

OGRES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

LOKĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI RĪGAS IELĀ 3, IKŠĶILĒ, OGRES NOVADĀ,
AR MĒRĶI GROZĪT TERITORIJAS PLĀNOJUMU

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2024. gads

SATURS

| | |
|--|----|
| IEVADS | 3 |
| 1.1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN DARBA UZDEVUMI | 4 |
| 1.2. PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI | 5 |
| 2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA | 9 |
| 2.1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS | 9 |
| 2.2. ZEMES VIENĪBAS PLATĪBA UN ROBEŽAS | 10 |
| 2.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA UN APBŪVE | 11 |
| 2.4. TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA | 15 |
| 2.5. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI | 16 |
| 2.6. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI | 18 |
| 3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI | 22 |
| 3.1. ATTĪSTĪBAS IECERE | 22 |
| 3.2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS | 23 |
| 3.3. AINAVA | 28 |
| 3.4. LABIEKĀRTOTĀ ĀRTELPA | 29 |
| 3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI | 31 |
| 3.5.1. ELEKTROAPGĀDE | 31 |
| 3.5.2. ELEKTRONISKO SAKARU LĪNIJAS | 34 |
| 3.5.3. ŪDENSAPGĀDE | 36 |
| 3.5.4. SADZĪVES KANALIZĀCIJA | 38 |
| 3.5.5. GĀZESAPGĀDE | 40 |
| 3.5.6. SILTUMAPGĀDE | 42 |
| 3.5.7. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA | 43 |
| 3.6. UGUNSDROŠĪBA | 44 |
| 3.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA | 46 |
| 4. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA | 48 |

IEVADS

Lokālpilnojumā izstrāde zemes vienībai RĪGAS IELĀ 3, Ikšķilē (kadastra apzīmējums 7405 001 0379) (turpmāk tekstā – lokālpilnojumā teritorija) ir uzsākta, pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājumu, atbilstoši Ogres novada pašvaldības domes 2023. gada 30. novembra lēmumam Nr. 19 (protokols Nr.19; 24.): “Par lokālpilnojumā izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Rīgas ielā 3, Ikšķilē, Ogres nov. ar mērķi grozīt teritorijas plānojumu”.

Lokālpilnojumā izstrādāts atbilstoši Ogres novada ilgspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam nodefinētajiem mērķiem, saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 1. punktu, Teritorijas attīstības plānošanas likuma 23. panta ceturto daļu un 24. pantu, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 33., 75. un 76. punktā noteikto, kā arī Ikšķiles novada teritorijas plānojumu.

1.1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN DARBA UZDEVUMI

Lokālpilnojumā izstrādes mērķis ir nekustamajam īpašumam Rīgas ielā 3, Ikšķilē (kadastra numurs 7405 001 0379) grozīt teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, lai varētu rekonstruēt 1992. gadā celto 3 stāvu ēku un pārveidot to par daudzdzīvokļu ēku.

DARBA GALVENIE UZDEVUMI:

- Izvērtēt lokālpilnojumā teritorijas plānotās attīstības atbilstību Ogres novada ilgtspējīgas stratēģijas 2022. - 2034. gadam stratēģiskajiem mērķiem. Lokālpilnojumā risinājumus izstrādāt saskaņā ar ilgtspējīgās stratēģijas vadlīnijām.
- Lokālpilnojumā teritorijas funkcionālo zonējumu izstrādāt saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi".
- Lokālpilnojumā ietvaros veikt ainavas analīzi, kā arī izvērtēt lokālpilnojumā paredzēto risinājumu, plānotās apbūves ietekmi uz ainavu, tās vizuāli estētisko kvalitāti.
- Izstrādāt transporta, gājēju un velo infrastruktūras risinājumus, nodrošinot ērtu sasaisti ar esošo transporta infrastruktūru, izstrādāt perspektīvo transporta organizācijas shēmu, gājēju un veloceliņu shēmas.
- Piekļuvi zemesgabalam nodrošināt no Parka ielas.
- Paredzēto auto novietņu un velo novietņu skaitu un izvietojumu precizēt un pamatot lokālpilnojumā izstrādes ietvaros.
- Grafiskajā daļā attēlot apgrūtinājumus un zemes vienību izmantošanas ierobežojumus – esošās un projektētās inženierkomunikācijas un to aizsargjoslas, ielu aizsargjoslas un būvlandes.
- Plānojuma izstrādes gaitā, izvirzīto prasību precizēšanai un veiksmīgāku risinājumu iegūšanai, konsultēties ar Pašvaldības nozaru speciālistiem.

1.2. PRASĪBAS LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDEI

Lokālpilānojuma sastāvs sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34., 35., 36. un 37. punktam un atbilstoši darba uzdevumā noteiktajam:

- **I daļa.** PASKAIDROJUMA RAKSTS ietvert lokālpilānojuma izstrādes pamatojumu, risinājuma aprakstu un tā saistību ar piegulošajām teritorijām, lokālpilānojuma risinājumu atbilstību pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai, lokālpilānojuma teritorijas izmantošanas nosacījumus un aprobežojumus u.c. informāciju.
- **II daļa.** TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI nosaka teritorijas izmantošanas prasības, aprobežojumus; nosaka teritorijas apbūves parametrus; nosaka prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, t.sk. saules kolektoru un saules paneļu iespējamo izmantošanu un to iespējamiem izvietojuma risinājumiem; ja nepieciešams, nosaka citas prasības, aprobežojumus un nosacījumus, ņemot vērā teritorijas īpatnības, specifiku (piemēram, kā ēku augstums, pielietojamie ēkas fasādes apdares materiāli, žogu tipi, autostāvvietu skaitu u.c.).
- **III daļa.** GRAFISKĀ DAĻA nosaka funkcionālo zonējumu (plānoto (atļauto) izmantošanu), atspoguļojot būvlandes un apbūves zonas, apbūves rādītājus, pieņemtos apzīmējumus; precizē transporta infrastruktūras, t.sk. piekļūšanas zemes gabalam, risinājumus; nosaka galvenos inženiertīklu apgādes risinājumus; precizē apgrūtinātās teritorijas un objektus, to aizsargjoslas, ietverot arī apgrūtinājumu eksplikāciju; nepieciešamības gadījumā citus risinājumus, kas detalizē un precizē Lokālpilānojuma teritorijas izmantošanu.

Grafiskā daļa sastāv no kartēm:

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Grafiskā daļa izstrādāta uz LKS-92 TM koordinātu sistēmā izstrādātas augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas kartes pamatnes, Latvijas augstumu sistēmā LAS-2000,5 mērogā M 1 : 500.

- **IV daļa.** PĀRSKATS PAR LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI ietver Ogres novada pašvaldības domes lēmumu par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevumu lokālpilnojuma izstrādei; zemes robežu plānu, īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu kopijas; privātpersonu priekšlikumi, kas saņemti, uzsākot lokālpilnojuma izstrādi, un publiskās apspriešanas materiāli; ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam; institūciju izsniegtā informācija, nosacījumi lokālpilnojuma izstrādei un atzinumi par to ievērošanu; paziņojumi un publikācijas presē, publiskās apspriešanas pasākumu saraksts; publiskās apspriešanas sanāksmes protokoli; publikācijas pašvaldības mājaslapā un Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS); pasta apliecinājumi par paziņojumu nosūtīšanu to nekustamo īpašumu īpašniekiem (tiesiskajiem valdītājiem), kuru īpašumā (valdījumā) esošie nekustamie īpašumi robežojas ar lokālpilnojuma teritoriju; cita informācija, kas izmantota lokālpilnojuma izstrādei.

Lokāplānojuma izstrādes laikā saņemti nosacījumi lokāplānojuma izstrādei un atzinumi par izstrādāto lokāplānojuma redakciju no institūcijām:

- Valsts vides dienests;
- Veselības inspekcija;
- AS „Sadales tīkls”;
- VSIA „Latvijas Valsts ceļi”;
- AS „GASO”;
- SIA „Tet”;
- SIA „Ikšķiles māja”;
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta Ogres daļa.

Viedoklis vai lēmums par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamību saņemts no institūcijām:

- Valsts vides dienests;
- Veselības inspekcija;
- Dabas aizsardzības pārvalde;
- Vides pārraudzības valsts birojs.

Lokāplānojuma izstrādes laikā ievērotas normatīvo aktu prasības un ņemti vērā dokumenti:

- Teritorijas attīstības plānošanas likums;
- Aizsargjoslu likums;
- Būvniecības likums;
- Latvijas būvnormatīvi;
- Latvijas Valsts standarti;
- Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumi Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr. 628);
- Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;

- Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumi Nr. 500 „Vispārīgie būvnoteikumi” (turpmāk – VBN);
- Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””;
- Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumi Nr. 574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”” (turpmāk – Noteikumi Nr. 574);
- Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””;
- Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumi Nr. 392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
- Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022. – 2034. gadam;
- Ikšķiles novada teritorijas plānojums;
- Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumi Nr. 501 „Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība”;
- Ministru kabineta noteikumi Nr. 972 „Ceļu drošības audita noteikumi”.

Lokālpilnojumā izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot publisko apspriešanu un ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS), valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv un pašvaldības tīmekļa vietnē www.ogresnovads.lv, kā arī publicējot informatīvajā izdevumā “Savietis”.

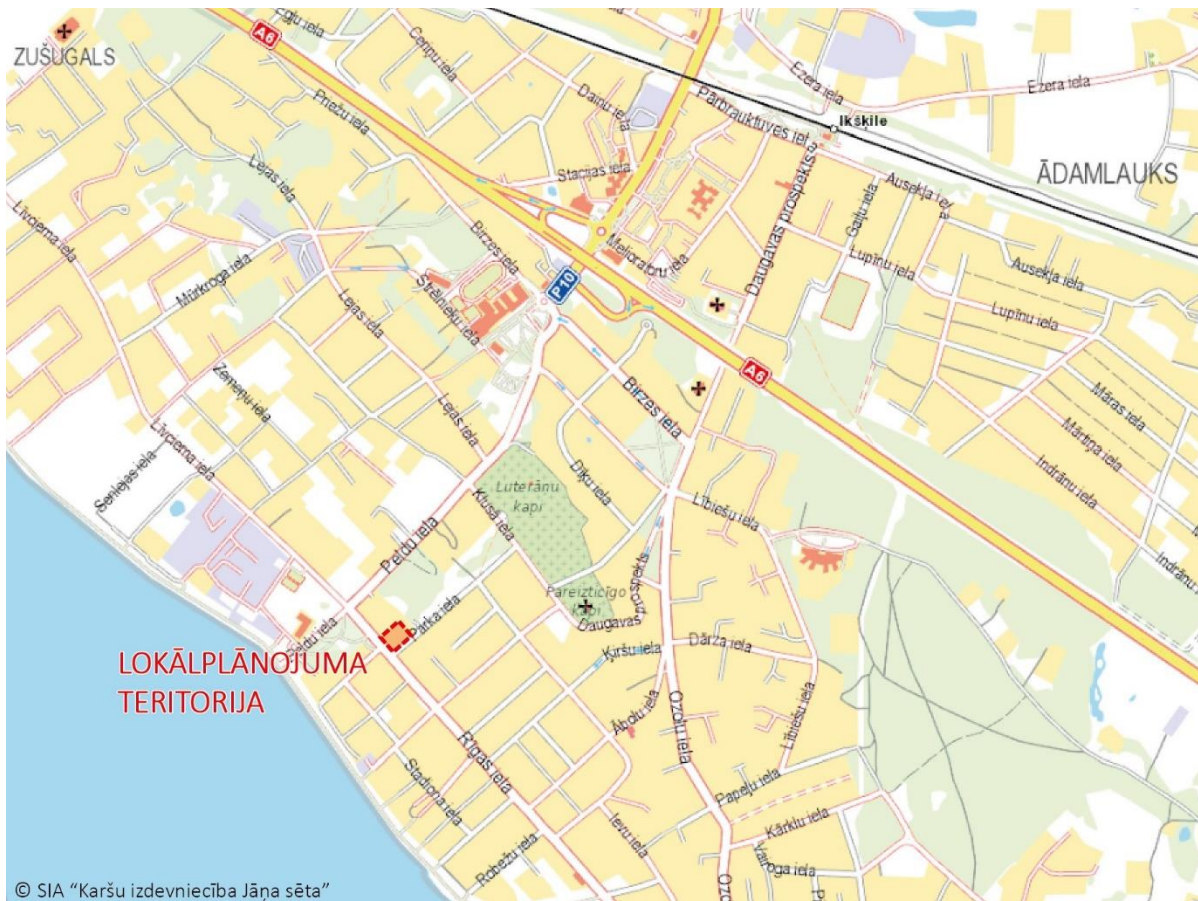
Lokālpilnojumā redakcija nododama publiskajai apspriešanai uz termiņu ne īsāku par četrām nedēļām, nodrošinot lokālpilnojumā materiālu pieejamību Pašvaldības centrālās administrācijas ēkā, Ogrē, Brīvības ielā 33 un Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta pārvaldes ēkā Peldu ielā 22, Ikšķilē, Ogres novadā.

Lokālpilnojumā publiskās apspriešanas laikā lokālpilnojumā izstrādātājs organizē lokālpilnojumā projekta publiskās apspriešanas sanāksmi.

2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

2.1. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Lokālplānojuma teritorija atrodas Ikšķiles dienvidu daļā, 200 m attālumā no Daugavas, ~ 1 km attālumā no Ikšķiles centra un ~1,5 km attālumā no Ikšķiles dzelzceļa stacijas (1. att.). To veido zemes vienība RĪGAS IELĀ 3 (kadastra apzīmējums 7405 001 0379), kas atrodas pie Rīgas un Parka ielu krustojuma, kvartālā starp Rīgas, Peldu, Parka un Kluso ielu.



1. att. Lokālplānojuma teritorijas novietojums

Lokālplānojuma teritorija atrodas pilsētas daļā, kurā dominē savrupmāju dzīvojamā apbūve, taču Rīgas ielas pretējā pusē atrodas kvartāli ar jauktu izmantošanu – tajos izvietota mazstāvu dzīvojamā apbūve un pakalpojumu objekti.

2.2. ZEMES VIENĪBAS PLATĪBA UN ROBEŽAS

Lokāplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība:

- Rīgas iela 3, kadastra apzīmējums 7405 001 0379, ar platību 0.2081 ha (fiziskas personas nekustamais īpašums).

Lokāplānojuma teritorija robežojas ar (2. att.):

- Rīgas ielu, kadastra apzīmējums 7405 001 0521 (pašvaldībai piekritīgā zeme);
- Parka ielu, kadastra apzīmējums 7405 001 0500 (pašvaldībai piekritīgā zeme);
- Rīgas iela 3A, kadastra apzīmējums 7405 001 0261 (fiziskas personas nekustamais īpašums);
- Rīgas iela 1, kadastra apzīmējums 7405 001 0061 (fiziskas personas nekustamais īpašums);
- bez adreses, kadastra apzīmējums 7405 001 0475 (pašvaldības īpašums).



2. att. Lokāplānojuma teritorija un robežojošās zemes vienības

2.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA UN APBŪVE

Lokālpilnojumuma teritorija ir apbūvēta. Tajā atrodas ēka Rīgas ielā 3 (kadastra numurs 7405 001 0379 001) 380 m² platībā (3. att.). Ēka būvēta 1992. gadā kā daudzdzīvokļu ēka, vēlāk pielāgota privātas pirmsskolas izglītības iestādes vajadzībām.



3. att. Esošā apbūve

Ēka novietota zemes vienības aizmugures daļā (4. att.) ar garenfasādi paralēli Rīgas ielai (5. att.) un galveno ieeju pret Parka ielu, veidojot priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu (6. att.).

- Nr. 1 – pirmsskolas izglītības iestādes ēka (4, 5, 6. att.);

1. tab. Esošā apbūve

| Nr. | Ēkas kadastra apzīmējums | Apbūves laukums, m ² | Stāvu skaits | Adrese | Nosaukums |
|-----|--------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|
| 1 | 7405 001 0379 001 | 380 | 3 | Rīgas iela 3 | Pirmsskolas izglītības iestādes ēka |

Ēkas īpašnieks ir fiziska persona – lokālplānojuma teritorijas īpašnieks.



4. att. Pirmsskolas izglītības iestādes ēka, skats no Parka ielas



5. att. Pirmsskolas izglītības iestādes ēka, skats no Rīgas ielas



6. att. Pirmsskolas izglītības iestādes ēkas ieeja, skats no Parka ielas



7. att. Rīgas iela gar lokālplānojuma teritoriju



8. att. Parka iela gar lokālplānojuma teritoriju

2.4. TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA

Lokāplānojuma teritorija atrodas pie Rīgas un Parka ielu krustojuma. Rīgas un Parka ielu sarkanās līnijas novietotas pa zemes vienības robežām, tādējādi ielu sarkano līniju koridori robežojas ar lokāplānojuma teritoriju (9. att.). Rīgas iela ir C kategorijas maģistrālas nozīmes iela, savukārt Parka iela ir E kategorijas vietējas nozīmes iela. Piekļūšana lokāplānojuma teritorijai tiek organizēta no Parka ielas.



9. att. Ielu sarkanās līnijas lokāplānojuma teritorijas apkārtnē

Lokāplānojuma teritorija atrodas kvartālā, kuru bez Rīgas un Parka ielām veido Peldu iela – C kategorijas maģistrālas nozīmes iela. Peldu iela savieno lokāplānojuma teritoriju ar valsts galveno autoceļu A6 – Rīga—Daugavpils.

2.5. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

Gar lokāplānojuma dienvidu un austrumu robežu atrodas Rīgas un Parka ielu sarkanās līnijas. Tās ir novietotas pa zemes vienības robežām, tādējādi ielu sarkano līniju koridori robežojas ar lokāplānojuma teritoriju (10. att.), taču lokāplānojuma teritorijā atrodas Rīgas un Parka ielu krustojuma redzamības brīvlauks – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (apgr. kods 7312030100) 0,0012 ha platībā.



10. att. Esošie apgrūtinājumi un aizsargjoslas

Lokāplānojuma teritorijā atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, gar gāzesvadu, gar ūdensvadu un gar kanalizācijas tīkliem (2. tabula).

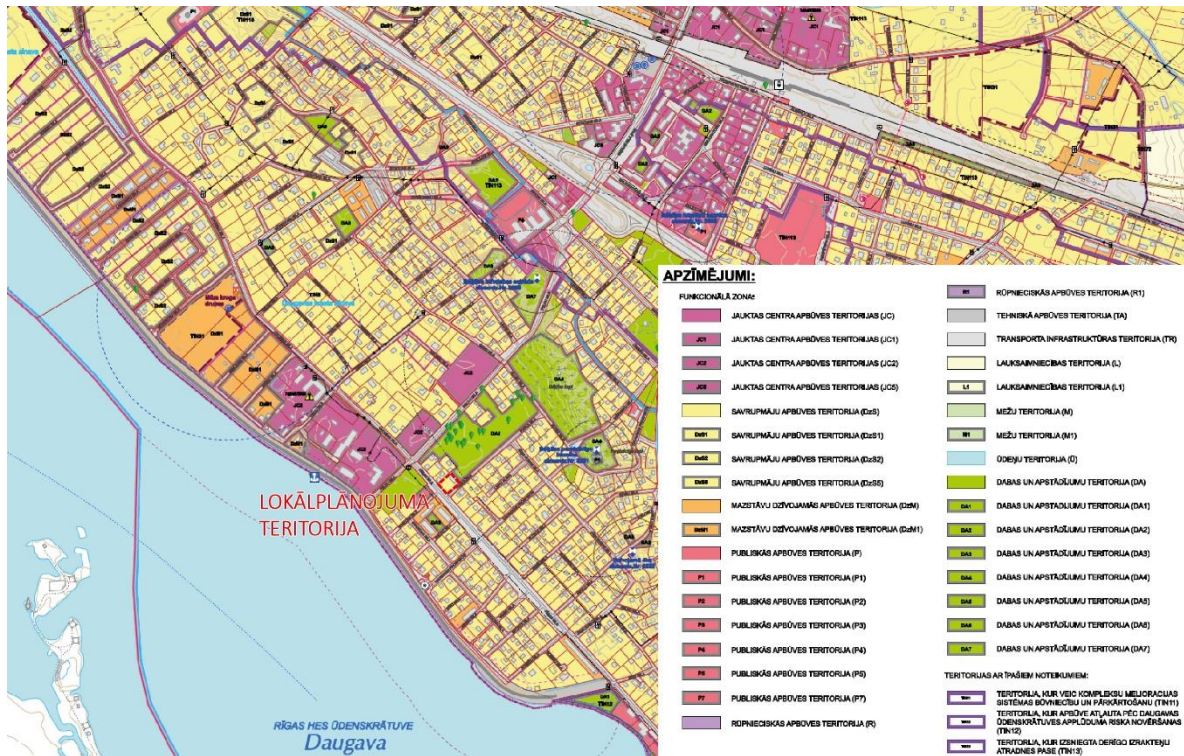
2. tabula. Esošie apgrūtinājumi un to platības

| APGRŪTINĀJUMI | | |
|---------------------|---|-------------|
| Klasifikācijas kods | Nosaukums | Platība, ha |
| 7312050201 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0012 |
| 7312080101 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem | 0.0032 |
| 7312010101 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0030 |
| 7312010300 | Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu | 0.0117 |

Lokālpilānojuma teritorijā esošās aizsargjoslas un aprobežojumi attēlotas Grafiskās daļas kartē "TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA" un "TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

2.6. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai, lokālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) (11. att.).



11. att. Lokālplānojuma teritorija Ikšķiles novada teritorijas plānojuma kontekstā

Atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.1.1. daļai Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve vai vasarnīcu apbūve.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (4.1.1.2.¹):

- Savrupmāju apbūve (11001²).
- Vasarnīcu apbūve (11002).

¹ Numerācija atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

² Atbilstoši Teritorijas izmantošanas veidu klasifikatoram

Teritorijas papildizmantošanas veidi (4.1.1.3.):

- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): maksimālā ēkas kopējā platība 250 m² - veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, amatniecība, sadzīves un citu pakalpojumu objekts, izņemot degvielas uzpildes stacijas, gāzes uzpildes stacijas, azartspēļu organizēšanas vietas, transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): izstrādājot detālplānojumu vai veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu - viesu māja, viesu nams vai pansija un izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): pirmsskolas aprūpes vai izglītības iestāde.
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ārstu prakse.
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei.
- Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, publiski pieejams pagalmis, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Apbūves parametri (4.1.1.4.):

- Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
- Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.
- Apbūves augstums – līdz 12 m.
- Apbūves augstums – 2 stāvi.
- Minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %.

Citi noteikumi (4.1.1.5.):

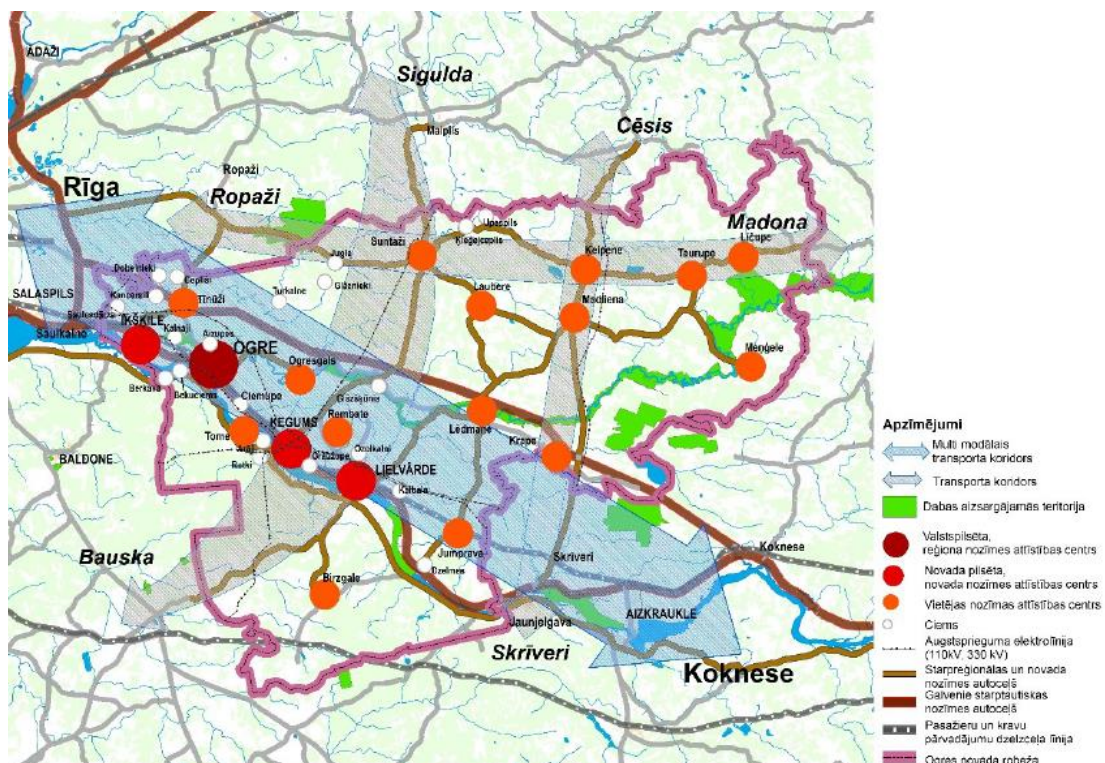
- Veic publiskās apbūves būvniecības ieceres publisko apspriešanu, ja:
 - blakus esošā zemes vienībā atrodas publiskās apbūves ēka;
 - būvniecības ieceres īstenošanai nepieciešama esošās satiksmes infrastruktūras pārkārtošana vai nepieciešama piecu un vairāk autonomvietņu ierīkošana;
 - būvvalde pieņem lēmumu par publiskās apspriešanas nepieciešamību būvniecības jomu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
- Palīgēkas izvieto zemes vienības dziļumā – aizmugures pagalmā vai iekšējā sānpagalmā. Būvējot pirmo palīgēku, būvniecības dokumentācijā norāda plānoto galvenās vai papildizmantošanas ēkas novietni.
- Palīgēku atļauts izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā vienīgi gadījumā, ja zemes vienības dziļumā atrodas ekspluatācijā nodota galvenās vai papildizmantošanas ēka un ievērojot nosacījumus:
 - palīgēka netiek izvietota zemes vienības vai blakus esošās zemes vienības galvenās ēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un palīgēka neaizsedz skatu no ielas uz galvenās vai papildizmantošanas ēku;
 - palīgēku būvē arhitektoniski vienotā stilā ar galvenās vai papildizmantošanas ēku;
 - tiek ievērota būvlaide.
- Maksimālais ēku skaits vienā zemes vienībā - viena dzīvojamā māja un viena publiskās apbūves ēka. Palīgēku skaits nav ierobežots, ievēro apbūves parametrus, būvlaidi un minimālos attālumus starp būvēm un no zemes vienības robežām.
- No jauna veidojamas zemes vienības robežas minimālais garums gar ielu, ceļu vai laukumu ciemos - 20 m, Ikšķiles pilsētā –15 m. Izvērtējot esošo ielu, apbūves un dabas objektu izvietojumu un reljefa īpatnības, sagatavojot pamatojumu un saskaņojot to būvvaldē, Ikšķiles pilsētā atļauts samazināt zemes vienības robežas minimālo garumu gar ielu, ceļu vai laukumu, bet ne mazāk kā 6 m.

ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJA

Atbilstoši Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2022. – 2034. gadam Telpiskās attīstības struktūrai (12. att.), lokālpilnojumā teritorija atrodas Novada pilsētā, novada attīstības centrā – Ikšķilē, var kur izveidot stabilu komercdarbības pakalpojumu kompleksu, kas piedāvā vislabākās iespējas gan pilsētu, gan ciemu, gan lauku teritorijās, kļūstot par pievilcīgu darba un dzīvesvietas vidi.

Lokālpilnojumā attīstības iecere atbilst Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022. – 2034. gadam izvirzītajiem stratēģiskajiem mērķiem:

- SM1 – Ogres novadā ir izveidots līdzsvars starp dabas un vides kvalitāti un cilvēku vajadzībām.
- SM2 – Ogres novada demogrāfija iegūst ilgtspējīgu raksturu.
- SM3 – Mājsaimniecībām ir ērti pieejami tām nepieciešamie pakalpojumi.



12. att. Lokālpilnojumā teritorija novada telpiskās struktūras kontekstā

3. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

3.1. ATTĪSTĪBAS IECERE

Lokālpilnojumā attīstības iecere ir 1992. gadā celtās ēkas pārveide par daudzdzīvokļu ēku, tās esošajā apbūves apjomā. Veidojot apstādījumu teritoriju un autostāvvietas zemes vienības priekšpagalmā. Veicot labiekārtojuma – gājēju celiņi un mazās arhitektūras formas – ierīkošanu. Paredzēta ēkas fasāžu atjaunošana.

Attīstības iecere organiski iekļaujas Ikšķiles pilsētas daļā, kur Rīgas ielā izveidoti pakalpojumu objekti un mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve. Plānotās apstādījumu teritorijas veido zaļo koridoru gar Parka ielu.

Lokālpilnojumā teritorijas perspektīvajiem iedzīvotājiem kājām iešanas attālumā (15 min.) ir nodrošināta nepieciešamie pakalpojuma objekti, sociālā infrastruktūra (Ikšķiles pilsētas un Tinūžu pagasta pārvalde, Ikšķiles vidusskola, Ikšķiles doktorāts, Mūzikas un mākslas skola, Ikšķiles Tautas nams un Ikšķiles pirmsskolas izglītības iestāde "Čiekuriņš"), kā arī sabiedriskais transports (starppilsētu autobusu pietura "Ikšķile" un dzelzceļa stacija "Ikšķile"), kas ļauj nokļūt novada centrā – Ogrē un galvaspilsētā Rīgā.

Lokālpilnojumā teritorijā ir esošs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums – centralizēta ūdensapgāde, elektroapgāde, gāzesapgāde un sadzīves kanalizācijas novade.

Attīstības iecere atbilst Ogres novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai 2022. – 2034. gadam.

3.2. FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Lokālpilānojuma attīstības ieceres īstenošanai nepieciešams mainīt nekustamajam īpašumam Rīgas ielā 3, Ikšķilē (kadastra apzīmējums 7405 001 0379) ar spēkā esošo Ikšķiles novada teritorijas plānojumu noteikto funkcionālo zonējumu (plānoto (atļauto) izmantošanu) no Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) uz Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritoriju (DzM) un Transporta infrastruktūras teritoriju (TR), nodrošinot iespēju tajā attīstīt mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo apbūvi.

Atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.2.1. daļai Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (4.2.1.2.):

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Rindu māju apbūve (11005): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai.
- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai.

Teritorijas papildizmantošanas veidi (4.2.1.3.):

- Biroju ēku apbūve (12001): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai.
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai un ievēro maksimālo telpu kopējo platību 250 m² - veikals, aptieka, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums, sadzīves un citu pakalpojumu objekts, izņemot azartspēļu

organizēšanas vietas, degvielas uzpildes stacijas, gāzes uzpildes stacijas, transporta apkalpes uzņēmumus vai citus objektus, kas veic piesārņojošas darbības.

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai - viesnīca, dienesta viesnīca, pansija vai viesu māja ar ietilpību līdz 10 numuriem, izņemot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm.
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai - telpas mākslas, izklaides un atpūtas pasākumiem un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- Sporta būvju apbūve (12005): izņemot autosporta vai motosporta trases.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai - pirmsskolas aprūpes vai izglītības iestāde, profesionālās izglītības vai interešu izglītības iestāde.
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai - ārstu prakse, veselības centrs vai citi ambulatorai ārstniecībai un citiem veselības aprūpes pakalpojumiem paredzēti objekti.
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai - izņemot patversmi vai citu iestādi ar izmitināšanu.
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai – veterinārmedicīniskās prakses iestāde dzīvnieku aprūpei.
- Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtots skvērs, dārzs, publiski pieejams pagalms, ietverot apstādījumus un labiekārtojumu, tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves atpūtas un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Apbūves parametri (4.2.1.4.):

- Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m².
- Maksimālais apbūves blīvums – nenosaka.
- Apbūves augstums – nenosaka.
- Apbūves augstums – 3 stāvi.
- Minimālā brīvā zaļā teritorija – 35 %.

Citi noteikumi (4.2.1.5.):

- Ja zemes vienība robežojas ar funkcionālo zonu, kurā atļauta savrupmājas, dvīņu mājas vai rindu mājas būvniecība, maksimālais apbūves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu starp attiecīgajām funkcionālajām zonām. Maksimālo apbūves augstumu aprēķina, izmantojot formulu: $H=1,5 \times L$, kur H – maksimālais būves augstums (m); L – attālums no zemes vienības robežas līdz punktam (m), kurā mēra būves augstumu. Attālumu atļauts samazināt, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Veic publiskās apbūves būvniecības ieceres publisko apspriešanu, ja:
 - blakus esošā zemes vienībā atrodas publiskās apbūves ēka;
 - būvniecības ieceres īstenošanai nepieciešama esošās satiksmes infrastruktūras pārkārtošana vai nepieciešama piecu un vairāk autonomvietņu ierīkošana;
 - būvvalde pieņem lēmumu par publiskās apspriešanas nepieciešamību būvniecības jomu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

- Palīgēku izvieto zemes vienības dziļumā – aizmugures pagalmā vai iekšējā sānpagalmā. Būvējot pirmo palīgēku, būvniecības dokumentācijā norāda plānoto galvenās vai papildizmantošanas ēkas novietni.
- Palīgēku atļauts izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā vienīgi gadījumā, ja zemes vienības dziļumā atrodas ekspluatācijā nodota galvenās vai papildizmantošanas ēka un ievērojot nosacījumus:
 - palīgēka netiek izvietota zemes vienības vai blakus esošās zemes vienības galvenās ēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un palīgēka neaizsedz skatu no ielas uz galvenās vai papildizmantošanas ēku;
 - palīgēku būvē arhitektoniski vienotā stilā ar galvenās vai papildizmantošanas ēku;
 - tiek ievērota būvlaide.
- Vienā zemes vienībā atļauta vienas Savrupmāju apbūves (11001) vai Rindu māju apbūves (11005) ēkas būvniecība. Pārējām atļautajām izmantošanām maksimālais ēku skaits zemes vienībā nav ierobežots, ievēro apbūves parametrus, būvlaidi un minimālos attālumus starp būvēm un no zemes vienības robežām.
- No jauna veidojamas zemes vienības robežas minimālais garums gar ielu, ceļu vai laukumu ciemos - 20 m, Ikšķiles pilsētā –15 m. Izvērtējot esošo ielu, apbūves un dabas objektu izvietojumu un reljefa īpatnības, sagatavojot pamatojumu un saskaņojot to būvvaldē, Ikšķiles pilsētā atļauts samazināt zemes vienības robežas minimālo garumu gar ielu, ceļu vai laukumu, bet ne mazāk kā 6 m.

Atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.7.1. daļai Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (4.7.1.2.):

- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens, naftas produktu un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi). Pirms radioiekārtu un antenu, mobilo sakaru bāzes staciju un apraides raidītāju ierīkošanas veic būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

3.3. AINAVA

Ikšķile atrodas Viduslatvijas nolaidenuma malā un Lejasdaugavas senlejā³, kurai raksturīgi plaši, stāvi upes krasti⁴. Ikšķiles pilsētā stāvā Daugavas senkrasta augšējo malu aptuveni iezīmē līnija – estrāde-kapsēta-vidusskola⁵. Senlejas zemāko daļu – Mācītājsalu un Ikšķiles muižas salu, kā arī Daugavas labo krastu ap 0,5 km platumā 1974. gadā appludināja Rīgas ūdenskrātuves ūdeņi (ūdenslīmenis ūdenskrātuvē sasniedz 17,7 m vjl.). Virs ūdens tagad nelielas saliņas veido tikai divi krasta posmi, uz vienas no tām ir senās Ikšķiles pils un baznīcas drupas.

Ikšķile ietilpst Daugavzemes ainavzemē, Lejasdaugavas (Daugavas spēkstaciju) nolaidas ainavapvidū⁶, kam raksturīgas sen un ilgstoši kultivētas un apdzīvotas zemju joslas upes krastos, intensīvi izmantoti satiksmes ceļi gar upi un senas pieupju apdzīvotas vietas.

Daugavas senkrasta josla Ikšķilē ir ainaviski īpatnēja, ļoti izteiksmīga un vizuāli pievilcīga pilsētas teritorijas daļa, no kuras paveras plašs skats uz piegulošo atklāto ūdenskrātuves ainavu.

Aktuālo ainavu lokālpilnojumā teritorijas apkārtnē, gar Rīgas ielu veido savrupmāju – mazstāvu apbūve un apstādījumi. Starp Peldu un Parka ielām kvartāls ar parka tipa stādījumiem lokālpilnojumā teritoriju savieno ar Ikšķiles kapiem.

³ Ramans K., Zelčs V. 1995. Fizioģeogrāfiskā rajonēšana. G. Kavacs (red.) Latvijas Dabas Enciklopēdija. Rīga, Latvijas Enciklopēdijas izdevn., 2.sēj. 74–76. lpp.

⁴ Āboltiņš O. 1995. Lejasdaugavas senleja. G. Kavacs (red.) Latvijas Dabas Enciklopēdija. Rīga, Latvijas Enciklopēdijas izdevn., 3.sēj. 104–105. lpp.

⁵ Iltnera A., Placēns U. 1999. (red.) Ikšķile. Enciklopēdija Latvijas pilsētas. Rīga, Apgāds Preses nams, 163–169. lpp.

⁶ Ramans K. 1994. Ainavrajonēšana. G. Kavacs (red.) Latvijas Dabas Enciklopēdija. Rīga, Latvijas Enciklopēdijas izdevn., 1.sēj. 22–24. lpp.

3.4. LABIEKĀRTOTĀ ĀRTELPA

Lokālpilnojumā teritorijas austrumu daļā paredzēta piebrauktuve ar autostāvvietu 12 automašīnām (tajā skaitā 2 autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem) 340 m² platībā (13. att.). Abpus daudzdzīvokļu ēkai paredzēta gājēju celiņa izveide 325 m² platībā, piekļuvei ieejām dzīvojamajā ēkā un savienojumam ar apstādījumu teritoriju. Gājēju celiņus paredzēts ieklāt ar betonu vai dabīgo bruģakmeni. Iežogota slēgta tipa novietne atkritumu tvertnēm paredzēta teritorijas iekšienē pie piebrauktuves savienojuma ar Parka ielu.

Labiekārtotā ārtelpa – zāliens un apstādījumi veido 1020 m² platību, tādejādi brīvās zaļās teritorijas rādītājs (apstādījumi un gājēju celiņi) ir 65 % no kopējās lokālpilnojumā teritorijas. Apstādījumos paredzēts saglabāt visus lokālpilnojumā teritorijā augošos kokus. Lai saglabātu un aizsargātu kokus, veicot jebkādas būvniecības vai labiekārtojuma darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

Veidojot apstādījumus, jāveic Lejasdaugavas senlejai atbilstošu koku un krūmu sugu izvēle. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.



13. att. Apbūve un labiekārtota ārtelpa

3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Lokāplānojuma teritorija ir nodrošināta ar centralizētu elektroapgādi, elektroniskajiem sakariem, ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lokalizētiem siltumapgādes risinājumiem.

Inženiertīklu projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši lokāplānojuma un būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē "TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".

Paredzēta esošo inženiertehnisko komunikāciju saglabāšana lokāplānojuma teritorijā, taču tās var tikt precizētas, atbilstoši inženiertehnisko komunikāciju būvniecības ieceres dokumentācijas risinājumiem.

3.5.1. ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Sadales tīkls" 06.03.2024. nosacījumiem Nr.30AT00-03/TN-64175.

Lokāplānojuma teritorijas nodrošināšana ar elektroapgādi paredzēta pa esošo zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līniju teritorijas ziemeļaustrumu daļā (14. att.). Lokāplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20 kV) elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies.

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" nosacījumiem, normatīviem un noteikumiem, lokāplānojuma izstrādē un lokāplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kuru veic saskaņā ar MK 30.09.2014. noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi";

- Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai;
- Ievērot prasības par aprobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (īpaši ar 35. un 45. panta prasībām);
- Elektrotīklu ekspluatācijai un drošībai, kā arī vides un cilvēku aizsardzībai, ievērot prasības, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punkts;
- Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu;
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”;
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”;
- Jāievēro Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panti;
- Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.



14. att. Elektroapgāde

3.5.2. ELEKTRONISKO SAKARU LĪNIJAS

Teritorijas elektronisko sakaru risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz SIA "Tet" 25.03.2024. nosacījumiem PN-297136.

Lokālpilānojuma teritorijas nodrošināšana ar elektroniskajiem sakariem paredzēta, pieslēdzoties esošajam elektrisko sakaru kabeļu koridoram lokālpilānojuma teritorijas austrumu daļā, Parka ielas sarkano līniju koridorā (15. att.).

Atbilstoši SIA "Tet" nosacījumiem lokālpilānojuma izstrādē un lokālpilānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Lokālpilānojumu izstrādāt uz aktuāla topogrāfiskā materiāla, atbilstoši LR Aizsargjoslu likumam, MK noteikumiem, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un LR Elektronisko sakaru likuma prasībām;
- Lokālpilānojumā paredzēt sakaru komunikāciju trases pa projektējamajiem pievedceļiem;
- Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt zaļajā zonā vai zem gājēju ietves;
- Paredzēt komunikāciju ievadus uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm;
- Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus, ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu”;
- Paredzēt vietu(as) sakaru sadales punktu ierīkošanai pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā;
- Paredzēt zemes gabala un pieguļošajā teritorijā esošo SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkla un ar to saistīto elementu saglabāšanu;
- Lūgums savlaicīgi informēt SIA „Tet” par paredzamajām izmaiņām teritorijas apbūvē.



15. att. Elektronisko sakaru līnijas

3.5.3. ŪDENSAPGĀDE

Teritorijas ūdensapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz SIA "Ikšķiles māja" 01.03.2024. nosacījumiem Nr. 1-13/N/2024-19E un Veselības inspekcijas 15.03.2024. nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/42.

Lokālpilnojumā teritorijas nodrošināšana ar ūdensapgādi paredzēta pa esošo ūdensvadu (D32) teritorijas austrumu daļā, kas pieslēgts maģistrālajam ūdensvadam (D110) Parka ielas sarkano līniju koridorā (16. att.).

Atbilstoši SIA "Ikšķiles māja" un Veselības inspekcijas nosacījumiem lokālpilnojumā izstrādē un lokālpilnojumā īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Veikt ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1.apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ikšķiles pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Paredzot pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes tīklam, pieprasīt jaunus tehniskos noteikumus;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



16. att. Ūdensapgāde

3.5.4. SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Teritorijas sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz SIA "Ikšķiles māja" 01.03.2024. nosacījumiem Nr. 1-13/N/2024-19E un Veselības inspekcijas 15.03.2024. nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/42.

Lokālpilnojumā teritorijas nodrošināšana ar sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumiem paredzēta pa esošo pašteses kanalizācijas vadu (D160) teritorijas austrumu daļā, kas pieslēgts sadzīves kanalizācijas novadīšanas sistēmai Parka ielas sarkano līniju koridorā (17. att.).

Atbilstoši SIA "Ikšķiles māja" un Veselības inspekcijas nosacījumiem lokālpilnojumā izstrādē un lokālpilnojumā īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Veikt ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1.apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām, paredzot pievienošanu Ikšķiles pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīkliem;
- Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums";
- Uz esošā sadzīves kanalizācijas pievada D160 nekustamā īpašuma teritorijā pie robežas izbūvēt plastmasas skatāku (ārējais diametrs ne mazāks par 400 mm);
- Ja pa īpašuma teritoriju paredzēts veikt esošo sadzīves kanalizācijas pievadu pārbūvi, tad tīklus ieteicams izbūvēt no gludsienu pašteses sadzīves kanalizācijas caurulēm no polipropilēna (PP), ieguldes klase SN8;
- Sadzīves kanalizācijas cauruļvadu pagriezienu vietās ieteicams izbūvēt plastmasas skatākas;

- Braucamajā daļā (iebrauktuvēs, stāvlaukumos) skatakām paredzēt kaļamā ķeta vākus ar nestspēju 40 t. Zaļajā zonā akas vākam ir jābūt 50-70 mm virs zemes virsmas, kaļamā ķeta vāki ar nestspēju 25 t vai atbilstoši plastmasas aku vāki;
- Ēkai jābūt izbūvētam sadzīves kanalizācijas vēdināšanas stāvnamam ar izvadu virs jumta;
- Paredzot pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes tīklam, pieprasīt jaunus tehniskos noteikumus;
- Ievērot spēkā esošo Latvijas būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasības.



17. att. Sadzīves kanalizācijas novadīšanas risinājumi

3.5.5. GĀZESAPGĀDE

Teritorijas gāzesapgādes risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz AS "Gasol" 08.03.2024. nosacījumiem Nr. 15.1-2/877.

Lokāplānojuma teritorijas nodrošināšana ar gāzessapgādi paredzēta pa esošo gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa, gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,005 MPa un gāzes spiediena regulēšanas iekārtu (MR) (18. att.).

Atbilstoši AS "Gasol" nosacījumiem lokāplānojuma izstrādē un lokāplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Ja plānoti papildus gāzes patērētāji, tad paredzēt perspektīvā gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietni inženiertīklu koridorā atbilstoši Latvijas standartu (LVS), aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām;
- paredzēt iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.



18. att. Gāzesapgāde

3.5.6. SILTUMAPGĀDE

Lokāplānojuma teritorijā paredzēti lokāli siltumapgādes risinājumi, siltumenerģijas ražošanas tehnoloģijas tiks precizētas būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā.

Siltumapgādes veidu nosaka ekonomikas analizē pirms būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, īpašu uzmanību pievēršot siltumnīcefekta gāzu (SEG) emisijas apjomu samazināšanai un energoefektivitātei.

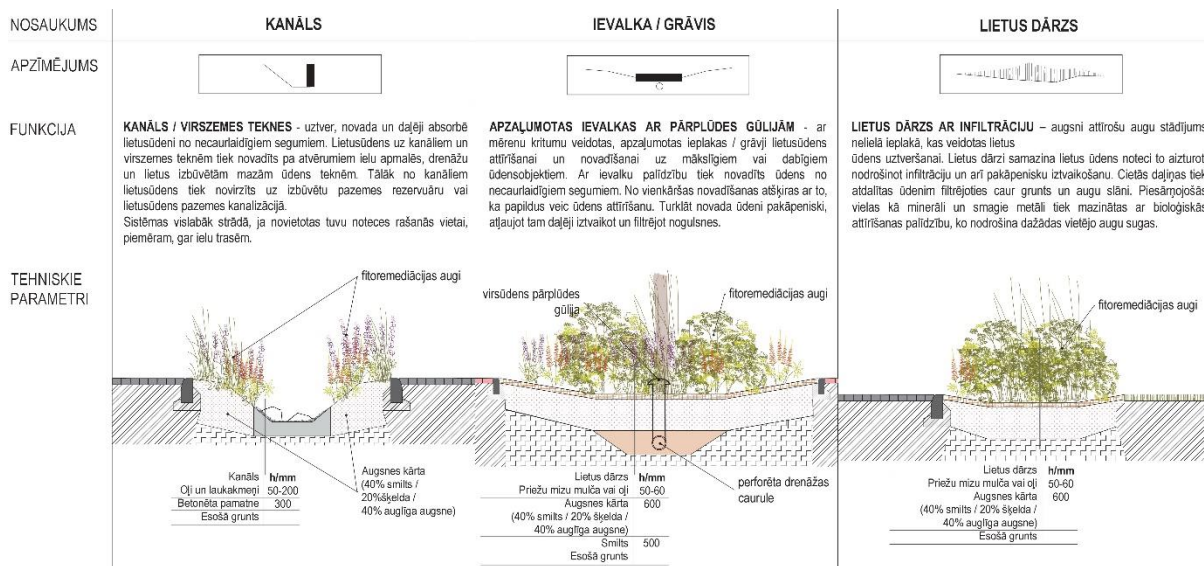
Siltumapgādei ieteicams izmantot siltumsūkņu tehnoloģijas, par siltuma avotu izmantojot dziļurbumu. Papildus ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus.

3.5.7. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA

Teritorijas lietus ūdeņu novadīšanas risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 15.03.2024. nosacījumiem Nr. 2.4.5.-4/42.

Lietus ūdeņu savākšanai lokālplānojuma teritorijā, paredzēti lokāli risinājumi, taču būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā tiks izvērtēta iespēja pieslēgties centralizētajiem lietus ūdeņu novadīšanas risinājumiem. Gājēju ceļu un piebrauktuves/stāvvietu teritorijā lietus ūdeņu novadīšanas risinājumi paredz ūdenscaurlaidīga seguma konstrukcijas, lai neradītu strauju lietus notekūdeņu uzkrāšanos un noplūdi, kā arī infiltrācijas joslu, kanālu, ievalku/grāvju un lietus dārzu izbūvi (19. att.) labiekārtotās ārtelpas teritorijā.

Lokālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.



19. att. Lietus ūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas

3.6. UGUNSDROŠĪBA

Teritorijas ugunsdrošības risinājumi sagatavoti, pamatojoties uz VUGD 12.03.2024. nosacījumiem Nr. 22/8-1.6/450.

Atbilstoši VUGD nosacījumiem lokālplānojuma izstrādē un lokālplānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Būvju lietošanas veidus, izvietojumu, ugunsdrošības attālumus un piebrauktuves saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.333). Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums – ne mazāks par 4,25 metriem. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums”, kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 2.jūnija noteikumiem Nr.279 „Ceļu satiksmes noteikumi”;
- Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes “ apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnijā noteikumiem Nr.326) (turpmāk LBN 222-15) un to izpildei piemērojamiem standartiem. Jāparedz centralizēta ūdensapgādes sistēma ar cilpveida tīkliem. Uz ūdensvada maģistrālēm paredz aizvarus vai aizbīdņus atsevišķo posmu atvienošanai, gaisa vārstus ūdensvadu atgaisošanai un izlaides ūdensvadu iztukšošanai. Ugunsdzēsības hidrantu izbūve paredz aizsardzību pret sasalšanu ziemā. Ugunsdzēsības hidrantus ūdensvada tīklā izvietoj tā, lai nodrošinātu katras ēkas vai būves ārējo ugunsdzēsību no vismaz diviem hidrantiem un vismaz trīs stundu laikā (izņemot LBN 222-15 minētos gadījumus). Ugunsdzēsības hidrantus izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS EN 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”, LVS EN 14384 „Virszemes ugunsdzēsības hidranti” un LVS 187 „Ugunsdzēsības hidrantu nacionālās prasības”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām.

Ūdens ņemšanas atrašanās vietas, kā arī piebraukšanas ceļus pie tām apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Latvijas standarta LVS 446 „Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrāsojums” prasībām. Apakšzemes ugunsdzēsības hidrantu aku vākus un virszemes ugunsdzēsības hidrانتus krāso sarkanā (piemēram, RAL-3001) krāsā.

3.7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Lokāplānojuma teritorija atrodas pie Rīgas un Parka ielu krustojuma. Rīgas un Parka ielu sarkanās līnijas novietotas pa zemes vienības robežām, tādējādi ielu sarkano līniju koridori robežojas ar lokāplānojuma teritoriju (20. att.). Rīgas iela ir C kategorijas maģistrālas nozīmes iela, savukārt Parka iela ir E kategorijas vietējas nozīmes iela. Piekļūšana lokāplānojuma teritorijai tiek organizēta no Parka ielas.



20. att. Ielu sarkanās līnijas lokāplānojuma teritorijas apkārtnē

Piekļūšana lokāplānojuma teritorijai plānota pa esošo piebrauktuvi no Parka ielas teritorijas austrumu daļā.

Atbilstoši VSIA "Latvijas Valsts ceļi" nosacījumiem lokālpilānojuma izstrādē un lokālpilānojuma īstenošanā (būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes un būvniecības laikā) ņemts vērā:

- Ievērtējot Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumus Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", zemes ierīcības likuma, likuma "Par autoceļiem", "Aizsargjoslu likuma", spēkā esošos ceļu projektēšanas noteikumus (LVS 190-1; LVS 190-2; LVS 190-3, u.c.), Ogres novada pašvaldības domes 2023. gada 30. novembra lēmumu (protokols Nr.19; 24.) un Darba uzdevumu, kā arī citu spēkā esošu normatīvo dokumentu prasības un noteikumus;
- Apbūves attālumus un sarkano līniju platumus paredzēt atbilstoši apstiprinātajiem pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un apstiprinātajam teritorijas plānojumam;
- Iekškvartāla ceļu un ielu platumus un segas konstrukcijas izvēlēties atbilstoši iebraucošā transporta sastāvam, plānotam izmantošanas nolūkam un kustības intensitātei, bet ar normālprofilu divvirzienu satiksmei ne mazāku kā NP5,5, un ar stūru noapaļojuma rādiusiem $R_{min} > 5$ m. Pievienojumu attālumu no krustojumiem paredzēt min. 20 m;
- Nodrošināt redzamības brīvlaukums krustojumu zonās atbilstoši standarta LVS 190-3 "Vienlīmeņa ceļu mezgli" prasībām. Krustojumos ar pašvaldības ielām un ceļiem stūru noapaļojuma rādiusus paredzēt ne mazākus par 8 m;
- Paredzot sarkano līniju izvietojumu, nodrošināt uzbraukšanas redzamības trīsstūri;
- Paredzot strupceļus nodrošināt apgrīšanas iespējas atbilstoši apbūves noteikumiem;
- Noteikt jaunveidojumu ielu kategorijas saskaņā ar pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, nosakot galvenos izmantošanas mērķus un satiksmes dalībnieku savstarpējās priekšrocības;
- Nodrošināt virszemes ūdens novadi un neapgrūtināt virsmas ūdens novadi no esošajām brauktuvēm.

4. LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Lokāplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Ogres novada pašvaldību un lokāplānojuma izstrādes īstenotāju pēc lokāplānojuma apstiprināšanas un stāšanās spēkā.

Lokāplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša Lokāplānojuma teritorijas īpašniekam un īpašuma tiesību pārņēmējiem.

Lokāplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atdzīst par spēku zaudējušu. Lokāplānojums zaudē spēku tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

Lokāplānojuma teritorijas īpašnieks apņemas informēt īpašuma tiesību pārņēmējus par lokāplānojuma realizācijas kārtību.