

Ikšķiles novads

Detālplānojums „Saltupes iela 20” Ikšķilē, Ikšķiles novadā

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

1.0. 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

1	Vispārīgie jautājumi	2
2	Prasības visām teritorijām	2
2.1	Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un meliorācijas sistēmas aizsardzība	2
2.2	Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	3
2.3	Ugunsdzēsības prasības	4
2.4	Prasības piekļūšanas nodrošināšanai	4
2.5	Aizsardzība pret troksni	4
2.6	Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam.....	5
3	Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana	5
3.1	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS).....	5
3.2	Transporta infrastruktūras teritorija (TR).....	5

1 Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma teritorijas Saltupes ielā 20, Ikšķilē, Ikšķiles novadā (kadastra apzīmējums 74940120029) (*turpmāk – Detālplānojums*) izmantošanas un apbūves nosacījumi un grafiskā daļa nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei Detālplānojuma teritorijā.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro Ikšķiles novada domes 2021.gada 27.janvāra saistošo noteikumu Nr.2/2021 “Ikšķiles novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” prasības tiktāl, ciktāl šie nosacījumi nenosaka citādāk.

2 Prasības visām teritorijām

2.1 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana un meliorācijas sistēmas aizsardzība

3. Inženiertehnisko sagatavošanu Detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina būvniecības procesa realizācijas iespējas konkrētās apbūves kārtas apjomā. Inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:
 - 3.1. detalizēta vertikālā plānojuma sagatavošana un zemes virsmas izmaiņas (planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.) atbilstoši būvniecības ieceres risinājumam,
 - 3.2. inženiertīklu un ielas izbūvi atbilstošās apbūves kārtas īstenošanas vajadzību apjomā.
4. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros izvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

5. Ir pieļaujama mākslīgas ūdenstilpes (dīķa) ierīkošana bez ūdens līmeņa regulēšanas būvēm, ja tās virsmas laukums vienas zemes vienības robežās nepārsniedz 40% no zemes vienības platības un ūdenstilpes platība nav lielāka par 1000 m².
6. Būvniecības un mākslīgās ūdenstilpes ierīkošanas rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes gabalu hidroloģisko stāvokli.
7. Esošās koplietošanas meliorācijas drenāžas pārkārto atbilstoši plānotās ielas un apbūves zemes vienību izvietojumam, novirzot virszemes ūdeņus uz jaunbūvējamās ielas ievalku.
8. Lai nodrošinātu esošās koplietošanas meliorācijas sistēmas saglabāšanu un funkcionēšanu, jebkāda veida būvniecībai Detālplānojuma teritorijā jāsaņem tehniskie noteikumi no VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".

2.2 Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

9. Ārējos inženiertīklus atbilstoši grafiskās daļas lapai Nr.5 "Savietotais inženiertīklu plāns" Detālplānojuma teritorijā izvieto starp plānotās ielas sarkanajām līnijām, izbūvējot elektroapgādi, ielas apgaismojumu, elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju, lietūsūdens kanalizāciju, gāzesvadu, centralizēto ūdensapgādi, un centralizēto sadzīves kanalizāciju.
10. Ārējo inženiertīklu izbūvi atļauts realizēt kārtās:
 - 10.1. Pirmajā kārtā nodrošina elektrības pieslēgumu īpašumam Saltupes ielā 20, starp plānotās ielas sarkanajām līnijām izbūvē elektriskos tīklus, un, nepieciešamajā apjomā pārkārtojot drenāžas tīklus, izbūvē lietūsūdeņu kanalizāciju;
 - 10.2. Otrajā kārtā izbūvē inženiertīklu pieslēgumus uz zemes vienībām, kurās tiek veikta apbūve ar ēkām;
 - 10.3. Trešajā kārtā izbūvē elektronisko sakaru tīklus, ielas apgaismojumu un labiekārtojumu;
 - 10.4. Ceturtā kārtā izbūvē centralizētas ūdens apgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus saskaņā ar pašvaldības attīstības plāniem par centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas attīstību izbūvi, kā arī atbilstoši potenciālo patērētāju vajadzībām izbūvē perspektīvo sadales gāzesvadu ar spiedienu 0.4 MPa.
11. Siltuma apgādi izbūvē lokāli katrā zemes vienībā un atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai. Aizliegts būvēt vai uzstādīt apsildes iekārtas, kas izmanto ogles siltumenerģijas ražošanai vai tehnoloģisko procesu nodrošināšanai.
12. Līdz pilsētas centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā ierīko lokālu un individuālu risinājumu:
 - 12.1. Ūdensapgādei ierīko iedzītās vai urbtās akas plānoto individuālo dzīvojamo māju apgādei ar cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni.
 - 12.2. Sadzīves kanalizācijai ierīko lokālu māsaimniecības risinājumu ar krājtvertnēm vai individuālajām attīrīšanas iekārtām ar jaudu, kas ir mazāka par 5 m³/diennaktī, un nodrošina regulāru pakalpojuma saņemšanu par uzkrāto notekūdeņu izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm vai attīrīto ūdeņu iesūcināšanu gruntī, vai izvadīšanu grāvī

- zemes vienības robežās un regulāru bioloģisko attīrīšanas iekārtu sistēmas tīrīšanas pakalpojuma saņemšanu.
- 12.3. Neattīrītu notekūdeņu un notekūdeņu dūņu emisija virszemes ūdeņos vai vidē, kā arī lietūs ūdens savākšanas sistēmā ir aizliegta.
- 12.4. Bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas pasi vai krājtvertņu lietderīgo tilpumu aprēķinu pievieno būvniecības ieceres dokumentācijai.
13. Pirms būvatļaujas saņemšanas dzīvojamās ēkas būvniecībai jāsaņem informācija no Ikšķiles novada pašvaldības par iespējam pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem.
14. Ja veido pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes un/vai sadzīves kanalizācijas tīkliem, pieprasa tehniskos noteikumus Ikšķiles novada pašvaldības SIA "Ikšķiles māja".
15. Lietus notekūdeņu pagaidu uzkrāšanai zemes gabalos atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, virszemes baseinu vai uzkrāšanas tvertnes pazemē).
16. Apbūves zemes gabalā projektējamās (iekšējos) inženiertīklus un iekārtas izbūvē vienlaicīgi ar plānoto ēku būvniecību.

2.3 Ugunsdzēsības prasības

17. Līdz centralizētās ūdensapgādes tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no Silaziedu ielas 3.

2.4 Prasības piekļūšanas nodrošināšanai

18. Vietā, kur iela sadalās piekļūšanai pie plānotajām zemes vienībām Nr.6, Nr.8 un Nr.9, brauktuvi projektē atbilstoši apgrīšanās laukuma parametriem.
19. Līdz ielas nodošanai pašvaldībai, saskaņojot ar pašvaldību, īpašnieki un nekustamā īpašuma "Gulbju villa" īpašnieks var vienoties, ka iebraukšana ielā ir ierobežota.

2.5 Aizsardzība pret troksni

20. Trokšņa līmeņa rādītājus galvenajiem trokšņa avotiem nosaka pēc to novietnei atbilstošām trokšņa kartēm. Uzsākot dzīvojamo ēku būvniecību Ikšķiles novada teritorijā ar īpašiem noteikumiem "Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorijā" (TIN113), ir pieļaujama trokšņa līmeņa rādītāju precizēšana atbilstoši aktuālajai situācijai, veicot akustiskos mērījumus vai aprēķinus. Izstrādājot aizsardzības pasākumus būvniecības dokumentācijā pret galvenajiem trokšņa avotiem, ņem vērā aktuālos trokšņa līmeņa rādītājus.
21. Zemes vienībās, kurās ir pārsniegti vides trokšņa robežlielumi, īpašnieks, uzsākot dzīvojamo ēkas būvniecību, savas zemes vienības ietvaros ierīko aizsargstādījumus vai izbūvē skaņu slāpējošu materiālu nožogojumu vai ēku ārējo norobežojošo konstrukciju ar skaņas izolāciju, nodrošinot atbilstošus skaņas

līmeņus iekšstelpās, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par pieļaujamo trokšņu līmeni.

2.6 Prasības plānotās apbūves projektēšanai un apbūves izvietojumam

22. Būvlaide ir 6 metri no ielas sarkanās līnijas. Apbūves līnija ir 4 metri no blakus zemes vienības robežas, izņemot šādus gadījumus:
 - 22.1. normatīvajos aktos noteiktie gadījumi, kad ēku atļauts novietot tuvāk blakus zemes vienības robežai;
 - 22.2. normatīvajos aktos ugunsdzēsības jomā noteiktie gadījumi, kad ēku novieto tālāk par 4 metriem no blakus zemes vienības robežas;
 - 22.3. apbūves līnija zemes vienībai Nr.6 pret īpašuma "Gulbju villa" robežu ir 5 m.
23. Apbūvi ielas frontē veido pēc brīvstāvošas apbūves principa.

3 Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS)

24. Savrupmāju apbūves (DzS) teritorijā **galvenā izmantošana** ir savrupmāju apbūve (11001).
25. Jaunveidojamo **zemesgabalu minimālā platība**: 1200 m².
26. Jaunveidojamā **zemesgabala minimālā robeža gar ielu**: 15 metri.
27. Apbūves rādītāji:
 - 27.1. Zemesgabala maksimālais **apbūves blīvums**: 30%
 - 27.2. Zemesgabala **minimālā brīvā zaļumu teritorija**: 50%;
 - 27.3. **Maksimālais stāvu skaits**:
 - 27.3.1. dzīvojamai mājai – divi stāvi un jumta stāvs vai mansarda stāvs;
 - 27.3.2. palīgēkai – viens stāvs un mansarda stāvs.
 - 27.4. Maksimālais **ēku augstums**:
 - 27.4.1. dzīvojamai mājai – 12 metri;
 - 27.4.2. palīgēkai – 7 m.
28. Maksimālais ēku skaits vienā zemes vienībā – viena dzīvojamā māja un palīgēkas.

3.2 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

29. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) noteikta Ikšķiles pilsētas D kategorijas ielai Saltupes iela un Detālplānojumā jaunveidojamai E kategorijas ielai un nepieciešamo inženiertīklu izbūvei starp ielas sarkanajām līnijām.
30. **Galvenā izmantošana**:
 - 30.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001): virszemes un pazemes inženierbūves, siltumenerģijas, elektroenerģijas, gāzes, elektronisko sakaru, ūdens un citu resursu pārvadei, uzglabāšanai, sadalei un pievadei, ietverot aprīkojumu, iekārtas, ierīces un citas darbībai nepieciešamās būves (piemēram, cauruļvadi un kabeļi).

30.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002): iela.

31. **Palīgizmantošana:** nav atļauta.

32. **Apbūves rādītāji:** netiek noteikti.