



Brīvības iela 47,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7289882,
Fakss: +371 7289848

E-pasts: info@livland.lv

Projektētājs:

SIA "LIVLAND"

Objekta nosaukums

**Ķekavas novads, "Eglītes" zemes
vienība ar kad. apz. 80700070808**

Detālplānojuma

"Eglītes" (kad. Apz. 80700070808)

1. redakcija

Rīga, 2012

SATURS

1. Paskaidrojuma raksts	3
1.1. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS.....	3
1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI.....	3
1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.....	5
1.4. TERITORIJAS TEHNISKIE RĀDĪTĀJI:	8
2. Grafiskā daļa	9
2.1. INŽENIERTOPOGRĀFIJA	9
2.2. DP-1 ESOŠĀS SITUĀCIJAS PLĀNS, ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS UN IZMANTOŠANA	10
2.3. DP-2 PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS PLĀNS	11
2.4. DP-3 PERSPEKTĪVO INŽENIERKOMUNIKĀCIJU PLĀNS	12
3. APBŪVES NOTEIKUMI	13
3.1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI	13
3.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzM).....	14
3.3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.....	15
4. Pārskats par detālplānojuma izstrādi	18
4.1. LĒMUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA UZSĀKŠANU	18
4.2. DARBA UZDEVUMS	20
4.3. ZEMES ROBEŽU PLĀNI	25
4.4. ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA.....	27
4.5. NOSACĪJUMI.....	30
4.5.1. Veselības inspekcijas nosacījumi.....	30
4.5.2. Valsts zemes dienesta nosacījumi	32
4.5.3. AS "Sadales tīkls"	33
4.5.4. SIA "Baložu komunālā saimniecība"	37
4.5.5. Lielrīgas reģionālā vides pārvalde.....	38
4.5.6. VAS "Latvijas Valsts ceļi"	40
4.6. ZIŅOJUMS PAR INSTITŪCIJU IZSNIEGTO NOSACĪJUMU IEVĒROŠANU	42
4.7. PĀRSKATS PAR SABIEDRISKO APSPRIEŠANU.....	52
4.7.1. Ziņojums par detālplānojuma sabiedrisko apspriešanu.....	52
4.7.2. Publikācija laikrakstā "Latvijas Vēstnesis"	53
4.7.3. Publikācija laikrakstā "Rīgas Apmiņķa Avīze", 02.10.2010	54
4.8. LĪGUMI PAR SERVITŪTA NODIBINĀŠANU	55

1. Paskaidrojuma raksts

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS

Detālplānojuma projekts Ķekavas novada, nekustamā īpašuma "Eglītes" (kad. Nr. 80700070492) zemes vienībai (kad.apz. 80700070808, platība - 2854 m²), izstrādāts, pamatojoties uz Ķekavas novada domes 10.06.2010. lēmumu Nr.2.§ 2.8., LR 06.10.2009. MK noteikumiem Nr. 1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" un spēkā esošajiem Ķekavas novada teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem. Paredzot atļauto izmantošanu – mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM) apakš-zonējums DzM1, kur atļauta savrupmāju apbūve.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRKIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma mērķis

Atbilstoši mēroga noteiktībai detalizēt un precizēt plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, detālplānojums ir izstrādāts, lai teritorijā:

- ✓ nodrošinātu teritorijas racionālu izmantošanu, veicinātu līdzsvarotu ekonomisko attīstību un saglabātu vidi atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plāniem;
- ✓ nodrošinātu kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai kopumā;
- ✓ garantētu zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu vai lietošanā nodoto zemi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem.

Detālplānojuma uzdevums

Izanalizējot esošo situāciju, detālplānojuma prasības: ņemot vērā 06.05.2009. pašvaldības saistošos noteikumus "Ķekavas novada teritorijas plānojuma 2009. - 2021. g. teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus", ir jāizstrādā:

- paskaidrojuma raksts, kurā ietilpst teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un attīstības nosacījumi, detālplānojuma mērķi un uzdevumi, detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums;
- teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns;
- LKS-92 koordinātu sistēmā izgatavots aktualizēts digitāls inženiertopogrāfiskais plāns ar

- noteiktību M 1:500 un iekļautu nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra informāciju;
- teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns M 1:500 (galvenais plāns) uz aktualizētas digitālās inženiertopogrāfiskās pamatnes, nosakot:
 - esošās un plānotās zemes vienību robežas;
 - esošās un plānotās apbūves izvietojums;
 - satiksmes infrastruktūras izvietojums un plānoto transporta un gājēju plūsmu;
 - esošās un plānotās aizsargjoslas;
 - apgrūtinājumu eksplikāciju, precizējot minētos rādītājus un to aizņemtās platības katrai zemes vienībai (servitūti, būvlaides u.c.);
 - plānoto (atļauto) izmantošanu un apbūves rādītājus;
 - teritorijas izvietojuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
 - teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi;
 - pārskats par detālplānojuma izstrādi;
 - plānot pieslēguma risinājumu detālplānojuma teritorijai līdz pašvaldības ielai/ceļam saskaņā ar teritorijas plānojumā ieteikto ielu un ceļu shēmu vai izstrādājot jaunu risinājumu;
 - ielām paredzētās teritorijas – minimums 12 metri sarkanajās līnijās- izdalīt atsevišķā zemesgabalā;
 - veidot kopēju ielu tīklu ar kaimiņu zemesgabaliem;
 - paredzēt ugunsdzēsības risinājumu;
 - paredzēt perspektīvas ēku novietnes;
 - detālplānojuma teritorijā paredzēt elektroapgādes sistēmu, gāzes apgādes sistēmu, elektronisko sakaru sistēmu un lietus ūdens novadīšanas sistēmu no ceļiem;
 - paredzēt obligātu centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveidošanu un perspektīvo būvju pieslēgumus pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
 - detālplānojuma teritorijā paredzēt (atbilstoši Apbūves noteikumiem) lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmu;
 - plānotajā zemes vienībā drīkst paredzēt tikai vienu galveno izmantošanu;
 - pēc iespējas maksimāli saglabāt esošos kokus;

- detālplānojuma realizācijas kārtībā izvirzīt nosacījumus hierarhiskai (secīgai) darbu kārtībai (ceļu, inženierkomunikāciju, būvju un ēku izbūvei u.c.) un to saskaņot ar Ķekavas novada pašvaldību;
- realizācijas kārtībā detālplānojuma ierosinātājs ar parakstu apliecina saistības un atbildību par detālplānojuma teritorijas attīstību un izbūves termiņiem.

Topogrāfiskais pamatojums

Detālplānojums izstrādāts uz SIA "Mērniecības Datu Centrs" 2010. gadā digitāli uzmērītā topogrāfiskā plāna LKS-92 koordinātu sistēmā, mērogā 1:500, kas saskaņots un akceptēts izmantošanai detālplānojuma izstrādāšanai ar LR Valsts Zemes dienesta Lielrīgas reģionālajā nodaļā 16.09.2010.

Teritorija robežas

Detālplānojuma teritorija robežojas ar zemes gabaliem ar šādiem kadastra numuriem: 80700070492; 80700070277; 80700070278; 80700070573; 80700070148; 80700071126; 80700070935.

1. 3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Teritorija, „Eglītes” (kad.apz. 8700070808, platība - 5743 m²), kurai izstrādāts detālplānojumu atrodas Lapeniekos, starp ekstensīvi izmantotiem zemesgabaliem, lauksaimniecības izmantošanas teritorija. Zemesgabalā "Eglītes" nav dzīvojamo ēku.

Zemesgabals robežojas ar apdzīvotajiem zemesgabaliem, zemesgabalam piebraukšana tiek nodrošināta pa zemesgabaliem ar kad. apzīmējumiem 80700070574, 80700070935 un 80700071126.



Attēls Nr. 1 Teritorijas esošā situācija.

Esošā kvartāla struktūra - nestrukturēta, nav vizuālas sasaistes ar apkārtesošo ciema apbūvi. Teritorijas robežu kontūra ir nenoteiktas formas.

Detālplānojumā teritorija piekļūšana paredzēta no servitūta ceļa, kurš pirms detālplānojuma realizācijas ir jāiraksta zemesgrāmatā, atbilstoši LR normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma teritorijā liela daļa esošo koku un meža teritorija tiek saglabāta, izcērtami vizuāli nevērtīgi koki un pašizsējas rezultātā iesakņojušies koki ar zemu vizuālo kvalitāti.

Teritorijās paredzētais inženierkomunikāciju nodrošinājums - elektrības kabelis, telekomunikāciju kabelis, lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēma, centralizēts ūdens un kanalizācijas pieslēgum.

Zemesgabala raksturojums esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumi

Zemesgabals ar kadastra Nr.80700070808 nostiprināts Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļā (Ķekavas novada zemesgrāmatas nodaļējums Nr.3000). Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:

- centrālie elektriskie tīkli 0,4 kV EPL josla 94m/5 m - 0,05 ha;
- servitūta ceļš – par labu Ķekavas pagasta pašvaldībai - 0.032 km;
- servitūts – tiesība uz braucamo ceļu par labu saimniecībai “Eglītes” - 0,0193 ha

Plānotās aizsargjoslas.

- Aizsargjosla ap gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 2.5 m no ass.
- Aizsargjosla ap gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu līdz 110 kV – 7 m attālumā no

malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas.

- Aizsargjosla ap gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu līdz 330 kV – 12 m attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas.
- Aizsargjosla ap elektrokabeli- 2 m no kabeļa ass;
- No kaimiņa zemesgabala robežas 4 m josla;
- Ap ūdens ņemšanas vietām - 10 m;
- Būvlaide - 6 m no sarkanām līnijām;
- servitūts – tiesība uz braucamo ceļu par labu saimniecībai “Eglītes”.

Atkritumu apsaimniekošana:

Veikt atkritumu apsaimniekošanu atbilstoši Ķekavas novada saistošiem noteikumiem Nr.13/2011 (apstiprināti padomes 11.08.2011. sēdē lēmuma Nr.2. § 1., Protokols Nr.15.) “Ķekavas novada sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumi”.

Inženiertehniskais nodrošinājums

Plānojamo teritoriju paredzēts nodrošināt ar sekojošiem inženiertehniskajiem tīkliem: elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, telekomunikācijas, lietus ūdens kanalizācijas novadīšanas sistēmu un ielu apgaismojums.

Inženiertehnisko komunikāciju sistēmas projektējamas atsevišķos tehniskajos projektos un izbūvējamas pēc to izstrādes.

Ūdensapgāde, kanalizācija:

Ūdensapgāde un kanalizācija risināta pamatojoties uz 14.10.2011. Baložu komunālā saimniecība saņemtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. 476 un 14.06.2009. Ķekavas novada domes Darba uzdevumu Nr. D-2010-16 “Detālpārplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma “Eglītes”, (kadastra numurs 80700070492) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80700070808, Lapeniekos, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.

Paredzēt obligātu centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izveidošanu un perspektīvo būvju pieslēgumus pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas tīkliem. Detālpārplānojumā ir noteikts inženierkomunikāciju izbūves koridors, skatīt DP-3 plānu.

Elektroapgāde:

Detālpārplānojuma teritorijā, elektroapgādi paredzēts nodrošināta saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem Nr.30R3A0-07.02/2024, kas izsniegti 2010. gada 31. augusta A/S “Sadales tīkls” SIA Livland 2012

Centrālais reģions Līči, Stopiņu novada.

- ir nepieciešams paredzēt vietu 0,4 kV elektropārvades līniju izbūvei, kā arī iespējamai transformatoru apakšstacijas rekonstrukcijai un visu elektroapgādei nepieciešamo elementu izbūvei;
- Lai nodrošinātu elektrisko tīklu drošu ekspluatāciju, kā arī piekļūšanu elektroietaisēm, teritorijas detālplānojumā jāuzrāda visas esošo un perspektīvo elektrisko tīklu izvietotās zonas. ievērojot "Aizsargjoslu likumā" noteiktās elektrisko tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas (16. pants) un jāinformē zemes īpašniekus par īpašumu lietošanas tiesību ierobežojumiem tajās (35. un 45. pants). Plānojot zemes gabalu sadalījumu vai/un apbūvi, jā saglabā esošo elektroapgādes objektu izvietojumu.

Saskaņā ar Elektronisko sakaru likuma 18. punkta 3. daļu elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem.

Siltumapgādes risinājums:

Apkure paredzēta no autonomām katlu telpām ar gāzi, cieto vai šķidro kurināmo.

1.4. TERITORIJAS TEHNISKIE RĀDĪTĀJI:

Parceles Nr.	Atļautā izmantošana	Platība m ²	NĪLM kods	Apbūves blīvums %	Maksimālais apbūves laukums m ²
1.	DzM	1600	0601	30	480
2.	DzM	1254	0601	30	376

2012.gada jūlijs

V. Liepa