

**SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"**

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

Pasūtītājs                    A. L.

Pasūtījuma Nr.                031 - 04

Objekts                        *Detālplānojuma projekts*  
                                      *Ķekavas pagasta "Namiņi" un "Smiltes"*

Kadastra Nr.                  8070 001 0103  
                                      8070 001 0100

## **DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS**

Sējums                        TS  
*Teritorijas sadale*

Direktors

  
 J. Eglītis

Rīga  
2004.g.

## **Paskaidrojumu raksts**

Teritorijas detālplānojums nekustamiem īpašumiem „Namiņi” un „Smiltes”, 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 teritoriālpilnvarotā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir zemes gabala īpašniece A. L. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz īpašnieces piestādītajiem īpašumtiesību dokumentiem, Ķekavas pagasta padomes atļauju izstrādāt nekustamiem īpašumiem „Namiņi” un „Smiltes” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

### **Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana**

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, nekustamie īpašumi „Namiņi” un „Smiltes”, atrodas lauksaimniecības zemju teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai īpašumu „Namiņi” un „Smiltes” zeme, kas ierakstīti zemesgrāmatā kā nekustāmie īpašumi ar kadastra Nr. 8070-001-0103 un 8070-001-0100. Zemesgabala īpašniece kā primāro izmantošanu nodomājusi savrupmāju apbūvi.

Zemes gabalu platība ir 0,45 un 0,5 ha. Reljefs ir samērā līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 7,00 – 8,00m. Plānā zemesgabaliem ir taisnstūra forma un tās robežojas ar saimniecībām Intas, Muižnieki-1, Īsteni, Malenieši, Augļīši, Ūdens nosēdumu nosēdinātājs un Ķekavas pašvaldības zemi. Kā dabā fiksēta robeža, teritoriju norobežo servitūta ceļš gar austrumu robežu. Pārējās puses teritoriju norobežo dabā fiksēti robežpunkti.

Zemes gabali ir bez apbūves. Teritoriju klāj pļava, taču tā ir lauksaimnieciski neizmantota. Piekļūšana zemesgabaliem no piebraucamā ceļa teritorijas austrumu daļā.

Īpašumā nav ierīkota meliorācijas sistēma. Teritoriju nešķērso inženierkomunikācijas.

## **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**

Katrs zemesgabals sadalīts 3, ne mazākos kā 0,12 ha, zemesgabalos. Zemesgabalu forma plānā ir taisnstūris. Teritorijas perspektīvā sadalījuma pamatā ir izveidot koplietošanas piebraucamo ceļu pa īpašuma robežu. Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piekļūšana pa koplietošanas ielām.

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Ģenerālplānu, no nekustamo īpašumu „Namiņi” un „Smiltes” 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.

Detālpilānojuma 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 nekustamo īpašumu „Namiņi” un „Smiltes” teritoriju. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvlaidēm. Sarkano līniju koridori 10m. Būvlaide projektēta 6 un attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas.

## **2.3. Dabas ainavas transformācija**

Detālpilānojums 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 izvietojšanu, 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.

## **Infrastruktūra**

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, notekūdeņu lizācijas, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu ierīkošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvā inženierkomunikāciju tīklu parādīta detālplānojuma grafiskajā daļā.

**2.5.1. Ūdensapgādei** detālplānojuma sastāvā plānots ierīkot vietējos ūdens punktus līdz vienota pieslēguma izveidei Rāmavas ūdensvadam, no kura paredzēts pieslēgt visu apbūves gabalu ūdensapgādi. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā** detālais plānojums paredz ierīkot vietējos krājrezervuārus ar izvešanu līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas ierīkošanai uz Rāmavas kanalizācijas tīkliem. Detalizēta kanalizācijas sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.3. Elektroapgāde.** Lai īstenotu detālā plānojumā paredzēto zemesgabalu apgaismošanu, nepieciešamo elektroenerģiju paredzēts piegādāt pa elektropārvades tīklu no iepļānotās transformatoru apakšstacijas. Projektā shematiski parādītas jaunās elektroapgādes vietas. Par elektropārvades vietu izvēlēta tuvumā esošā CET piederošā EPL. Situāciju attiecībā uz CET izsniegto noteikumu pievienotajā plānā. Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.4. Gāzes apgāde.** Teritorijā plānots ierīkot vidēja spiediena gāzes vadu, ar kura palīdzību nodrošināts gāzes apgādes tīklam Rāmavas ielā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**2.5.5. Telefonizācija.** Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc Latvijas Republikas Valsts prezidenta rīkojuma Nr. 10/94 „Par „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, kas shematiski parādīti shēmā. 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 objektu ar ugunsdzēsēju transportu. Ugunsdzēsības, glābšanas un civilās aizsardzības pasākumu nodrošinājumu pasākumi katram atsevišķam objektam lokāli jāparedz būvprojektā saskaņā ar LBN 201 – 96 un Civilās aizsardzības likuma prasībām. Lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēts ierīkot ugunsdzēsības rezervuāru, tā, ka attālums no rezervuāra līdz objektam nepārsniedz 150m. Ūdensapgāde rezervuāram ar pievešanu.

**2.5.7. Ceļi.** Piekļūšana apbūves gabaliem paredzēta no esošā ceļa teritorijas ziemeļu daļā. Projektēto ielu brauktuve ir 6,0 m plata ar sarkano līniju koridoru 10m. Ielas stūra noapaļojuma rādiuss 8 m ar redzamības brīvlaukumu. Lietus ūdens savākšanai no ceļa brauktuves paredzēts ierīkot lietus kanalizāciju.

#### **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 „Namiņi” un „Smiltes” zemesgabalu robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādājis zvērināts mērnīeks Aija Grandsberga 2003. gada novembra mēnesī.

#### **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 izveidojot mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 5. janvārī apstiprināts, darba uzdevums nekustamo īpašumu „Namiņi” un „Smiltes” detālā plānojuma izstrādāšanai.

#### **3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:**

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti nosacījumi no:

- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles
- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas
- SIA “Lattelekom” TED LRR TDIS
- BO VAS „Latvijas Autoceļu Direkcijas” Rīgas Nodaļas
- VAS „Latvenergo” CET
- AS „Latvijas Gāze”

- Rīgas Rajona Padomes
- Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas

### 3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālpārplānojuma publiskās apspriešanas 1. paziņojums tika ievietots laikrakstā „Rīgas Aprīņķa avīze” 2004. gada 20. maijā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus detālpārplānojuma izstrādei Ķekavas pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā četrus nedēļus laikā no 2004. gada 20. maija. Izstrādātais detālpārplānojuma projekts saskaņots ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem.

Iebildes par detālpārplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, ka detālā pārplānojuma 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

Detālpārplānojuma projekts saskaņots ar:

- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- Lielrīgas Reģionālo vides pārvaldi;
- 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

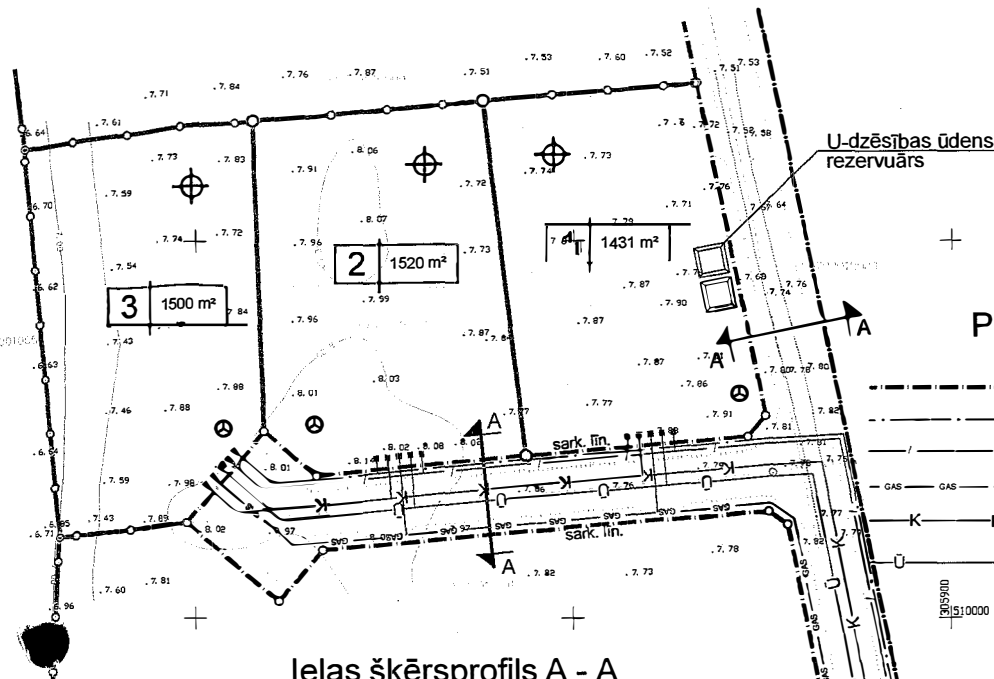


J. Eglītis





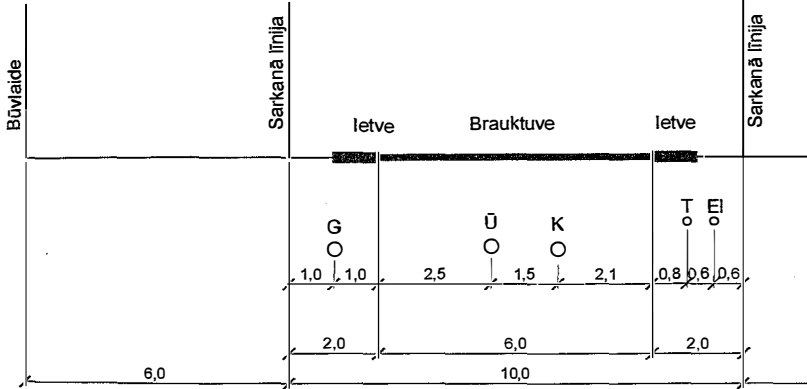
# Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000



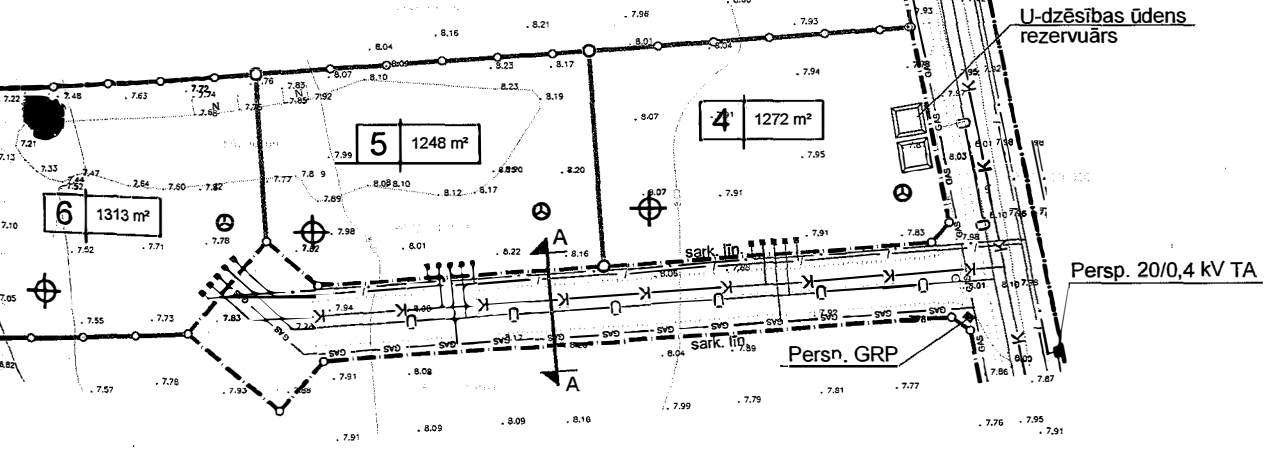
## Pieņemtie apzīmējumi

- Sarkanā līnija
- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- Gāzes vads
- Notekūdeņu kanalizācija
- Ūdensvads
- Ūdens urbums
- Notekūdeņu krājrezervuārs

## Ielas šķērsprofils A - A



**DETALPLĀNOJUMS SASKAŅOTS**  
 VAS "Latvenergo" filiāles  
 "Centrālās elektrotīkls"  
 elektroinženiere N. Kožuha  
 Datums 17.08.2004. g.  
 Paraksts



			Pasūtītājs	031 - 04 TS		
Direktors	J. Eglītis		Objekts	Detālplānojuma projekts	Stadija	Lapa
Datorgrafika	O. Jermaks			nek. īpašumiem "Namiņi" un "Smiltis", Ķekavas pagastā		2
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000	SIA Ekoloģiskais fonds		