



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Daugmales pagasta būvvalde
SASKAŅOTS

Nr. 94
"EF" apst. 2004.g.
Būvvaldes vadītājs

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 251 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts
nek. īpašumam "Žagari", Daugmales pag.

Kadastra Nr.

8056 001 0009

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



Eglītis

Rīga

2004.g.

487

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums saimniecībai „Žagari” Rīgas rajona Daugmales 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 [redacted]. Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz ģeogrāfiskā piestādītājiem ģeogrāfiskajiem dokumentiem, Daugmales pagasta padomes atļauju izstrādāt saimniecībai „Žagari” teritorijas detālplānojumu, un padomes priekšsēdētāja apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Daugmales pagasta Ģenerālplānu, saimniecība "Žagari" atrodas lauksaimniecībā izmantojamā teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai "Žagari" zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamais īpašums ar kadastra Nr.8056-001-0009. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis mazstāvu dzīvojamo apbūvi.

Zemes gabala platība ir 3,83 ha. Teritorijas reljefs ir ar nelielu kritumu un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir 28,00 – 35,00m. Plānā teritorijai ir daudzstūra forma un tā robežojas ar īpašumiem „Rūķi”, „Kalni”, „Jaunsēlieši”, „Drunkas”, „Avotkalni”, „Āvotiņi”, „Kalnaliepas”, un „Jaunmālnieki”..

Uz zemesgabala ir dzīvojamā ēka ar tai piegulošu saimniecību. Lauksaimniecībā zeme netiek izmantota. Daļu teritorijas klāj koki.

Piekļūšana zemesgabalam pa servitūta ceļu dienvidu daļā.

Teritoriju nešķērso inženierkomunikācijas. 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 20, ne mazākos kā 0,12 ha, apbūves 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 dienvidu daļā un viena iebrauktuve rietumu pusē no saimniecības „Avotiņi”.

Saskaņā ar 2003. gada 26. novembra Daugmales pagasta padomes sēdes atļauju (prot. Nr.12) sadalīt saimniecību „Žagari” parcelēs 3.83 ha platībā, atdalītajiem zemes gabaliem noteikts jauns nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - *viengimenes, 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”.

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

Ciematu paredzēts veidot pa visu nekustamā īpašuma „Žagari” zemi. Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no nospraustajām sarkanajām līnijām un būvplaidēm. Sarkano līniju koridori 14, 12 un 10m. Būvplaide projektēta 6 m attālumā no sarkanās līnijas. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3 m no zemes gabala robežas un meliorācijas grāvja.

2.3. Dabas ainavas transformācija

Detālais plānojums īsteno "Žagari" 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 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.

Aizsargjoslas. Plānojumā parādīta meliorācijas grāvja aizsargjosla 10m. Visu teritoriju pārklāj Rīgas HES 500 m 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 artēzisko urbumu. Urbumu aizsargjosla 15 m. Detalizēta ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā. Ka alternatīva iespēja pastāv ierīkot vietējos urbumus katrā zemes gabalā.

2.5.2. Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz vietējos krājrezervuārus, kas izbūvējami 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 lejasdaļā. Projektā shematiski parādītas jaunās EPL. Par elektropadeves avotu izvēlēta CET piederošā 20 kV EPL.. 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 daļījums 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. Ūdenspadeve no vietējā artēziskā dziļurbuma.

2.5.7. Ceļi. Piekļūšana teritorijai paredzēta pa servitūta ceļu. Projektētās ielas ir 6 un 5 m platas ar sarkano līniju koridoriem 14, 12 un 10m 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 "Žagari" saimniecības zemesgabala robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA "Merko" 2004. gadā.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Daugmales pagasta padomes 2003. gada 26. novembra lēmumu Nr. 12. atļaut izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno perspektīvo teritorijas izmantošanas mērķi – mazstāvu dzīvojamā apbūve;

Pēc pašvaldības lēmuma tika saņemts, 2003. gada 18. decembrī apstiprināts, plānošanas uzdevums saimniecības „Žagari” detālā plānojuma 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 brigādes;
- Sabiedrības veselības aģentūras Rīgas filiāles;
- LAD Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes;
- Rīgas Rajona padomes;

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots „Rīgas Apmiņķa avīze” 2004. gada 15. jūnijā. Visas ieinteresētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Daugmales pagasta padomes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2004. gada 15. jūnija. Detālplānojums saskaņots ar kaimiņos atrodošos zemes gabalu īpašniekiem.

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:

- LR Valsts Zemes dienests;
- Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Sabiedrības veselības aģentūras Rīgas filiāle;

Detālplānojuma projekts saskaņots ar:

- LAD Lielrīgas reģionālo lauksaimniecības pārvaldi;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādi.

Sastādīja



J. Eglītis

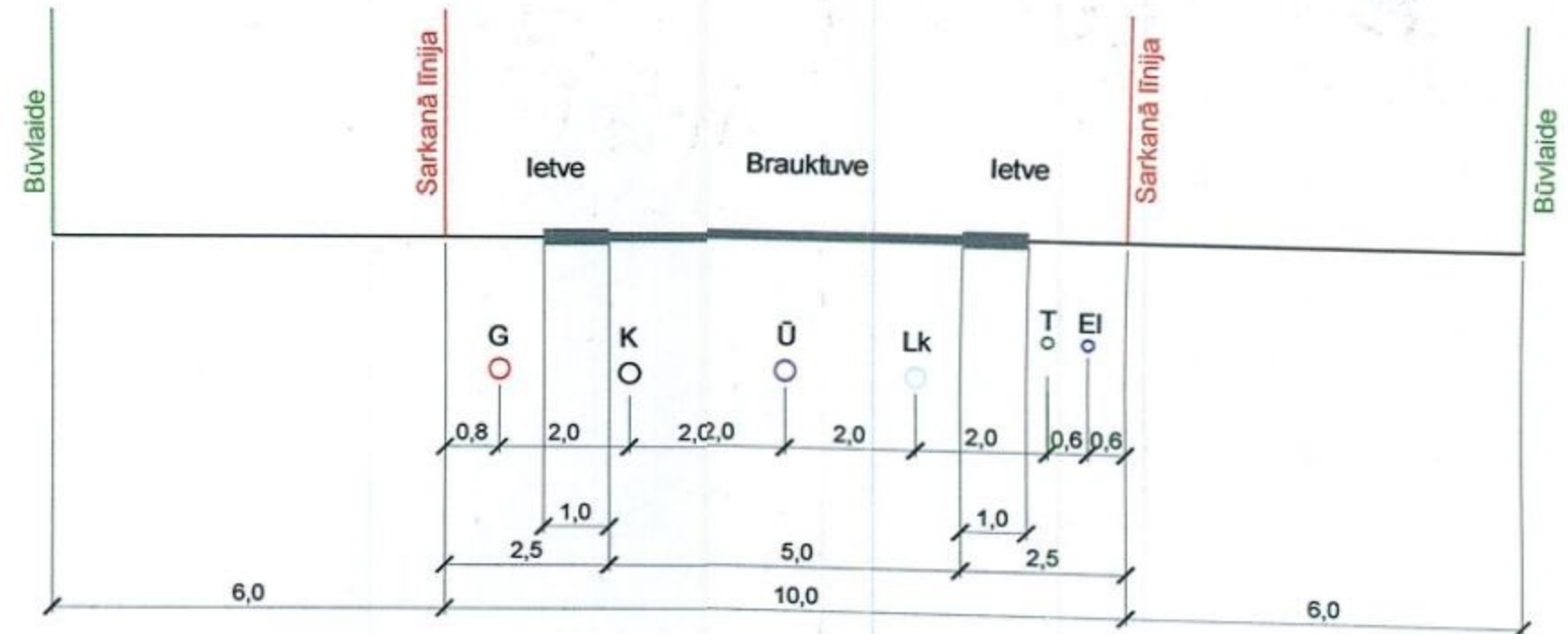


Inženierkomunikāciju shēma
M 1 : 1000

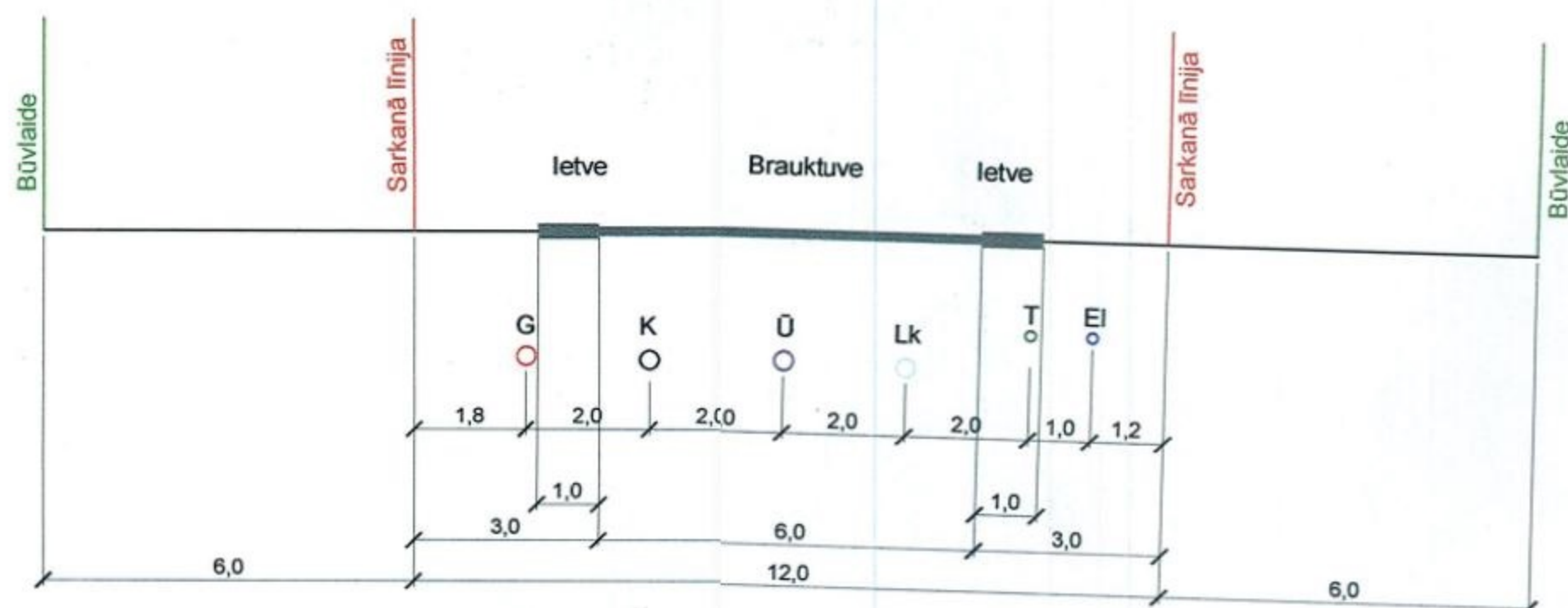
Pieņemtie e apzīmējumi

- Vājstrāvas elektrokabelis
- Telekomunikāciju kanalizācija
- GAS - GAS -AS Gāzes vads
- Ūdensvads
- K - K Notekūdeņu kanalizācija
- LK - LK Lietus kanalizācija
- ⊕ Notekūdeņu krājrezervuārs

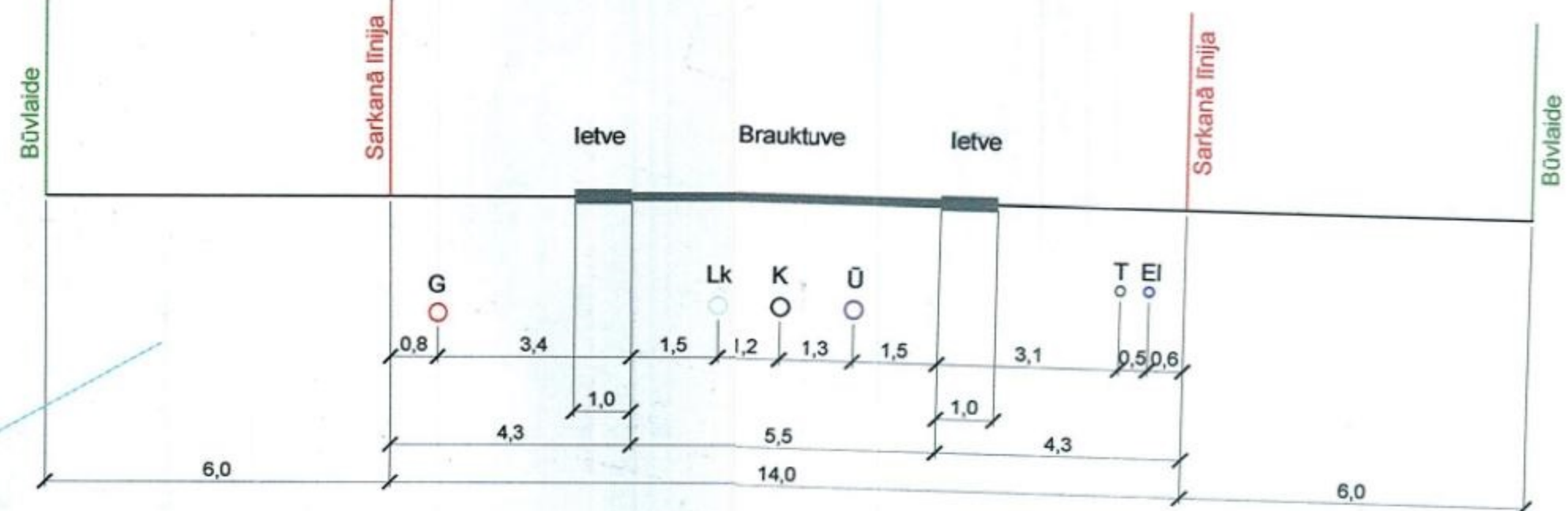
Ielas profils C - C



Ielass profils B - B



Ielass profils A - A



Direktors 80560010123 Datorgrafika		J. Eglītis O. Jermaks	Pasūtītājs	251 - 03 TS		
			Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
			Detālānojuma projekts nek. īpašumam "Zaģani", Daugmales pagastā			2 2
			Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 1000			SIA Ekoloģiskais fonds