

Paskaidrojuma raksts

Zemes īpašuma "DALBIŅI 2", kas atrodas Ikšķilē, Ikšķiles novadā, detālplānojuma izstrāde uzsākta pēc tā īpašnieces Dainas Feifas pilnvarotās personas Haralda Feifa pasūtījuma saskaņā ar Ikšķiles novada pašvaldības domes 2016.gada 24.februāra lēmumu Nr.34, prot. Nr.2 "Par detālplānojuma "Dalbiņi 2" izstrādes uzsākšanu", pašvaldības izdoto darba uzdevumu, dienestu izsniegtajiem nosacījumiem, ekspertu slēdzienu par biotopu stāvokli (sagatavots 2016.gada 20.oktobrī, eksperts Māris Laiviņš, sert. 004), topogrāfisko plānu (sagat. SIA "Galilejs", 2016.gada augustā, LKS-92 koordinātu sistēma, Latvijas normālo augstumu sistēma (LAS-2000,5), mērogs 1:500).

Detālplānojuma izstrādē piedalījās:

- Detālplānojuma izstrādes vadītājs- pašvaldības teritorijas plānotājs Jānis Veilands,
- Detālplānojuma izstrādātājs- SIA "I.Projekts", reģ. Nr. 40003246264, BKRN- 1785 R., Projekta vadītāja, arhitekta- Ingrīda Priedīte, LAS sert.10-0019,
- Projekta grafisko daļu izstrādāja:
 - arhitekta- Ingrīda Priedīte, LAS sert.10-0019,
 - Zemes ierīcības speciālists- Egīls Ozols, Latvijas Mēriņu biedrības sert. AA000000060.
- Projekts izstrādāts, izmantojot grafisko programmu AutoCAD LT 2008, licences turētājs SIA "I.Projekts".

Zemes vienības platība- 1,5732 ha, tā atrodas Ikšķiles pilsētas centrālajā daļā Ganu un Peldu ielu krustojumā. Atbilstoši Ikšķiles novada pašvaldības domes 2011.gada 21.decembrī apstiprinātajiem saistošajiem noteikumiem Nr. 45/2011 "Ikšķiles novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", zemes vienības "Dalbiņi 2" ar kadastra numuru 7494 012 0395 teritorijā noteiktā plānotā (atļautā) izmantošana ir mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM).

Esošais stāvoklis. Patlaban teritorija ir neizmantota pļava, kuru šķērso elektrības gaisa vada un kabeļu līnijas, pazemes elektronisko sakaru kabelis, daļai teritorijas noteikts apgrūtinājums-teritorija ielu sarkanajās līnijās. Visa teritorija atrodas sanitārajā aizsargjoslā ap kapsētu. Teritorija ir praktiski līdzena, tā nav meliorēta.

Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevums:

- detalizēt un precizēt plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus detālplānojuma teritorijā, paredzot savrupmāju būvniecību ar atbilstošu palīgizmantošanu un transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju objektiem;
- detālplānojuma teritorijā plānot jaunas ielas izbūvi ar kopējo minimālo platumu 12,0 m, kas veidojama kā atsevišķa zemes vienība, kā arī saglabāt Ikšķiles novada teritorijas plānojumā noteiktās esošo ielu sarkanās līnijas,
- plānot pieslēgumu pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem,

Detālplānojuma risinājumi:

Detālplānojumā ietverta teritoriju- 1,5732 ha, atbilstoši pasūtījumam, paredzēts sadalīt:

- divpadsmit zemes vienībās, kas paredzētas mazstāvu dzīvojamai apbūvei ar min. platību 1200 kv.m. (plānotais lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601, kā arī zemes vienībām Nr. 1., 9., 10., 11., 12.- daļa teritorijas- ceļu zemes nodalījuma joslā- kods 1101- kā apgrūtinājums projektējamai zemes vienībai),
- vienu- projektējamai ielai ar paredzēto nosaukumu- Mazā Dalbiņu iela - Dalbiņu ielas turpinājumam (lietošanas mērķa kods 1101),

- vienu elektrības transformatora 20/0,4 kV uzstādīšanai Ganu un Peldu ielu stūrī (ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (lietošanas mērķa kods 1201), daļa šīs zemes vienības atrodas - ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101).

Piebraukšana projektējamajām mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzētajām zemes vienībām, atbilstoši darba uzdevumam, paredzēta no projektējamā ielas posma (Mazās Dalbiņu ielas) un Ganu ielas (abas- vietējās nozīmes pilsētas ielas). Projektējamās ielas posma platums sarkanajās līnijās paredzēts 12,0 m (skat. ielas šķērsprofila rasējumu). Atbilstoši darba uzdevumam, Peldu ielai (pilsētas nozīmes iela) paredzēts tikai viens jauns pieslēgums- projektētā Mazā Dalbiņu iela. Gājēju kustības nodrošināšanai Mazās Dalbiņu ielas šķērsprofilā paredzēta vieta gājēju trotuāra izbūvei, kas pieslēdzas esošajam trotuāram Peldu ielā.

Apgrūtinājumi zemes gabaliem- teritorija ielu sarkanajās līnijās, aisargjoslas gar kabeļu līniju un gaisa vadu līnijām, pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām, esošā sanitārā aizsargjosla ap kapsētu.

Projektējamā zemes vienībā gandrīz paralēli Peldu ielai agrākos gados izbūvēts pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelis. Šī iemesla dēļ apbūves izvietošana zemes gabalos Nr. 1 un 5 ir apgrūtināta, bet zemes gabalā Nr.9 racionāla apbūves izvietošana bez sakaru komunikāciju pārlikšanas nav iespējama. Detālplānojums rekomendē sakaru kabeļa pārnesanu zemes vienībās Nr.5 un 9- joslā starp sarkano līniju un būvlaidi.

Inženierkomunikācijas

Projektējamās un esošo ielu šķērsprofili perspektīvā nodrošina iespēju visu centralizēto inženiertīklu izbūvei. Izstrādājot detālplānojumu ir ņemti vērā visi tehniskie nosacījumi, ko izsnieguši Darba uzdevumā norādītie dienesti.

Detālplānojumā ietvertu teritoriju plānots pieslēgt pašvaldības ūdensvadam un kanalizācijas tīkliem- atbilstoši Ikšķiles novada pašvaldības SIA "Ikšķiles māja" izdotajiem nosacījumiem. Ūdensapgāde risināma, veidojot pieslēgumu esošam pilsētas ūdensvadam Peldu ielā, posmā no Lejas līdz Ganu ielai, izstrādājot atsevišķu projektu. Sadzīves kanalizācija pieslēdzama izprojektētam kanalizācijas vadam pa Peldu un Ganu ielām (projektē SIA "Firma L4"), izstrādājot atsevišķu pieslēgumu projektu. Pieslēgumu shematisku novietojumu skat. rasējumā GP-5.

Centralizētās lietus ūdens kanalizācijas sistēmas detālplānojumam pieguļošajā teritorijā nav. Sākotnēji lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt grāvjus ar ievalcēm. Paredzēt esošo grāvju tīrīšanu. Perspektīvā risināt pieslēgumu pie pilsētas lietus ūdens kanalizācijas sistēmas. Tuvākā lietus ūdens kanalizācijas sistēma atrodas Dalbiņu ielā (skat. rasējumu GP-5).

Projekts paredz, ka perspektīvā iespējama detālplānojumā ietvertās teritorijas gazifikācija. Saskaņā ar A/S "Latvijas Gāze" izdotajiem tehniskajiem noteikumiem, gāzes apgāde iespējama no esošajiem sadales gāzesvadiem, kas atrodas Dalbiņu un Klusajā ielā (skatīt rasējumu GP-5). Ielu šķērsprofilos tiek paredzēta vieta vidējā spiediena gāzes vada novietnei. Gāzes apgāde paredzama katram patērētājam atsevišķi, atzaru vietas, kā arī gāzes spiediena regulēšanas uzskaites iekārtas novietnes uz īpašuma robežas vietas norādāmas gāzes vadu tehniskajā projektā.

Detālplānojums paredz zemes gabala elektroapgādes shēmu. Atbilstoši AS "Sadales tīkls" nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, nepieciešama jaunas transformatora apakšstacijas būvniecība ar atbilstošu 20 kV pievadkabeļa un tālāka 0.4 kv tīkla izbūvi. Transformatora novietnei izvēlēts atsevišķs zemes gabals Ganu un Peldu ielas stūrī. Esošā 20 kV transformatoru apakšstacija atrodas netālu no Ziedu un Ganu ielas krustojuma (skat. rasējumu GP-5). Starp šīm būvēm paredzēta 20 kV kabeļa izbūve pa Ganu ielu. No jaunā transformatora paredzēta tālāka 0,4 kV kabeļa izbūve līdz katram patērētājam. Bez tam projektējamai ielai paredzēts apgaismes tīkls ar pieslēgumu pie esošā apgaismes kabeļa Peldu ielā (skat. rasējumu GP-5). Pieslēguma vietā

paredzēt elektrības skaitītāju. Paredzēt esošā apgaismes staba pārcelšanu no Mazās Dalbiņu ielas un Peldu ielas krustojuma.

Centralizētās siltumapgādes sistēmas detālplānojumam pieguļošajā teritorijā nav. Ēku apkuri var veidot, ēkās izbūvējot vietējās apkures sistēmas ar gāzi vai cieto kurināmo, zemes vai gaisa siltumsūkņiem.

Ielu šķērsprofilos paredzēta vieta arī sakaru kabelim. Esošā sakaru kabeļa iznešanai no apbūves teritorijas izstrādājams un realizējams atsevišķs projekts, paredzot kabeļa pārvietošanu tam paredzētā vietā (skat. rasējumu GP-3).

Ārējai ugunsdzēsībai izmantojami hidranti, kuru izvietojums precizējams pilsētas ūdensapgādes attīstības koncepcijā un sekojošos projektos. Vēlamais hidranta izvietojums detālplānojumam pieguļošajā teritorijā- Mazās Dalbiņu un Peldu ielas stūrī (skat. rasējumu GP-5). Bez tam iespējams izmantot Daugavas ūdeņus, izmantojot ugunsdzēsības mašīnu ūdens ņemšanas laukumus, ko izbūvē pašvaldība.

Atbilstoši ekspertu slēdzienam par sugām un biotopu stāvokli konstatēts, ka teritorijai nav aizsardzības statusa, tās tiešā tuvumā nav īpaši aizsargājamu dabas teritoriju, teritorijā nav mikroliegumu vai īpaši aizsargājamu dabas pieminekļu. Biotopu transformācija un teritorijas apbūvēšana ir pieļaujama, tā neietekmēs biotopu un sugu, kā arī ainavu kvalitāti šajā apvidū.

Plānojamai teritorijai nepastāv applūšanas risks.

Apbūve projektējamās zemes vienībās veicama atbilstoši Ikšķiles novada pašvaldības domes 2011.gada 21.decembrī apstiprinātajiem saistošajiem noteikumiem Nr. 45/2011 "Ikšķiles novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", kā arī šajā projektā ietvertajiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

Sastādīja

Ingrīda Priedīte