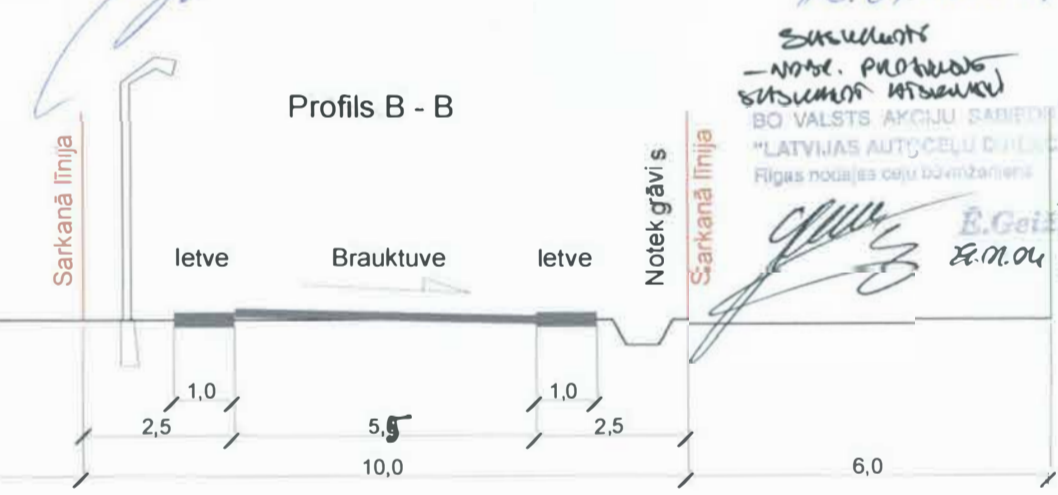
**Lielrīgas reģionālās iedzīvotāju nārvāldes
Ietekmes uz vidi nodaļa**
atļauju un pārskaņošanas vadītājs
G. Viksne

INĀRA LAUBE
13.01.2004.

SASKANŌTS
AR LATVIEĶĶOM SIA
TIKĻU EKSPĻUATĀCIJAS DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONĀ
2004.g. Nr. 4-19/04
(saskaņojums)

IRINA SOKOLOVA
AR LATVIEĶĶOM SIA
TIKĻU DAĻAS
LIELRĪGAS REĢIONĀ
TĻIN VADOŠĀ KARBĒŅU
TRĪMOSH

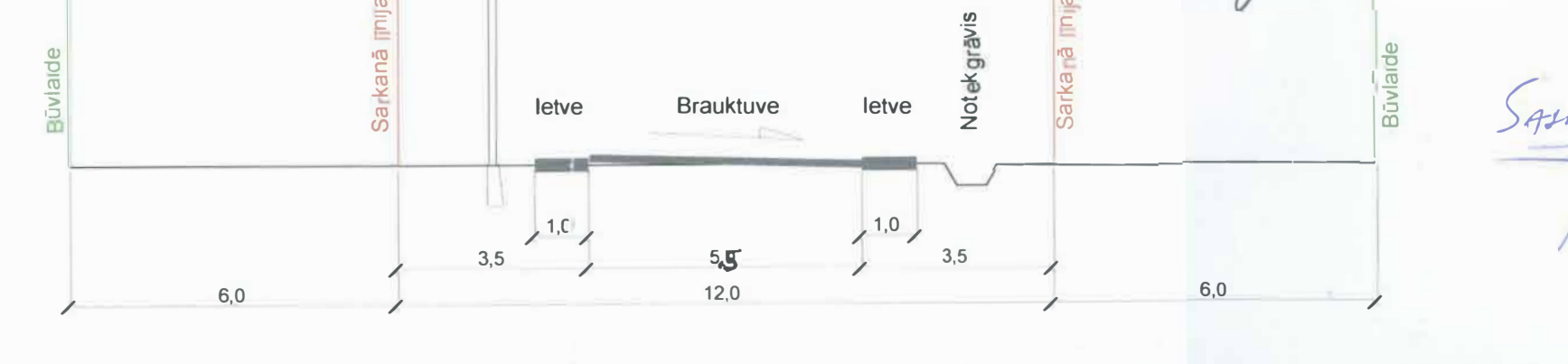
28.01.04



DETAĻPLĀNOJUMS
SASKANŌTS CENTRĀLAJOS EL. TĪKĻOS
16.01.2004.g.

N. KOZUHOVA
CET Tehniskās daļas
elektroinženiere

SASKANŌTS
Nr. 19-12-01/2004.g.
Lielrīgas reģionālās iedzīvotāju nārvāldes
Meliorācijas daļas vec. inspektors
Benita Kalpe



Galvenie rādītāji

Nr. plānā	Adrese	Zemes gabalu platības, m²	Apgūtinājumi, m²	
			Iela sarkanajās līnijās	Meliorācijas grāvis 3,5m ekspluatācijas aizsargjosla
1	Rīgas raj., Ķekavas pag., Skultes Nr.2	1377,0		171,6
2	Rīgas raj., Ķekavas pag., Duglāzijas, Nr.4	1220,0	404,0	
3	Rīgas raj., Ķekavas pag., Skultes Nr.4	1215,0		156,1
4	Rīgas raj., Ķekavas pag., Duglāzijas, Nr.3	1214,0	140,0	
5	Rīgas raj., Ķekavas pag., Skultes Nr.6	1277,0		155,5
6	Rīgas raj., Ķekavas pag., Duglāzijas, Nr.5	1212,0	136,0	
7	Rīgas raj., Ķekavas pag., Skultes Nr.8	1279,0		155,3
8	Rīgas raj., Ķekavas pag., Duglāzijas, Nr.7	1248,0	144,0	
9	Rīgas raj., Ķekavas pag., Skultes Nr.10	1275,0	378,0	193,9
10	Rīgas raj., Ķekavas pag., Duglāzijas, Nr.9	1246,0	328,0	

Direktors	J. Egliis	Pasūtītājs	142 - 03 TS		
Datorgrafika	O. Jermaks	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
		Detālplānojuma projekts nek. īpašumam "Duglāzijas", Ķekavas pagastā		1	2
		Teritorijas sadalījuma plāns M 1 : 500	Ef SIA Ekoloģiskais fonds		

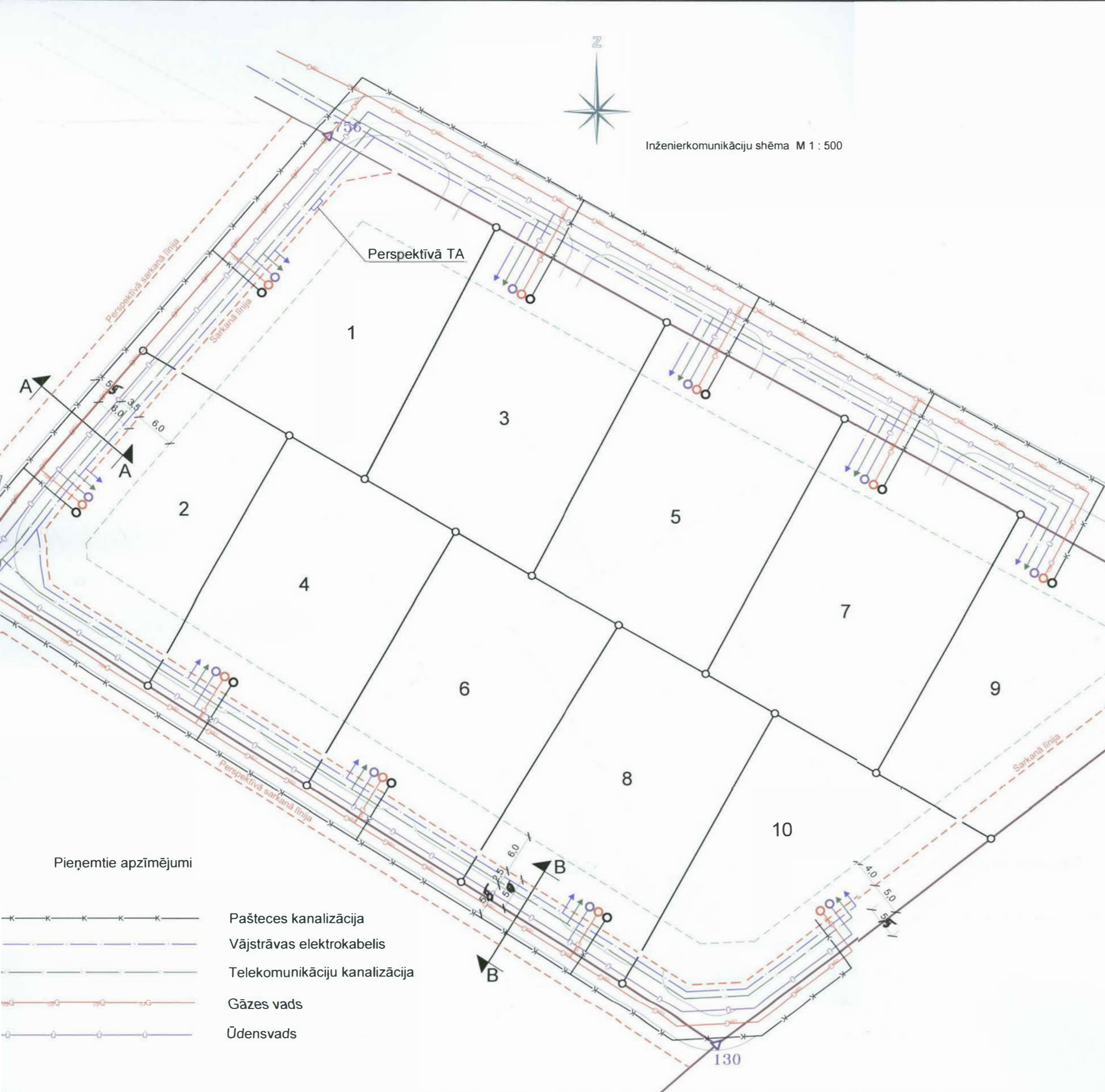
ma projekta risinājumi atbilst Latvijas būvnormatīviem kā arī tehnisko noteikumu prasībām

ARHITEKTS
VĒSTURS BRIEDIS
Sert. Nr. 0212

(datums) (paraksts)

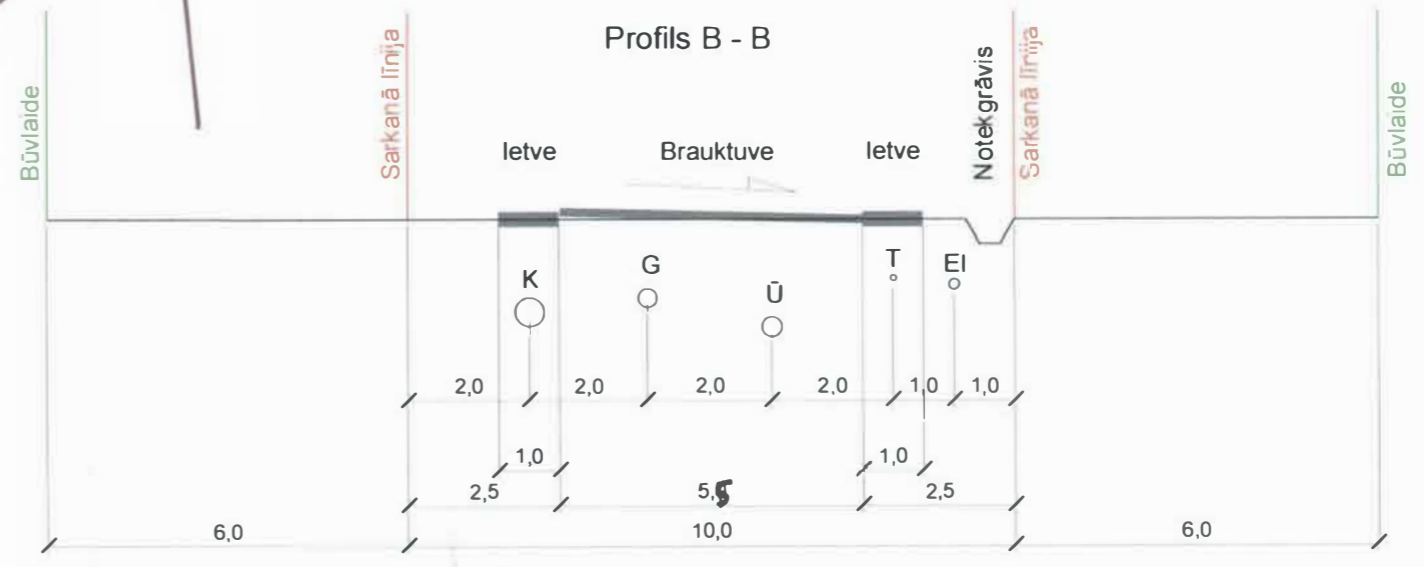
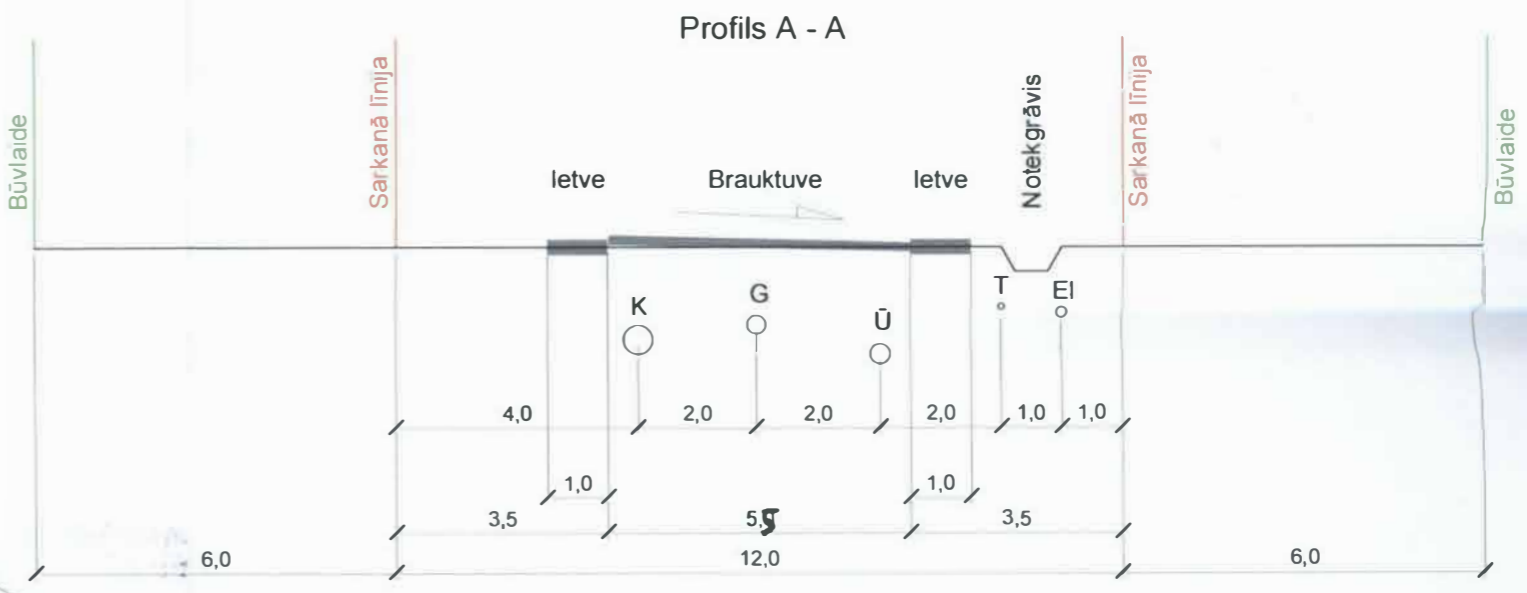


Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500



Pieņemtie apzīmējumi

-  Paštesces kanalizācija
-  Vājstrāvas elektrokabelis
-  Telekomunikāciju kanalizācija
-  Gāzes vads
-  Ūdensvads



Direktors		J. Eglītis	Pasūtītājs	142 - 03 TS			
Datorgrafika		O. Jermaks		Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
			Detālpārplānojuma projekts nek. īpašumam "Duglāzijas", Ķekavas pagastā			2	2
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500			