

ARHĪVA EKSEMPLĀRS



SIA "EKOLOGISKĀIS FONDS"

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

Ķekavas pagasta būvvalde
SASKAŅOTS

Nr. 32-04

"13. augustē" 2004. g.

Pasūtītājs

Būvvaldes vadītājs

Pasūtījuma Nr.

213 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts
Ķekavas pagasta "Dzintras"

Kadastra Nr.

8070 008 0524

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors

J. Eglītis



Rīga
2004.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums saimniecībai „Dzintras” Rīgas rajona 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 teritoriālplānošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir saimniecības īpašnieks Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt saimniecībai „Dzintras” teritorijas detālplānojumu, un pagasta apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, saimniecība "Dzintras" atrodas lauksaimniecībā izmantojamā teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Dzintras" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-008-0524. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 20,0 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 7,00 – 11,00m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar valsts a/ceļu A5, nekustamiem īpašumiem „Īgumi”, „Straumēni”, „Doras”, „Kālavī”, „Beitiņi-3” un „Beitiņi-4”.

Kā dabā fiksēta robeža, no blakus gabaliem teritoriju atdala noteikgrāvis austrumu pusē, valsts a/c A5 dienvidu daļā, maģistrālā gāzes vada ekspluatācijas josla rietumu pusē un 330 kV elektrolīnijas posms ziemeļu daļā.

Zemesgabals ir bez apbūves un ir lauksaimnieciski neizmantots. Teritoriju klāj lauks, tādēļ no a/ceļa saimniecība ir labi pārskatāma.

Piekļūšana zemesgabalam no servitūta ceļiem ziemeļu un rietumu daļā.

Teritoriju šķērso meliorācijas noteikgrāvis un ūdensvads. Gar zemesgabala ziemeļu robežu iet augstsrieguma gaisvadu elektropārvades līnija. Puse maģistrālā augstspiediena gāzes vada ekspluatācijas joslas pārkāpj īpašuma rietumu robežu. Perspektīvais apbūves izvietojums paredzams saskaņā ar meliorācijas tīklu shēmu, izstrādājot sistēmas pārkārtojuma projektu.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālais plānojums izstrādāts ar nodomu veidot apdzīvotu vietu, ar perspektīvu mazstāvu dzīvojamo 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, apzalumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamo zonu.

2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:

2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 49, ne mazākos kā 0,12 ha, mazstāvu dzīvojamās apbūves zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā, pārsvarā, ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar kvartālu principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas servitūta ielām. Teritorijā paredzētas divas iebrauktuves rietumu un ziemeļu daļā. Koplietošanas iela izdalīta kā atsevišķs zemes

gabals. Gandrīz puse zemesgabala „Dzintras” teritorijas pārkāj teritorija, kas klasificējama kā turpmākās izpētes teritorija (plānā Nr.50).

Saskaņā ar 2003. gada 19. septembra Ķekavas pagasta sēdes atļauju (prot. Nr.21) sadalīt saimniecību „Dzintras” parcelēs 20,0 ha platībā, atdalītajiem apbūves zemes gabaliem noteikts jauns nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *vienģimenes, divģimēju dzīvojamo māju apbūve, kods 0601.* Mērķis noteikts saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

2004. gada 9. februārī saņemti LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes lēmums un atļauja lauksaimniecības zemju transformācijai apbūves zemē 18,0 ha platībā.

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”. Plānotajā teritorijā perspektīvo ielu nosaukumi saskaitoti ar Ķekavas pagastu.

2.2. Apbūves izvietojums

Ciematu paredzēts veidot nekustamā īpašuma „Dzintras” zemes ziemeļu pusē. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridori 12 . Būvlaide projektēta 6m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas un koplietošanas grāvjiem.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālais plānojums īsteno "Dzintras" saimniecības projektēto zemesgabalu daļas transformāciju no lauksaimniecībā izmantojamas zemes uz apbūves zemi. Rezultātā starp izkliedētajām esošajām saimniecībām un tām piegulošajiem laukiem parādīsies neliels ciemats ar savu infrastruktūru.

2.4. Dabas vides saglabāšana

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

Plānotā iekšējā pievadceļa 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. Būvniecības laikā izrakto melnzemi paredzēts izmantot teritorijas apzaļumojumu veidošanai.

Perspektīvās ēkas dabā izvietojamas bez vērtīgo koku izciršanas.

Aizsargjoslas.

Plānojumā parādītas meliorācijas grāvju 10m aizsargjoslas un valsts a/ceļa A5 100m aizsargjosla. Esošajam ūdensvadam uzrādīta 10m plata aizsargjosla. Blakus teritorijai ejošā maģ. gāzes vadām uzrādīta 25m plata aizsargjosla. Ziemeļu pusē teritoriju pārklāj 330 kV elektroliņijas 30m platā aizsargjosla.

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 ierīkot centrālo artēzisko urbumu, kurš nodrošina ūdens kvalitāti pēc ķīmiskajām un mikrobioloģiskajām prasībām (ūdensapgādes perspektīvo sistēmu skatīt inženierkomunikāciju shēmā). Aizsargjosla ap vietējo ūdensapgādes avotu noteikta atbilstoši 1999. gada 5. janvāra MK noteikumiem Nr. 8 „Aizsargjoslu ap ūdens ķemšanas vietām noteikšanas metodika”, un no kura paredzēts nodrošināt visu apbūves ciemata ūdensapgādi. Gadījumā ja zemesgabalu apguve notiek nevienmērīgi, tad, kā variants, pastāv iespēja ierīkot vietējos urbūmus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz centrālo bioloģisko attīrišanas iekārtu. Sadzīves notekūdeņu savākšanas tīklu aizsargjosla paredzēta saskaņā ar MK „Aizsargjoslu likuma” pantu Nr.19. kā alternatīva

iespēja pastāv krājrezervuāru ierīkošana katrā zemes gabalā. 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 ieplānotajām transformatoru apakšstacijām, kas inženierkomunikāciju shēmā paredzētas apbūves teritorijas vidus un ziemeļu daļā. Projektā shematiiski parādītas jaunās 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 shematiiski parādīti shēmā. Perspektīvais pieslēgums pie sakaru līnijas teritorijas ziemeļu daļā 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 hidrantus, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeye no vietējā artēziskā dzīlurbuma.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana teritorijai paredzēta no pagasta a/ceļiem. Projektētās ielas ir 6 m platas ar sarkano līniju koridoru 12 m platumā. Ielu stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Ielas abās pusēs paredzētas gājēju ietves. Lietus ūdens novadīšanai paredzēts ierīkot lietus kanalizāciju.

2.5.8. Citi infrastruktūras risinājumi.

Ielu apgaismošanai paredzēts ierīkot apgaismojuma balstus ar kabeļu pievadiem. 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 "Dzintras" saimniecības zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfisko plānu ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis mērnieks Alvis Lapsa 2003. gada nogalē.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 19. septembra lēmumu Nr. 21. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno perspektīvo teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu dzīvojamā apbūve;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 3. oktobrī apstiprināts, plānošanas un arhitektūras uzdevums saimniecības „Dzintras” detālplānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti nosacījumi no:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas;
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brīgādes;
- Sabiedrības veselības aģentūras Rīgas filiāles;
- SIA “Lattelekom”;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas Nodaļas;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Rīgas Rajona Padomes;
- LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots Rīgas „Aprīņķa Avīzē” 2004. gada 20. maijā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Ķekavas pagasta ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2004. gada 20. maija. Par izstrādāto detālplānojuma 1.

redakciju individuāli tika informēti kaimiņu zemesgabalu īpašnieki ar ierakstītām vēstulēm.

Iebildes par detālplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, 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.

3.4. Projekta saskaņošana.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
- LR Valsts Zemes dienests;
- Lielrīgas reģionālās vides pārvalde;

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

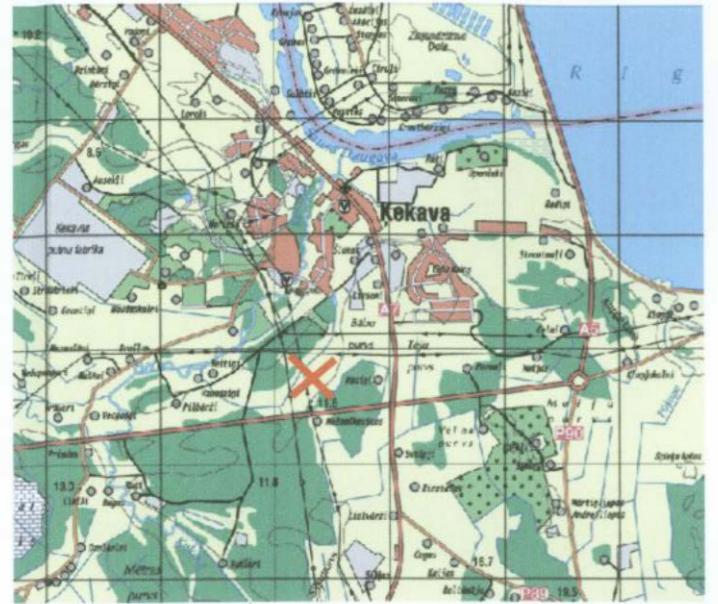
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodalju;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas Reģionālās Lauksaimniecības Pārvaldes Rīgas sektorū;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi.

Sastādīja

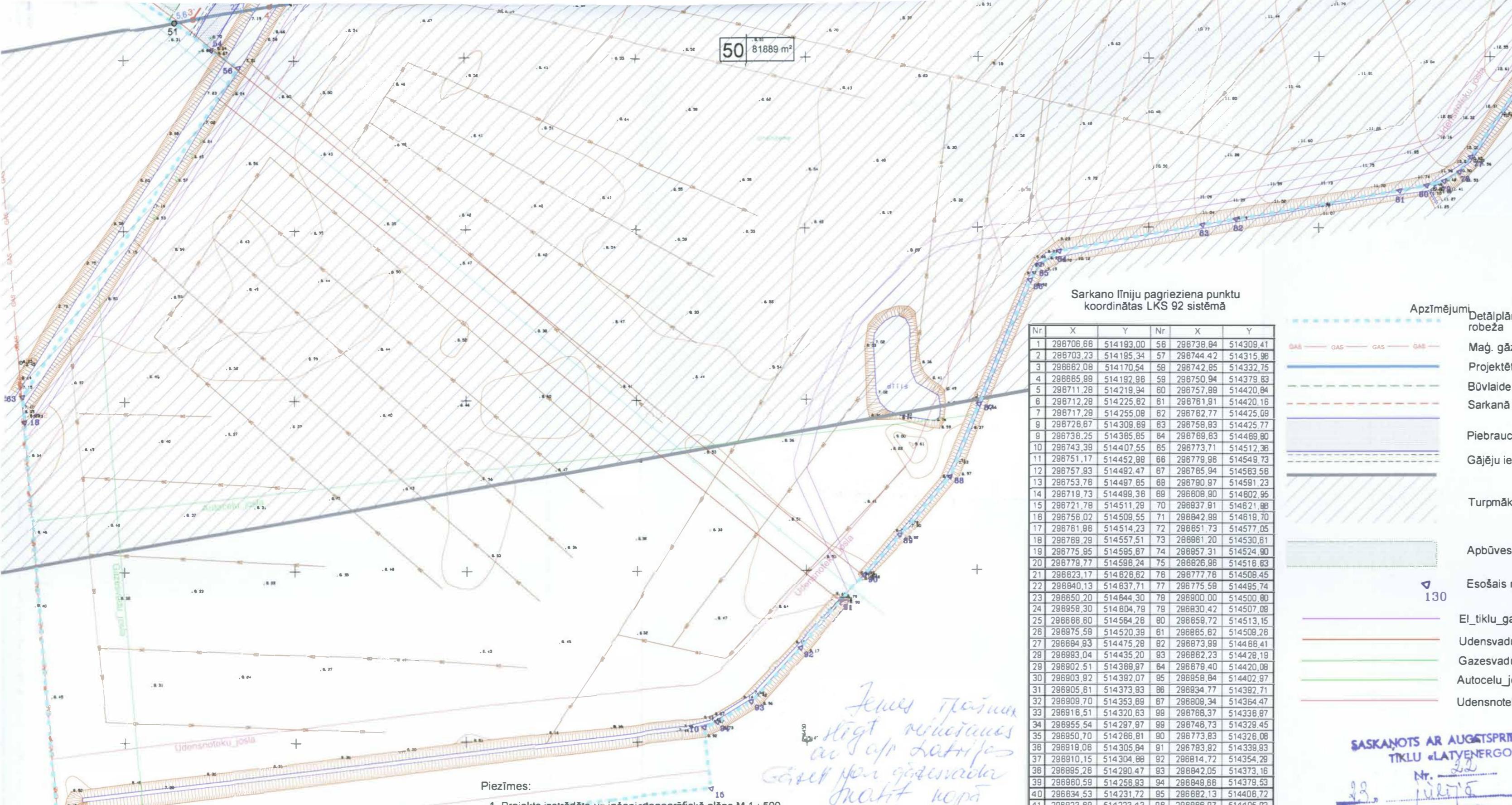


J. Eglītis

Situācijas plāns



Dzintris

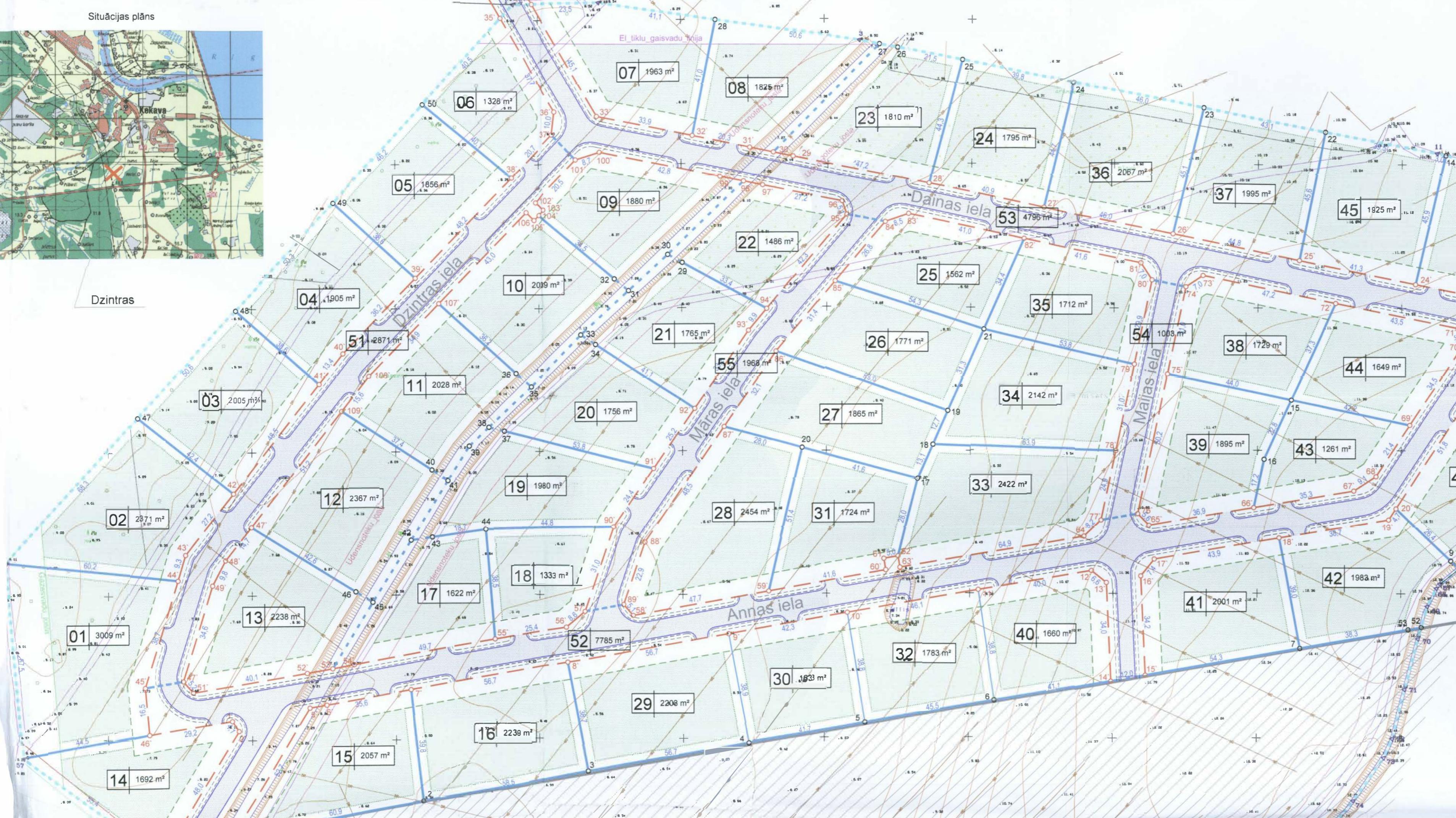


DETALPLĀNOJUMS SASKANOTS
VAS "Latvenergo" filiālē
"Centrālā elektroenerģētikā"
Rīgas rajona īpašā komandēta veicējs
A. Lapiņš
Datus 14.06.2004.
Paraksts

SO 14.06.2004
Rīga 07.06.2004
INARA LAUBE
07.06.2004
2004 Gads 18. Jūnijā

Kārtīgais Glāzē
Stratēģisks un attīstības daļas
veicējs
Autocelotākumi
SASKANOTS AR AUGĀTS PREGUMU
TĪKLU «LATVENERGO»
Nr. 22
M. 1:500
Apstākumi
Tīklu «Dzintris»

Saimn. "Dzintras" sadalījuma plāns



Apgrūtinājumi:

I. Meliorācijas grāvju aizsargosla 10m
1. Parcele Nr. 08 - 803 m²

2. Parcele Nr. 09 - 793 m²

3. Parcele Nr. 10 - 732 m²

4. Parcele Nr. 11 - 708 m²

5. Parcele Nr. 12 - 804 m²

6. Parcele Nr. 13 - 535 m²

7. Parcele Nr. 15 - 758 m²

8. Parcele Nr. 15 - 724 m²

9. Parcele Nr. 19 - 643 m²

10. Parcele Nr. 21 - 612 m²

11. Parcele Nr. 22 - 573 m²

12. Parcele Nr. 23 - 786 m²

13. Parcele Nr. 42 - 414 m²

16. Parcele Nr. 47 - 106 m²

17. Parcele Nr. 48 - 860 m²

18. Parcele Nr. 49 - 691 m²

II. Ūdensvada aizsargosla 30m

1. Parcele Nr. 05 - 58 m²

2. Parcele Nr. 07 - 732 m²

3. Parcele Nr. 08 - 270 m²

III. Maģ. gāzes būvvalde aizsargosla 25m

1. Parcele Nr. 01 - 880 m²

2. Parcele Nr. 02 - 103 m²

3. Parcele Nr. 14 - 87 m²

4. Parcele Nr. 48 - 3807 m²

IV. Ūdensvada aizsargosla 5m

1. Parcele Nr. 1 - 13 m²

2. Parcele Nr. 14 - 138 m²

3. Parcele Nr. 50 - 2355 m²

V. Autocel. Aizsargosla 100m

1. Parcele Nr. 50 - 23375 m²

Geleņve rādītāji

Nr. plāns	Nosaukums	zemes gabalu platības, m ²	Tertonjas izmantošana	NLM. kods
1	Annas iela Nr. 1	3009,0		
2	Dzintris iela Nr.10	2371,0		
3	Dzintris iela Nr.8	2005,0		
4	Dzintris iela Nr.6	1805,0		
5	Dzintris iela Nr.4	1656,0		
6	Dzintris iela Nr.2	1328,0		
7	Dzintris iela Nr.1	1862,0		
8	Dainas iela Nr.2	1625,0		
9	Dainas iela Nr.3	1890,0		
10	Dzintris iela Nr.5	2039,0		
11	Dzintris iela Nr.7	2387,0		
12	Dzintris iela Nr.8	2387,0		
13	Annas iela Nr.3	2238,0		
14	Annas iela Nr.2	1682,0		
15	Annas iela Nr.4	2057,0		
16	Annas iela Nr.5	2239,0		
17	Annas iela Nr.7	1622,0		
18	Annas iela Nr.8	1333,0		
19	Māras iela Nr.5	1880,0		
20	Māras iela Nr.3	1756,0		
21	Māras iela Nr.1	1785,0		
22	Dainas iela Nr.1	1498,0		
23	Dainas iela Nr.4	1810,0		
24	Dainas iela Nr.6	1795,0		
25	Dainas iela Nr.3	1582,0		
26	Māras iela Nr.2	1771,0		
27	Māras iela Nr.4	1885,0		
28	Dainas iela Nr.11	2454,0		
29	Dainas iela Nr.8	2208,0		
30	Dainas iela Nr.9	1660,0		
31	Dainas iela Nr.10	1724,0		
32	Dainas iela Nr.12	1873,0		
33	Dainas iela Nr.13	2422,0		
34	Dainas iela Nr.14	1860,0		
35	Dainas iela Nr.15	1778,0		
36	Dainas iela Nr.16	1885,0		
37	Dainas iela Nr.17	1729,0		
38	Dainas iela Nr.18	1261,0		
39	Dainas iela Nr.19	1261,0		
40	Dainas iela Nr.20	2109,0		
41	Dainas iela Nr.21	2109,0		
42	Dainas iela Nr.22	1983,0		
43	Dainas iela Nr.23	1983,0		
44	Dainas iela Nr.24	1649,0		
45	Dainas iela Nr.25	1925,0		
46	Dainas iela Nr.26	2190,0		
47	Dainas iela Nr.27	3126,0		
48	Dainas iela Nr.28	2690,0		
49	Dainas iela Nr.29	2109,0		

Kekavas pagasta būvvalde
SASKANOTS
Nr. 32 - 04

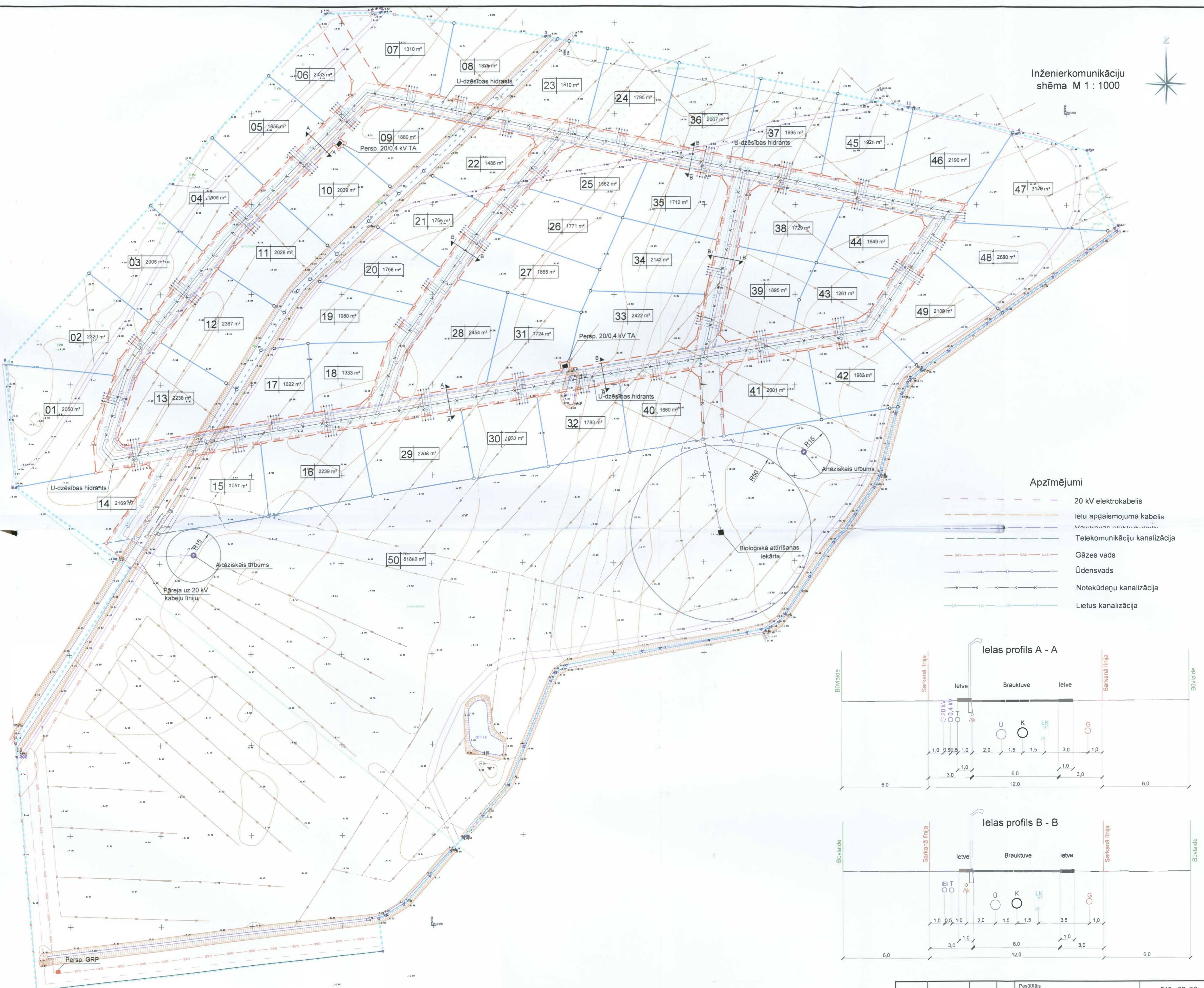
13. auguste 2004
Būvvaldes vadītājs
Guntis Millers

Kekavas pagasta galvenais arhitekts
Guntis Millers

Vienīgmenes, divīgmenes dzīvojamā apbūve
māju apbūve, 0801

Robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā

Nr.	X	Y
1	296677,13	514199,56
2	296677,74	514259,54
3	296688,56	514317,03
4	296688,01	514372,92
5	296705,07	514414,02
6	296712,78	514458,89
7	296730,98	514554,85
8	296758,69	514620,25
9	296761,51	514617,30
10	296792,61	514661,36
11	296790,28	514664,66
12	296835,76	514722,64
13	296889,92	514670,25
14	296903,06	514615,19
15	296817,74	514561,67
16	296796,87	514552,24
17	296790,17	514431,80
18	296802,08	514437,00
19	296813,78	514442,11
20	296801,03	514391,56
21	296842,47	514454,65
22	296911,30	514573,34
23	296919,52	514530,99
24	296928,28	514485,80
25	296935,87	514446,65
26	296939,98	514425,47
27	296941,19	514419,18
28	296949,94	514362,04
29	296865,76	514350,26
30	296868,54	514345,21
31	296865,09	514331,56
32	296860,20	514326,63
33	296860,84	514314,86
34	296837,46	514319,97
35	296822,67	514297,22
36	296827,45	514291,94
37	296807,12	514287,74
38	296808,48	514282,37
39	296801,95	514275,54
40	296793,68	514262,51
41	296798,57	514268,13
42	296769,16	514256,27
43	296770,23	514262,66
44	296772,93	514281,23
45	296747,55	514241,91
46	296751,23	514236,00
47</		



Pielikums	213 - 03 TS
Direktors	J. Eglijs
Datorgrafika	O. Jermaks
Objekts	Detālpļānojuma projekts nek. iepšumam "Dzirnras", Kekavas pagastā
Stadja	2
Lapa	3
Lapas	