

Detālplānojums „Saltupes iela 20” Ikšķilē, Ogres novadā

Paskaidrojuma raksts

1.1. redakcija

Ierosinātāji:

**Jānis Mačuļskis
Jānis Mellis**

Izstrādātājs:



SIA “Grupa93”
Reģistrācijas Nr. 50103129191
Krišjāņa Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050
info@g93.lv
www.g93.lv

Ikšķile, 2021

Saturs

Saīsinājumi	3
Ievads	3
1 Detālplānojumu izstrādes pamatojums	6
1.1 Esošā situācija.....	6
1.1.1 Teritorijas novietojums, vēsturiskā situācija un esošā izmantošana.....	6
1.1.2 Sociālās infrastruktūras objekti un sabiedriskais transports	8
1.1.3 Transporta infrastruktūra un piekļūšana detālplānojuma teritorijai	8
1.1.4 Meliorācija.....	9
1.1.5 Dabas apstākļi un vides stāvoklis	10
1.1.6 Inženierapgāde.....	12
1.1.7 Dzelzceļa radītais troksnis	13
1.2 Ikšķiles novada teritorijas plānojuma nosacījumi Detālplānojuma teritorijā	15
2 Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums	18
2.1 Attīstības ieceres koncepcija un zemes gabalu dalījums	18
2.2 Transporta infrastruktūra un piekļūšana zemesgabaliem.....	18
2.3 Plānotās inženierkomunikācijas.....	21
2.3.1 Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācija	21
2.3.2 Elektroapgāde	22
2.3.3 Gāzapgāde	22
2.3.4 Elektronisko sakaru tīkli.....	23
2.3.5 Lietusūdeņu apsaimniekošana	23
2.4 Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas risinājums.....	23
2.5 Meliorācijas sistēma	24
2.6 Dzelzceļa radītais troksnis	24
2.7 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, adresācijas priekšlikums un zemes ierīcība.	26
2.8 Detālplānojuma īstenošana	27
3 Detālplānojuma risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām	27
4 Aizsargjoslas	28
Pielikums. Ziņojums par darba uzdevumu prasību izpildi	30

Saīsinājumi

dB(A) – blakustrokšņa līmenis

GD – detālplānojuma grafiskā daļa

Detālplānojuma teritorija –teritorija Saltupes ielā 20, Ikšķilē, Ogres novadā (kadastra apzīmējums 74940120029, platība ir 2,07 ha)

DzS – Savrupmāju dzīvojamās apbūves funkcionālās zonas apzīmējums

kV – kilovolti

kW – kilovati

kad. apz. – kadastra apzīmējums

LKS – Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēma

NĪLM – Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

Noteikumi Nr.628 - Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”

mPa – megapaskāli

TIN – teritorija ar īpašiem noteikumiem

TR – Transporta infrastruktūras funkcionālās zonas apzīmējums

TIAN – teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (šeit – Ikšķīles novada teritorijas izmantošanas noteikumi)

VSIA – valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Ievads

Detālplānojuma izstrāde teritorijai Saltupes ielā 20 (kadastra apzīmējums 74940120029, platība ir 2,07 ha), Ikšķilē, Ogres novadā (*turpmāk – Detālplānojums*), tika uzsākta saskaņā ar Ikšķīles novada domes 2020. gada 30.septembra **lēmumu** Nr. 18-9 „*Par detālplānojuma „Saltupes iela 20” izstrādes uzsākšanu*”.

Detālplānojuma izstrādes **ierosinātāji** ir fiziskas personas Jānis Mačuļskis un Jānis Mellis (ierosinātāju 07.09.2020. iesniegums reģistrēts Ikšķīles novada pašvaldībā 08.09.2020. ar Nr. 2.1-6/2.1-7/1333-2020), kas ierosina izveidot orientējoši septiņus savrupmāju apbūves zemesgabalus Saltupes ielā 20, Ikšķilē.

Detālplānojuma izstrādes **nepieciešamību nosaka** Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (*turpmāk – Noteikumi Nr.628*) 39.2.p., kas nosaka, ka “*Detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus*”.

Detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir detalizēt un precizēt plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus Detālplānojuma teritorijā, paredzot savrupmāju būvniecību jaunbūvējamās zemes vienībās ar atbilstošu papildizmantošanu, transporta infrastruktūru un inženierkomunikāciju (elektroapgādes, apgaismojuma, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas, lietusūdeņu novadīšanas, gāzapgādes, elektronisko sakaru tīkliem) objektiem.

Detālplānojuma izstrādes **uzdevumi** ir:

- Detālplānojuma teritorijā plānot jaunas ielas optimālu novietojumu, ievērojot ceļu satiksmes drošības prasības. Ielas sarkanās līnijas noteikt ar minimālo platumu 10 metri,

veidojot atsevišķu zemes vienību un ievērojot Ikšķiles novada teritorijas plānojuma 1.pielikuma Ikšķiles pilsētas un ciemu šķērsprofilu (6.pielikums) noteiktās prasības vietējās nozīmes ielai ar sarkano līniju platumu no 9 līdz 12 metri. Visu plānoto strupceļu galos plānot apgriešanās laukumu ar minimālo sarkano līniju platumu 16 metri. Izvērtēt iespēju optimālas piekļūšanas nodrošināšanai veidot kopēju ielu tīklu sarkano līniju robežās ar blakus esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74940121153 teritoriju. Norādīt plānotās ielas nosaukumu priekšlikumu.

- Iekļaut atsevišķā zemes vienībā Saltupes ielas daļu detālplānojuma teritorijā, saglabājot Ikšķiles novada teritorijas plānojumā noteiktās esošo ielu sarkanās līnijas.
- Plānot ugunsdzēsības ūdens ņemšanas risinājumu.
- Detālplānojumā ietvert prasības:
 - o transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūvei, paredzot pirms projektēto zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas plānoto ielu brauktuvju izbūvi vismaz ar šķembu segumu;
 - o piekļūšanai plānotajām zemes vienībām plānot nodibināt ceļa servitūtu (līdz detālplānojuma teritorijā plānoto ielu atsavināšanai pašvaldībai);
 - o centralizētās ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīklu izbūvei detālplānojuma teritorijā, paredzot, ka plānoto zemes vienību īpašnieki līdz būvatļauju saņemšanai plānoto ēku būvniecībai katrā plānotajā zemes vienībā, savstarpēji vienojoties veic tīklu izbūvi plānoto ielu teritorijā pēc informācijas no Ikšķiles novada pašvaldības saņemšanas par iespējam pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem Saltupes ielā.
 - o Pārējo transporta infrastruktūras objektu un inženierkomunikāciju izbūvi paredzēt vienlaicīgi ar plānoto ēku būvniecību vai pēc plānoto ēku būvniecības pabeigšanas;
 - o Detālplānojuma plānoto objektu izbūvei vienā vai vairākās kārtās, norādot izbūvēto objektu apsaimniekošanas risinājumu.
- Prasības detālplānojuma izstrādei:
 - o Detālplānojuma izstrādei izmanto aktuālu Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā LKS-92 izstrādātu topogrāfisko plāna ar mēroga noteiktību 1: 500.
 - o Ja detālplānojuma risinājumi skar esošās meliorācijas sistēmas, tad detālplānojumā iekļaut meliorācijas sistēmu pārkārtošanas priekšlikumu, atbilstoši meliorācijas sistēmu projektēšanā sertificēta speciālista rekomendācijām.
 - o Plānot atbilstošus nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un adreses.
 - o Sagatavot transporta kustības organizācijas shēmu, attēlojot piekļuves iespējas plānotajām zemes vienībām no pašvaldības ielām un ceļiem.
 - o Noteikto sarkano līniju pagriezienu punktiem norādīt koordinātu LKS-92 TM sistēmā. Ielām norādīt šķērsprofilu.
 - o Grafiskajā daļā norādīt plānotās apbūves izvietojumam atļautās teritorijas, plānojot racionālai apbūves izvietojumam vismaz 10 metrus platu un 10 metrus garu teritoriju.
 - o Grafiskajā daļā norādīt apgrūtinājumu teritorijas, kā arī to platības katrā plānotajā zemes vienībā (tabulas veidā).
 - o Pirms detālplānojuma iesniegšanas pašvaldībā apstiprināšanai veikt izmaiņas Zemgales rajona tiesas Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000186688 atzīmē par ceļa servitūtu 0,12 ha platībā, ja tiek plānota esošā ceļa servitūta novietojuma maiņa.
 - o Detālplānojumu ne mazāk kā 3 eksemplāros (pēc detālplānojuma apstiprināšanas) un ar tā izstrādi saistītos materiālus Ikšķiles novada pašvaldībā

iesniedz atsevišķos sējumos, kā arī elektroniskā veidā uz elektroniskā datu nesēja (*.pdf formātā, grafisko daļu arī *.dgn vai *.dwg formātā un teksta daļu arī *.doc vai analogā formātā).

(Pielikumā skat. Ziņojumu par darba uzdevuma prasību izpildi.)

Detālplānojuma **teritorija** ir zemes vienība Saltupes ielā 20, Ikšķilē, Ogres novadā (kadastra apzīmējums 74940120029), kuras platība ir **2,07 ha**.

Detālplānojuma teritorijā **saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu**¹ ir noteiktas šādas funkcionālās zonas:

- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS), kur galvenā izmantošana ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve (platība Detālplānojuma teritorijā - 2,0 ha);
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR), kur galvenā izmantošana ir transporta infrastruktūra, transporta apkalpojošā infrastruktūra un inženiertehniskā infrastruktūra (platība Detālplānojuma teritorijā - 0,07 ha (Saltupes ielas daļa).

Detālplānojuma **sastāvā** ietilpst:

1. Paskaidrojuma raksts (šis sējums), kurā ietverts Detālplānojuma izstrādes pamatojums, risinājumu apraksts un risinājumu saistību ar piegulošajiem īpašumiem un teritorijām;
2. Grafiskā daļa (turpmāk tekstā – GD), kas sagatavota uz Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā LKS-92 un 11.09.2020. uzmērīta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1 : 500:
 - 2.1. Lapa Nr.1 “Teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”;
 - 2.2. Lapa Nr.2 “Teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi”;
 - 2.3. Lapa Nr.3 “Sarkano līniju plāns”;
 - 2.4. Lapa Nr.4 “Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums”;
 - 2.5. Lapa Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns”;
 - 2.6. Lapa Nr.6 “Šķērsprofili”;
 - 2.7. Lapa Nr.7 “Meliorācijas drenāžas pārkārtošanas risinājums”;
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
4. Administratīvā līguma projekts par Detālplānojuma īstenošanu.

Detālplānojuma izstrādātājs: pilsētplānošanas uzņēmums SIA “Grupa93”. Piesaistītie speciālisti: sugu un biotopu eksperts Egita Grolle (sertifikāts Nr. 003)², Māris Ruģelis (zemes ierīcības sertifikāts Nr. AA0170)³ un Māris Ostelis (meliorācijas sistēmu projektēšanas sertifikāts Nr. 3-01222).

Detālplānojuma materiāli pieejami arī Vienotajā ģeotelpiskās informācijas sistēmā: <https://geolatvija.lv>.

¹ Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam (skat. darba uzdevumu). Detālplānojuma izstrādes laikā stājies spēkā un uzsākta jaunā teritorijas plānojuma īstenošana, kam atbilstoši ir izstrādāti Detālplānojuma risinājumi

² <https://www.daba.gov.lv/lv/katalogs/egita-grolle>

³ <https://lmb.lv/sertificeto-personu-registrs>

1 Detālplānojumu izstrādes pamatojums

1.1 Esošā situācija

1.1.1 Teritorijas novietojums, vēsturiskā situācija un esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija atrodas Ikšķiles pilsētā, pilsētas daļā aiz dzelzceļa, kas pilsētas robežās tika iekļauta ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam ar 2009.gada grozījumiem.

Šajā Ikšķiles pilsētas daļā ir izbūvēts ielu tīkls. Atsevišķi zemesgabali ir apbūvēti, tostarp ar mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām. Ir izbūvēti elektrotīkli un elektronisko sakaru (SIA "TET") tīkli. Centralizētie ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas un apkures tīkli nav izbūvēti.

Pilsētas daļa "aiz dzelzceļa" vēsturiski bija lauksaimniecības zeme ar viensētām; apbūve šajā pilsētas daļā "aiz dzelzceļa" ir veidojusies pēc 2000.gada, attīstot jaunas apbūves teritorijas Pierīgā.

Detālplānojuma teritorija ir bez apbūves (skatīt GD lapu Nr.1 "Teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi"). Faktiskā izmantošana pašreiz ir pļava, zālājs ar dažām ābelēm; teritorijas vidusdaļā pamazām veidojas apaugums ar krūmiem un bērziem. Apsekojot Detālplānojuma teritoriju, tika novērots, ka teritorijas daļa ir atbrīvota no krūmiem, atstājot ābeles un bērzus.

Attēls 1. Teritorijas pašreizējā izmantošana (2020.gada vasara)



Attēls 2. Teritorijas pašreizējā izmantošana un kaimiņu īpašumi



Pamatne: kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorijas zemes vienībai ir noteikts Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (*turpmāk – NĪLM*) – 0601 Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz 08.05.2018., zemes īpašumā nav esošu būvju; zemes lietojuma veidi ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ganības) 1,87 ha, zeme zem ēkām un pagalmiem 0,08 ha un zeme zem ceļiem 0,12 ha.

Kā liecina Lauku atbalsta dienesta uzturētā Lauku bloku karte (Attēls 3), Detālplānojuma teritorijā nav lauku bloka, zemes vienība tiek klasificēts kā “Nekopts LIZ”, bet tas robežojas ar lauku bloku Nr. 53186-29949 (kaimiņu zemes vienība Jaunkalnozoli)⁴.

Neapbūvēto citu kaimiņu īpašumu izmantošana saistīta ar lauksaimniecisku izmantošanu – pamatā zālāji.



Attēls 3. Lauku bloku karte



Nekustamais īpašums Saltupes ielā 20 (kadastra apzīmējums 74940120029) ir reģistrēts Zemgales rajona tiesas Tīnūžu pagasta Zemesgrāmatā kā īpašums “Mālkalni II” (Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000186688) un sadalīts divās domājamās daļās; abas daļas pieder fiziskām personām.

Nekustamais īpašums 53 metru posmā robežojas ar pašvaldības īpašumā esošo zemes vienību – vietējas nozīmes ielu – Saltupes ielu (kadastra apzīmējums 74940120763). Saltupes ielas sarkanās līnijas ir noteiktas arī Saltupes ielas 20 zemes vienībā, un līdz ar to iela starp sarkanajām līnijām Detālplānojuma teritorijā aizņem 210 m².

Detālplānojuma teritorija robežojas ar vēl sešiem privātā īpašumā esošiem nekustamajiem īpašumiem. Divi no kaimiņu īpašumiem – Saltupes iela 8 un Saltupes iela 28 – ir apbūvēti ar mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām, pārējie kaimiņu īpašumi nav apbūvēti (Attēls 2).

⁴ <https://karte.lad.gov.lv/>

Detālplānojuma teritorijas dienvidu pusē 100 m attālumā atrodas Rīga –Krustpils dzelzceļa līnija (būvēta 1861.gadā). Zemesgabals Saltupes ielā 28, kas atrodas starp Detālplānojuma teritoriju un dzelzceļu, ir apbūvēts.

1.1.2 Sociālās infrastruktūras objekti un sabiedriskais transports

Detālplānojuma teritorijai tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Ikšķiles pilsētas centrā, kas atrodas 2 km attālumā, apmēram pusstundas gājienā vai 5 minūšu braucienā ar automašīnu, - veikali, Ikšķiles vidusskola, Ikšķiles doktorāts, mūzikas un mākslas skola, pirmsskolas izglītības iestāde “Urdaviņa” u.c.

Pie Detālplānojuma teritorijas priekšrocībām jāmin apmēram 2 km attālumā esošais dabas parks “Ogres zilie kalni” ar daudzveidīgām aktīvās atpūtas iespējām.

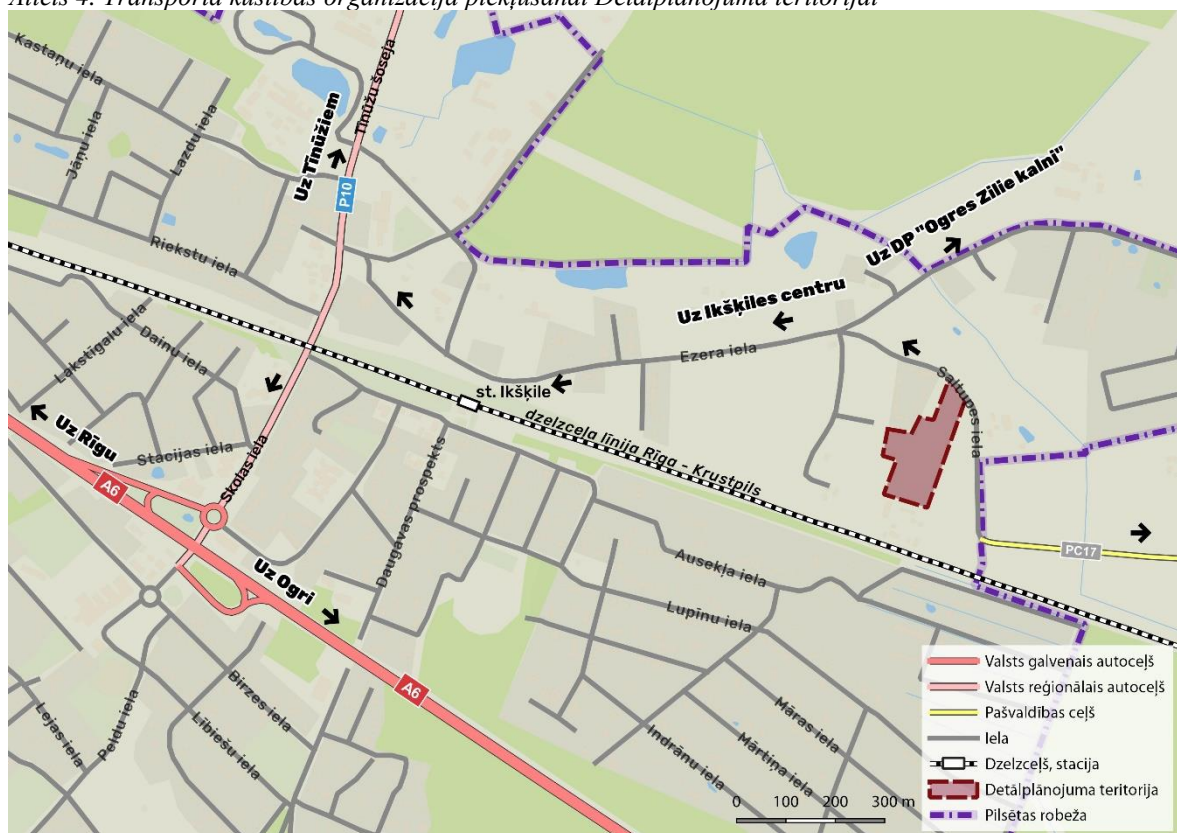
Sabiedriskais transports ir pieejams Ikšķiles pilsētā:

- autobusu pieturas Ikšķiles centrā, 1,5 -2km attālumā;
- dzelzceļa stacija “Ikšķile” – nepilna kilometra attālumā.

1.1.3 Transporta infrastruktūra un piekļūšana detālplānojuma teritorijai

Piekļuve Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no pašvaldības ielas *Saltupes iela*, kas pievienojas pilsētas nozīmes Ezera ielai, kas savukārt pievienojas Skolas ielai (Ikšķiles pilsētas teritorijā valsts reģionālais autoceļš P10 Inčukalns-Ropaži-Ikšķile) un uz kuras atrodas Detālplānojuma teritorijai tuvākā dzelzceļa pārbrauktuve.

Attēls 4. Transporta kustības organizācija piekļūšanai Detālplānojuma teritorijai



Ar Detālplānojuma teritoriju robežojošās Saltupes ielas platums starp sarkanajām līnijām ir 12,5 m, segums: grants. Šķērsprofilā ietilpst brauktuve (1+1 josla) un atklāti novadgrāvji. Saltupes ielai nav izbūvētas ietves, nav apgaismojuma. Ielas pārbūve tuvākā laikā nav

paredzama.⁵

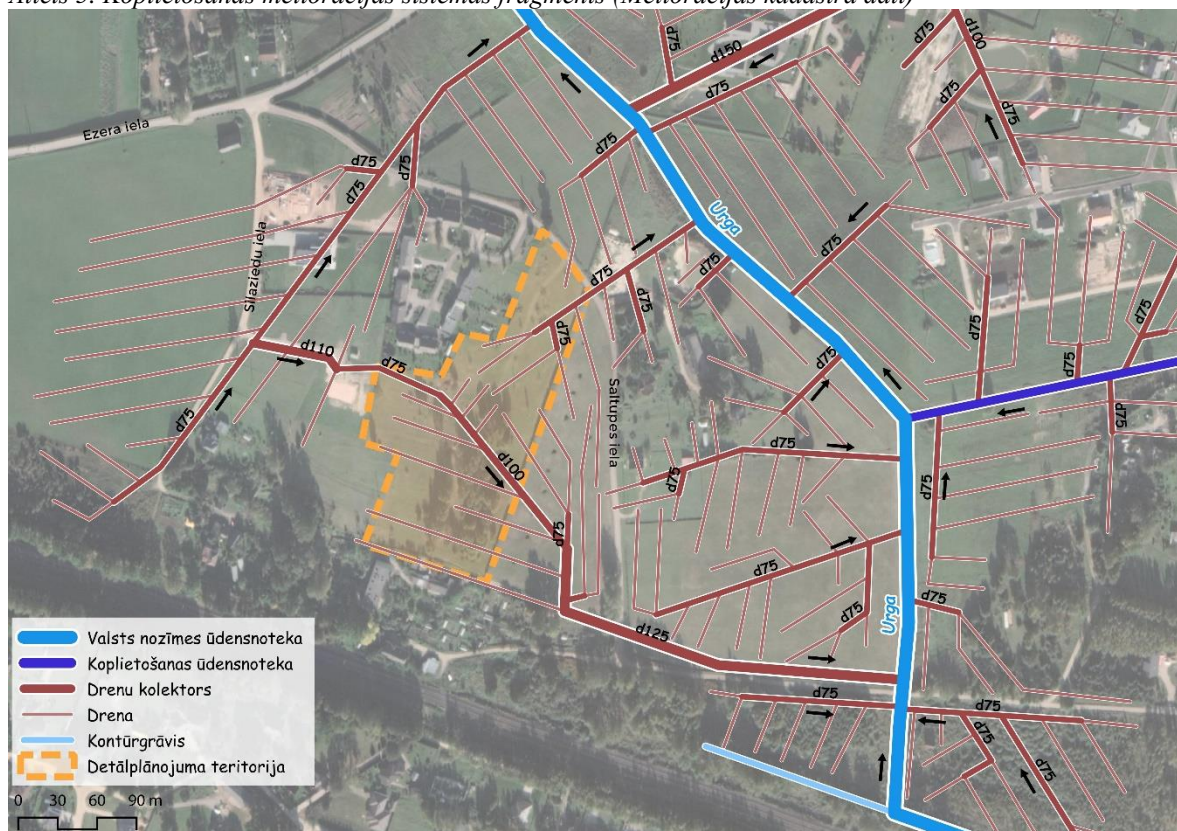
Tā kā saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu funkcionālais zonējums gan Detālplānojuma, gan apkārtējo īpašumu teritorijās šajā pilsētas daļā ir Savrupmāju dzīvojamā apbūve, pašvaldība attīstīs ielu tīklu. Jaunu ielu izbūve notiek par attīstītāju līdzekļiem un ielas tiek nodalītas atsevišķās zemes vienībās; pašvaldība rezervē tiesības pārņemt ielas savā īpašumā. Arī Detālplānojuma darba uzdevums nosaka Detālplānojuma teritorijā plānot jaunu ielu, kā arī paredzēt tās turpināšanu neapbūvētajos kaimiņu zemes gabalos.

Caur Detālplānojuma teritoriju šobrīd ir nodibināts ceļa servitūts piekļūšanai nekustamajam īpašumam “Gulbju Villa” (skatīt sējumā “Detālplānojuma izstrādes pielikumi” 2007.10.08. Aprūtinājumu plānu).

1.1.4 Meliorācija

Visā teritorijā gar Rīgas HES ir augsts gruntsūdens līmenis, kas pēc HES ūdenskrātuves ierīkošanas paaugstinājies par 0,5-2 metriem un rada nelabvēlīgus virsūdeņu novadīšanas apstākļus. Līdzena un viegli viļņotais reljefs, augšņu tipi un bagātīgais nokrišņu daudzums veicina lieka mitruma uzkrāšanos, tāpēc reģionā ir nepieciešama lauksaimniecībā izmantojamo zemju nosusināšana.⁶

Attēls 5. Koplietošanas meliorācijas sistēmas fragments (Meliorācijas kadastra dati)



Saskaņā ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas informāciju (27.10.2020. nr. Z-1-12/1397) Detālplānojuma teritorija

⁵ Ikšķiles novada attīstības programma 2019.-2025.gadam un investīciju plāns

⁶ Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma vides pārskats Ikšķiles novada attīstības programmai 2019.-2025.gadam

atrodas Daugavas sateces baseinā. Tuvākā ūdensnoteka ir valsts nozīmes ūdensnoteka Urga, ŪSIK kods 412345436:01. Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija ir nosusināta, izbūvējot meliorācijas objektu “Kalnozoli – Kaparāmurs” 1970. gadā, šifrs 27334, Ogres rajona kolhoza “Juglas Zieds” teritorijā.

Detālplānojuma teritorijā atrodas koplietošanas meliorācijas sistēma ar trijiem drenu kolektoriem Ø 10 cm, Ø 7,5 cm un Ø 5 cm, susinātājgrāvjiem, akām. Meliorācijas sistēmas uztvertie ūdeņi tiek novadīti līdz valsts nozīmes ūdensnoteka Urga, ŪSIK kods 412345436:01 (Attēls 5 un GD lapa Nr.1 “Teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”).

1.1.5 Dabas apstākļi un vides stāvoklis

Detālplānojuma teritorija atrodas Viduslatvijas zemienes Viduslatvijas nolaidenuma R malā un Lejasdaugavas senlejā, kur izplatīti viļņoti morēnu līdzenumi. Augsnes sastāvā pamatā ir smilts un mālsmilts.

Dabas aizsardzības pārvalde ir sniegusi informāciju⁷, ka Detālplānojuma zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74940120029 nav konstatēti Eiropas Savienības nozīmes biotopi un īpaši aizsargājamo sugu atradnes.

Lielrīgas reģionālā vides pārvalde Detālplānojuma izstrādei izvirzīja nosacījumus: *“lai novērstu iespējamo īpaši aizsargājamo sugu atradņu un biotopu ietekmēšanu, veikt sugu un biotopu izpēti veģetācijas laikā visā detālplānojuma izstrādes teritorijā un iezīmēt īpaši aizsargājamo sugu atradnes un biotopus. Ja tiek konstatētas īpaši aizsargājamo sugu atradnes un biotopi, apbūvi plānot ārpus aizsargājamo dabas vērtību aizņemtajām platībām. Ekspertu atzinumam jāatbilst Ministru kabineta 2010. gada 30. septembra noteikumiem Nr.925 „Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu atzinuma saturs un tajā ietvertās minimālās prasības”. Detālplānojumā ņemt vērā izpētes rezultātus.”*

Saskaņā ar Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu⁸ teritorijā konstatētie biotopi ir zālāji 1,5 ha platībā un koku puduri 0,5 ha platībā. Atklātā platība daļēji aizaugusi ar bērziem un priedēm, daļēji apstādīta ar augļu kokiem. Augājā lielāko platību veido nitrofilu augu sugu sabiedrības. Zālāja atjaunošanai nepieciešama koku izciršana un augsnes virskārtas norakšana vietās, kur veidojas blīvas gārsu un graudzāļu audzes. Novēršama barības vielu pieplūde no sakņu dārziem, kā arī kanalizācijas. Pēc veģetācijas atjaunošanās, veicama regulāra zālāja nopļaušana vienu vai divas reizes sezonā (otru reizi pļauj, ja ataudzis blīvs atāls), novācot nopļauto materiālu. Zālāja atjaunošana vērtējama kā grūta un var nedot gaidīto rezultātu, ja augsnes sastāvs nav piemērots dabiskos zālajos augošām augu sugām. Teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija – dabas parks “Ogres Zilie kalni”, atrodas ~ 760 m attālumā.

Teritorijas tuvumā neatrodas mikroliegumi.

Tuvākais aizsargājamais biotops atrodas ~ 720 m attālumā, otrpus dzelzceļa līnijai.

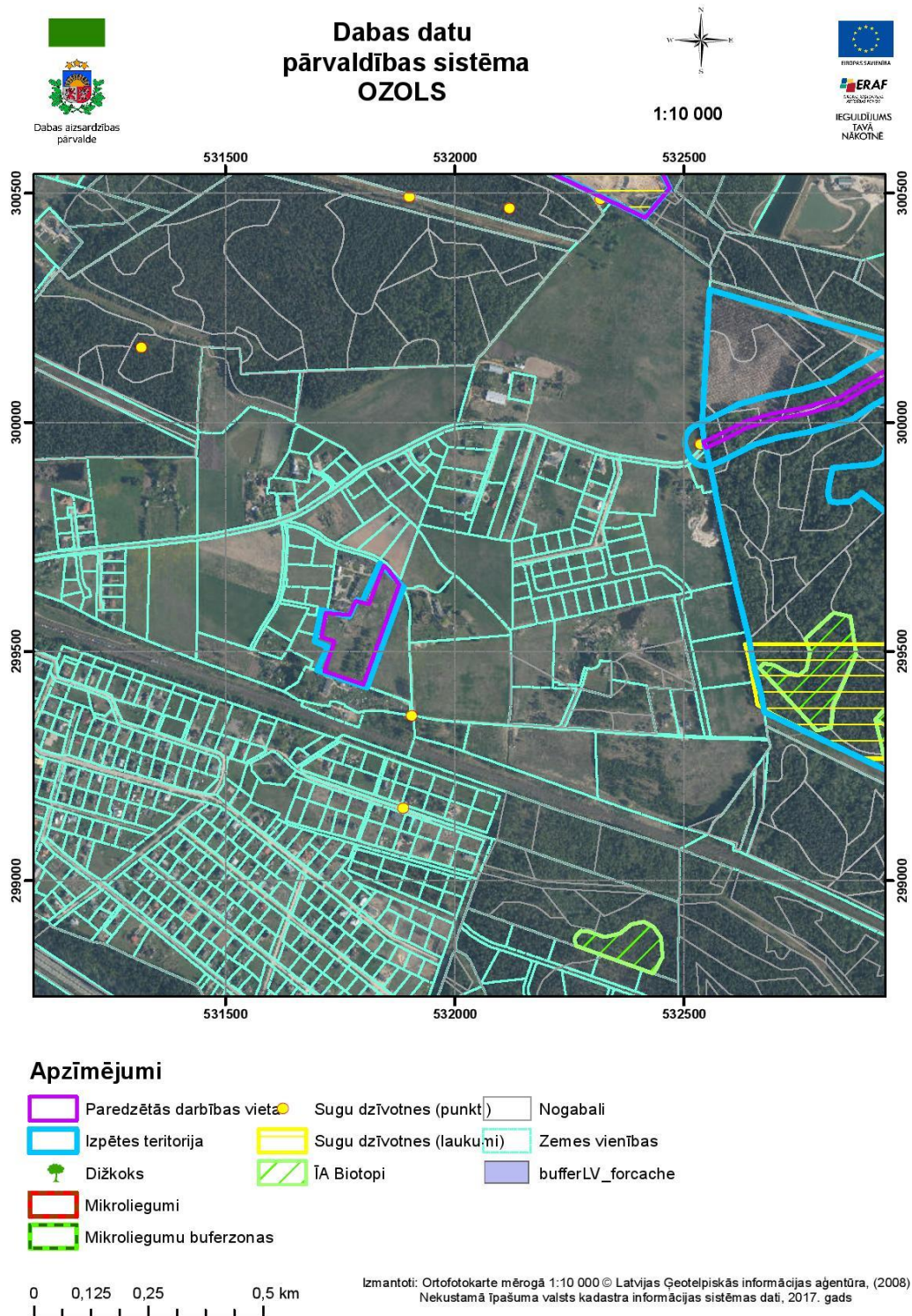
Tuvākā īpaši aizsargājamās augu sugas atradne reģistrēta ~130 m attālumā.

Tuvākais valsts nozīmes aizsargājamais koks (dižkoks) reģistrēts ~880 m attālumā.

⁷ Dabas aizsardzības pārvaldes 14.01.2021. vēstule Nr. 4.29/2/2021-N9

⁸ Sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egītas Grolles (Spec. “Zālāji, meži un virsāji, jūras piekraste” sert.Nr.003., derīgs līdz 13.05.2023.; Spec. “Vaskulārās augu sugas”, derīgs līdz 06.09.2024) 2021.gada 6.maija atzinums (iekļauts Detālplānojumā dokumentācijā)

Attēls 6. Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinuma grafiskais pielikums



Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:
Zemes gabals atrodas Ikšķiles pilsētā, ietilpst lauksaimniecības zemju un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Īpašuma lielāko daļu veido atklāta platība – ruderāls zālājs. Teritorijas dienvidaustrumu daļā zālājs aizaudzis ar kokiem. Apsekošanas brīdī zālāja platībā konstatētas divas dabisko zālāju indikatorsugas, tomēr daudzveidīga veģētācija saglabājusies atsevišķos, nelielos laukumos, pārējā teritorijā dominē nitrofilas augu sugas, zālājs neatbilst aizsargājamo biotopu minimālajiem kvalitātes kritērijiem. Teritorijā netika konstatētas aizsargājamas vai retas augu sugas.

Plānotās darbības rezultātā zemes gabalā paredzēta dzīvojamās apbūves izvietošana. Saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu, īpašumā ir atļauta dažāda veida mazstāvu dzīvojamā apbūve. Darbības rezultātā neveidosies ietekme uz aizsargājamiem biotopiem vai augu sugām.

Nav paredzams, ka teritorijas apbūves rezultātā radīsies ietekme uz tuvumā esošajām dabas vērtībām, kas atrodas samērā tālu no plānotās darbības vietas, kā arī teritorija atrodas pilsētā, līdz ar to, antropogēnās ietekmes intensitāte būtiski nepieaugs.

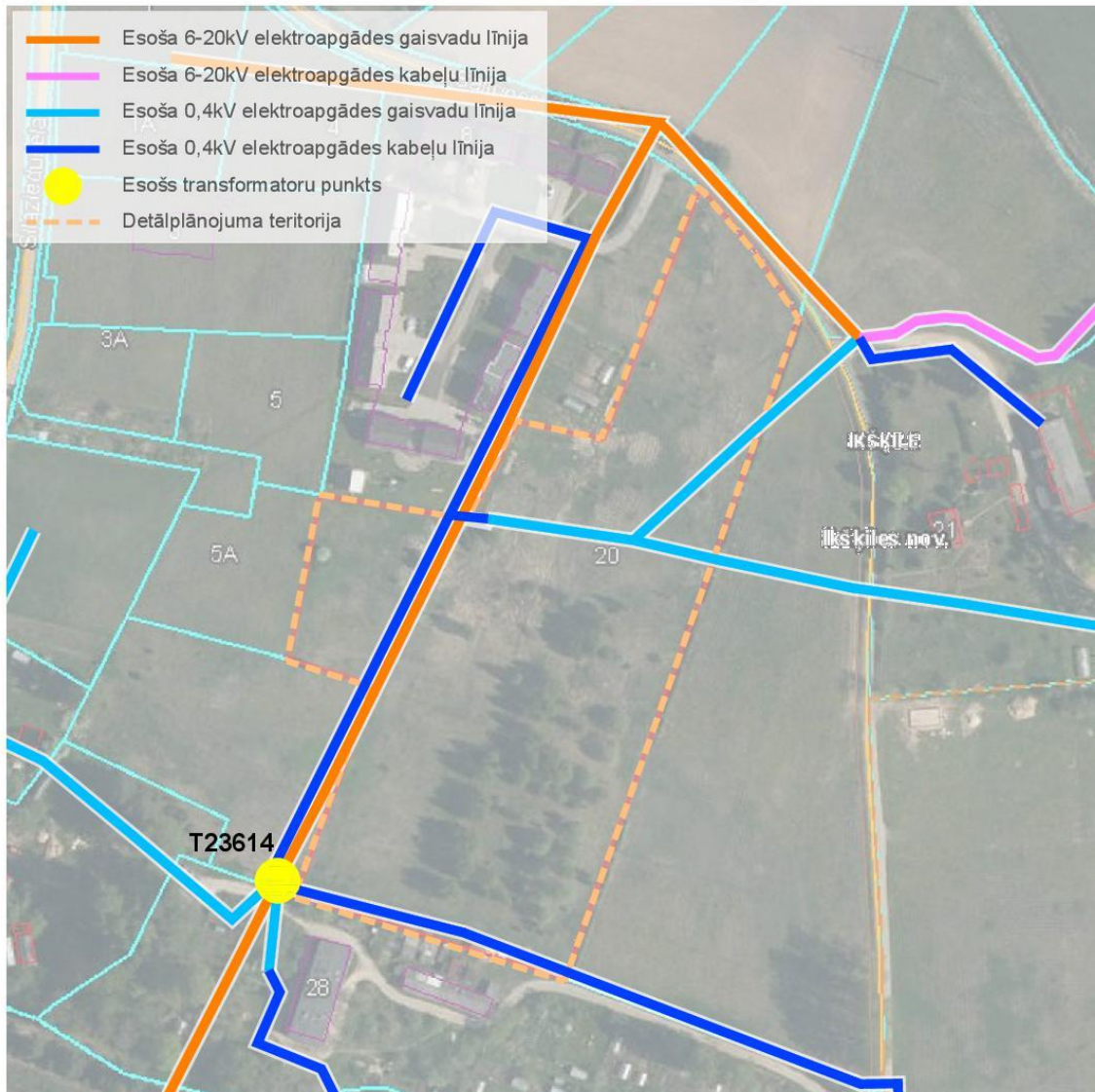
1.1.6 Inženierapgāde

Detālplānojuma teritoriju šķērso esoši elektrības un elektronisko sakaru tīkli.

SIA "TET" elektronisko sakaru tīkla kabeļu kanalizācijas vads šķērso Detālplānojuma teritorijas dienvidu malu.

Detālplānojuma rietumu daļu šķērso 20 kV gaisvada elektrolīnija, no kuras zemsprieguma 0,4 kV gaisvada atzars šķērso Detālplānojuma teritoriju austrumu virzienā (Attēls 7).

Attēls 7. Esošie elektroapgādes tīkli



1.1.7 Dzelzceļa radītais troksnis

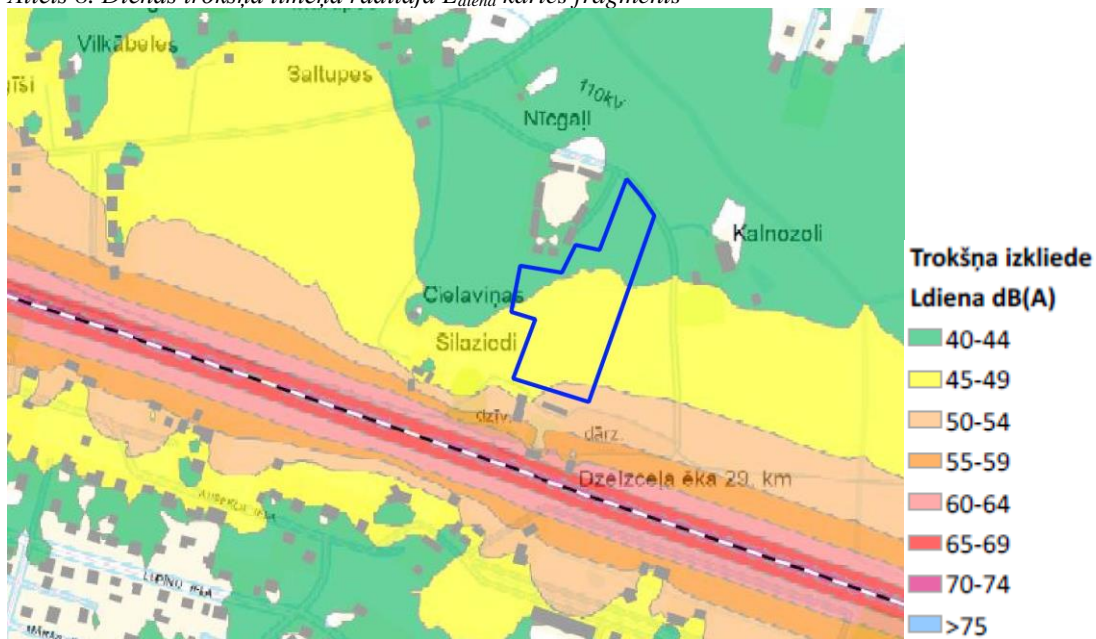
Atbilstoši Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei⁹ šajā nodaļā ir izvērtēta Detālplānojuma teritorijas daļēja atrašanās dzelzceļa radīto trokšņu robežlieluma pārsnieguma teritorijā un 2.6. nodaļā ir doti risinājumi vides trokšņa robežlielumu nepārsniegšanai dzīvojamajā apbūvē saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”.

Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no dzelzceļa līnijas Rīga - Krustpils. Atbilstoši likuma Par piesārņojumu 18.1. pantam VAS “Latvijas Dzelzceļš” kā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāja ir izstrādājusi trokšņa stratēģiskās kartes dzelzceļa līniju posmiem¹⁰, kur vilcienu satiksmes intensitāte 2016.gadā pārsniedza 30 000 vilcienu sastāvu gadā, t.sk. dzelzceļa līnijas Rīga – Krustpils posmam Ikšķilē.

Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” noteiktie trokšņa vides kvalitātes normatīvi savrupmāju apbūves teritorijām ir dienai – 55 dB(A), vakaram – 50 dB(A) un vakaram – 45 dB(A).

Atbilstoši dzelzceļa stratēģisko trokšņa karšu informācijai dzelzceļa radītā trokšņa līmeņa rādītāji L_{diena} Detālplānojuma teritorijā ir 40 – 54 dB(A) (Attēls 8) un nepārsniedz vides trokšņa dienas robežlieluma vērtību.

Attēls 8. Dienas trokšņa līmeņa rādītāja L_{diena} kartes fragments



— Detālplānojuma teritorijas robeža

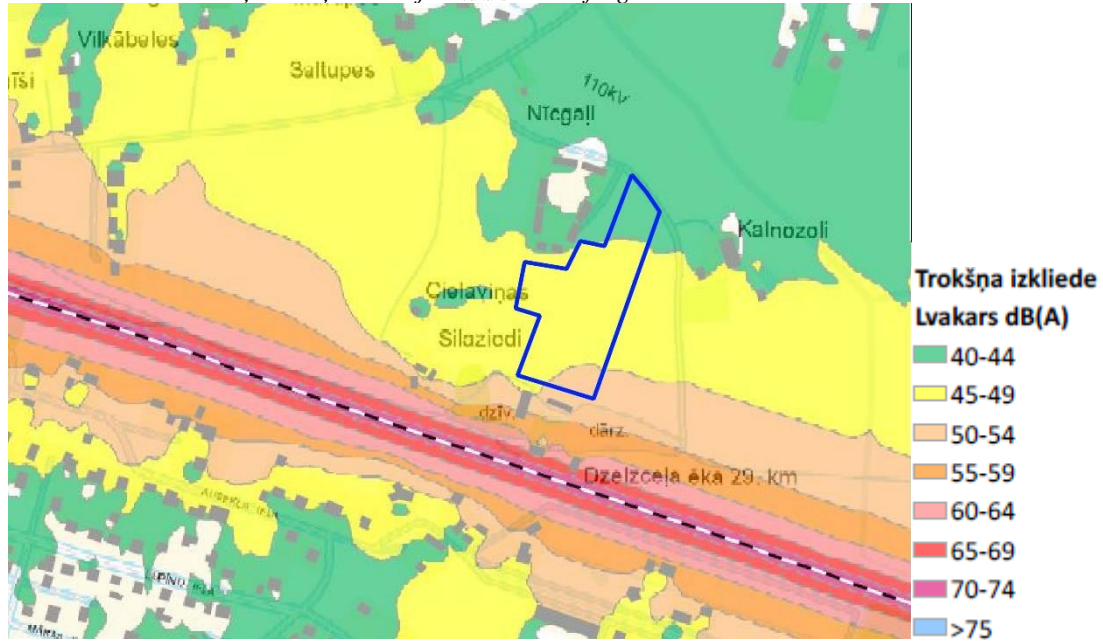
Avots: <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

Vakara trokšņa līmeņa rādītāji L_{vakars} lielākajā Detālplānojuma teritorijas daļā atbilst normatīvo aktu prasībām un ir 40 – 49 dB(A), bet Detālplānojuma teritorijas dienvidaustrumu stūrī trokšņa līmeņa rādītāja L_{vakars} vērtība ir 50 – 54 dB(A), **pārsniedzot** vides trokšņa vakara robežlielumu **līdz 4 dB(A)** (Attēls 9).

⁹ 23.11.2020 nosacījumi Nr.11.2/9588/RI/2020

¹⁰ <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

Attēls 9. Vakara trokšņa līmeņa rādītāja L_{vakars} kartes fragments

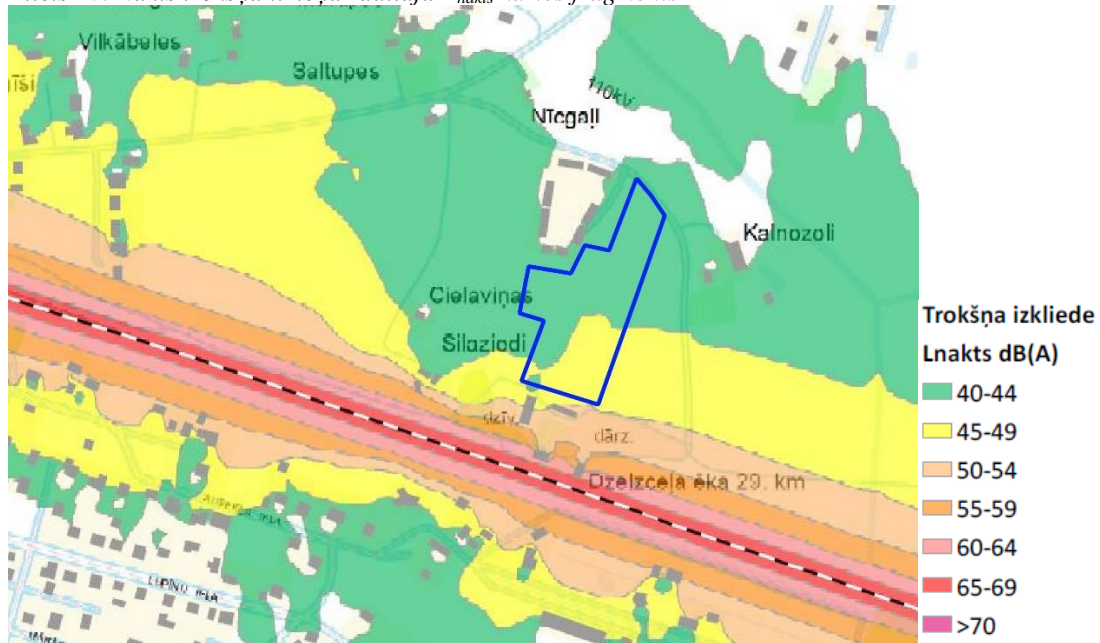


— Detālpārplānojuma teritorijas robeža

Avots: <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

Nakts (L_{nakts}) trokšņa līmenis teritorijas dienvidu un dienvidaustrumu daļā ir 45 – 49 dB(A) (Attēls 10) un līdz 4 dB(A) pārsniedz vides trokšņa nakts robežlielumu 45 dB(A). Pārējā teritorijā nakts (L_{nakts}) trokšņa līmenis atbilst normatīvo aktu prasībām.

Attēls 10. Nakts trokšņa līmeņa rādītāja L_{nakts} kartes fragments



— Detālpārplānojuma teritorijas robeža

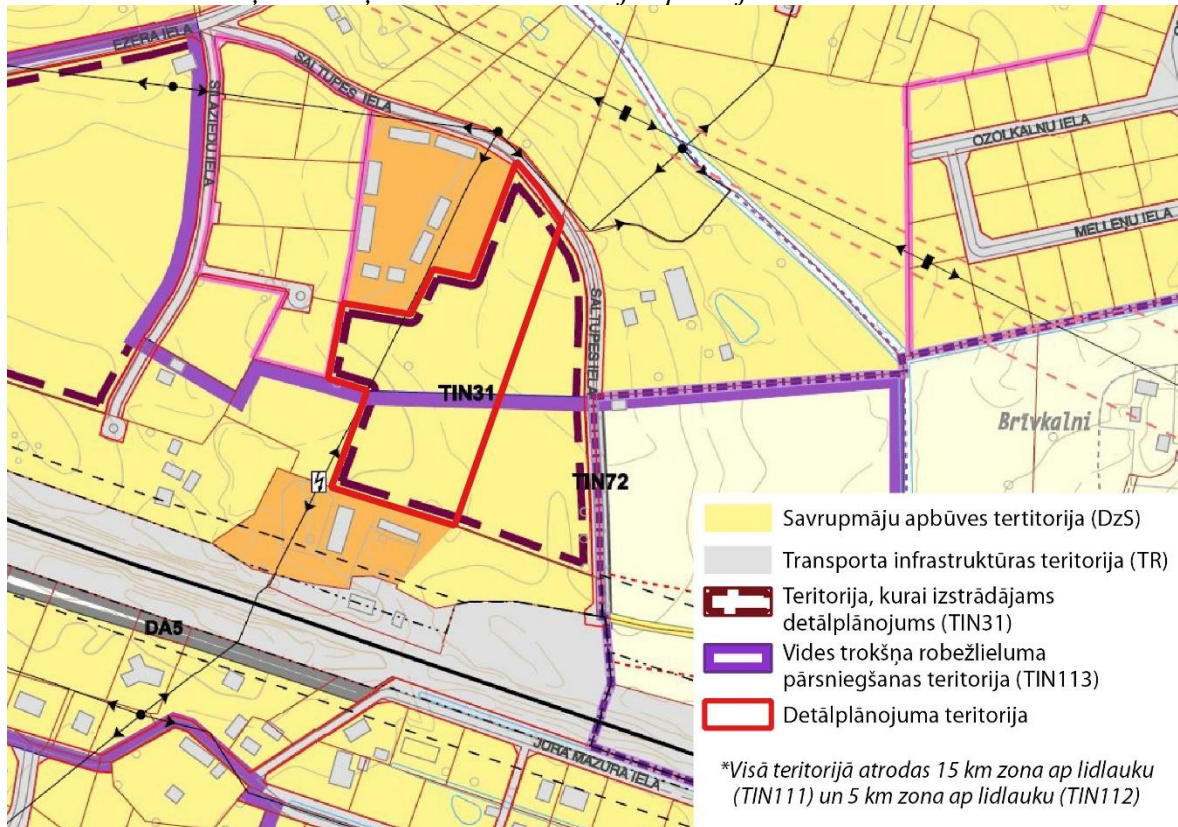
Avots: <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

1.2 Ikšķiles novada teritorijas plānojuma nosacījumi Detālplānojuma teritorijā

Saskaņā ar 2021.gada 27.janvārī apstiprināto Ikšķiles novada pašvaldības saistošo Nr.2/2021 “Ikšķiles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” (turpmāk – saistošie noteikumi Nr.2/2021), kas stājušies spēkā 2021.gada 11.februārī¹¹, Detālplānojuma teritorijā nosaka šādas funkcionālās zonas:

- Savrupmāju dzīvojamā apbūves (DzS) zonu, kas Detālplānojuma teritorijā veido 2,0 ha;
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR) zonu, kas Detālplānojuma teritorijā veido 0,07 ha un ir teritorija starp Saltupes ielas sarkanajām līnijām.

Attēls 11. Detālplānojuma teritorijas novietojums Ikšķiles pilsētā un plānotā (atļautā) izmantošana saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu



Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) mērķis ir nodrošināt mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve vai vasarnīcu apbūve (TIAN 4.1.1.nodaļa 148.p.).

Savrupmāju apbūve (11001) ir viens no galvenajiem Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) izmantošanas veidiem.

Detālplānojumā nav paredzēti papildizmantošanas veidi.

Minimālā jauizveidojama zemes gabala platība: 1200 m².

Maksimālais apbūves blīvums: 30%.

Maksimālais apbūves augstums: 12 m.

Maksimālais stāvu skaits: 2 stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs.

Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%): 50%.

¹¹ skat. Ģeoportālā https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_19196

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 Ikšķīles pilsētā –15 m. Izvērtējot esošo ielu, apbūves un dabas objektu izvietojumu un reljefa īpatnības, sagatavojot pamatojumu un saskaņojot to būvvaldē, Ikšķīles pilsētā atļauts samazināt zemes vienības robežas minimālo garumu gar ielu, ceļu vai laukumu, bet ne mazāk kā 6 m.

Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) mērķis ir nodrošināt visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) galvenie izmantošanas veidi ir:

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).

Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs: 10 %.

Detālplānojumā nav plānoti 15 km zonā ap lidlauku (TIN111) gaisa kuģu lidojumu drošumam potenciāli bīstami objekti, kas veicina vai var veicināt putnu masveidīgu pulcēšanos (pastāvīgs barības avots un ligzdošanas vietas) (TIAN 819.p.), kuru absolūtais augstums par 30 m un vairāk pārsniedz lidlauka kontrolpunkta absolūto augstumu (TIAN 820.1.p.) vai gaismas avotu, kurš netiek izmantots aeronavigācijai, ja tas atradīsies gaisa kuģu pacelšanās vai nosēšanās sektorā un var apdraudēt gaisa kuģu lidojumu drošumu.

Detālplānojuma risinājumi ņem vērā, ka Detālplānojuma teritorijas daļa atrodas Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorijā (TIN113), un ņem vērā TIAN 5.1.13.nodaļas noteikumus (skat. 1.1.7. un 2.6.nodaļas).

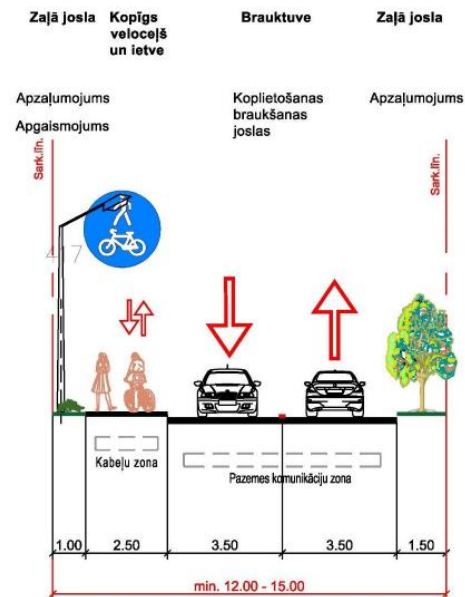
TIAN 3.1.punkts definē terminu “**palīgēka**”– nedzīvojama ēka, kas nav tehniski un konstruktīvi savienota ar galveno ēku. Palīgēku atļauts būvēt, nodot ekspluatācijā un izmantot paredzētajam lietošanas veidam pirms galvenās ēkas nodošanas ekspluatācijā, ievērojot apbūves noteikumu nosacījumus.

Palīgēkas atļauts būvēt funkcionālajās zonās, kurās atļauta ēku būvniecība, atļauta funkcionāli saistītu palīgēku būvniecība (TIAN 4.4.p.).

Detālplānojums paredz palīgēku būvniecību Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS). Palīgēku skaits nav ierobežots (TIAN 162.p.). Palīgēkai noteiktais maksimālais stāvu skaits – viens stāvs un mansarda stāvs. Mainot esošas ēkas lietošanas veidu uz palīgēku, atļauts saglabāt esošo ēkas stāvu skaitu (TIAN 158.p.).

Teritorijas plānojuma Transporta attīstības vispārīgais plāns nosaka, ka Saltupes iela posmā, kas saskaras ar Detālpārplānojuma teritoriju, tiek plānota kā D kategorijas iela ar galveno funkciju – piekļūšanu nekustamajiem īpašumiem un pakārtotu savienojošo funkciju. Ielas platums starp sarkanajām līnijām – 12 m (Attēls 12).

Attēls 12. Ikšķiles novada teritorijas plānojuma rekomendējamais D kategorijas ielas šķērsprofilis



- Piezīme: 1) Labiekārtojuma zonas platums mainīgs atkarībā no sarkano līniju platumā.
2) Šķērsprofilā norādīti minimālie platumi, konkrētos ielu posmos precizējami.
3) Ja pa D kategorijas ielām nepārvietojas kravas transports, brauktuves platumu var paredzēt 3.0m platumā katrā virzienā.
4) Būvplaides attālums no sarkanās līnijas 6m.

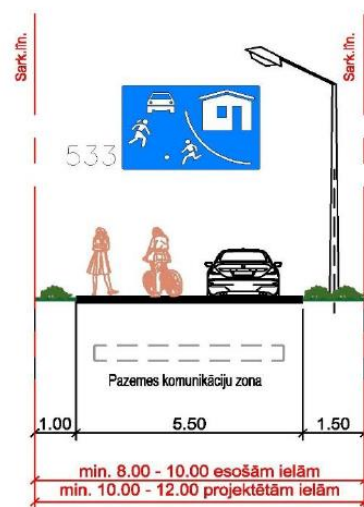
Teritorijas plānojuma Transporta attīstības vispārīgais plāns rekomendē šķērsprofilus plānotajām E kategorijas ielām. Detālpārplānojumā jaunveidojamai ielai piemēroti šķērsprofila (Attēls 13) principi, kur uzstādīta dzīvojamās zonas zīmes, ietves nav obligātas un iela darbosies kā dalītā telpa, pa kuru brīvi var pārvietoties gājēji, velosipēdisti un transports savstarpēji mijiedarbojoties.

Attēls 13. Ikšķiles novada teritorijas plānojuma rekomendējamais E kategorijas ielas šķērsprofilis

E kategorijas iela

Dalītās telpas princips + zaļā josla
Atļautais braukšanas ātrums 20 km/h

Zaļā josla	Dalītā telpa	Zaļā josla
Apgaismojums	Koplietošanas joslas gājējiem, velosipēdistiem, autovadītājiem	Apgaismojums
Apzaļojums		Apzaļojums



- Piezīme: 1) Dalītās telpas principus var īstenot visās vietējās nozīmes ielās. Atkarībā no inženierkomunikāciju novietojuma, iebrauktuvēm privātpašumos u.c., gājēju, transporta un zaļās zonas izkārtojums var mainīties.
2) Ietves nav nepieciešams atdalīt no pārējās ielas daļas un var būt vienā līmenī ar brauktuvi.
3) Būvplaides attālums no sarkanās līnijas 6m.

2 Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums

2.1 Attīstības ieceres koncepcija un zemes gabalu dalījums

Detālplānojuma risinājumi paredz astoņu savrupmāju apbūves zemes gabalu izveidi atbilstoši Savrupmāju apbūves (DzS) zonas noteikumiem un viena ielas zemes gabala izveidi atbilstoši Transporta infrastruktūras (TR) zonas noteikumiem (GD lapa Nr. 2 Teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi).

Plānotie savrupmāju apbūves gabali ir veidoti tā, lai tie izkārtotos abpus jaunveidojamai ielai. Apbūves zemes gabali tiek veidoti lielāki kā Ikšķiles novada teritorijas plānojumā atļautā minimālā zemes gabala platība un variē no 1235 m² līdz 3516 m².

Jauno ielu (projektējamā zemes vienība Nr.7) ir paredzēts nodalīt atsevišķā zemes vienībā, lai nepieciešamības gadījumā to varētu nodot pašvaldībai.

Atsevišķā zemes vienībā tiek projektēta Saltupes ielas zemes vienības daļa (zemes vienība Nr.10) starp Saltupes ielas sarkano līniju un Detālplānojuma (vienlaikus arī kadastra) robežu, lai nepieciešamības gadījumā to varētu nodot pašvaldības īpašumā.

2.2 Transporta infrastruktūra un pieklūšana zemesgabaliem

Saskaņā ar Detālplānojuma Darba uzdevumu, lai veidotu kopēju ielu tīklu optimālas pieklūšanas nodrošināšanai Saltupes ielas rajonā, Detālplānojumā ir plānota jauna iela ar platumu starp sarkanajām līnijām 11 metri (GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili”: šķērsprofils 2-2) līdz šādiem īpašumiem:

- jaunveidojamiem apbūves zemesgabaliem Detālplānojuma teritorijā kā plānotā ceļa servitūta teritorija (līdz nodošanai pašvaldības īpašumā),
- kaimiņu nekustamajam īpašumam “Gulbju villa” (kad. apz. 74940120032) kā plānotā ceļa servitūta teritorija (līdz nodošanai pašvaldības īpašumā), tādējādi pārvietojot jau nodibināto servitūta ceļu, un
- nekustamajam īpašumam “Jaunkalnozoli” (kad. apz. 74940121153) saskaņā ar darba uzdevuma 2.2.punkta prasību “*optimālas pieklūšanas nodrošināšanai veidot kopēju ielu tīklu sarkano līniju robežās ar blakus esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74940121153 teritoriju.*”

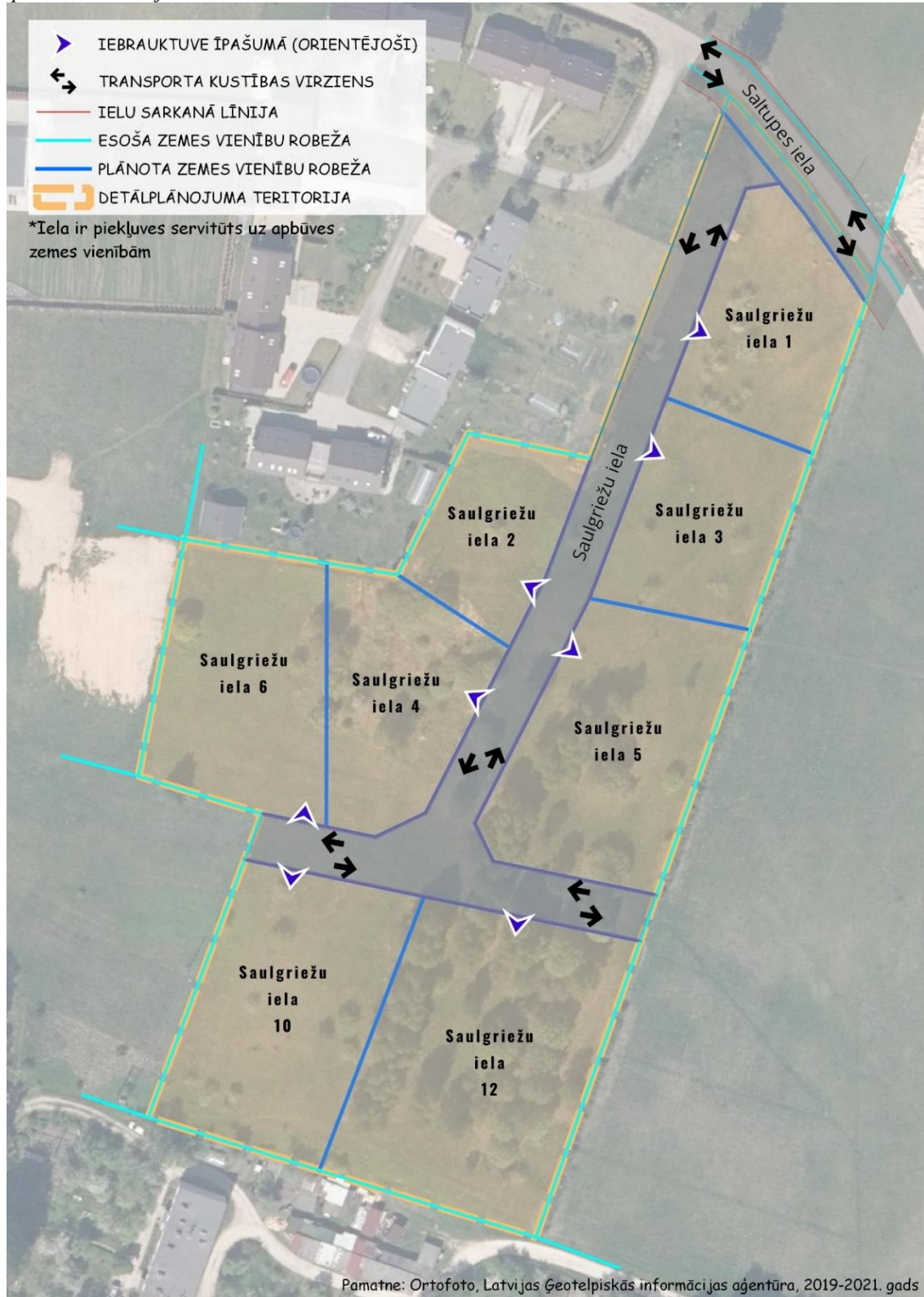
Plānotā iela paredzēta atsevišķā zemes vienībā (Nr.7, kopējā platība 0,3061 ha).

Plānotās ielas nosaukuma priekšlikums: Saulgriežu iela. Nosaukuma priekšlikums pamatots teritorijas novietojumā pilsētas nomalē, tuvu dabas teritorijām, kur izteiktāk jūtami dabas procesi, un lai nosaukums saskanētu ar apkārtējo ielu nosaukumiem, piemēram, Ezeru iela, Ozolkalnu iela, Melleņu, Silaziedu iela u.c.

Plānotai Saulgriežu ielai ir paredzēts pievienojums pie Saltupes ielas, ievērojot redzamības trīsstūrus un pievienojumu aprīkojot atbilstoši Ceļu satiksmes likuma ceļu satiksmes drošības prasībām ar nepieciešamajām ceļu inženierbūvē un satiksmes organizācijas tehniskajiem līdzekļiem atbilstoši standartu, tehnisko normatīvu un noteikumu prasībām. Plānotās Saulgriežu ielas noapaļojumu rādiuss pievienojuma vietā Saltupes ielai ir 5 metri.

Saulgriežu iela ir plānota kā vietējas nozīmes iela dzīvojamā zonā. Pie Saltupes ielas paredzēts uzstādīt ceļa zīmes – iebraukšanai 533. ceļa zīmi un izbraukšanai 534. ceļa zīmi. Saskaņā ar Ceļu satiksmes likuma (CSL) 38. pantu satiksmes organizācijas tehnisko līdzekļu izvietojumu, uzstādīšanu un noņemšanu veiks ielas īpašnieks atbilstoši saskaņotajai projekta dokumentācijai.

Attēls 14. Transporta kustības organizācijas shēma un piekļuves plānotajām apbūves zemes vienībām un īpašumam "Gulbju villa"

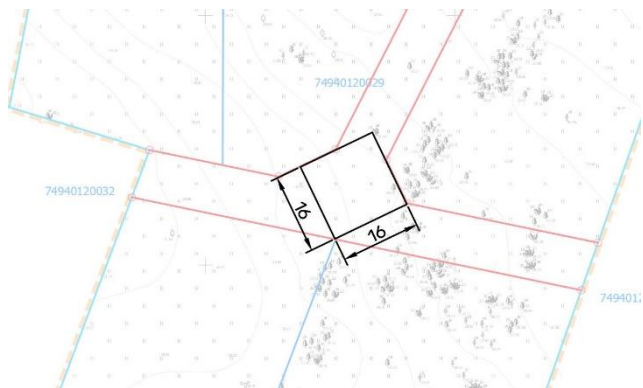


Plānotās Saulgriežu ielas garums ir 225 metri. Tā kā blakus esošajos zemes gabalos “Gulbju villa” un “Jaunkalnozoli” ceļu un ielu tīkls nav izbūvēts, Detālplānojumā plānotā jaunā iela jānoslēdz ar strupceļu un apgriešanās laukumu. Apgriešanās laukuma nepieciešamību nosaka:

- Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 84.punkts: “*Plānotajām ielām un ceļiem blīvas apbūves teritorijās maksimāli pieļaujamais strupceļa garums ir 150 m. Ja strupceļa garums pārsniedz 50 m, ierīko apgriešanās laukumu. Apgriešanās laukumu parametrus nosaka tādā apmērā, lai tiktu nodrošināta glābšanas un tehniskās palīdzības autotransporta netraucēta apgriešanās.*”
- Detālplānojuma darba uzdevuma 2.2.punkts: “Visu plānoto strupceļu galos plānot apgriešanās laukumu ar minimālo sarkano līniju garumu un platumu 16 m”.

Līdz laikam, kad tiks izbūvēts ceļš (iela) blakus esošajos īpašumos “Gulbju villa” un “Jaunkalnozoli” un lai Detālplānojumā lieki nepaplašinātu sarkanās līnijas, apgriešanās laukums ir plānots ielas krustojumā, kas, ievērojot redzamības trijstūrus, nodrošina garumu un platumu 16 m (Attēls 15).

Attēls 15. Jaunveidojamās ielas apgriešanās laukuma izmēri



Jaunveidojamās ielas šķērsprofils (GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili” 2-2) veidots, ievērojot Ikšķiles novada Transporta vispārīgā plānā norādītos šķērsprofilu E kategorijas ielām ar dalīto telpu, Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1.nodaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasības, kā arī inženiertīklu turētāju nosacījumus Detālplānojuma izstrādei.

Izbūvējot plānoto ielu, ir paredzēta drenāžas tīklu pārkārtošana (vairāk 2.5.nod.), nelielā ielas posmā apvienojot ar lietusūdens risinājumu.

No jaunveidojamās Saulgriežu ielas katrā plānotajā apbūves gabalā ir paredzētas vismaz 6 m plata piebrauktuve (Attēls 14).

Jaunveidojamo ielu plānots izbūvēt kārtās. Uzsākot Detālplānojuma īstenošanu, pirmajā kārtā paredzēts izbūvēt brauktuvi 5,5 m platumā, iekļājot ar grants / šķembu segumu, elektrības kabeļus un lietus ūdens ievalkas. Turpmākajās kārtās ielā izbūvē sakaru kabeļus, ielas apgaismojumu un labiekārtojumu.

Perspektīvā, ja Saltupes ielas rajonā tiek plānota pilsētas centralizētas ūdens apgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas ieviešana, ir iespējama centralizētas ūdens apgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve jaunveidojamā Saulgriežu ielā. Kā arī ir iespējama gāzesvada izbūve (vairāk par inženiertīklu izbūvi 2.3.nodaļā).

Kārtas paredzēts dalīt apakškārtās, piemēram, piekļuves un nepieciešamos inženiertīklu pieslēgumus no ielas paredzēts izbūvēt uz tiem apbūves gabaliem, kuros tiks uzsākta apbūve ar ēkām.

Plānoto nekustamo īpašumu īpašniekiem un servitūta ceļa labuma guvējam ("Gulbju villa" īpašniekam) savstarpēji vienojoties, līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā atļauts organizēt ierobežotu pieklūšanu Detālplānojuma teritorijai.

Pret Saltupes ielu un plānoto ielu noteikta būvlaide 6 metri no sarkanās līnijas. Tā kā nekustamajā īpašumā "Gulbju villa" paredzēta iespēja turpināt ceļu, apbūves zemes vienībai Nr.6 gar to noteiktā būvlaide ir 5 metri.

2.3 Plānotās inženierkomunikācijas

2.3.1 Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācija

Saskaņā ar Ikšķiles novada pašvaldības SIA "Ikšķiles māja" sniegto informāciju Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas centralizēti ūdensapgādes tīkli, un tuvākā iespējamā pieslēguma vieta centralizētās ūdensapgādes tīkliem ir Līvu ielā (~1 km attālumā). Kā arī Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas centralizēti sadzīves kanalizācijas tīkli, un tuvākā iespējamā pieslēguma vieta ir pie nekustamā īpašuma Ezera iela 8 (~1 km attālumā).

Ikšķiles novada pašvaldības perspektīvie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli Saltupes ielas apkārtnē nav plānoti (saskaņā ar spēkā esošo Ikšķiles novada teritorijas plānojumu un attīstības programmu).

Uz Detālplānojuma teritoriju attiecas Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 151.punkts (2020.10.13. nr.630 redakcijā), kas nosaka, ka "*Pilsētās ... kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.*"

Kā pagaidu risinājums Detālplānojumā ir plānots decentralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājums.

- Ūdensapgādei ierīkojamas iedzītās vai urbtās akas plānoto individuālo dzīvojamo māju apgādei ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni.
- Sadzīves kanalizācijai ir paredzēti lokāli mājāsaimniecības risinājumi ar krājvertnēm vai individuālajām attīrīšanas iekārtām ar jaudu, kas ir mazāka par 5 m³/diennaktī, nodrošinot regulāru pakalpojuma saņemšanu par uzkrāto notekūdeņu izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm vai attīrīto ar attīrīto ūdeņu iesūcināšanu gruntī vai izvadīšanu grāvī zemes vienības robežās un regulāru bioloģisko attīrīšanas iekārtu sistēmas tīrīšanas pakalpojuma saņemšanu,
- Neattīrītu notekūdeņu un notekūdeņu dūņu emisija virszemes ūdeņos vai vidē, kā arī lietūs kanalizācijas sistēmā ir aizliegta.
- Būvniecības ieceres dokumentācijā jāietver krājvertņu lietderīgie tilpumi vai jāpievieno bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas pase.

Jaunbūvējamo ēku ūdensvadu, sadzīves kanalizācijas un lietūs ūdens novadīšanas sistēmu projektēšanā jāievēro LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija". Sadzīves kanalizācijas risinājumu jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr. 327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 233-15 "Kanalizācijas būves"".

Plānoto zemes vienību īpašniekiem pirms ēku būvatļauju saņemšanas jāsaņem informācija no Ikšķīles novada pašvaldības par iespējām pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem Saltupes ielā.

Detālplānojuma pilnais ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājums ir centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve, ievietojot ūdensvadu un kanalizācijas vadu starp jaunveidojamās Saulgriežu ielas sarkanajām līnijām (GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili” 2-2 un GD lapa Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns”). Īpašniekam paredzot pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes un/vai sadzīves kanalizācijas tīkliem, jāpieprasa tehniskos noteikumus Ikšķīles novada pašvaldības SIA “Ikšķīles māja”.

2.3.2 Elektroapgāde

Detālplānojums paredz sekojošu risinājumu:

- zemsprieguma 0,4 kV elektroapgādes tīkla izbūve, ieguldot kabelī gruntī jaunveidojamā ielā starp sarkanajām līnijām (GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili”: 2-2),
- Esošās 20kV gaisvada līnijas saglabāšana;
- Esošās zemsprieguma 0,4 kV gaisvada līnijas saglabāšana.

Esošo 0,4 kV gaisvada līniju ir paredzēts demontēt AS “Sadales tīkls” īstenotajā elektrības pieslēguma Saltupes ielai 21 izbūves projektā “0,4kV tīkla Z-3614-1,3 pārbūve, Ikšķīle, Ikšķīles novads”, kura saskaņojuma protokolu ir parakstījuši Detālplānojuma nekustamā īpašuma Saltupes ielā 20 īpašnieki. Projekts paredz arī zemsprieguma 0,4 kV kabelīlīnijas ieguldīšanu Saltupes ielā. Projekta risinājums ir uzrādīts grafiskās daļas lapā Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns”.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze Detālplānojuma teritorijā plānotajam vienam apbūves īpašumam vidēji 10kW, t.i. $8 \times 10 \text{ kW} = 80 \text{ kW}$.

Ielas apgaismes kabelim paredzēta orientējoša vieta jaunveidojamā ielā starp sarkanajām līnijām.

Lai nodrošinātu perspektīvos patērētājus ar elektroenerģiju, GD lapā Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns” ir parādīts elektroapgādes tīklu plānotais novietojums un orientējošās vietas elektrosadales skapju novietnēm.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”¹². Jāņem vērā normatīvie akti, kas regulē jaunu elektrotīklu izbūvi, tostarp prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24. pants.

2.3.3 Gāzapgāde

Gāzes apgādes tīklu Detālplānojuma teritorijā nav. Saskaņā ar AS “GASO” sniegto informāciju¹³ gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.6 MPa. Tuvākā iespējamā pieslēguma vieta atrodas Vilkābeles un Ezera (iepriekš – Atmatas) ielu krustojuma rajonā, kas ir aptuveni 700 metru līdz Detālplānojuma teritorijai.

¹² Ar 2021.gada 1.novembri – saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr. 253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”, jo Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumi Nr. 573 zaudēs spēku.

¹³ AS “GasO” 06.11.2020. nosacījumi Nr.15.1-2/4056

Plānotajā Saulgriežu ielā starp sarkanajām līnijām ir paredzēta vieta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0.4 MPa novietnei, ko izbūvē atbilstoši potenciālo patērētāju vajadzībām.

Gāzapgādes tīklu izbūvē jāņem vērā Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības. Konkrēto objektu gāzes apgādei potenciālajiem patērētājiem jāpieprasa tehniskos noteikumus AS “GASO” Jauno pieslēgumu daļā.

2.3.4 Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo SIA “TET” elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju, kā arī apbūves zemesgabalu nodrošinājumam ar elektroniskajiem sakariem pēc nepieciešamības perspektīvā projektēt jaunu elektronisko sakaru kabeli ar pievienojumu no Saltupes ielas kabeļu kanalizācijas, izvietojot to jaunveidojamā Saulgriežu ielā starp sarkanajām līnijām ārpus brauktuves.

Esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi jāveic, pieprasot SIA “TET” tehniskos noteikumus un par pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

2.3.5 Lietusūdeņu apsaimniekošana

Lietusūdeņu savākšanai no jaunveidojamās ielas ir paredzēta ievalku izbūve (GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili” 2-2).

Ilgspējīgai lietus ūdeņu apsaimniekošanai un lietus notekūdeņu pagaidu uzkrāšanai apbūves zemes gabalos atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, virszemes baseinu vai uzkrāšanas tvertni pazemē).

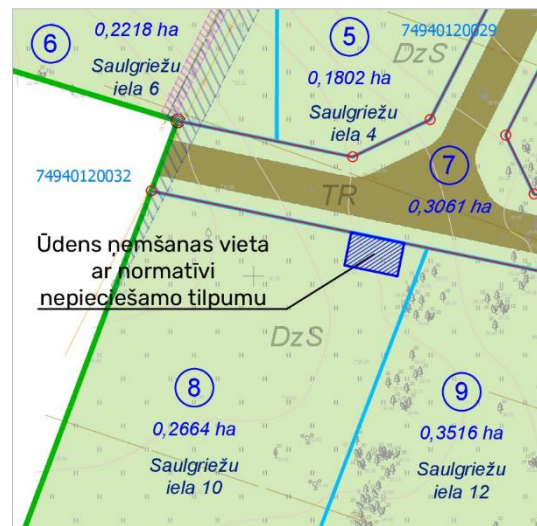
2.4 Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas risinājums

Detālplānojuma teritorijai tuvākā ugunsdzēsības vajadzībām izmantojamā aka atrodas Silaziedu ielā pie īpašuma Silaziedu iela 3, kas, izmantojot piebraukšanu pa ielām, atrodas nepilnu 400 m attālumā.

Ņemot vērā, ka Ikšķiles pilsētā perspektīvā jāparedz apbūves teritoriju nodrošinājums ar centralizētu ūdensapgādes tīklu, Detālplānojuma risinājumi paredz ugunsdzēsības ūdensapgādi no centralizētas ūdensapgādes tīkla hidranta. Hidrantu plānojums jāveic projektējot Saltupes ielas rajona centralizētās ūdensapgādes tīklus.

Balstoties uz Ministru kabineta 2015.gada 1.jūlija noteikumu Nr.326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”” 19.2.punktu, kas paredz “pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.”,

Attēls 16. Ūdens ņemšanas vietas ārējai ugunsdzēsības nodrošināšanai orientējošs novietojums detālplānojuma teritorijā



Detālplānojumā kā pagaidu risinājums tika paredzēts nodrošināt ugunsdzēsības vajadzības no tuvākās akas Silaziedu ielā. Balstoties uz publiskās apspriešanas laikā saņemto informāciju par akas Silaziedu ielā nepietiekamo kapacitāti, gala redakcijā risinājums ir precizēts (papildināts) ar pagaidu ūdens ņemšanas vietas ārējai ugunsdzēsības nodrošināšanai izbūvi detālplānojuma teritorijā, skatīt Attēlu 16., arī TIAN 2.3.nodaļas 17.punktu un GD lapu Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns”. Ņemot vērā minēto situāciju ūdens ņemšanas vietu iekārto atbilstoši normatīvo aktu prasībām ugunsdrošības jomā un nodrošina iespēju piekļūt. Risinājums, tostarp novietojums precizējams būvprojektēšanas stadijā, pagaidu ūdens ņemšanas vietu ārējai ugunsdzēsības nodrošināšanai var izbūvēt zemes vienībā Nr.7, ja tas ir tehniski iespējams. Ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņš ir 10 l/s ēkām ar stāvu skaitu līdz 2 (ar būvapjomu līdz 1000 m³).

2.5 Meliorācijas sistēma

Optimālam apbūves zemesgabalu izvietojumam un jaunveidojamās ielas plānojumam, kā arī esošās koplietošanas meliorācijas sistēmas aizsardzībai Detālplānojuma teritorijā esošās drenu kolektoros (skatīt 1.1.4.nod.) paredzēts pārkārtot sekojoši (skat. arī GD lapu Nr.7 “Meliorācijas drenāžas pārkārtošanas risinājums”):

- Ø 10 cm drenu kolektoru un Ø 7,5 cm drenu kolektoru plūsmas nelielos posmos pārvirzīt uz jaunveidojamo ielu ūdeņus ievadot ievalkā;
- Saglabāt esošās akas, kā arī ierīkot jaunas akas ielas koridorā;
- Nepieciešamības gadījumā ierīkot jaunus susinātājgrāvjus ap plānoto zemes vienību robežām optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē, liekā ūdens aizvadīšanai (*Jāievēro Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas apbūves noteikumi”, kas nosaka, ka “189. Ierīkojot virszemes ūdeņu savākšanas sistēmas vai meliorācijas sistēmas tikai vienā īpašumā, grāvju augšmala nedrīkst atrasties tuvāk par 2 m no blakus esošās zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.”(189.p.)*).

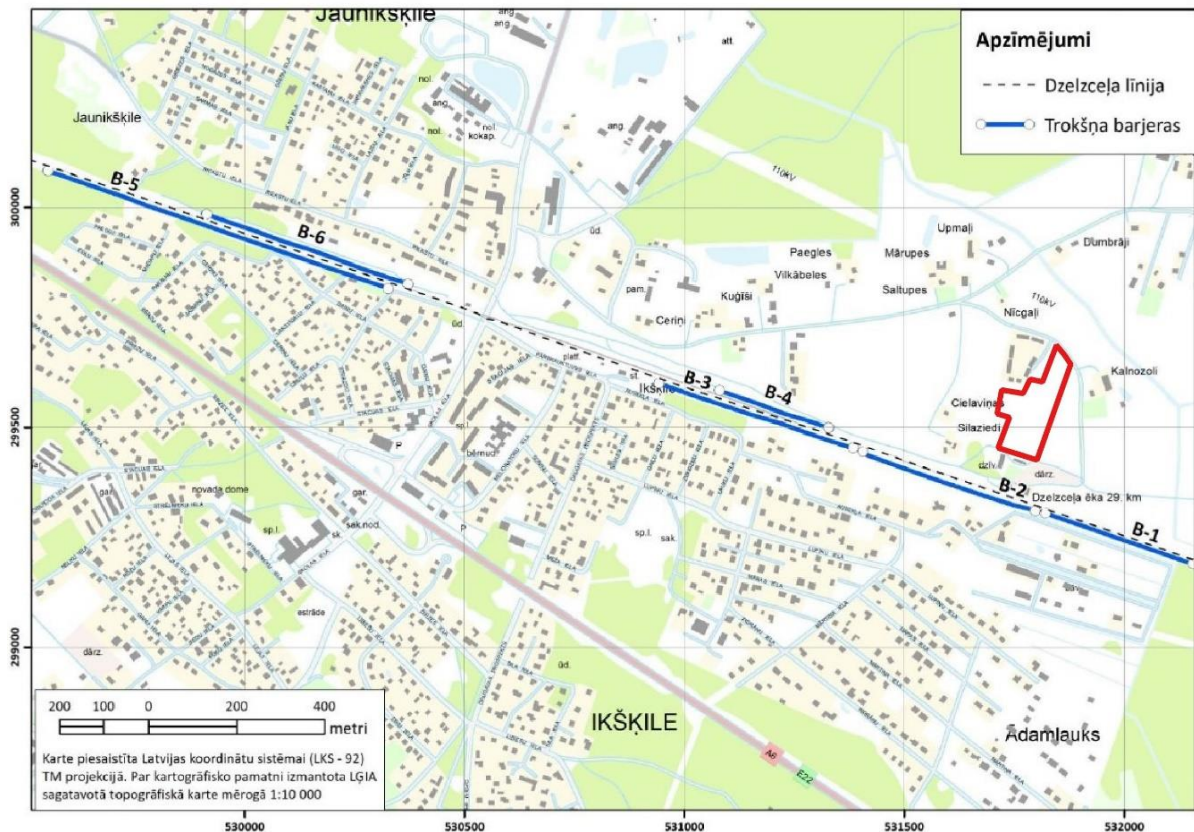
Lai nodrošinātu esošās drenāžas saglabāšanu un funkcionēšanu, jebkāda veida būvniecībai Detālplānojuma teritorijā jāsaņem tehniskie noteikumi no VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

2.6 Dzelzceļa radītais troksnis

Atbilstoši VAS “Latvijas Dzelzceļš” izstrādātajām trokšņa stratēģiskajām kartēm Detālplānojuma teritorija daļēji atrodas dzelzceļa radīto vides trokšņa robežlieluma pārsnieguma teritorijā (sk. 1.1.7.nod.). VAS “Latvijas Dzelzceļš” Rīcības plāns trokšņa mazināšanai dzelzceļa līnijām ar satiksmes intensitāti lielāku par 30 000 vilcieniem gadā laika periodam no 2019. līdz 2023. gadam¹⁴ neparedz trokšņa samazināšanas pasākumus dzelzceļa posmā, kas ietekmē Detālplānojuma teritoriju.

¹⁴ SIA „Estonian, Latvian & Lithuanian Environment”, Rīcības plāns trokšņa mazināšanai dzelzceļa līnijām ar satiksmes intensitāti lielāku par 30 000 vilcieniem gadā laika periodam no 2019. līdz 2023. gadam, Rīga, 2019., <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

Attēls 17. Vērtētie trokšņa samazināšanas pasākumi akustiskā diskomforta zonā "Ikšķile" (dzelzceļa līnija „Rīgas pasažieru – Krustpils”)



Avots: <https://www.ldz.lv/lv/troksnis>

Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (13.10.2020. redakcijā) 147.punkts nosaka, ka "Plānojot jaunas vai paplašinot esošās dzīvojamās un publiskās apbūves teritorijas, tās paredz vietās, kur autoceļu, dzelzceļu un lidlauku, kā arī piesārņojošo objektu ietekme nepārsniedz piesārņojuma robežlielumus, kas noteikti normatīvajos aktos vides aizsardzības jomā."

Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu, kas Detālplānojuma teritorijā paredz dzīvojamās apbūves teritoriju un nosaka prasības pasākumiem vides trokšņa mazināšanai: "Pamatojoties uz trokšņa līmeņa izpēti un trokšņa modelēšanas rezultātiem, izvērtē iespējamus risinājumus trokšņa ietekmes mazināšanai, kas var ietvert ēku arhitektūru, grunts vaļņus un prettrokšņu barjeras, stādījuma joslas u.c. risinājumus. Nepieciešamos prettrokšņa risinājumus, to apjomu un veidu iekļauj būvniecības dokumentācijā." (TIAN 138.p.).

Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” noteikto robežlielumu pārsniegums Detālplānojuma teritorijas daļā ir neliels (līdz 4 dB(A)) un dzelzceļa trokšņa stratēģiskās kartes ir izstrādātas, balstoties uz vilcienu satiksmes intensitāti 2016.gadā, kas, ņemot vērā kravu pārvadājumu pa dzelzceļu samazināšanās tendences pēdējos gados, iespējams Detālplānojuma ieviešanas laikā būs zemāks un līdz ar to iespējams arī mainīties trokšņa diskomforta zonas izvietojums.

Uzsākot apbūvi ar ēkām zemes vienībās, kurās trokšņa stratēģiskās kartes uzrāda vides trokšņa robežlielumu pārsniegumu, Detālpārplānojumā paredzēta iespēja veikt aktuālu akustisko mērījumu vai aprēķinu. Ja tie vēl aizvien ir pārsniegti, jāveic sekojoši pasākumi:

- aizsargstādījumi vai skaņu slāpējošu materiālu nožogojuma izbūve pret galveno trokšņa avotu;
- Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumos Nr.312 "Par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika" paredzēto prasību ievērošana ēku būvniecībā;
- Nepieciešamības gadījumos - individuāli papildus pasākumi aizsardzībai pret troksni konkrētā dzīvoklī vai telpā atkarībā no tās paredzētās izmantošanas.

2.7 Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, adresācijas priekšlikums un zemes ierīcība

Detālpārplānojuma teritorijai ir noteikts Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (turpmāk – NĪLM) 0601 Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kuru paredzēts saglabāt arī pēc Detālpārplānojuma stāšanās spēkā.

Adresācijas priekšlikums ir izstrādāts atbilstoši Adresācijas likumam un Ministru kabineta 2015.gada 8.decembra noteikumiem Nr. 698 "Adresācijas noteikumi", paredzot jaunas ielas izveidi un plānoto apbūves gabalu numuru piesaisti jaunajai ielai. Ielas numerācija tiek uzsākta no Saltupes ielas (GD lapa Nr.4 "Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums"). Saulgriežu ielas Nr. 7 adrese rezervēta kaimiņu zemes gabalam, kas šobrīd atrodas nekustamajā īpašumā "Gulbju villa".

Otrs Detālpārplānojuma izstrādes ietvaros apskatītais adresācijas risinājums bija sadalīt jaunveidojamo ielu divās ielās, otru turpinot kaimiņu zemes vienībā "Jaunkalnozoli" (kad. apz. 74940121153). Šis variants ir noraidīts, tā kā adrešu piešķiršana ir nepieciešama tūlīt pēc Detālpārplānojuma īstenošanas uzsākšanas, bet zemes vienības "Jaunkalnozoli" attīstības ieceres šobrīd nav skaidras. Nepieciešamības gadījumā Saulgriežu ielai piesaistītu adresāciju ir iespējams turpināt "Jaunkalnozoli" teritorijā.

Esošo adresi Saltupes iela 20, likvidē, pamatojoties uz Adresācijas likuma 30.pantu "Beidzot pastāvēt adresācijas objektam, izņemot telpu grupu, pašvaldības dome vai pašvaldības kompetentā institūcija pieņem lēmumu par adreses likvidēšanu."

Detālpārplānojuma ietvaros ir izstrādāts zemes vienības sadalīšanas risinājums, ietverot plānoto zemes vienību projektētās robežas, piekļuves plānotajām apbūves zemes vienībām, aprūtinājumus, tai skaitā nodibinātā ceļa servitūta novietojuma izmaiņas (sk. 4.nodaļu Aizsargjoslas un GD lapu Nr.4 Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums), ko izstrādājis sertificēts mērnieks, un to apstiprina vienlaikus ar Detālpārplānojumu. Līdz ar to turpmāk nav nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde un atļauts veikt zemes vienību robežu kadastrālo uzmērīšanu un zemes robežu plānu sagatavošanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma un Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumu Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" noteiktajā kārtībā.

2.8 Detālplānojuma īstenošana

Līdz Detālplānojuma apstiprināšanai jaunveidojamo Saulgriežu ielu reģistrē Saltupes ielas 20 un “Gulbju villa” īpašumu Zemesgrāmatās kā pieklūšanas servitūtu par labu nekustamajam īpašumam “Gulbju villa”. Ar īpašuma “Gulbju villa” īpašnieku slēdz pieklūšanas servitūta līgumu.

Detālplānojuma īstenošanu veic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp pašvaldību un Detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc Detālplānojuma stāšanās spēkā.

Detālplānojumu realizē, veicot projektēšanu, inženiertehnisko sagatavošanu un būvdarbus secīgi pa apbūves kārtām vai atsevišķām zemes vienībām.

- **Pirmajā kārtā** ietver plānotās Saulgriežu ielas, lietusūdeņu kanalizācijas un elektrības pieslēguma izbūvi.
- Plānoto zemes vienību robežu kadastrālo uzmērīšanu un adresu piešķiršanu var veikt pēc ielas un elektrības pieslēguma izbūves.
- **Otrajā kārtā** ietver zemes vienību apbūvi ar ēkām.
Līdz centralizētās ūdensapgādes tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no pagaidu ūdens ņemšanas vietas (tās orientējošo novietojumu skat. Attēlā 16), tās risinājumu precīzē būvprojekta izstrādes ietvaros un izbūvi veic līdz dzīvojamās ēkas nodošanai ekspluatācijā.
- **Trešajā kārtā** ielā izbūvē sakaru kabeļus, ielas apgaismojumu un labiekārtojumu.
- **Ceturtajā kārtā** ietver centralizētas ūdens apgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi un gāzesvada izbūvi.

Kārtas paredzēts dalīt apakškārtās, piemēram, pieklūves un nepieciešamos inženiertīklu pieslēgumus no ielas paredzēts izbūvēt uz tiem apbūves gabaliem, kuros tiek uzsākta apbūve ar ēkām.

Plānoto apbūves gabalu īpašniekiem un servitūta labuma guvējam (“Gulbju villa” īpašniekam) vienojoties, līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā atļauts organizēt ierobežotu pieklūšanu plānotajā ielā.

3 Detālplānojuma risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām

Detālplānojuma risinājumi ir saistīti ar kaimiņu zemes vienībām:

- Pieklūšanas risinājums Detālplānojuma teritorijai ir plānots no blakus esošā pašvaldībai piederošā zemes gabala – Saltupes iela (kad.apz. 74940120763001). Saltupes ielas daļu nodala atsevišķā zemes vienībā, lai nepieciešamības gadījumā nodotu pašvaldībai; vairāk 1.1.3. un 2.2.nodaļās;
- Detālplānojuma teritorijā ir ceļa servitūts līdz zemes īpašumam “Gulbju villa” (kad. apz. 74940120032), kura novietojums tiek trasēts pa Detālplānojumā veidojamo jauno ielu; vairāk 1.1.3. un 2.2.nodaļās;
- Detālplānojuma teritorijā tiek plānota jauna iela, kas perspektīvā var tikt turpināta kaimiņu zemes īpašumā “Jaunkalnozoli” (kad. apz. 74940121153; vairāk 2.2.nodaļā).

4 Aizsargjoslas

Aizsargjoslas, kas ir norādītas 08.10.2007. apgrūtinājumu plānā un 09.11.2007. zemes robežu plānā, kopā sastāda **0,22 ha**:

- Aizsargjoslas teritorija gar Saltupes ielu – teritorija starp sarkanajām līnijām – 0,02 ha;
- Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem un lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem – 0,04 ha un 0,04 ha;
- Ceļa servitūta teritorija – 0,12 ha.

GD lapā Nr.1 “Teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi” ir attēlotas (kopplatība **1,1951 ha**):

- aktuālā topogrāfiskā plāna (uzmērīts 11.09.2020.) aizsargjoslas:
 - Aizsargjoslas teritorija gar Saltupes ielu – teritorija starp sarkanajām līnijām – 0,021 ha;
 - Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,365 ha;
 - Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,4 kV) – 0,639 ha;
 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0331 ha;
 - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0,017 ha.
- ceļa servitūta teritorija – 0,12 ha.

Apgrūtinātās teritorijas gar drenām un atklātiem grāvjiem (apgrūtinājuma kods 7312010400)¹⁵ nav iekļautas aizsargjoslu kopplatībā.

Detālplānojuma risinājumu rezultātā aizsargjoslu kopplatība būs **0,5574 ha**. Izmaiņas veido jauna platība starp plānotās ielas sarkanajām līnijām un plānotā likvidējamā aizsargjosla gar elektrisko tīklu 0,4 kV gaisvadu līniju Saltupes ielas 21 objekta projektā (skatīt 2.3.2.nodaļu).

Tabula 1. Pārskats par aizsargjoslu platībām

Aizsargjoslas	09.11.2007. zemes robežu plāns	16.09.2020. topogrāfiskais plāns	Detālplānojums
Aizsargjoslas teritorija gar Saltupes ielu – teritorija starp sarkanajām līnijām	0,02 ha	0,021 ha	0,021 ha
Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem un lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem	0,04 ha;	0,365 ha	0,365 ha
Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem un lauku teritorijās līdz 20 kilovoltiem (0,4 kV)	0,04 ha	0,639 ha	0
Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	-	0,0331 ha	0,0314 ha

¹⁵ Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 4.februāra noteikumu Nr.61 “Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru” 1.pielikumu

Aizsargjoslas	09.11.2007. zemes robežu plāns	16.09.2020. topogrāfiskais plāns	Detālplānojums
Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	-	0,017 ha	0,017 ha
Ceļa servitūta teritorija / plānotā Saulgriežu iela	0,12 ha	0,12 ha	0,123 ha
KOPĀ	0,22 ha	1,1951 ha	0,5574 ha

Ap akām, urbumiem un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskās personas), aizsargjoslas nenosaka, ja apkārtnē ir labiekārtota un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana. (Ministru kabineta 2004. gada 20. janvāra noteikumu Nr.43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” 5.p.).

Zemgales rajona tiesas Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000186688 ir veikta atzīme par ceļa servitūtu 0,123 ha platībā, tā kā detālplānojums nosaka esošā ceļa servitūta novietojumu mainīt uz jaunveidojamo ielu. Ir noslēgts līgums par ceļa servitūtu.

Grafiskās daļas lapā Nr.2 “Teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi” saskaņā ar topogrāfiskās kartes informāciju un atbilstoši mēroga noteiktībai 1: 500 ir attēlotas saglabājamās esošās aizsargjoslas un saglabājamā sarkanā līnija gar Saltupes ielu.

Grafiskās daļas lapā Nr.4 “Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums” ir norādītas esošās un plānotās aizsargjoslas un to platības katrā jaunveidojamā zemes vienībā.

Izmantošanas aprobežojumi plānoto aizsargjoslu teritorijās jāievēro pēc objekta, kam paredzēta aizsargjosla, izbūves un nodošanas ekspluatācijā. Esošo un plānoto aizsargjoslu teritorijās jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības attiecībā uz ekspluatācijas aizsargjoslām gar pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju, gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju un elektrisko tīklu kabeļu līniju, tostarp pie 20 kV līnijas jānodrošina piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai caur zemes vienībām Nr.5 un Nr.6. Aizsargjoslu teritorijās gar elektriskajiem tīkliem jāievēro Ministru kabineta 2006.gada 5.decembra noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

Pielikums. Ziņojums par darba uzdevumu prasību izpildi
(17.05.2021.)

Darba uzdevuma punkts	Detālplānojuma dokumentācija, nodaļa
<p>2.1. Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt un precizēt plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus detālplānojuma teritorijā, paredzot savrupmāju būvniecību jaunbūvējamās zemes vienībās ar atbilstošu papildizmantošanu un transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju (elektroapgādes, apgaismojuma, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas, lietusūdeņu novadīšanas, gāzapgādes, elektronisko sakaru tīkliem) objektiem</p>	<p>Paskaidrojuma raksts: 2.1.nodaļa: Detālplānojuma risinājumi paredz astoņu savrupmāju apbūves zemes vienību izveidi atbilstoši Savrupmāju dzīvojamās apbūves (DzS) zonas noteikumiem un vienas ielas zemes vienības izveidi atbilstoši Transporta infrastruktūras (TR) zonas noteikumiem.</p>
<p>2.2. Detālplānojuma teritorijā plānot jaunas ielas optimālu novietojumu, ievērojot ceļu satiksmes drošības prasības. Ielas sarkanās līnijas noteikt ar minimālo platumu 10 metri, veidojot atsevišķu zemes vienību un ievērojot Ikšķiles novada teritorijas plānojuma 1.pielikuma Ikšķiles pilsētas un ciemu šķērsprofilu (6.pielikums) noteiktās prasības vietējās nozīmes ielai ar sarkano līniju platumu no 9 līdz 12 metri.</p> <p>Visu plānoto strupceļu galos plānot apgriešanās laukumu ar minimālo sarkano līniju platumu 16 metri.</p> <p>Izvērtēt iespēju optimālas piekļūšanas nodrošināšanai veidot kopēju ielu tīklu sarkano līniju robežās ar blakus esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74940121153 teritoriju.</p> <p>Norādīt plānotās ielas nosaukumu priekšlikumu.</p>	<p>TIAN: 2.4.nodaļa; Paskaidrojuma raksts: 2.1.nodaļa: Jauno ielu paredzēts nodalīt atsevišķā zemes vienībā, lai nepieciešamības gadījumā to varētu nodot pašvaldībai. Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa: Apbūves zemesgabalu piekļūšanai ir plānota jauna iela ar platumu starp sarkanajām līnijām 11 metri. Plānotā iela plānota atsevišķā zemes vienībā.</p> <p>Plānotās ielas garums ir 225 metri. Līdz laikam, kad tiks izbūvēts ceļš (iela) blakus esošajos īpašumos “Gulbju villa” un “Jaunkalnozoli” un lai Detālplānojumā lieki nepaplašinātu sarkanās līnijas, apgriešanās laukums ir plānots ielas krustojumā, kas ievērojot redzamības trijstūrus, nodrošina garumu un platumu 16 m starp sarkanajām līnijām.</p> <p>Lai veidotu kopēju ielu tīklu Saltupes ielas rajonā optimālas piekļūšanas nodrošināšanai, iela ir plānota līdz: - jaunveidojamiem apbūves zemesgabaliem Detālplānojuma teritorijā, - kaimiņu nekustamajam īpašumam “Gulbju villa” (kad. apz. 74940120032) kā servitūta ceļš, pārvietojot jau nodibināto servitūta ceļu, - nekustamajam īpašumam “Jaunkalnozoli” (kad. apz. 74940121153).</p> <p>Plānotās ielas nosaukumu priekšlikums: Saulgriežu iela.</p>
<p>2.3. Iekļaut atsevišķā zemes vienībā Saltupes ielas daļu detālplānojuma</p>	<p>TIAN: 2.7.nodaļa, 30.p.; Paskaidrojuma raksts: 2.1.nodaļa:</p>

<p>teritorijā, saglabājot Ikšķiles novada teritorijas plānojumā noteiktās esošo ielu sarkanās līnijas.</p>	<p>Atsevišķā zemes vienībā tiek projektēta Saltupes ielas zemes vienības daļa starp Saltupes ielas sarkanajām līnijām, lai nepieciešamības gadījumā to varētu nodot pašvaldībai un apvienot ar esošo Saltupes ielas kadastru (kad.apz. 74940120763).</p>
<p>2.4. Plānot ugunsdzēsības ūdens ņemšanas risinājumu.</p>	<p>TIAN: 2.3.nodaļa; Paskaidrojuma raksts: 2.4.nodaļa.</p>
<p>2.5. Detālpārplānojumā ietvert prasības: 2.5.1. transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūvei, paredzot pirms projektēto zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas plānoto ielu brauktuvju izbūvi vismaz ar šķembu segumu</p>	<p>TIAN: 2.4.nodaļa (<i>pirms projektēto zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas plānoto ielu brauktuvju izbūvi vismaz ar šķembu segumu</i>) un 2.2.nodaļa attiecībā uz inženierkomunikāciju izbūvi. Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa. Transporta infrastruktūra un piekļūšana zemesgabaliem un 2.3.nodaļa. Plānotās inženierkomunikācijas.</p>
<p>2.5.2. piekļūšanai plānotajām zemes vienībām plānot nodibināt ceļa servitūtu (līdz detālpārplānojuma teritorijā plānoto ielu atsavināšanai pašvaldībai)</p>	<p>TIAN: 2.4.nodaļa Prasības piekļūšanas nodrošināšanai (24.p.); Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa Transporta infrastruktūra un piekļūšana zemesgabaliem, 2.8. Detālpārplānojuma īstenošana, 3.nodaļa Detālpārplānojuma risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām un 4.nodaļa Aizsargjoslas.</p>
<p>2.5.3. centralizētās ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīklu izbūvei detālpārplānojuma teritorijā, paredzot, ka plānoto zemes vienību īpašnieki līdz būvatļauju saņemšanai plānoto ēku būvniecībai katrā plānotajā zemes vienībā, savstarpēji vienojoties veic tīklu izbūvi plānoto ielu teritorijā pēc informācijas no Ikšķiles novada pašvaldības saņemšanas par iespējām pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem Saltupes ielā.</p>	<p>TIAN: 2.2.nodaļa Prasības inženiertehnikajam nodrošinājumam; Paskaidrojuma raksts: 2.3.1.nodaļa. Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācija</p>
<p>2.5.4. Pārējo transporta infrastruktūras objektu un inženierkomunikāciju izbūvi paredzēt vienlaicīgi ar plānoto ēku būvniecību vai pēc plānoto ēku būvniecības pabeigšanas</p>	<p>Ar pārējiem transporta infrastruktūras objektiem Detālpārplānojumā tiek saprasti perspektīvā projektējamā iela un centralizētās ūdenssaimniecības tīkli, gāzapgādes tīkli. TIAN 2.2.nodaļa Prasības inženiertehnikajam nodrošinājumam un 2.4.nodaļa Prasības piekļūšanas nodrošināšanai; Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa Transporta infrastruktūra un piekļūšana zemesgabaliem,</p>

	2.3.nodaļa Plānotās inženierkomunikācijas un 2.8.nodaļa Detālplānojuma īstenošana.
2.5.5. Detālplānojuma plānoto objektu izbūvei vienā vai vairākās kārtās, norādot izbūvēto objektu apsaimniekošanas risinājumu	TIAN: 2.2.nodaļa Prasības inženiertehnikajam nodrošinājumam, 2.4.nodaļa Prasības piekļūšanas nodrošināšanai; Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa Transporta infrastruktūra un piekļūšana zemesgabaliem, 2.3.nodaļa Plānotās inženierkomunikācijas un 2.8.nodaļa Detālplānojuma īstenošana.
2.6. Prasības detālplānojuma izstrādei	
2.6.1. Detālplānojuma izstrādei izmanto aktuālu Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā LKS-92 izstrādātu topogrāfisko plāna ar mēroga noteiktību 1: 500	Topogrāfiskais plāns uzņēmēts 11.09.2020.
2.6.2. Ja detālplānojuma risinājumi skar esošās meliorācijas sistēmas, tad detālplānojumā iekļaut meliorācijas sistēmu pārkārtošanas priekšlikumu, atbilstoši meliorācijas sistēmu projektēšanā sertificēta speciālista rekomendācijām	TIAN: 2.1.nodaļa (7.p.); Paskaidrojuma raksts: 2.5.nodaļa; Grafiskās daļas (turpmāk – GD) lapa Nr.7 “Meliorācijas drenāžas pārkārtošanas risinājums”, ko parakstījis Māris Ostelis (meliorācijas sistēmu projektēšanas sertifikāts Nr. 3-01222). un GD lapa Nr. 5 “Savietotais inženiertīklu plāns”.
2.6.3. Plānot atbilstošus nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un adreses.	TIAN: 2.7. nodaļa; Paskaidrojuma raksts: 2.7.nodaļa Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, adresācijas priekšlikums un zemes ierīcība; GD lapa Nr. 4 “Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums.”
2.6.4. Sagatavot transporta kustības organizācijas shēmu, attēlojot piekļuves iespējas plānotajām zemes vienībām no pašvaldības ielām un ceļiem	Paskaidrojuma raksts: 2.2.nodaļa 14.attēls “Transporta kustības organizācijas shēma un piekļuves plānotajām apbūves zemes vienībām un īpašumam “Gulbju villa””
2.6.5. Noteikto sarkano līniju pagriezienu punktiem norādīt koordinātu LKS-92 TM sistēmā. Ielām norādīt šķērsprofilu.	Sarkano līniju pagriezienu punktu koordinātas – GD lapa Nr.3 “Sarkano līniju plāns”; Saltupes ielas un detālplānojumā plānotās jaunās ielas šķērsprofili – GD lapa Nr. 6 “Šķērsprofili”.
2.6.6. Grafiskajā daļā norādīt plānotās apbūves izvietojumam atļautās teritorijas, plānojot racionālai apbūves izvietojumam vismaz 10 metrus platu un 10 metrus garu teritoriju.	TIAN 2.6.nodaļa Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam; GD lapa Nr. 2 “Teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi” norādītas apbūves līnijas un būvlaiķes, kas norāda zemes vienības daļu, kurā atļauts izvietot apbūvi.
2.6.7. Grafiskajā daļā norādīt apgrūtinājumu teritorijas, kā arī to platības katrā plānotajā zemes vienībā (tabulas veidā)	GD lapa Nr.4 “Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums”
2.6.8. Pirms detālplānojuma iesniegšanas pašvaldībā apstiprināšanai veikt izmaiņas	Izraksts no zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000186688.

<p>Zemgales rajona tiesas Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000186688 atzīmē par ceļa servitūtu 0,12 ha platībā, ja tiek plānota esošā ceļa servitūta novietojuma maiņa</p>	
<p>2.6.9. Detālplānojumu ne mazāk kā 3 eksemplāros (pēc detālplānojuma apstiprināšanas) un ar tā izstrādi saistītos materiālus Ikšķiles novada pašvaldībā iesniedz atsevišķos sējumos, kā arī elektroniskā veidā uz elektroniskā datu nesēja (*.pdf formātā, grafisko daļu arī *.dgn vai *.dwg formātā un teksta daļu arī *.doc vai analogā formātā)</p>	<p>Detālplānojuma sastāvs:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Paskaidrojuma raksts;2) TIAN;3) Grafiskā daļa, kas sagatavota uz Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā LKS-92 un 11.09.2020. uzmērīta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1: 500: Lapa Nr.1 “Teritorijas pašreizējā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”; Lapa Nr.2 “Teritorijas funkcionālais zonējums un teritorijas izmantošanas aprobežojumi”; Lapa Nr.3 “Sarkano līniju plāns”; Lapa Nr.4 “Zemes vienības sadalīšanas risinājums. Adresācijas priekšlikums”; Lapa Nr.5 “Savietotais inženiertīklu plāns”; Lapa Nr.6 “Šķērsprofili”; Lapa Nr.7 “Meliorācijas drenāžas pārkārtošanas risinājums”;4) Pielikumi, kuros:<ul style="list-style-type: none">• Zemes robežu plāns, apgrūtinājumu plāns (2007.g.);• Zemesgrāmatas nodalījums ar aktualizētu ierakstu par ceļa servitūtu;• Topogrāfiskais plāns (2020);• Kadastra izziņa;• Saltupes ielas 21 EPL pārbūves projekta saskaņojuma lapa;• Institūciju nosacījumi un pārskats par iekļaušanu;• Pārskats par kaimiņu īpašnieku informēšanu un publisko apspriešanu.