

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1. DETĀLPĀNOJUMA MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Zemes īpašuma „Midzeņi” (kad. Nr. 8031 005 0267) teritorijas detālplānojums, Salaspils pagasta, Salaspils novadā izstrādāts, pamatojoties uz Salaspils novada domes 2011.gada 23.februāra sēdes lēmuma protokolu Nr.6 18.§ „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam „Midzeņi” Salaspils pagastā, Salaspils novadā” un Salaspils novada domes 2011.gada 09.marta sēdes lēmuma protokolu Nr.7 16.§ „Par darba uzdevuma apstiprināšanu detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam „Midzeņi” (kadastra Nr.8031 005 0267), Salaspils pagastā, Salaspils novadā”.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritorijas plānojumu 2002.-2012. gadam ar grozījumiem, Salaspils novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem, LR likumu „Teritorijas plānošanas likums”, Ministru kabineta noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, „Aizsargjoslu likumu”, 2011.gada 26.janvārī apstiprināto attīstības priekšlikumu „02 Jauktas-savrupmāju apbūves teritorija – teritorija „Piķurgas””, kā arī atbilstoši citu Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām un institūciju izsniegtajiem nosacījumiem.

Detālplānojuma mērķis ir pamatot zemes gabala „Midzeņi” (kad. Nr. 8031 005 0267) jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, parādīt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un ēku augstumu, inženierkomunikāciju izbūvi, izvērtējot teritorijas esošo izmantošanu, ņemot vērā dabas, vides resursu, ekonomiskos un sociālos faktoros, izveidojot labvēlīgus apstākļus racionālai teritorijas izmantošanai un nodrošinot kvalitatīvu dzīves vidi. Detālplānojuma uzdevums ir precizēt teritorijas izmantošanas aprobežojumus, nosakot zemes vienības sadalīšanu, saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu Savrupmāju apbūves teritorijā (S), nodrošinot piekļūšanu īpašumiem pa esošo „Pēterburgu ceļu” starp īpašumiem „Pēterburgas” un „Sarkalni” (2011.gada 10.augustā apstiprināti un izdoti saistošie noteikumi detālplānojumiem „Pēterburgas” un „Sarkalni”).

Detālplānojums paredz:

- norādīt ēku perspektīvās novietnes;
- risināt piekļūšanu plānotajām savrupmājām;
- noteikt visus apgrūtinājumus un aizsargjoslas;
- norādīt visus zemes gabalā esošos un plānotos inženiertīklus;
- noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- izstrādāt inženiertīklu apgādes shēmu;
- nodrošināt ugunsdrošības prasības plānotajām būvēm.

Izstrādājot detālplānojumu, ievēroti tehniskie noteikumi un nosacījumi, kurus izsniegušas sekojošas institūcijas:

1. Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde,
2. Veselības inspekcija,
3. Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālā pārvalde,
4. AS „Sadales tīkls”, Centrālais reģions,
5. VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”,
6. AS „Latvijas gāze”,
7. SIA „Valgums-S”,

Detālplānojuma izstrādei izmantots SIA ”Pašvaldību ekonomiskās attīstības fonds” izstrādātais un aktualizētais inženeiertopogrāfiskais plāns mērogā M1:500. Mērniecībā izmantota Latvijas ģeodēziskā koordinātu sistēmā LKS 92. Topogrāfiskajā plānā iekļauta nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra informācija, reģistrēts VZD kadastrā.

## **2. ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA**

Detālplānojumā iekļautais zemes gabals ir fiziskas personas īpašums. Zemes gabalam ir dabā nostiprināti robežpunkti un jauns instrumentāli izgatavots robežu plāns.

Kopējā zemes gabala platība ir 3,19 ha. Nekustamā īpašuma „Midzeņi” daļu platības, tas ir 1,69 ha aizņem meliorēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme (pļavas), 1,42 ha ir krūmāji un 0,08 ha zeme zem ūdeņiem – koplietošanas ūdensnoteka, kura šķērso zemes gabalu vidusdaļā no Z uz D. Zemes gabala R robeža piekļaujas pašvaldības autoceļam C-4 Salaspils memoriāls – TEC-2 un zemes īpašums robežojas ar nekustamajiem īpašumiem „Baroni”, „Sarkalni”, „Jaunvētras”, „Atmatas” un „Ūdensrozes”.

Šobrīd zemes gabals „Midzeņi” ir aprūtināts ar ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritoriju – 10 m no krants.

Nekustamā īpašuma „Midzeņi” teritorijā veikta biotopu un vaskulāro augu sugu apsekošana. Zemes īpašumā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības īpaši aizsargājami biotopi.

Esošo teritorijas izmantošanu skatīt grafiskās daļas lapā DP-4.

### **3. DETĀLPĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS**

Teritorijas plānotā izmantošana parādīta grafiskajā daļā M 1:500 (Skatīt lapas DP-1, DP-2, DP-3).

#### **3.1. Teritorijas atļautā izmantošana**

Detālpļānojumā iekļautā teritorija saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritorijas plānojumu 2002.-2012. gadam ar grozījumiem, atrodas plānotajā Salaspils pilsētas teritorijā atļautā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija (S), kurā galvenā izmantošana ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis, kā arī mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem.

#### **3.2. Detālpļānojuma risinājumu apraksts un pamatojums.**

Atbilstoši Salaspils novada teritorijas plānojuma 2002.-2012. gadam, (ar grozījumiem) sadaļai 6.2., detālpļānojumā savrupmāju un dvīņu māju apbūvei paredzētais maksimālais apbūves laukums ir līdz 30%, grafiskajā daļā uzrādīta iespējamā apbūves teritorija, ar nosacījumu nepārsniegt maksimāli atļauto apbūves laukumu. Apbūves līnija līdz blakus esošā zemes gabala robežai paredzēta 4 metri no kaimiņu zemesgabalu robežām un 6 metri no plānoto ceļu nodalījuma joslas. Pieļaujama maksimālais stāvu skaits ir trīs stāvi. Apbūves maksimālais augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemes gabalu.

Saskaņā ar līnijbūvju izbūves teritoriju noteikumiem un atbilstoši 2011.gada 26.janvārī apstiprināto attīstības priekšlikumu „02 Jauktas-

savrupmāju apbūves teritorija – teritorija „Piķurgas”” detālplānojumā paredzēts Dadžu ceļš ar 12 metru platu nodalījuma joslu, ietverot brauktuvi, ietvi, grāvi un inženierkomunikācijas. Iekšējā Midzeņu ceļa pieslēgums Dadžu ceļam paredzēts ar noapaļojuma rādīsi  $R=8\text{m}$ . Piebrauktuviņu platumi īpašumiem 4,5 m, pieslēgumu noapaļojuma rādīsi  $R=5\text{ m}$ .

Ceļu un inženierkomunikāciju izbūve veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā Būvniecības likumu, Aizsargjoslu likumu, Likumu „Par autoceļiem”, Latvijas valsts standartus (LVS), „Autoceļu specifikācijas 2005”, MK noteikumus Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” un vides pieejamības prasības.

Atbilstoši Salaspils novada Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas apbūves noteikumu (TIAN) 4.6. punkta (7) daļas c) apakšpunktam 20% no kopējas zemes gabala platības jāparedz publiskai ārtelpai - ceļu izbūvei, sabiedriskajiem apstādījumiem un tml. vajadzībām. Dadžu ceļa kopējā platība – 4461 m<sup>2</sup>, Midzeņu ceļa platība – 4102 m<sup>2</sup>. Tādejādi publiskai ārtelpai plānots izmantot vairāk kā 26% no kopējās zemes gabala „Midzeņi” platības.

Detālplānojumā paredzētajā apbūves teritorijā ir atļauta būvprojektu izstrādāšana saskaņā ar detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto. Būvprojektu izstrādāšanai jāsaņem Salaspils novada domes būvvaldē plānošanas un arhitektūras uzdevums, projekti jāizstrādā saskaņā ar Salaspils novada Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas apbūves noteikumiem (TIAN), kā arī jāsaņem normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

### **3.3. Žogi**

Jaunizveidotie zemes gabali ir jāiežogo ar caurredzamiem žogiem. Pie maksimāli atļautā žogu agstuma 1,60m – minimālā caurredzamība 50%. Žogi ierīkojami pa zemes gabalu robežām un gar jaunizveidotajiem ceļiem pa to nodalījuma joslām. Zemes īpašumi, kuriem robeža iet pa koplietošanas ūdensnoteku kapitāli būvētu žogu atļauts ierīkot 10 metru attālumā no ūdensnotekas krants, atbilstoši uzrādītajai ūdensnotekas aizsargjoslai.

### **3.4. Piebraucamie ceļi**

Zemes gabala „Midzeņi” teritorijā jaunizveidotais Midzeņu ceļš ir projektēts kā turpinājums, n/ī „Pēterburgas” un n/ī „Sarkalni” apstiprināto detālplānojumu ietvaros plānotajam Pēterburgas ceļam. Ceļa šķērsprofils un komunikāciju izvietojums turpināts saskaņā ar iepriekšminēto apstiprināto detālplānojumu Pēterburgas ceļa šķērsprofilu.

Piekļūšanas nodrošināšanai visiem īpašumiem plānots Midzeņu ceļš, caurbraucams ar diviem pieslēgumiem Dadžu ceļam ar pagrieziena rādiusu  $R=8m$ . Dadžu ceļa un Midzeņu ceļa nodalījuma joslas platums ir 12 metri. Abu ceļu brauktuve projektēta 6m platumā ar tai piegulošu gājēju ietvi 1,5m platumā vienā pusē un grāvi otrā pusē. Dadžu ceļš un Midzeņu ceļš veidots ar vienpusēju šķērskritumu 2,5% un ietvei ar šķērskritumu 5%.

Plānotās inženierkomunikācijas (sakarū, elektroapgādes, ūdensapgādes, saimnieciskās kanalizācijas, gāzes apgādes tīkli) izvietotas ceļu nodalījuma joslu robežās atbilstoši MK noteikumiem Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” (skat. DP-3).

Nākotnē mainoties pilsētas vai ciemu robežām, pastāv iespēja Dadžu ceļa un Midzeņu ceļa nodalījuma joslas pārdēvēt par sarkanajām līnijām.

### **3.5. Sadzīves atkritumi.**

Par sadzīves atkritumu izvešanu īpašniekiem jāslēdz atsevišķs līgums ar atkritumu savākšanas uzņēmumu.

## **4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE**

### **4.1. Elektroapgāde**

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” elektroapgādes nosacījumiem plānotajiem gruntsgabaliem elektroapgāde plānota, paredzot jaunu 20/0,42kV transformatoru apakšstaciju, izvietojot to plānotā Dadžu ceļa nodalījuma joslas robežās un krustojuma tuvumā. Plānotās apbūves elektroapgādei paredzēts izmantot esošo pie nekustamā īpašuma „Piķurgas – 1” 20/0,42kV transformatoru apakšstaciju T-4440, paredzot 20kV elektrokabeļa līnijas izbūvi pašvaldības autoceļa C-3 Meža iela-Piķurga- d/s Getliņi sarkano līniju robežās un Pēterburgas ceļa nodalījuma joslas robežās līdz plānotajai 20/0,42 kV

transformatoru apakšstacijai (skatīt lapu DP-3). Detālpplānojumā paredzētas 0,4kV elektrokabeļa līnijas, kā arī rezervēta vieta perspektīvā ielu apgaismojuma ierīkošanai plānoto Dadžu un Midzeņu ceļu nodalījuma joslas robežās. Katram apbūves gabalam paredzēts pievads ar uzskaiti pie zemes gabala robežas. Perspektīvā elektroenerģijas slodze plānotajā teritorijā ir 216kW.

Plānotās apbūves elektroapgādei izstrādājams atsevišķs tehniskais projekts saskaņā ar AS „Sadales tīkls” tehniskajiem noteikumiem, atbilstoši Latvijas būvnormatīviem, Aizsargjoslu likumam un citu normatīvo aktu prasībām.

#### **4.2. Ūdens apgāde**

Atbilstoši pašvaldības SIA „Valgums – S” nosacījumiem detālpplānojuma izstrādei ūdensapgādes tīklu izbūve pa pašvaldības autoceļu C-3 līdz ciematam „Strazdiņi” ir iekļauta Salaspils algomerācijas ilgtermiņa investīciju programmā periodā līdz 2020.gadam. Pieslēgšanās centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem būs iespējama pēc šo pasākumu realizēšanas. Dadžu ceļa un Midzeņu ceļa nodalījuma joslas robežās paredzēts centralizētais ūdensvada koridors, paredzot ievadus uz katru zemesgabala vienību ar mērītājakām (skatīt lapu DP-3). Pieslēdzoties pilsētas centralizētajam ūdensapgādes tīklam izstrādājams atsevišķs tehniskais projekts.

Laika posmā līdz centralizēto tīklu izbūvei katram zemesgabalam ūdensapgāde plānota no individuālajām urbtajām akām. Vietējai ūdensapgādei drīkst ierīkot urbtas akas līdz 20m dziļumam. Izmantojot urbumus dziļāk par 20m, jāizņem atļaujas atbilstoši normatīvajiem aktiem. Vietējo ūdens urbumu izbūve veicama saskaņā ar spēkā esošajiem būvniecības normatīviem un LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasības.

#### **4.3. Sadzīves kanalizācija**

Atbilstoši pašvaldības SIA „Valgums – S” nosacījumiem detālpplānojuma izstrādei sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve pa pašvaldības autoceļu C-3 līdz ciematam „Strazdiņi” ir iekļauta Salaspils algomerācijas ilgtermiņa investīciju programmā periodā līdz 2020.gadam. Pieslēgšanās centralizētajiem sadzīves kanalizācijas novadīšanas tīkliem būs iespējama pēc šo pasākumu realizēšanas. Dadžu ceļa un Midzeņu ceļa nodalījuma joslas robežās paredzēts centralizētais

sadzīves kanalizācijas koridors, paredzot ievadus uz katru zemesgabala vienību (skatīt lapu DP-3). Pieslēdzoties pilsētas centralizētajam sadzīves kanalizācijas novadīšanas tīklam izstrādājams atsevišķs tehniskais projekts.

Līdz centralizētā sadzīves kanalizācijas vada izbūvei detālplānojumā paredzētas saimnieciskās kanalizācijas lokālās izsmeļamās akas –septiķi, ar tālāku izvešanu uz attīrīšanas ietaisēm. Lokālo izsmeļamo aku – septiķu izvietojumi paredz ērtu transporta piekļūšanu. Septiķu diametri un tilpumi nosakāmi izstrādājot atsevišķu dzīvojamo māju tehniskos projektus atbilstoši tehniskajiem noteikumiem LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves” un citiem normatīviem aktiem.

#### **4.4. Gazifikācija**

Atbilstoši AS „Latvijas gāze” tehniskajiem nosacījumiem detālplānojuma risinājumā rezervēta vieta perspektīvā vidējā spiediena gāzes vada koridora izbūvei plānoto ceļu nodalījuma joslu robežās atbilstoši MK noteikumiem Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”, kā arī paredzēts vidējā spiediena gāzes pievads katram patērētājam atsevišķi (skatīt lapu DP-3).

Perspektīvā gāzes vada izbūvei līdz zemes gabaliem un dzīvojamo māju gāzes apgādei projekts izstrādājams atsevišķi, saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” tehniskajiem noteikumiem.

#### **4.5. Sakaru komunikācijas**

Detālplānojumā iekļautajā teritorijā paredzēta vieta kabeļu ierīkošanai plānoto ceļu nodalījuma joslu robežās ar pievadu katram zemes īpašumam, kā arī paredzēta vieta sadales punkta izvietojumam Dadžu ceļa nodalījuma joslas robežās (skat. lapu DP-3).

Detalizēta elektronisko sakaru sistēma izstrādājama visai apbūves teritorijai atsevišķā tehniskajā projektā saskaņā ar SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173\_1 2002” tehniskās prasības.

#### **4.6. Meliorācijas sistēmas.**

Atbilstoši VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2011.gada 18.marta nosacījumiem Nr.135z

detālplānojumā iekļautā teritorija ir meliorēta. Īpašums atrodas Piķurgas ŪSIK 4123456:01 baseinā un atbilstoši meliorācijas kadastra datiem ir drenēts, izbūvējot meliorācijas objektu „Rīgas rajona p.s. Ļeņina v.n. obj. Piķurgas pļavas”, šifrs 25834, 1965.gads. Esošajai zemes gabalā koplietošanas ūdensnotekai noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 10 m no grāvja kroles.

Izstrādājot apbūves tehniskos projektus jāpieprasa tehniskie noteikumi VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”. Tehniskie projekti izstrādājami atbilstoši Meliorācijas likumam, MK noteikumiem Nr.631 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-05 „Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”, MK noteikumiem Nr.261 „Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība”.

#### **4.7. Ugunsdzēsības prasības**

Detālplānojums nodrošina ērtu piekļūšanu zemes gabaliem. Ēku un būvju izvietojums paredz ugunsdrošības atstarpes starp perspektīvajām ēkām, atbilstoši normatīvo aktu prasībām un Salaspils novada teritorijas plānojumu 2002.-2012. gadam, (ar grozījumiem, kas stājušies spēkā 30.04.2010.).

Ugunsdzēsības vajadzībām parcelē Nr.18 paredzēta atklāta ūdens tilpne ar kopējo tilpumu 108 m<sup>3</sup>. Ūdenstilpnei saskaņā ar normatīviem paredzētas 2 ūdens ņemšanas akas Dadžu ceļa nodalījuma joslas robežās, kuras ar atbilstoša izmēra caurulēm savienojamas ar dīķi. Plānotā ūdens tilpne – dīķis jāiežogo vismaz 1 m attālumā no dīķa krants. Žoga tehniskais risinājums saskaņojams Salaspils novada domes būvvaldē. Parcelei Nr.18 uzrādīts atbilstošs aprūtinājums – ūdens lietošanas servitūta teritorija.

Pirms individuālo māju projektēšanas uzsākšanas jārealizē ugunsdzēsības ūdenstilpnes izbūve, pirms tam izstrādājot tehnisko projektu.

Detālplānojums izstrādāts atbilstoši LBN 201-07 „Būvju ugunsdrošība” prasībām.

### **5. ADRESĀCIJA**

Jaunizveidoto zemes īpašumu adresācijas priekšlikums veidots ņemot par pamatu jaunizveidoto ceļu nosaukumus – „Dadžu ceļš” un „Midzeņu ceļš” pievienojot atbilstošu numerāciju tā, lai perspektīvē, paplašinoties pilsētas un vai ciemu robežām zemes gabalu numerācija nav jāmaina, bet pārdēvējot ceļus

par ielām jāpapildina adrese ar vārdu „iela”. Adresācijas priekšlikumu skatīt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu pielikumā „Zemes īpašuma pārskata tabula” vai grafiskās daļas lapā DP-1.

Plānotajiem zemes īpašumiem jāapstiprina īpašuma adreses ar Salaspils novada domes lēmumu, jānostiprina īpašumi valsts zemesgrāmatā un jāsaņem VZD jauni zemes robežu plāni. Veicot instrumentālo uzmērīšanu zemes gabalu platība var tikt precizēta.

Projekta vadītājs

I.Bebris