

Reģ.Nr.40003719843

Rīga, K. Barona iela 36-33,
LV-1011
Tālr.: 67326204
Fakss: 67326205

ALBERTA PROJEKTS

arhitektūras dizaina studija

DETĀLPLĀNOJUMS Nekustamajiem īpašumiem „Gobas” un „Elkšņu ceļš” Tīnūžu pagastā, Ikšķiles novadā

Pasūtītājs:

Ikšķiles novada pašvaldība

Detālplānojuma izstrādes vadītājs:

Jānis Veilands, Ikšķiles
novada pašvaldības teritorijas
plānotājs.

Detālplānojuma izstrādātājs:

arh. Dēvijs Širaks,
sertifikāts Nr. 10 – 0966

RĪGA, 2012.g.

Detālpilānojuma satura rādītājs

Detālpilānojuma satura rādītājs	2.
<i>Paskaidrojuma raksts</i>	
Paskaidrojuma raksts	3.-9.
<i>Grafiskā daļa</i>	
DP-1 Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns	10.
DP-2 Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili	11.
DP-3 Transporta kustības organizācijas shēma	12.
DP-4 Sarkanās līnijas, Adresācijas priekšlikums	13.
<i>Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi</i>	
Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi	14.-16.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Nekustamo īpašumu „Gobas”, Tīnūžu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra Nr. 7494 015 0249) un „Elkšņu ceļš”, Tīnūžu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra Nr. 7494 015 0130) detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar:

- Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.- 2023.gadam;
- Ikšķiles novada Domes 2011. gada 22.februāra lēmumu par detālplānojuma uzsākšanu nekustamo īpašumu „Gobas” un „Elkšņu ceļš” Tīnūžu pagasta, Ikšķiles novada teritorijā (protokols Nr. 3, 21.punkts) un darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei nekustamo īpašumu „Gobas” un „Elkšņu ceļš” Tīnūžu pagasta, Ikšķiles novada teritorijā;
- institūciju izdotajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta un 1.redakcija nodota sabiedriskajai apspriešanai un institūciju atzinumu saņemšanai, atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 6. oktobra noteikumos Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" noteiktajām prasībām, bet detālplānojuma izstrāde pabeigta, atbilstoši Ministru kabineta 2012. gada 16. oktobra noteikumos Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" noteiktajām prasībām. Detālplānojums izstrādāts uz SIA "Galilejs" 2012.gada 28.martā sagatavotā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500 pamata.

1.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojumā ietvertās teritorijas attīstības priekšnosacījumi ir izvērtēti atbilstoši plānojamās teritorijas novietnei un pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām savrupmāju dzīvojamās apbūves zonu izveidei paredzētām teritorijām.

Saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam, plānojamās teritorijas lielākā daļa atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM), bet atlikusī teritorijas daļa atrodas mežu (M) un tehniskās apbūves teritorijā (T).

Detālplānojums ir izstrādāts atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojumam 2011.- 2023.gadam un atbilstoši institūciju nosacījumiem, kuri ir pievienoti detālplānojuma sastāvam.

2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

Šīs teritorijas attīstības pamatā, atbilstoši atļautajai teritorijas izmantošanai un ekonomiskajiem nosacījumiem, ir savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas un tai nepieciešamās transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju objektu un tīklu izveidošana mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kā arī atpūtas vietu izveide un maksimāla meža saglabāšana mežu teritorijā. Galvenie teritorijas attīstības uzdevumi ir:

- izstrādāt nekustamā īpašuma detālplānojumu, atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojuma 2011.-2023.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajai teritorijas izmantošanai „Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzM), „Meži” (M) un „tehniskās apbūves”(T) teritorijās.
- noteikt projektējamai teritorijai lietošanas mērķu priekšlikumus atbilstoši plānotajai konkrētās teritorijas atļautajai izmantošanai;
- nodrošināt turpmākajā projektēšanas un būvniecības procesā šīs teritorijas racionālu izmantošanas iespēju;
- saglabāt videi raksturīgās īpatnības un noteikt teritorijas izmantošanu atbilstoši pašvaldības ilgtermiņa prioritātēm un attīstības plānam;
- īstenojot šo detālplānojumu nodrošināt zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu, saskaņā ar Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam un detālplānojuma nosacījumiem.

Detālplānojums detalizē Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

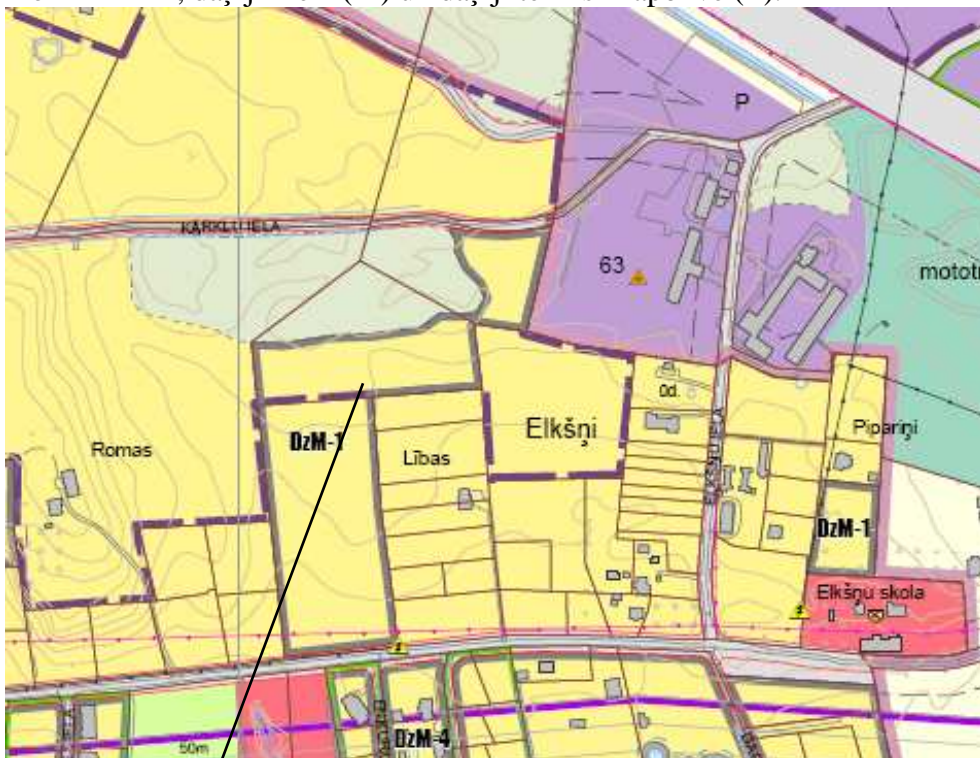
- robežas un teritorijas izmantošanas prasības katrai parcelei;
- atļauto izmantošanu katrai plānotajai parcelei;
- prasības būvju izvietojumam, būvlaides;
- prasības inženierkomunikāciju un piebraucamo ceļu izvietojumam;
- apgrūtinājumus, aizsargjoslas un citus ierobežojumus.

3. ESOSĀ SITUĀCIJA

Detālplānojuma robežas ir noteiktas saskaņā ar Ikšķiles novada Domes apstiprināto darba uzdevumu. Detālplānojumā ir iekļauta nekustamā īpašuma „Gobas”, Tīnužu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra nr. 7494 015 0249) 3 zemes vienību, kuru kadastra apzīmējumi ir 74940150249, 74940150250 un 74940150251, teritorija, nekustamā īpašuma „Elkšņu ceļš” Tīnužu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra Nr. 7494 015 0130) teritorija.

Plānojamās teritorijas kopējā platība ir ~ 5,46 ha. Šobrīd daļa no teritorijas (~1,22 ha) ir meža zeme, pārējā teritorijas daļā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme un zeme zem ceļiem. Ēku un būvju detālplānojumā iekļautajā teritorijā nav.

Ikšķiles novada teritorijas plānojumā 2011.-2023.gadam detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir noteikta daļēji mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija zonā DzM-1, daļēji meži (M) un daļēji tehniskā apbūve (T).



Gobas, Elkšņu ceļš

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU PAMATOJUMS UN APRAKSTS

Zemes gabala sadale un turpmākā izmantošana ir plānota, ņemot vērā tā atrašanās vietu un pārējo pieguļošo teritoriju iespējamo perspektīvo attīstību. Projektā izstrādātais zemes sadalījums tika pieņemts apskatot vairākus variantus, par kritērijiem izvēloties dažādus ainaviskus, arhitektoniskus, ekonomiskus rādītājus, ar mērķi atrast optimālo zemes izmantošanas veidu.

Detālplānojuma risinājumi paredz nekustamā īpašuma „Gobas” zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 74940150249, 74940150250 un 74940150251, izveidot 19 jaunas zemes vienības mazstāvu dzīvojamai apbūvei. Zemes vienībās ar kadastra apzīmējuma 74940150249, 74940150250 esošo meža zemi apvienot atsevišķā zemes vienībā, kā arī

izveidot 3 jaunas zemes vienības, kas paredzētas satiksmes infrastruktūrai (skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”).

Plānotais atpūtas vietu izvietojumu meža zemē (parcele Nr. 20) skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”

Saskaņā ar Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumiem Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, zemes vienībai Nr. 3, kā arī zemes vienībām no Nr. 5 līdz Nr. 19 zemes lietošanas mērķa koda priekšlikums ir 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve, bet līdz ielas un elektrības pieslēguma izbūvei zemes lietošanas mērķa koda priekšlikums ir 0600 – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienībai Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 4 zemes lietošanas mērķa priekšlikums ir 0501 - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa, bet pēc būvju pieslēgšanas centralizētai kanalizācijas sistēmai un kanalizācijas attīrīšanas iekārtu likvidēšanas, zemes lietošanas mērķa kodu var mainīt uz 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve vai 0801 – komercdarbības objektu apbūve (tikai zemes vienībā Nr. 2).

Zemes vienībām no Nr. 21 līdz Nr. 23 zemes lietošanas mērķa priekšlikums ir 1101- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā un zemes vienībai Nr. 20 zemes lietošanas mērķa priekšlikums ir 0201- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība.

Detālplānojuma risinājumā ir norādīta orientējoša platība, kurā ir nepieciešams veikt meža zemes transformāciju. Meža zemes transformāciju ir plānots veikt zem plānotās ielas sarkano līniju teritorijā, zemes vienību Nr. 16, Nr.17 teritorijā meža zemes daļā un atpūtas vietu un taku teritorijā zemes vienība Nr. 20. Transformējamā meža zemju platība ir jāprecizē, izstrādājot ielas un apbūves tehniskos projektus. Pārējā meža zemes teritorijā detālplānojuma risinājums paredz pilnībā saglabāt vērtīgos kokus un meža zemesdzi.

4.1.SATIKSMEŠ INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumā ir ievēroti 2012.gada 8.maija VAS Latvijas Valsts Ceļi Centra reģiona Ogres nodaļas tehniskie noteikumi Nr. 4.3.4-95.

Piekļūšana projektētajai teritorijai tiek plānota no Rīgas ielas un pašvaldības ceļa „Elkšņu ceļš”, kas tiks iekļauts Kārklū ielā pēc Ikšķiles pilsētas robežas koriģēšanas, atbilstoši Ikšķiles novada teritorijas plānojumam 2011.-2023.gadam. Detālplānojumā ir plānota 1 jauna iela, kuras platums sarkanajās līnijās ir 12 m. Būvlaide no jaunās projektētās ielas sarkanajām līnijām tiek noteikta 6,0 m, ietves platums 1,5 m (ielu profilus skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”). Jaunā plānotā iela savieno Rīgas ielu ar „Elkšņu ceļu”. „Elkšņu ceļa” platums sarkanajās līnijās ir 12 m, būvlaide – 6m no ielas sarkanās līnijas un ietves platums 1,5 m. „Elkšņu” ceļš tiek plānots kā atsevišķa zemes vienība, kurā tiek iekļauta visa esošā zemes vienība „Elkšņu ceļš” ar platību 1121 m² un daļa no zemes vienības „Gobas” ar platību 683 m².

Jaunā projektētā iela nodrošina arī piekļūšanu pie nekustamā īpašuma „Sapņu Krasti”, ar iespēju nākotnē veidot vienotu ielu tīklu šajās teritorijās.

Nekustamā īpašuma „Gobas” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74940150251 esošais servitūta ceļš tiek saglabāts un savienots ar detālplānojuma teritorijā plānoto jauno ielu, likvidējot tā pieslēgumu Rīgas ielai, bet zemes vienībā ar kadastra

apzīmējumu 74940150250 esošais servitūta ceļš tiks likvidēts pēc jaunās ielas izbūves, jo tas atrodas šīs ielas sarkano līniju teritorijā.

Izstrādājot ielu izbūves tehnisko projektu, paredzēt ielu aprīkošanu ar nepieciešamo ceļa zīmju kompleksu atbilstoši LVS77-1;2;3; „Ceļa zīmes” prasībām.

4.2.UGUNSDZĒSĪBAS PRASĪBAS

Projektā ir ievērotas Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta prasības, paredzot ugunsdzēsēju transporta brīvu piekļūšanu visiem apbūves gabaliem un paredzot ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vajadzībām izbūvēt ugunsdzēsības hidrانتus vienlaicīgi ar perspektīvā maģistrālā ūdensvada izbūvi Rīgas ielā. Ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas izvietošana ir iespējama arī zemes vienībā Nr. 2, skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”

Ugunsdrošības pasākumi risināti atbilstoši Latvijas Būvnormatīvu LBN 222-99 un LBN 201-07 prasībām.

4.3 INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI

Inženierkomunikāciju novietnes plānu skatīt grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”.

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.

4.3.1.ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgādes tīkli ir plānoti saskaņā ar AS „Latvenergo” 2012.gada 24.maijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr.01VL00-13/3499.

Apbūves gabalu elektroapgādi ir plānots nodrošināt no plānojamai teritorijai blakus esošās 20/0,42 kV transformatoru apakšstacijas (pie Rīgas ielas), nepieciešamības gadījumā, rekonstruējot to (skatīt grafiskās daļas lapu DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”).

Detālpļānojumā ir paredzēta vieta 0,4 kV elektropārvades kabeļlīniju izbūvei sarkano līniju teritorijā. Esošā 0.4 kV gaisvadu elektrolīnija detālpļānojuma teritorijā tiek saglabāta, bet esošā abonenta elektrokabeļa novietojums posmā no AS „Sadales tīkli” pārziņā esošās gaisvadu līnijas līdz Rīgas ielai jāpārceļ ielas sarkano līniju robežās (skatīt grafiskās daļas lapu DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”). Lai saņemtu tehniskos noteikumus līnijas pārbūvei, nekustamā īpašuma „Gobas” īpašniekam ir jāiesniedz iesniegums AS „Latvenergo” Klientu apkalpošanas centrā.

Teritoriju šķērso 0,4 kV gaisvadu elektrolīnija, kurai ir noteikta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16.pantam ciemu teritorijā.

Detālpļānojumā ir uzrādīti esošie un plānotie elektroapgādes tīkli, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”, un ir noteiktas to aizsargjoslas.

4.3.2.ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Teritorijas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ir plānotas pamatojoties uz Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2012.gada 2. maijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 5-7/1597, Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas

novērtēšanas un monitoringa nodaļas 2012.gada 26.aprīlī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 5.5-3/9322/115 un Ikšķiles novada pašvaldības SIA „Ikšķiles māja” 2012. gada 18.maijā izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. 3.

Detālpārplānojuma risinājumā ir paredzēts izbūvēt centralizētos ūdensapgādes tīklus ar pieslēgumu pie perspektīvā ūdensapgādes tīkla Rīgas ielā pēc tā izbūves ielas sarkano līniju teritorijā ar pieslēgumu līdz katram patērētājam. (skatīt grafiskās daļas lapu DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”). Kā pagaidu risinājums līdz maģistrālā ūdensvada izbūvei Rīgas ielā, zemes vienībā Nr. 20 ir plānots izbūvēt artēzisko aku vai individuālos urbumus katrā zemes vienībā. Pēc pieslēguma izbūves pie perspektīvā ūdens vadu artēzisko urbumu paredzēts tamponēt.

Kanalizācijas notekūdeņus no māsasaimniecībām ir paredzēts savākt centralizēti un plānotajā teritorijā novadīt līdz perspektīvajam kanalizācijas tīklam Rīgas ielā pēc tā izbūves. Līdz centralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvei Rīgas ielā, zemes vienībā Nr. 22 ir plānots izveidot vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, ar jaudu lielāku par 5 m³/dnn un noteikt aizsargjoslu 50 m (skatīt grafiskās daļas lapu DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”). Attīrītos kanalizācijas notekūdeņus paredzēts uzkrāt dīķī un izvest ar autotransportu.

Kanalizācijas sistēmas izbūvi paredzēts nodrošināt pēc pirmo 10 dzīvojamu māju nodošanas ekspluatācijā.

Līdz kopējo attīrīšanas iekārtu izbūvei, ir pieļaujama pagaidu hermētiski izolētu krajrezervuāru ierīkošana. Ar nosacījumu, ka pēc centralizētas kanalizācijas sistēmas izbūves tie ir jālikvidē un jāpieslēdzas centralizētajiem tīkliem

Pēc perspektīvā kanalizācijas tīkla izbūves Rīgas ielā, vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ir plānots likvidēt.

4.3.3. LIETUS ŪDEŅU NOVADĪŠANA, MELIORĀCIJA.

Saskaņā ar VSAI „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2012. gada 9.maija vēstuli Nr. 282z, detālpārplānojumā iekļautās teritorijas daļa nav nosusināta.

Virszemes ūdeņu novadīšana no ielu brauktuvēm tiek plānota gar ielām plānotajās ievalcēs, no apbūvējamiem zemes gabaliem - pa reljefu ar iesūcināšanu gruntī, vai tālāku novadīšanu esošajā grāvju sistēmā.

Nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšana objektam piegulošās platībās, kā arī neattīrītu kanalizācijas notekūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmā vai attīrītu ūdeņu tieša ievadīšana drenāžas sistēmā

Virszemes ūdeņu novadīšanas projekta izstrāde un būvniecība ir jāveic atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumiem Nr. 261 ”Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība” un LBN 224-05 „Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība” prasībām.

4.3.4.GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta 2012. gada 20. jūnija nosacījumiem nr. 27.4-2/1976 detālpārplānojumā ir paredzēta iespēja pieslēgties pie perspektīvā gāzes vada pēc tā izbūves un vidējā spiediena sadales gāzesvada novietne ielas sarkanajās līnijās, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”, ar iespēju veikt vidējā spiediena (P 0,4 Mpa) gāzes pievadu izbūvi katram patērētājam atsevišķi.

Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei ir jāpieprasa AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamentā. Pirms tehnisko noteikumu saņemšanas ir jānoslēdz ar atsevišķu vienošanos par gāzesvadu izbūvi ielas sarkano līniju robežās.

4.3.5. TELEKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritorijā ir paredzētas telekomunikāciju sadales punktu un kabeļu kanalizācijas novietnes, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” prasībām, kā arī ir norādītas orientējošas kabeļu kanalizācijas ievadu novietnes līdz katrai ēkai. Sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli paredzēti ielas sarkano līniju zonā. Pieslēgumi ir nodrošināmi pēc maģistrālā kabeļa līnijas izbūves.

4.3.6. SILTUMAPGĀDE.

Detālplānojuma teritorijā nav tehnisku iespēju pieslēgties pie centralizētajiem siltumapgādes tīkliem. Siltumapgādei nepieciešami lokāli risinājumi (cietais kurināmais, siltumsūkņi u.c.).

4.4. CITAS PRASĪBAS.

4.4.1. ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA.

Atkritumu apsaimniekošana ir jānodrošina saskaņā ar Ikšķiles novada 2012. gada 22.februāra saistošajiem noteikumiem Nr. 4/2012 „Par atkritumu apsaimniekošanu Ikšķiles novadā”.

Uzsākot būvniecību vai teritorijas labiekārtošanas darbus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā īpašniekam ir jāslēdz līgums ar atkritumu apsaimniekotāju (kuram ir līgums ar pašvaldību par minētā pakalpojuma sniegšanu), par sadzīves atkritumu savākšanu.

4.4.2. BIOTOPI

Detālplānojuma projekta izstrādes gaitā eksperte Inga Straupe ir apsekojusi nekustamā īpašuma „Gobas” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 74940150249, 74940150250 un 74940150251, teritoriju un sniegusi atzinumu par to, ka apsekotajā teritorijā, gan meža gan lauksaimniecībā izmantojamā zemē, nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas un augu sugas, kurām veidojami mikrolietumi.

4.4.3. MEŽA ZEMES TRANSFORMĀCIJA

Daļa detālplānojumā iekļautās teritorijas ir meža zeme, detālplānojuma projektam ir pievienots aktuāls meža apsaimniekošanas projekts.

Detālplānojumā ir uzrādīta orientējoša transformējamās meža zemes platība zem perspektīvās ielas.

Pārējā teritorija tiek saglabāta kā meža zeme un tur ir paredzēts maksimāli saglabāt vērtīgos kokus un meža zemsedzi.

Meža zemes transformāciju zem ēkām, ielām, piebraucamiem ceļiem un inženierkomunikācijām ir jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 28.septembra noteikumiem Nr. 806 „Meža zemes transformācijas noteikumi”. Meža zemes transformāciju ir nepieciešams veikt arī pirms teritorijas labiekārtošanas.

Pēc transformācijas atļaujas saņemšanas, apliecinājums koku ciršanai transformējamās platībās ir jāsaņem Rīgas reģionālajā virsmežniecībā.

4.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI.

Plānojamajā teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ikšķiles novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem:

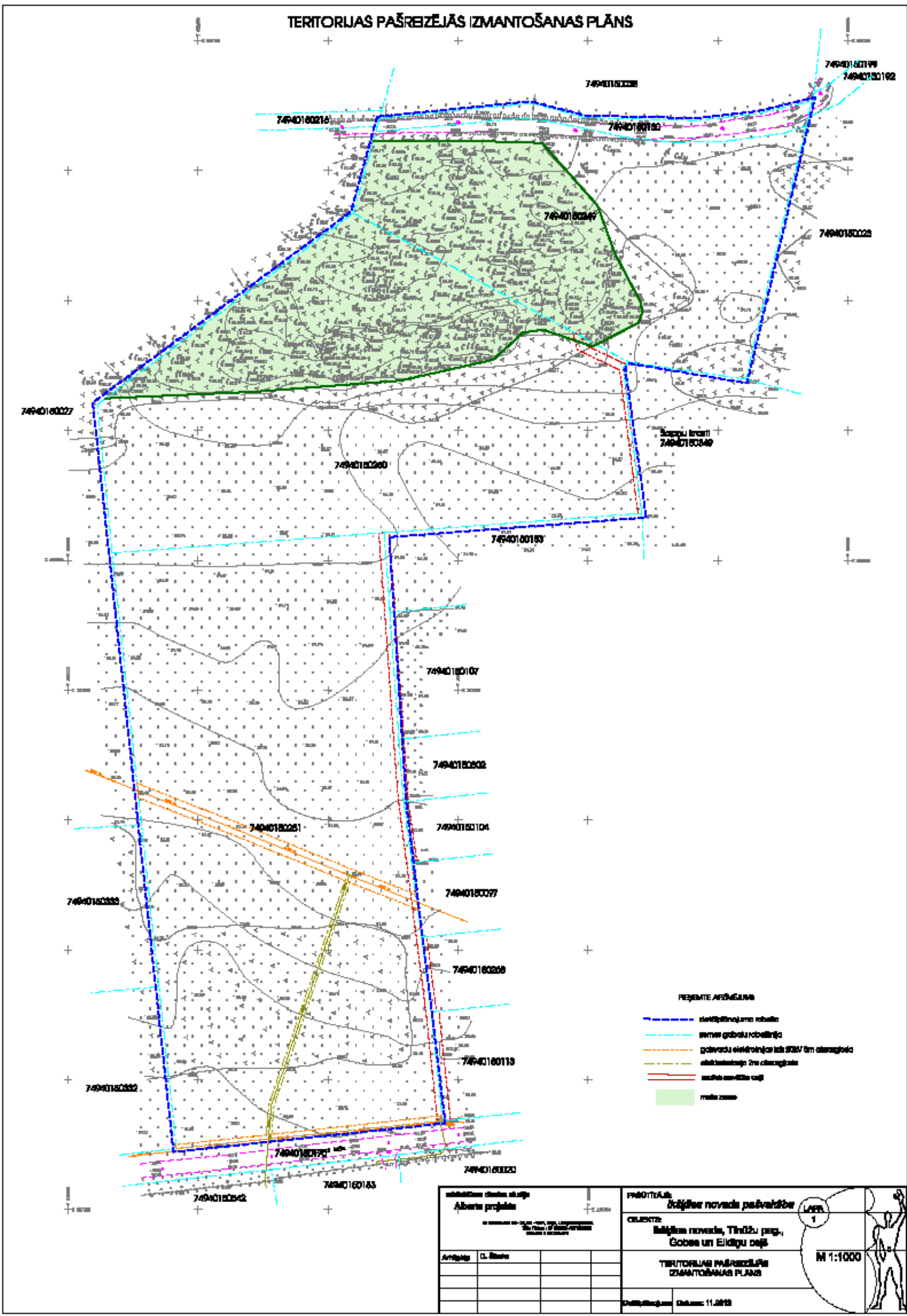
- elektrokabeļu 2 m aizsargjosla;

- gaisvadu elektrolīnijas līdz 20 kV 5m aizsargjosla;
- ielu sarkano līniju aizsargjosla;
- plānotā artēziskā urbuma 10 m stingra režīma aizsargjosla;
- plānoto kanalizācijas attīrīšanas iekārtu 50 m aizsargjosla;
- servitūta ceļi.

Arhitekts

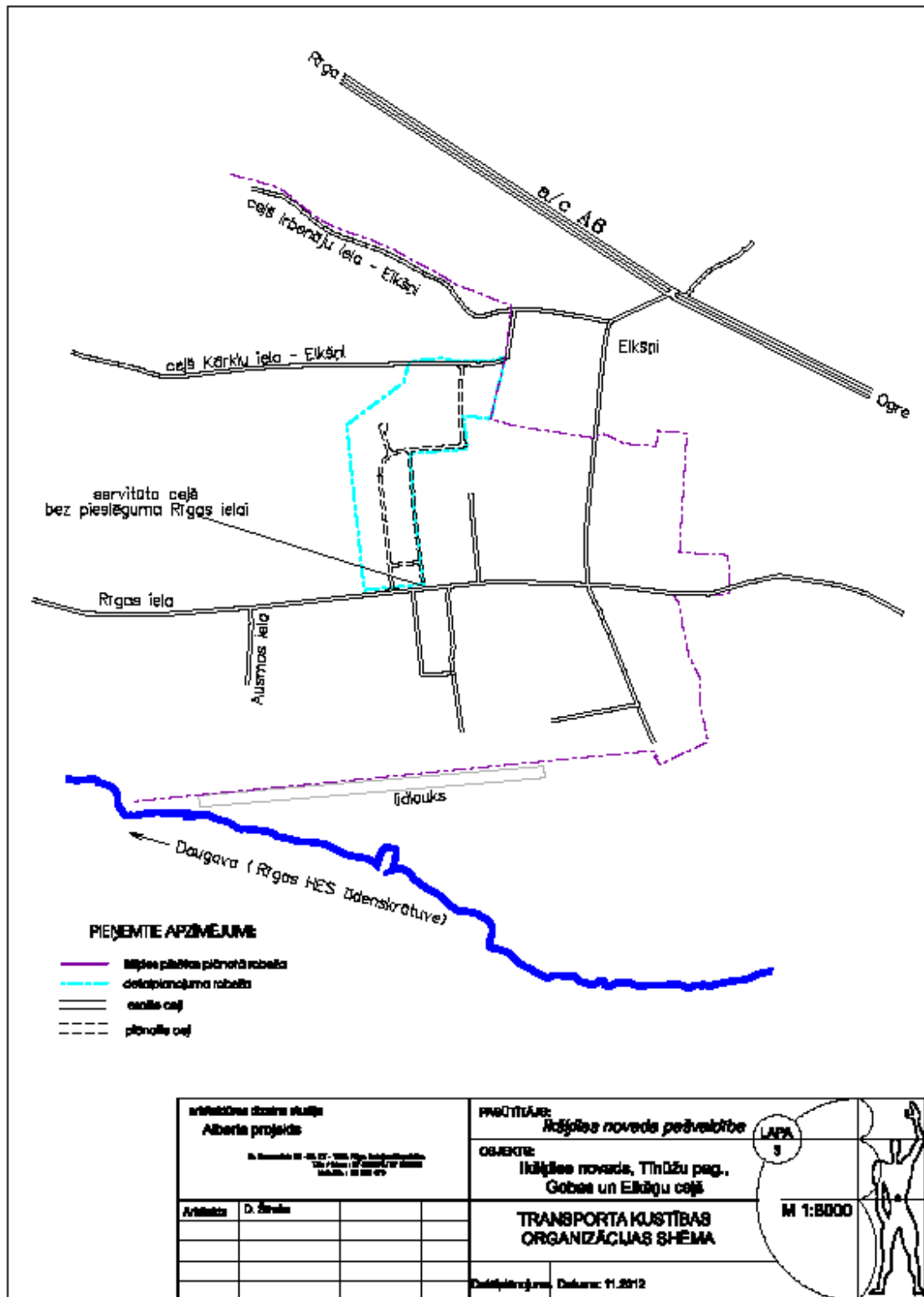
Dēvijs Šīraks

TERITORIJAS PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS



- PIEJĒMTE APZĪMĀJUMS**
- - - - - dzīvotājam apdzīvotā rajona robeža
 - - - - - enerģētiskās infrastruktūras robeža
 - - - - - 330V/5m enerģētiskās infrastruktūras robeža
 - - - - - 2m enerģētiskās infrastruktūras robeža
 - - - - - ceļa robeža
 - ūdens zona

Izstrādātājs: Alberta projekts <small>Arhitektu birojs, kas nodrošina pakalpojumus, kas saistīti ar telpu izstrādi un iekārtotību.</small>		PRĀJŪTĀJIS: Īpašnieks novads pašvaldība Lapa 1
Arhitekts: D. Šteins		CELĒMŅI: Īpašnieka novads, Tirdzniecības, Gāzes un Eļļas ceļš
Datums: 11.08.13		M 1:1000
TITULS: TERITORIJAS PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS PLĀNS		

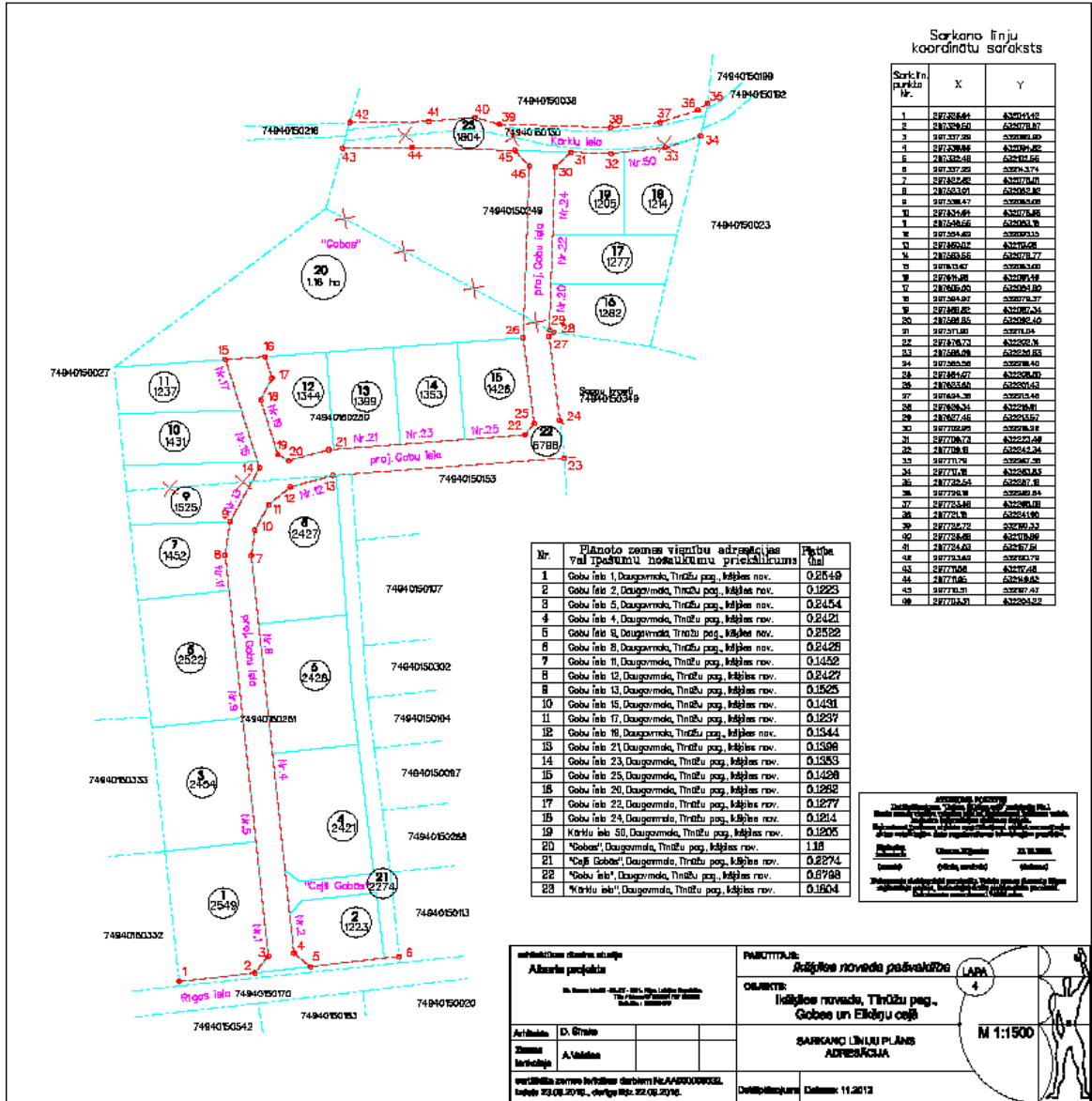


arhitektūras darbu shēma Alberis projekts 20. novembra Nr. 45.27. 100. Pils. iedzīvotājiem 120. Pils. iedzīvotājiem 130. Pils. iedzīvotājiem 140. Pils. iedzīvotājiem			
Arhitekts	D. Štrāls		

PRĀJĀTĀJIS: <i>Atļaušana novada pašvaldībai</i>
OBJEKTS: Izkārtošana novada, Tīnūžu pag., Gobas un Ēlķiņu ceļš
TRANSPORTA KUSTĪBAS ORGANIZĀCIJAS SHĒMA
Datēšanas numurs: Datums: 11.2012

LAPA 3

M 1:8000



Sarkano līniju koordinātu saraksts

Sark. līn. punktu Nr.	X	Y
1	327256.61	632071.02
2	327256.62	632071.07
3	327377.98	632266.80
4	327326.86	632269.82
5	327326.88	632271.56
6	327377.99	63229.374
7	327326.82	632271.01
8	327326.81	632265.82
9	327326.87	632271.02
10	327326.86	632275.85
11	327326.82	632265.78
12	327326.82	632265.82
13	327326.82	632265.82
14	327326.82	632265.82
15	327326.82	632265.82
16	327326.82	632265.82
17	327326.82	632265.82
18	327326.82	632265.82
19	327326.82	632265.82
20	327326.82	632265.82
21	327326.82	632265.82
22	327326.82	632265.82
23	327326.82	632265.82
24	327326.82	632265.82
25	327326.82	632265.82
26	327326.82	632265.82
27	327326.82	632265.82
28	327326.82	632265.82
29	327326.82	632265.82
30	327326.82	632265.82
31	327326.82	632265.82
32	327326.82	632265.82
33	327326.82	632265.82
34	327326.82	632265.82
35	327326.82	632265.82
36	327326.82	632265.82
37	327326.82	632265.82
38	327326.82	632265.82
39	327326.82	632265.82
40	327326.82	632265.82
41	327326.82	632265.82
42	327326.82	632265.82
43	327326.82	632265.82
44	327326.82	632265.82
45	327326.82	632265.82
46	327326.82	632265.82
47	327326.82	632265.82
48	327326.82	632265.82
49	327326.82	632265.82
50	327326.82	632265.82

Nr.	Plānoto zonas virzību adresācijas val. īpašumu nosaukumu priekšlikums	Pakāpe (ha)
1	Gobu iela 1, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2549
2	Gobu iela 2, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1923
3	Gobu iela 3, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2454
4	Gobu iela 4, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2421
5	Gobu iela 5, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2522
6	Gobu iela 6, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2428
7	Gobu iela 7, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1452
8	Gobu iela 8, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2427
9	Gobu iela 9, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1925
10	Gobu iela 10, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1431
11	Gobu iela 11, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1237
12	Gobu iela 12, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1544
13	Gobu iela 13, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1396
14	Gobu iela 14, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1383
15	Gobu iela 15, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1428
16	Gobu iela 16, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1268
17	Gobu iela 17, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1277
18	Gobu iela 18, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1214
19	Karku iela 50, Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1205
20	"Gobos", Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	1.16
21	"Čejši Gobos", Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2274
22	"Gobu iela", Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.2798
23	"Karku iela", Daugavpils, Tīnīšu pag., Ieļķes nov.	0.1604

ADRESĀCIJAS PLĀNS
 Plānoto zonas virzību adresācijas val. īpašumu nosaukumu priekšlikums.
 Plānoto zonas virzību adresācijas val. īpašumu nosaukumu priekšlikums.
 Plānoto zonas virzību adresācijas val. īpašumu nosaukumu priekšlikums.
 Plānoto zonas virzību adresācijas val. īpašumu nosaukumu priekšlikums.

Atbilstošs darbu uzdevs Adresācija		PAKETĀKŠ: Adresācija novada pašvaldībā		
Atbilstošs darbu uzdevs Adresācija		ORIENTĀS: Ieļķes novads, Tīnīšu pag., Gobos un Elkāju ceļi		
Arhibrāns: D. Štālbe Zīmētājs: A. Valtīns		SARKANO LĪNIJU PLĀNS ADRESĀCIJAI		M 1:1500
versija: 2019.09.20, datums: 22.09.2019.		Darbveids: Adresācija		

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi detalizē un precizē Ikšķiles novada teritorijas plānojumu 2011.-2023.gadam nekustamo īpašumu „Gobas”, Tīnūžu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra Nr. 7494 015 0249) zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 74940150249, 74940150250 un 74940150251, un „Elkšņu ceļš”, Tīnūžu pagastā, Ikšķiles novadā (kadastra Nr. 7494 015 0130) teritorijā.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likumam un saskaņā ar grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili”)” noteikto:
 - 2.1. elektrokabeļu 2 m aizsargjosla;
 - 2.2. gaisvadu elektrolīnijas līdz 20 kV 5m aizsargjosla;
 - 2.3. ielu sarkano līniju aizsargjosla;
 - 2.4. plānotā artēziskā urbuma 10 m stingra režīma aizsargjosla;
 - 2.5. plānoto kanalizācijas attīrīšanas iekārtu 50 m aizsargjosla;
 - 2.6. servitūta ceļi.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1. Mazstāvu dzīvojamā apbūve zona (DzM-1).

3. Mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM-1) šajā detālplānojumā ir apbūves teritorija, kurā galvenā teritorijas izmantošana ir savrupmāju apbūve, bet palīgizmantošana - citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.
4. Galvenā izmantošana projektētajam zemes vienībām (turpmāk tekstā –parcelēm) no Nr. 1 līdz Nr. 19 ir noteikta:
 - 4.1. savrupmāja, tai skaitā dvīņu māja;
 - 4.2. viesu nams;
 - 4.3. vietējās nozīmes komerciestādes (viesu nams, tirdzniecības un pakalpojumu objekts) - tikai parcelē Nr. 2.
 - 4.4. Palīgizmantošana:
 - 4.4.1. saimniecības ēkas un citas palīgēkas (garāžas, pagrabi ar kopējo platību līdz 40m², nojumes, šķūņi, ziemas dārzi u.tml.);
 - 4.4.2. jaunas ūdenskrātuves (dīķa) izveidošanai, bet ne tuvāk kā 10 metrus no blakus esošā zemesgabala robežas.
5. Parcelēs Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 4 apbūve ir iespējama tikai gadījumā, ja parcelē Nr.22 netiek izbūvētas plānotās attīrīšanas iekārtas vai arī tās tiek likvidētas pēc centralizētas kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas sistēmas izbūves.
6. Zemes gabala minimālā platība ir noteikta 1200 m².
7. Maksimālais apbūves blīvums - 30%.
8. Maksimālais stāvu skaits ir 2 stāvi ar jumta izbūvi (3 stāvi).
9. Maksimālais apbūves augstums:
 - 9.1. nedrīkst pārsniegt 12 m, bet saimniecības ēkām – 6 m.

- 9.2. jaunbūvējamām ēkām, kuras netiek bloķētas ar pretuguns mūri, nevienā mājas punktā maksimālais ēku un būvju augstums nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta vertikālo projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ja ēka vai būve izvietota 4 metru no kaimiņa zemesgabala robežām, tad tā jumta vai ēkas sienas jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 6 metrus.
10. Jaunveidojamiem zemes gabaliem robežai gar ielu vai laukumu jābūt vismaz 20 m garai.
 11. Vienā zemesgabalā nedrīkst būvēt vairāk kā vienu savrupmāju.
 12. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) ir noteikta 6 m.
 13. Sānpagalmu un aizmugures pagalmu minimālais dziļums ir noteikts 4 m.

2.2. Tehniskās apbūves teritorija (T)

14. Tehniskās apbūves teritorija (T) šajā detālplānojumā ir teritorija, kas paredzēta satiksmes infrastruktūras, kā arī nepieciešamo inženierbūvju izbūvei un ekspluatācijai – parces Nr. 21 līdz Nr. 23.
15. Galvenā izmantošana ir noteikta:
 - 15.1. vietējas nozīmes iela;
 - 15.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
16. Ielas platums sarkanajās līnijās ir noteikts 12 m un 10 m.
17. ielu, laukumu un ietvju klātnes ir jāizbūvē ar cietu segumu (asfaltu, betonu, bitumenu, bruģakmeni vai klinkeri), kas izbūvējams saskaņā ar detālplānojuma realizācijas kārtībā noteikto.

2.3. Meži (M)

18. Meži (M) šajā detālplānojumā ir teritorija, kurā atrodas mežs – parcele Nr. 20.
19. Atļautā izmantošana mežu teritorijās saistīta ar to saimniecisko funkciju īstenošanu, kā arī vienlaicīgi nodrošinot mežu bioloģisko daudzveidību saglabāšanu, mežu sociālās un ekoloģiskās funkcijas sekmēšanu.
20. Nolūki, kādos atļauts izmantot, uzturēt un pārvaldīt mežu teritorijas ir:
 - 20.1. mežsaimnieciskā izmantošana un mežistrādes saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību;
 - 20.2. apsaimniekošanas pasākumi, kas nepieciešami raksturīgās meža ainavas saglabāšanai;
 - 20.3. ceļu un citu inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju uzturēšana, izbūve;
 - 20.4. publiskās ārtelpas labiekārtojums - telšu vietas, atpūtas vietas (soliņi, galdiņi, tualetes), kā arī izziņas, pastaigas un sporta taku, veloceliņu ierīkošana, kas saistītas ar iezīmētiem pastaigu vai ceļojumu maršrutu tīkliem, novērošanas tornis;
21. Parcele Nr. 20 nevar tikt sadalīta.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

22. Inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve ir jāveic atbilstoši detālplānojuma paskaidrojošās daļas apakšnodaļā INŽENIERTEHNISKO TĪKLU RISINĀJUMI noteiktajam, atbilstoši inženierapgādes shēmai un ielu profiliem grafiskās daļas lapā DP-2 „Plānotā (atļautā) izmantošana, zemes gabala sadalījuma plāns,

- aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili” un šiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
23. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā, adresu piešķiršanas un nekustamā īpašuma sadales jaunajos zemesgabalos, tajā skaitā zemesgabalu precīzās uzmērīšanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā, detālplānojuma īpašniekam ir jānodrošina sekojošo darbību veikšana, lai realizētu detālplānojumā plānoto teritorijas attīstību, sekojošā secībā:
 - 23.1. Ielu un inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas) tehnisko projektu izstrādi visai detālplānojuma teritorijai saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.
 - 23.2. Meža zemes transformāciju zem izbūvējamām ielām un inženierkomunikācijām;
 - 23.3. Ielas (parcelē Nr. 22) pirmās kārtas izbūvi ar šķembu segumu saskaņā ar akceptētu tehnisko projektu un nodošanu ekspluatācijā;
 - 23.4. Elektrības tīklu, ūdensvada tīkla izbūvi vienlaicīgi ar dzīvojamo māju būvniecību.
 - 23.5. Kanalizācijas sistēmas izbūvi pēc pirmo 10 dzīvojamo māju nodošanas ekspluatācijā.
 - 23.6. Pārējo komunikāciju, kuras paredz detālplānojuma risinājumi, izbūvi veic jaunie zemesgabalu īpašnieki savstarpēji vienojoties (sakarū kabeļi, gāze).
 - 23.7. Meža zemes transformāciju parcelēs Nr. 16 un Nr. 17. veic šo parceļu īpašnieki.
 24. Līdz centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei, ir pieļaujama pagaidu vietējo ūdens ieguves vietu un hermētiski izolētu krajrezervuāru ierīkošana. Ar nosacījumu, ka pēc centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūves tie ir jālikvidē un jāpieslēdzas centralizētajiem tīkliem.
 25. Detālplānojuma realizācijas kārtība centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei ir saistoša visiem īpašumtiesību pārņēmējiem.