



SIA "EKOLOGISKAIS FONDS"

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

Pasūtītājs

Pasūtījuma Nr. 124 - 03

Objekts

Detālplānojuma projekts
Baložu ielā 23, Baložu pilsētā

Kadastra Nr.

DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTS

Sējums

TS

Teritorijas sadale

Direktors



J. Eglītis

Rīga
2003.g.

Paskaidrojumu raksts

Teritorijas detālplānojums nekustamam ģeometriskam Baložu ielā 23, Baložu pilsētā 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 teritoriālpilnošanā, Viesturs Briedis.

Projekta pasūtītājs ir saimniecības ģeometrice . Detālplānojuma izstrāde uzsākta balstoties uz ģeometrieka piestādītājiem ģeometriesību dokumentiem, Baložu pilsētas domes atļauju izstrādāt nekustamam ģeometriskam Baložu ielā 23 teritorijas detālplānojumu, un domes apstiprinātu darba uzdevumu.

Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

Saskaņā ar Baložu pilsētas Ģenerālplānu, nekustamais ģeometrisks atrodas piemājas saimniecības teritorijā.

Detālā plānojuma teritoriju veido tikai nekustamā ģeometriskuma Baložu ielā 23 zeme, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamais ģeometrisks ar kadastra Nr. Zemesgabala ģeometrieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju apbūvi.

Zemes gabala platība ir 1.2 ha. Reljefs ir līdzens un zemes virskārtas absolūtās augstuma atzīmes ir pie 11,0 – 13,0m. Plānā teritoriju norobežo Baložu iela, nekustamie ģeometriski: Puķu iela Nr. 6 un Nr.5, Meža iela Nr. 2 un Baložu iela Nr.21.

Zemesgabalā atrodas esoša apbūve ar tai piegulošu saimniecību, kuru klāj pļava, tādēļ zemes gabals ir skaidri pārskatāms.

Piebraukšana projektētajiem zemes gabaliem no projektētās Puķu ielas.

Daļu teritorijas ziemeļu daļu šķērso sakaru kabeļu līnija.

Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

1. Detālā plānojuma izstrādes pamatprincipi:

- ◆ Detālplānojums izstrādāts ar nodomu pilnveidot pilsētas savrupmāju apbūves zonu;
- ◆ 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 5 apbūves zemes gabalos ar platībām no 1500 līdz 1700 m²; atlikusī īpašuma daļa saglabā savu esošo statusu. Detālplānojuma ietvaros, no nekustamā īpašuma Baložu ielā Nr. 23, plānots atdalīt un pievienot nekustamam īpašumam Puķu ielā Nr.5 zemes gabalu ar platību 376 m² (plānā Nr.7). Katram zemesgabalam plānojumā nodrošināta ērta piebraukšana pa Puķu ielu.

Projektētajiem zemes gabaliem piešķirts 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.

Jaunajiem zemes gabaliem norādītas adreses pēc MK 27.09.2002. noteikumiem Nr. 384 „Adresācijas noteikumi”.

2.2. Apbūves izvietojums

Nodomāto savrupmāju apbūves īstenošanai nepieciešams vadīties no būvlaides, kas plānota 6m attālumā no Baložu un Puķu ielu sarkanajām līnijām. Apbūves zona paredzēta ne tuvāk kā 3m no zemes gabala robežas.

2.3. Dabas vides saglabāšana

Detālplānojumā savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabali plānoti tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi.

Puķu ielas 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.

2.5. Infrastruktūra

Apbūves detālais plānojums paredz veidot vienotu ūdens, kanalizācijas, gāzes, elektroapgādes un sakaru sistēmu visiem zemesgabaliem. Objektu izvietojuma plānā ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvo inženierkomunikāciju shēmu skatīt grafiskajā daļā.

2.5.1. Ūdensapgādei detālplānojuma sastāvā plānots pievienoties pie esošā pilsētas ūdensvada. 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 pieslēgties pie esošajiem pilsētas kanalizācijas tīkliem. 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 tuvākās transformatoru apakšstacijas, kas uzrādīta A/s Latvenergo izsniegto tehnisko noteikumu shēmā. Detalizēta elektroapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.4. Gāzes apgāde. Projektētos apbūves gabalus iespējams nodrošināt ar gāzi no perspektīvā vidēja spiediena gāzes vada Meža ielā. Detalizēta gāzes apgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

2.5.5. Telefonizācija. Telefonizācijas ierīkošanas priekšlikumi plānoti vadoties pēc SIA „Lattelekom” tehnisko standartu prasībām, parādīti grafiskās daļas inženierkomunikāciju 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.

2.5.7. Citi infrastruktūras risinājumi.

Siltumapgāde risināma lokāli - katra zemesgabala apbūvei individuāli.

Atkritumu izvešana risināma individuāli vai noslēdzot līgumu ar kādu no atkritumu savākšanas uzņēmumiem.

Jaunajiem zemes gabaliem detālplānojuma izveides ietvaros ierādīti lietošanas tiesību apgrūtinājumi. Apgrūtinājumu materiālu skatīt grafiskajā daļā.

3. Detālā plānojuma izstrādes sastāvs.

Detālā plānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst nekustamā īpašuma Baložu ielā 23 robežām. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS 92 sistēmā M 1:500 izstrādāts SIA "Nekustamo īpašumu serviss" 2002. gada jūlija mēnesī.

3.1. Pašvaldības lēmumi un piestādītie nosacījumi

Plānojuma uzsākšana saistāma ar Rīgas rajona Baložu pilsētas Domes 2003. gada 21. maija lēmumu Nr. 29, § 13.p. atļaut nekustamā īpašuma Baložu ielā 23 īpašnieci izstrādāt zemes sadales detālplānojumu ar galveno teritorijas izmantošanas mērķi – savrupmāju apbūve;

Pēc domes lēmuma tika saņemts 2003. gada 1. jūlijā apstiprināts Darba uzdevums zemes īpašuma Baložu ielā 23, detālplānojuma izstrādāšanai.

3.2. Institūcijas un to izsniegtie nosacījumi un atzinumi:

Pirms detālplānojuma izstrādes uzsākšanas, tika saņemti:

- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas Reģionālās nodaļas 2003. gada 15. septembrī izsniegtie tehniskie nosacījumi Nr. 1 – 8.8/ 7048.

- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2002. gada 8. augustā izsniegtie nosacījumi teritorijas plānojuma izstrādāšanai Nr. 3 – 3/ 2146.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigādes 2003. gada 10. jūlijā izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 32/ 615.
- Sabiedrības veselības aģentūra Rīgas filiāles 2002. gada 11. septembrī izsniegtais projektēšanas higiēniskais uzdevums Nr. 07 – 11/ H – 793.
- SIA "Lattelekom" Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļas 2003. gada 14. jūlijā izsniegtie noteikumi Nr. 29.4.5.2 – 15/19.
- Baložu pilsētas p/u „Baložu komunālā saimniecība” 2002. gada 22. oktobrī izsniegtie tehniskie noteikumi Nr. 01/11-45.
- VAS „Latvenergo” CET 2003. gada 22. jūlija tehniskie nosacījumi Nr. 322100-04/1947.
- AS „Latvijas Gāze” 2003. gada 25. augustā izsniegtie nosacījumi Nr. 14 – 2-1/ 136.
- Rīgas Rajona Padomes 2003. gada 23. septembrī izsniegtie nosacījumi Nr. 2.1 – 23/703.

3.3. Sabiedriskās apspriešanas materiāli.

Detālplānojuma publiskās apspriešanas paziņojums tika ievietots Rīgas „Ariņķa Avīzes” 78. numurā 2003. gada 10. oktobrī. Visās interesētās personas varēja iesniegt priekšlikumus un iepazīties ar izstrādāto detālplānojumu Baložu pilsētas domes ēkā un SIA „Ekoloģiskais Fonds” birojā 4 nedēļu laikā no 2003. gada 10. oktobra.

Iebildes par detālplānojuma izstrādi apspriešanas laikā netika saņemtas.

Iepriekš minētais apliecina, ka detālplānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, sadarbībā ar pilsētas Būvvaldi, pasūtītāju, kaimiņos esošo zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētām institūcijām. Katram bija iespēja izteikt savu viedokli un priekšlikumus.

3.4. Projekta saskaņošana.

Projekts saskaņots ar pilsētas Būvvaldi.

Par neiebilšanu izstrādātajam projektam, rakstiskus atzinumus izsniegušas šādas institūcijas:

- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Rīgas rajona brigāde;
- SIA „Sabiedrības veselības aģentūras” Rīgas filiāle;
- LR Valsts Zemes dienests.

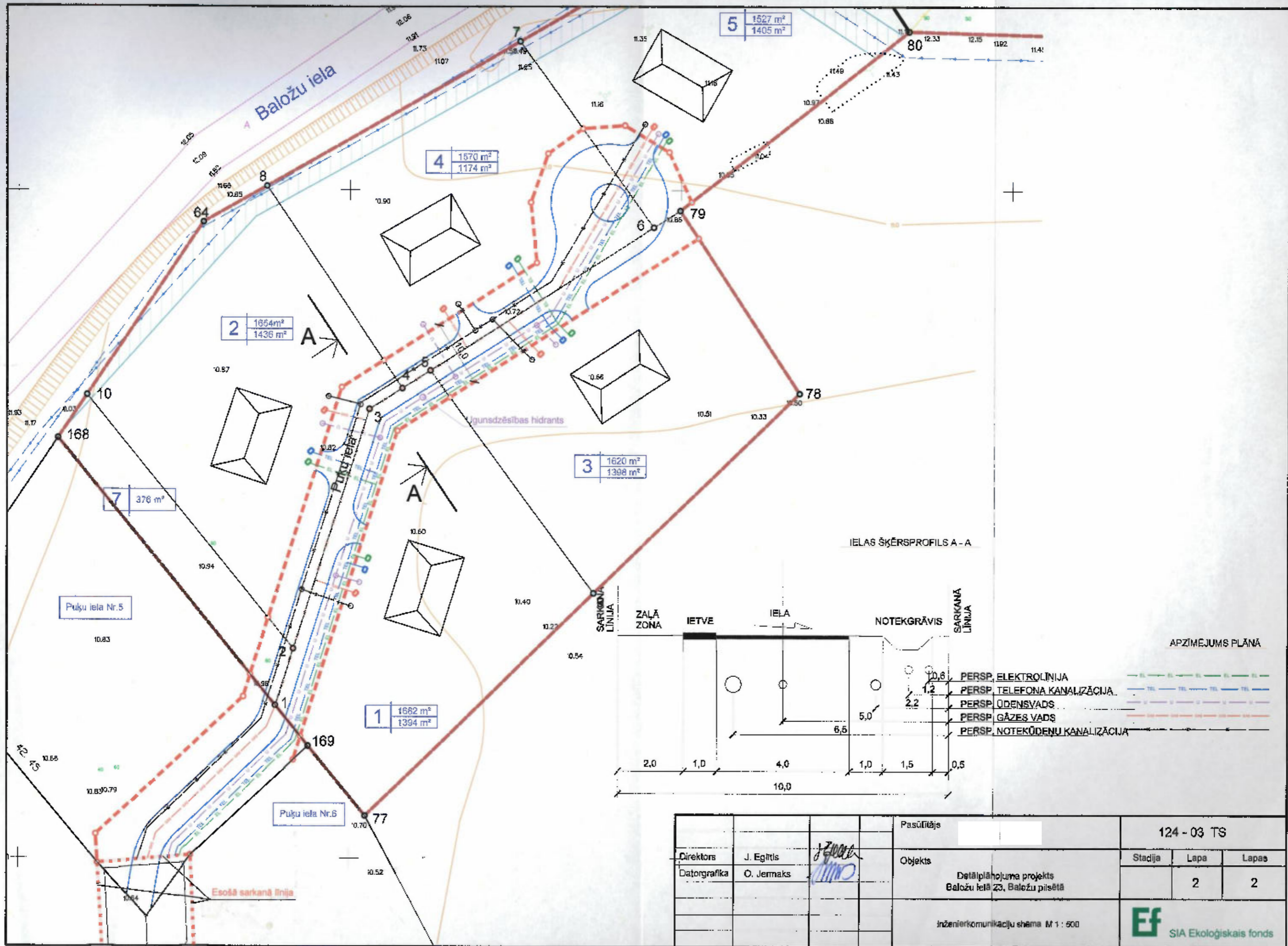
Detālpilnvarojuma projekts saskaņots ar:

- LR VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldi;
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona tīklu ekspluatācijas daļu;
- VAS „Latvenergo” CET;
- AS „Latvijas Gāze”;
- p/u „Baložu komunālo dienestu”;
- BO VAS Latvijas Autoceļu direkcija.

Sastādīja



J. Eglītis



2 1654 m²
1436 m²

4 1670 m²
1174 m²

5 1527 m²
1405 m²

3 1620 m²
1398 m²

7 376 m²

1 1682 m²
1394 m²

		Pasūtītājs	124 - 03 TS		
Direktors	J. Eglītis	Objekts	Stadija	Lapa	Lapas
Datogrāfika	O. Jermaks			2	2
		Detālpārplānojuma projekts Baložu ielā 23, Baložu pilsētā			
		Inženierkomunikāciju shēma M 1 : 500			