

Pasūtītājs D Š
Pasūtījuma Nr. 157 - 03
Objekts *Detālplānojuma projekts
Ķekavas pagasta "Gravas"*
Kadastra Nr. 8070012 0095

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums TS
Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2003.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums saimniecībai „Gravas” 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 īpašniece D. Š. :. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieka piestādītajiem ģeometriskajiem dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt saimniecībai „Gravas” teritorijas detālplānojumu, un pagasta apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

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

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Gravas" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustāmais īpašums ar kadastra Nr.8070-012-0095. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 9,2 ha. Reljefs ir ar izteiktu reljefu un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 22,00 – 14,00m. Plānā teritorijai atgādina romba formu un tā robežojas ar valsts a/ceļu Ķekava – Jaunjelgava P5, apbūves gabaliem ar kad. Nr. 80700120305, 0807012007, 0807012001, 0807012004, 80700120136, 80700120240 un 80700120233.

Kā dabā fiksēta robeža, no blakus gabaliem teritoriju atdala servitūta ceļš rietumu daļā, valsts a/c Ķekava – Jelgava P85 ziemeļu daļā.

Zemesgabals ir bez apbūves un ir lauksaimnieciski neizmantots. Teritoriju klāj lauks, ziemeļu puse, gar autoceļu ir krūmaina, tādēļ no a/ceļa saimniecības pārskatāmība ierobežota.

Piekļūšana zemesgabalam no pagasta servitūta ceļa ziemeļrietumu daļā.

Teritoriju šķērso 20 kV un 0,4 kV gaisvadu elektropārvades līnijas. Zemesgabals ir nosusināts ar drenāžu, kuru apbūves gaitā paredzēts pārkārtot.

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, apzaļumošanu, veidojot estētiski sakārtotu dzīvojamo zonu.

2. Detālā plānojuma izstrādes detalizācija:

2.1. Zemes gabala sadalīšana un apbūve

Esošais īpašums sadalīts 32, ne mazākos kā 0,15 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā, pārsvarā, ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvais sadalījums veidots ar galvenās ielas principu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas servitūta ielu. Teritorijā paredzēta viena iebrauktuve rietumu daļā.

Saskaņā ar 2002. gada 5. jūnija Ķekavas pagasta sēdes atļauju (prot. Nr.11) sadalīt saimniecību „Gravas” parcelēs 9,2 ha platībā, atdalītajiem zemes gabaliem noteikts jauns nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *vienģimenes, divģimeņu*

dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Mērķis noteikti saistībā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr. 344 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un sistematizācijas kārtība”.

2003. gada 21. oktobrī saņemti LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes lēmums un atļauja lauksaimniecības zemju transformācijai apbūves zemē 9,0 ha platībā.

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”. Plānotajā teritorijā perspektīvās ielas nosaukums – Gravu iela, saskaņots ar Ķekavas pagastu.

2.2. Apbūves izvietojums

Ciematu paredzēts veidot pa visu nekustamā īpašuma „Gravas” zemi. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvplaidēm. Sarkano līniju koridors 14 m. Būvplaide projektēta 6 m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālais plānojums īsteno “Gravas” saimniecības projektēto zemesgabalu daļas transformāciju no lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz apbūves zemi. Rezultātā starp izkliedētajām esošajām saimniecībām un tām piegulošajiem laukiem parādīsies neliels ciemats ar savu infrastruktūru. Saskaņā ar „Rīgas rajona plānojumu ar grozījumiem”, īpašums atrodas ainaviski izteiksmīgo teritoriju zonā, tādēļ ēku un būvju vizuālajam tēlam un uzturēšanai jābūt estētiski saskanīgiem.

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 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. Plānojumā parādīta Rīgas ūdenskrātuves aizsargjosla – 500m. Saistībā ar zemes gabala robežu plānu, detālā plānojuma projektā uzrādītas valsts a/ceļa P85 100 m aizsargjosla un gaisvadu elektropārvades līniju aizsargjoslas.

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 detālpļānojuma grafiskajā daļā.

2.5.1. Ūdensapgādei detālpļānojuma 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 ņemšanas 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 dziļurbumus katrā apbūves gabalā. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz vietējās izsmejamās attīrīšanas iekārtas. Tvertnes izbūvējamas vietās, kur ērta piekļūšana notekūdeņu savākšanas transportam, kā arī pieslēgšanās vienota kanalizācijas tīkla gadījumā. Sadzīves notekūdeņu savākšanas tīklu aizsargjosla paredzēta saskaņā ar MK „Aizsargjoslu likuma” pantu Nr.19. 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, kas inženierkomunikāciju shēmā paredzēta apbūves teritorijas ziemeļrietumu daļā. Projektā shematiski parādītas jaunās

EPL. Par elektropadeves avotu izvēlēta teritoriju šķērsojošā CET piederošā 20 kV 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. Perspektīvais pieslēgums pie sakaru līnijas teritorijas ziemeļu daļā Detalizēta telefonizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.6. Ugunsdzēsība, glābšana un civilā aizsardzība. Zemesgabala daļējums 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 hidrāntus, tā, ka attālums teritorijā līdz tālākajai mājai nepārsniedz 150m. Ūdenspadeve no vietējā artēziskā dziļurbuma.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana teritorijai paredzēta pa esošo pašvaldības servitūta ceļu. Projektētās ielas ir 6 m platas ar sarkano līniju koridoru 14 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 "Gravas" saimniecības zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:1000 izstrādāts SIA "NĪS" 2003. gada augusta mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 2003. gada 13. jūnija lēmumu Nr. 11. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno perspektīvo teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu dzīvojamā apbūve;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 14. jūlijā apstiprināts, plānošanas un arhitektūras uzdevums saimniecības „Gravas” detālā plānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas 2003. gada 21. augustā izsniegtie tehniskie nosacījumi Nr. 1-8.8/ 6563.
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2003. gada 26. augustā izsniegtie nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai Nr. 3 – 3/ 3176.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2003. gada 25. jūlija izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 32/ 670.
- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāle 2003. gada 22. augustā izsniegtais projektēšanas higiēniskais uzdevums Nr. 26 – 5 – 11/ H – 1202.
- SIA “Lattelekom” 2003. gada 13. oktobrī izsniegtie noteikumi Nr. 29.4.5.2 – 15/120.
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas Nodaļas 2003. gada 12. septembrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 498/173.
- VAS „Latvenergo” CET 2003. gada 23. septembra tehniskie nosacījumi Nr. 322100-04/2560.
- AS „Latvijas Gāze” 2003. gada 11. septembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 14 – 2 – 1/ 1469.
- Rīgas Rajona Padome 2003. gada 5. oktobra izsniegtie nosacījumi Nr. 2.1 – 23/652 E - 182.
- LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes nosacījumi Nr. 226.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojumi tika ievietoti Rīgas „Apriņķa Avīzē” 2003. gada . decembrī un 2003. gada 11. martā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Stopiņu pagasta ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 6 nedēļu laikā no 2003. gada 11. marta. Par detālplānojuma izstrādi rakstiski informēti kaimiņos atrodošos zemes gabalu īpašnieki.

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

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- LR VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldi;
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas nodaļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Lielrīgas Reģionālās Lauksaimniecības Pārvaldes Rīgas sektoru;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi.

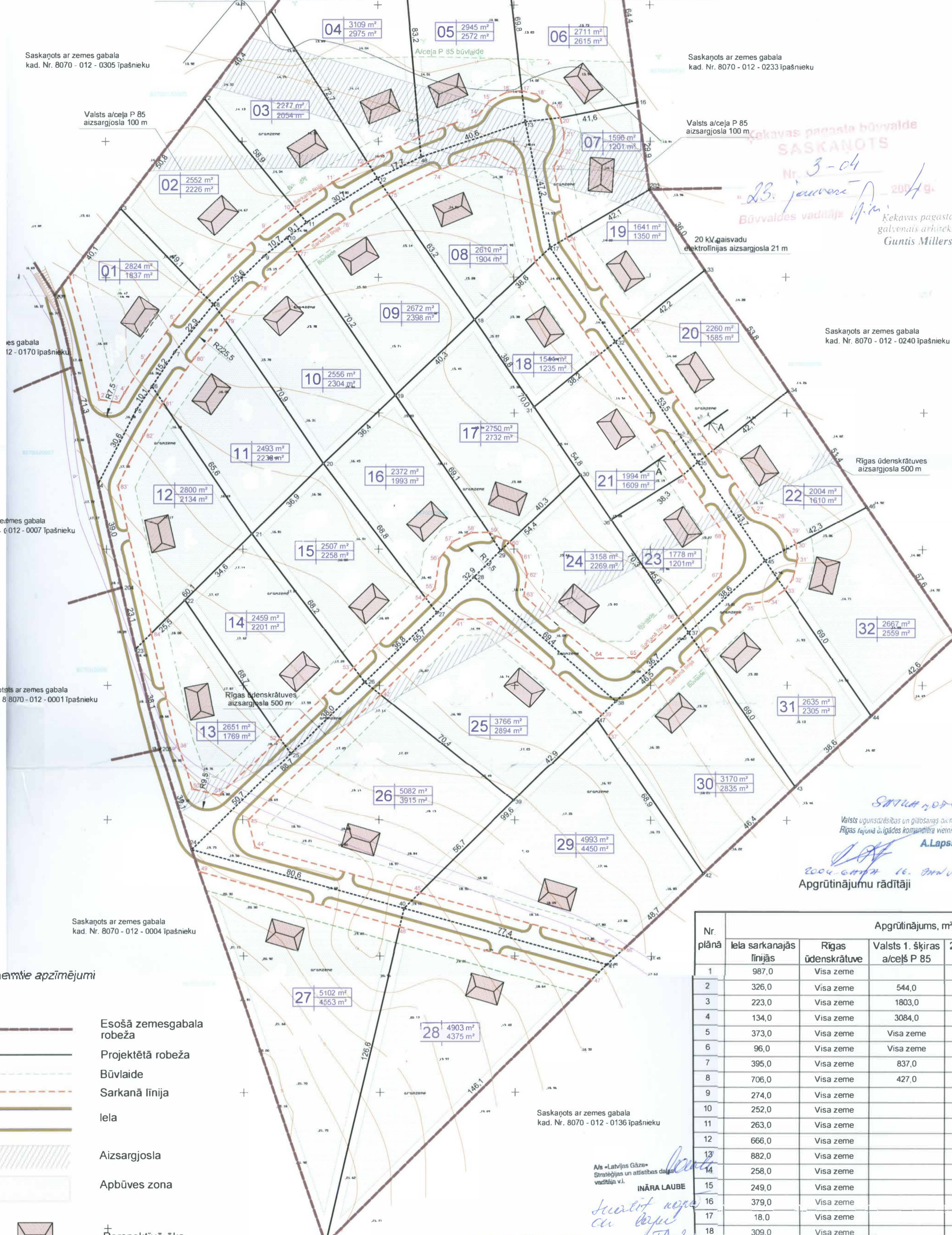
Sastādīja

J. Eglītis

Situācijas plāns



sadalījuma plāns M 1 : 1000



Pieņemtie apzīmējumi

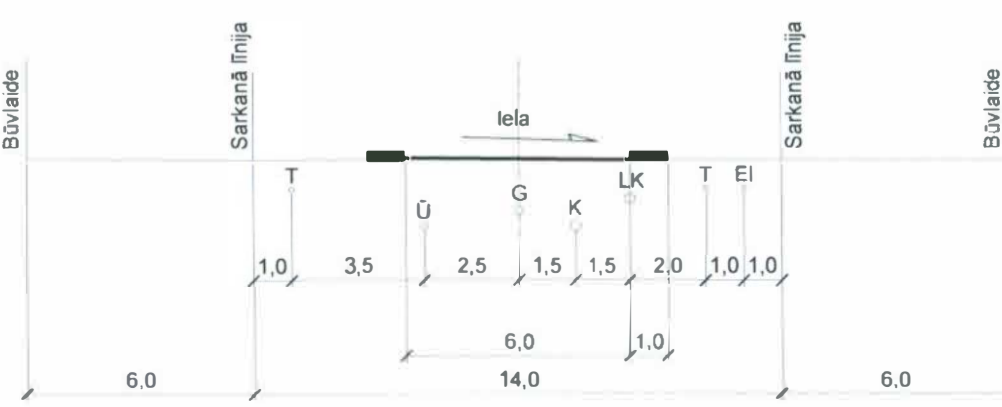


Gruntsgabala numurs 1 Kopējā platība 1451 m² Lietderīgā platība 1421 m²

Piezīmes:

- 1. Projekts izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna M 1 : 500.
2. Izmēri doti metros, precizējami dabā nospraudzot ceļu trasēs un apbūves gabalu robežās.
3. Apbūves izvietojums gruntsgabalā dots orientējoši.
4. Inženierapgādes tīklu projekti izstrādājami atsevišķi.

Ielas šķēršņis A - A



Projektēto robežpunktu koordinātas LKS 92 sistēmā

Table with 3 columns: Nr., X, Y. Lists 48 projected boundary coordinates in the LKS 92 system.

Projektēto sarkano līniju robežkoordinātas LKS 92 sistēmā

Table with 5 columns: Nr., X, Y. Lists 48 projected red line boundary coordinates in the LKS 92 system.

Apgrūtinājumu rādītāji

Table of indicators (Apgrūtinājums, m²) for 32 plots, categorized by street type: iela sarkanajās līnijās, Rīgas ūdenskrātuve, Valsts 1. šķiras a/ceļa P 85, 20 kV gaisvadu elektrolinija, and 0.4 kV gaisvadu elektrolinija.

Galvenie zemesgabalu rādītāji

Table of main land parcel indicators, listing plot number, address, total area (Kopējā), and usable area (Lietderīgā) for 32 plots.

A/s 'Latvijas Glāze' Stratēģijas un attīstības daļas vadītājs VL. INĀRA LAUBE

DETAĻPLĀNOJUMS SASKAŅOTS CENTRALAJOS EL. TIKLOS 14.01.2004.g.

P.S. 20kv līnijas pārveidošana priekšdarbi CET-01 uzdevumam pietiekšanai N. KOZŪHOVA CET Tehniskās daļas elektroinženiere

SARUNA 2004.08.04. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Rīgas rajonā š. ligādes komandējošais A.Lapsiņš 2004.gada 16. septembris.

Saskaņots ar zemesgabala 'Gravas' īpašnieku Dz. Šteinbriķe 2004. gada

Administrative table containing project information: Pasūtītājs (157-03 TS), Projekts (Detalplānojuma projekts nek. īpašumam 'Gravas', Kekavas pagasta), Pasūtītājs (J. Eglijs, O. Jermaks), Stadija (Lapa 1), and Lapas (Lapa 2).

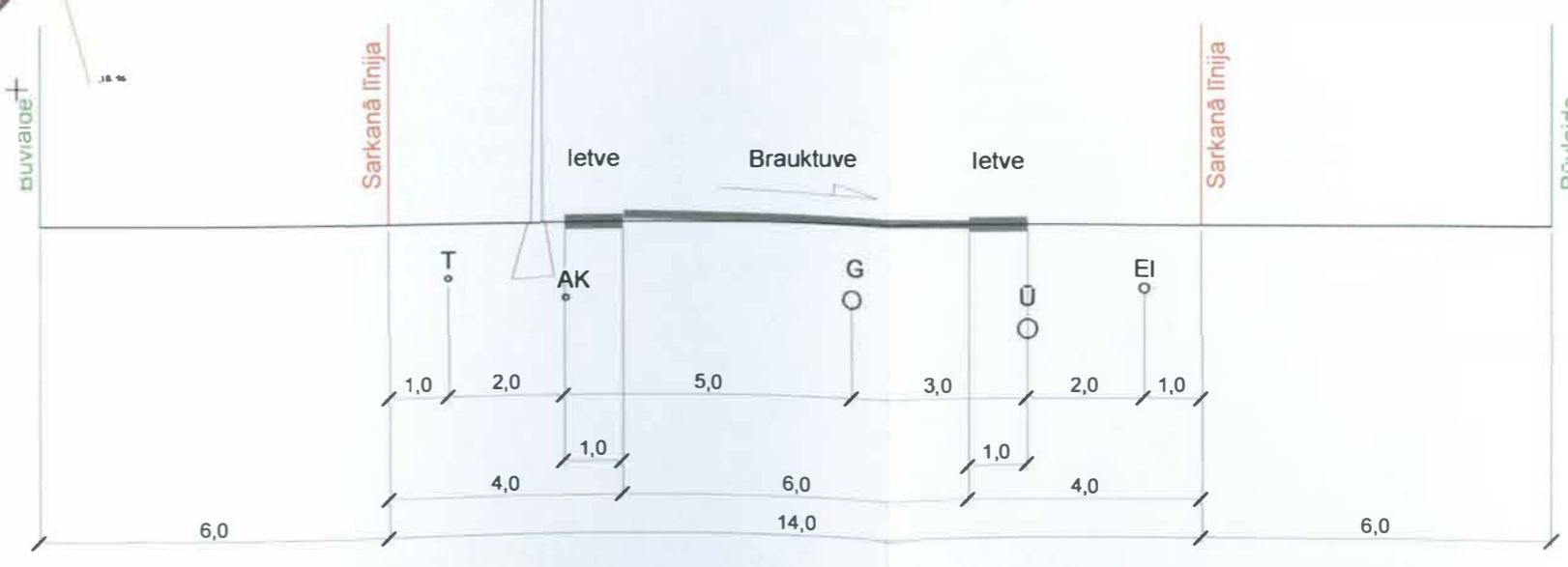


Arkomunikāciju shēma M 1 : 1000



- Pieņemtie apzīmējumi**
- Ielu apgaismojuma kabelis
 - Vājstrāvas elektrokabelis
 - Telekomunikāciju kanālācība
 - Gāzes vads
 - Ūdensvads
 - Kanalizācijas nosēdaka

Ielas šķēršprofils A - A



		Pasūtītājs	157 - 03 TS		
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
Datorgrafika	O. Jermaks			2	2
		Detālpilnojuma projekts nek. tipašumam "Gravas", Ķekavas pagastā			

