

# Ogres novads

## Detālplānojums „Saltupes iela 20” Ikšķilē, Ogres novadā

### Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

*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

|     |                                                                                      |   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 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 .....                                                       | 5 |
| 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).....                                      | 6 |

## 1 Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma teritorijas Saltupes ielā 20, Ikšķilē, Ogres 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 m<sup>2</sup>.
6. Būvniecības un mākslīgās ūdenstilpes ierīkošanas rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību 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, lietussūdens kanalizāciju, gāzesvadu, centralizēto ūdensapgādi, un centralizēto sadzīves kanalizāciju.
10. Ārējo inženiertīklu un citu būvju izbūvi realizē kārtās:
  - 10.1. Pirmajā kārtā izbūvē plānotās ielas brauktuvi ar grants segumu zemes vienībā Nr.7 un lietussūdeņu kanalizāciju, nepieciešamajā apjomā pārkārtojot drenāžas tīklus, un ārējos elektroapgādes tīklus un nodod tos ekspluatācijā;
  - 10.2. Otrajā kārtā izbūvē un nodod ekspluatācijā:
    - 10.2.1. ēkas un cita veida apbūvi plānotajās zemes vienībās;
    - 10.2.2. inženiertīklu pieslēgumus plānotajām zemes vienībām, kurās tiek veikta ēku būvniecība;
    - 10.2.3. pagaidu ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas lapā Nr.5 "Savietotais inženiertīklu plāns" attēlotajam novietojumam, izveidojot atsevišķu zemes vienību funkcionāli nepieciešamajai teritorijai (izstrādā zemes ierīcības projektu kā papildinājumu detālplānojumam). Pagaidu ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu izbūvē un izveido tai funkcionāli saistīto zemes vienību viena gada laikā pēc būvatļaujas izsniegšanas dzīvojamās ēkas būvniecībai jebkurā no plānotajām zemes vienībām gadījumā, ja Zemes vienībā nav izbūvēti centralizētās ūdensapgādes tīkli, kas nodrošina ugunsdzēsības ūdensapgādi;
  - 10.3. Trešajā kārtā izbūvē ielas apgaismojumu un labiekārtojumu un plānotās ielas brauktuvi ar cieto segumu zemes vienībā Nr.7 ne vēlāk kā 3 (trīs) gadu laikā pēc 5 (piecu) dzīvojamo māju plānotajās zemes vienībās nodošanas ekspluatācijā. Ja pēc 5 (piecu) dzīvojamo māju plānotajās zemes vienībās nodošanas ekspluatācijā turpmāko 5 (piecu) gadu laikā pašvaldība plāno centralizēto ūdensapgādes vai sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi Saltupes ielā, tad plānotās ielas brauktuvi ar cieto segumu izbūvē ne vēlāk kā 1 (vienu) gadu pēc centralizēto ūdensapgādes vai sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves;

- 10.4. Ceturtā kārtā izbūvē centralizētos ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklus saskaņā ar pašvaldības attīstības plāniem par centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmu attīstību, 3 (trīs) gadu laikā pēc informācijas no pašvaldības saņemšanas par iespējām pieslēgties centralizētiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem Saltupes ielā;
- 10.5. Ārējos elektronisko sakaru tīklus un sadales gāzesvadu ar spiedienu 0.4 MPa izbūvē, ja tas ir nepieciešams, atbilstoši detālplānojuma īstenotāju un potenciālo patērētāju vajadzībām.
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 mājāsaimniecības risinājumu ar krājvertnēm vai individuālajām attīrīšanas iekārtām ar jaudu, kas ir mazāka par 5 m<sup>3</sup>/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 lietus ūdens savākšanas sistēmā ir aizliegta.
  - 12.4. Bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas pasi vai krājvertņu lietderīgo tilpumu aprēķinu pievieno būvniecības ieceres dokumentācijai.
13. Pirms būvatļaujas saņemšanas dzīvojamās ēkas būvniecībai jāsaņem informācija no Ogres novada pašvaldības par iespējām pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmas tīkliem.
14. Ja veido pieslēgumu centralizētās ūdensapgādes un/vai sadzīves kanalizācijas tīkliem, pieprasa tehniskos noteikumus Ogres novada pašvaldības SIA "Ikšķiles māja".
15. Lietus notekūdeņu pagaidu uzkrāšanai zemes vienībās atļauts veidot ūdensobjektus (piemēram, virszemes baseinu vai uzkrāšanas tvertnes pazemē).
16. Apbūves zemes vienībā projektējamās (iekšējos) inženiertīklus un iekārtas izbūvē vienlaicīgi ar plānoto ēku būvniecību.

### **2.3 Ugundzēsības prasības**

17. Līdz centralizētās ūdensapgādes tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no inženierbūves detālplānojuma teritorijā.

### **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 apgriešanās laukuma parametriem.
19. Līdz ielas nodošanai pašvaldībai, saskaņojot ar pašvaldību, īpašnieki un nekustamā īpašuma "Gulbju villa" (kadastra apzīmējums 74940120032) īpašnieks var vienoties, ka iebraukšana ielā (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 74940120029) 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 dzīvojamās 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 iekšelpās, 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. Projektēto ēku minimālais attālums no robežām ar blakus zemes vienībām 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. projektēto ēku minimālais attālums zemes vienībai Nr.6 pret nekustamā īpašuma "Gulbju villa" sastāvā esošo zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 74940120032 robežu ir 5 m.
23. Apbūvi ielas frontē veido pēc brīvastāvošas 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 **zemes vienību minimālā platība**: 1200 m<sup>2</sup>.

26. Jaunveidojamā **zemes vienību minimālā robeža gar ielu**: 15 metri.
27. **Apbūves rādītāji**:
- 27.1. Zemes vienības maksimālais **apbūves blīvums**: 30%
- 27.2. Zemes vienības **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.