

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajam īpašumam  
Ozolu ceļā 7, Jelgavā**

## I

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs	Nekustamā īpašuma Ozolu ceļā 7, Jelgavā Īpašnieka pilnvarotā persona
Detālplānojuma izstrādātājs	SIA “Arhitektūra un vide” Reģistrācijas numurs 43603016278

2023

## Saturs

1. Detālpārplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi .....	4
2. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	5
3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	6
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	10
5. Transporta organizācija.....	11
6. Inženiertīklu nodrošinājums.....	12
7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti .....	17
8. Detālpārplānojuma īstenošana .....	18

Detālplānojums nekustamajam īpašumam Ozolu ceļā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 022 0251, platība 12 546 m<sup>2</sup>) (turpmāk tekstā Detālplānojums) ir izstrādāts pamatojoties uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 23.02.2023 lēmumu Nr. 2.1-35.1.2/222 “Detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajam īpašumam Ozolu ceļā 7, Jelgavā” un saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt teritorijas sadalīšanu, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertehniskās, un transporta infrastruktūras izvietojumu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- likumus un normatīvos aktus, kas nosaka prasības teritoriju plānošanai un nekustamo īpašumu izmantošanai,
- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumus, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017.gada 23.novembra saistošos noteikumus 17-23 "Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana" (turpmāk tekstā “Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums, Saistošie noteikumi Nr. 17-23”),
- Darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Ozolu ceļā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 022 0251, platība 12 546 m<sup>2</sup>) 1. Pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas 23.02.2023 lēmumu Nr. 2.1-35.1.2/222,
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam Ozolu ceļā 7, Jelgavā:
  - Valsts vides dienesta Atļauju pārvalde, Nr. 11.2/AP/3245/2023,
  - AS “Sadales tīkls”,
  - SIA “Jelgavas Ūdens”, Nr. 03-01/344,
  - VAS “Latvijas valsts ceļi”, Nr. 4.7 / 3842,
  - AS “Gaso”, Nr. 15.1-2/1067,
  - Veselības inspekcijas Zemgales kontroles nodaļa, Nr. 2.4.9.-10/55,
  - SIA “TET”,
  - Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde “Pilsētsaimniecība”, Nr. PIL/1-20/23/146,
  - VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Nr Z-1-9.3/317.

Detālplānojuma sastāvs:

I daļa. Paskaidrojuma raksts

II daļa Grafiskie materiāli:

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP - 1, M 1:1000;
2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP - 2, 1:1000;
3. Inženiertīklu shēma

III. daļa Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

Detālplānojums ir izstrādāts uz kartogrāfiskā materiāla pamatnes – 10.03.2023 izstrādāta augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plāna, kas sagatavots LKS-92 koordinātu sistēmas Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).Mērogs 1:500, izstrādātājs Sertificēts mērnieks Māris Pormalis

## 1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis:

Nekustamā īpašuma Ozolu ceļā 7, Jelgavā, izstrādes mērķis ir nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 022 0233, platība 12 546 m<sup>2</sup>) sadalīšana, paredzot individuālo dzīvojamo māju, inženiertīklu un transporta infrastruktūras perspektīvās izvietojanas iespējas. Noteikt apbūves parametrus un aizsargjoslas katrai projektētai zemes vienībai

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāti apbūves noteikumi, nosakot konkrētas prasības un apbūves parametrus katrai projektētajai zemes vienībai, t.sk. noteikts apbūves blīvums, pieļaujamais stāvu skaits ēkām, jaunbūvējamo objektu izvietojums attiecīgajās zemes vienībās;
2. Sniegti risinājumi jaunprojektējamam ceļam un to īpašuma piederībai;
3. Jaunveidojamais ceļš tā nodalījuma zonā plānota kā atsevišķa zemes vienība;
4. Noteiktas būvlandes, inženiertīklu izvietojums ceļu nodalījumu joslās, noteikti nekustamo īpašumu lietošanas tiesību apgrūtinājumi un servitūti;
5. Projektētās zemes vienībās esošās un projektētās objektu aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;
6. Izvērtēti zemes vienībā augošie koki un noteiktas prasības to saglabāšanai un aizsardzībai būvniecības laikā;
7. Risinātas virszemes ūdens novadīšanas iespējas;
8. Izstrādāti detalizēti nosacījumi zemes vienību atļautajai izmantošanai, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NĪLM kodu) priekšlikumus;
9. Sniegti adresācijas priekšlikumi plānotajām zemes vienībām

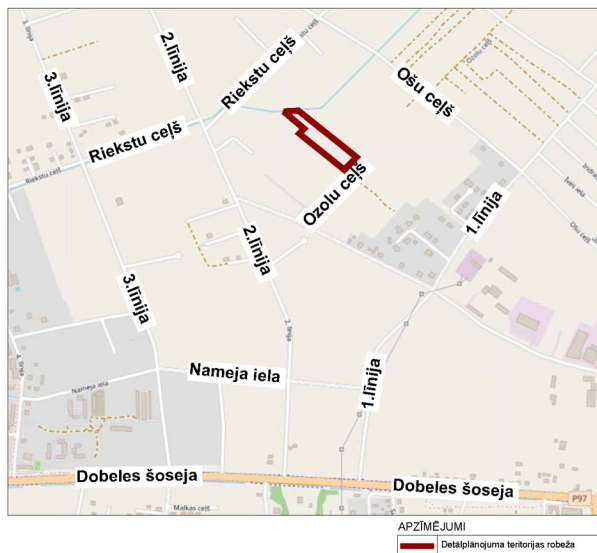


Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes robeža. Avots Darba uzdevums 1. pielikums Jelgavas valstspilsētas pašvaldības 23.02.2023. lēmumam Nr. 2.1-35.1.2/222

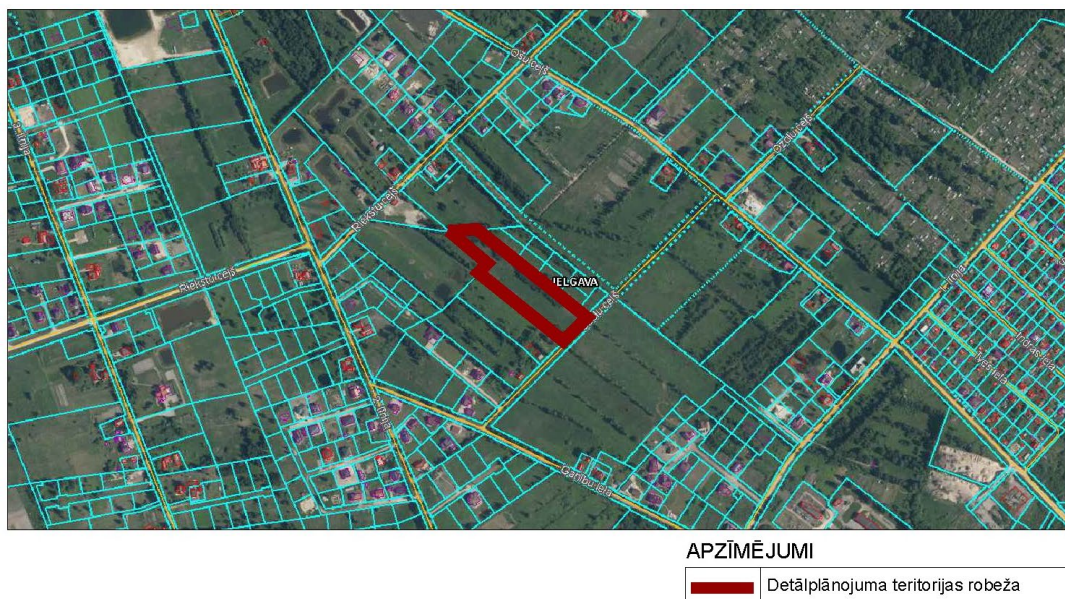
## 2. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija:

- atbilst zemes vienības Ozolu ceļā 7, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 022 0251 robežai,
- atrodas Jelgavas pilsētas R daļā kvartālā starp 2.līniju, Riekstu ceļu, Ošu ceļu un Ozolu ceļu
- kopējā platība 12 546 m<sup>2</sup>
- ir vienas fiziskas personas īpašums,
- piekļaujas pašvaldības ielai Ozolu ceļam, ir tieša piekļuve no pašvaldības ielas, pašvaldības iela ir daļēji izbūvēta,
- atrodas tiešā tuvumā Riekstu ceļa un 2.līnijas savrupmāju apbūvei, blakus esošās savrupmāju apbūves teritorijas ir fizisku personu īpašumi,
- šobrīd netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava, kas vietām apaugusi ar krūmiem,
- pa robežām ir izbūvēta novadgrāvju sistēma, kas šobrīd ir aizaugusi ar nelieliem kokiem un krūmiem.



Attēls Nr.2. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



Attēls Nr. 3. Detālplānojuma teritorija un blakus esošie īpašumi. Avots: kadastrs.lv



### 3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Detālplānojuma teritorija ir aizaugusi kādreiz lauksaimniecībā izmantota zeme. Šobrīd tā ir nekopta pļava, kas vietām, galvenokārt pie novadgrāvjiem, apaugusi ar krūmiem. Zemes vienības robežas ir veidotas pa esošiem novadgrāvjiem, kas iekļaujas vaļējo grāvju sistēmā. Grāvju malas ir apaugušas ar krūmiem un kokiem.

Teritorijas reljefs ir līdzens. Zemes virsmas atzīme vidēji ir ap 3,40 m LAS -2000.5.



Attēls Nr. 4. Skats pa Ozolu ceļu uz Detālplānojuma teritoriju (kreisajā pusē) 2023.septembrī



Attēls Nr. 5. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Ozolu ceļa 2023.gada septembrī



Attēls Nr. 6. Detālplānojuma teritorijas esošā izmantošana.

### 3.1. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski

Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru (<https://www.meteo.lv/lapas/vide/piesarnoto-un-potenciali-piesarnoto-vietu-registrs/>) Detālplānojumam teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas atbilstoši likuma "Par piesārņojumu" noteiktajā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas.

Saskaņā ar 2016.gadā veikto veikts pētījumu „Pilsētvides kvalitātes izvērtēšana un gaisa piesārņojuma zonējuma izstrādāšana Jelgavas pilsētas administratīvajai teritorijai”, izmantojot bioindikācijas metodes Detālplānojuma teritorija neietilpst gaisa piesārņojuma zonā.

Saskaņā ar VSIA „Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” datiem un kartogrāfisko materiālu detālplānojuma teritorija atrodas Jelgavas valstspilsētas teritorijā, kur plūdu līmeņa atzīmes atbilst aptuveni 5% kļūdu varbūtībai ar applūšanas iespējām ik pa 20 gadiem. Šī riska novēršanai detālplānojuma teritorijā un tuvumā esošajās teritorijās ir izbūvēta atklātu grāvju sistēma.

### 3.2. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti inženiertīkli.

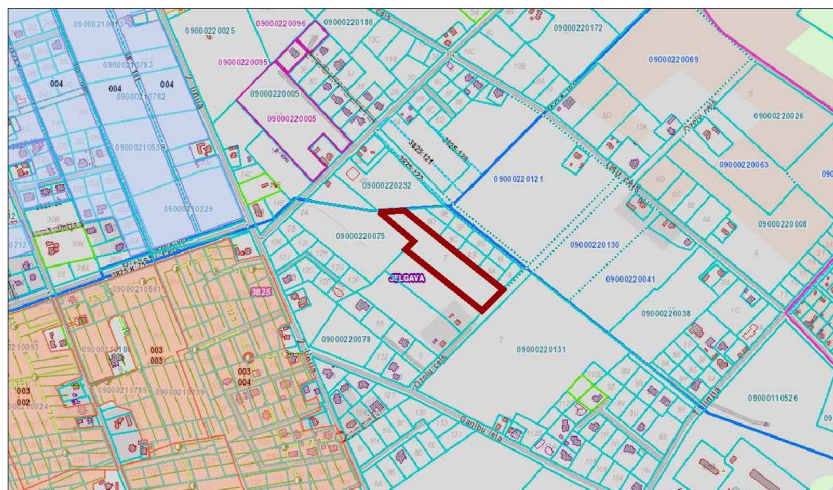
Detālplānojuma teritorijas tuvumā:

- sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 Mpa ir izbūvēts Ganību ielas un Ozolu ceļa krustojuma rajonā,
- ūdensvada un kanalizācijas pieslēgumi iespējami pie Ganību ielā izbūvētajiem inženiertīkliem,
- elektropārvades kabeļu līnijas un transformators ir izbūvēti Ozolu ceļā.



### 3.3. Meliorācijas sistēmas

Pa Detālplānojuma teritorijas robežām ir izveidota vaļēju grāvju sistēma. Pa Z robežu ir izveidota koplietošanas ūdensnoteka, meliorācijas kadastra kods 3825:K:75. Pa ZA un DR robežām ir izveidoti susinātājgrāvji. Grāvjiem ir noteiktas un saglabājamās aizsargjoslas.



APZĪMĒJUMI

— Detālplānojuma teritorijas robeža

Attēls Nr. 7. Meliorācijas sistēmas detālplānojuma teritorijā. Avots: Meliorācijas kadastra informācijas sistēma [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

### 3.4. Detālplānojuma teritorijas apaugums

Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmas “Ozols” datiem detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi.

Detālplānojuma teritorijā ir:

- dabīgi izveidojies zālājs, kas vietām blīvi apaudzis ar krūmiem,
- ap vaļējiem grāvjiem izveidojies blīvs nelielu lapu koku un krūmu apaugums, pie Z robežas grāvja nogāzes ir dabīgi iesējušies bērzi ar 20 un 25 cm diametriem.



Attēls Nr.8. Detālplānojuma teritorijas esošais apaugums 2023.gada septembrī



### 3.5. Aizsargjoslas

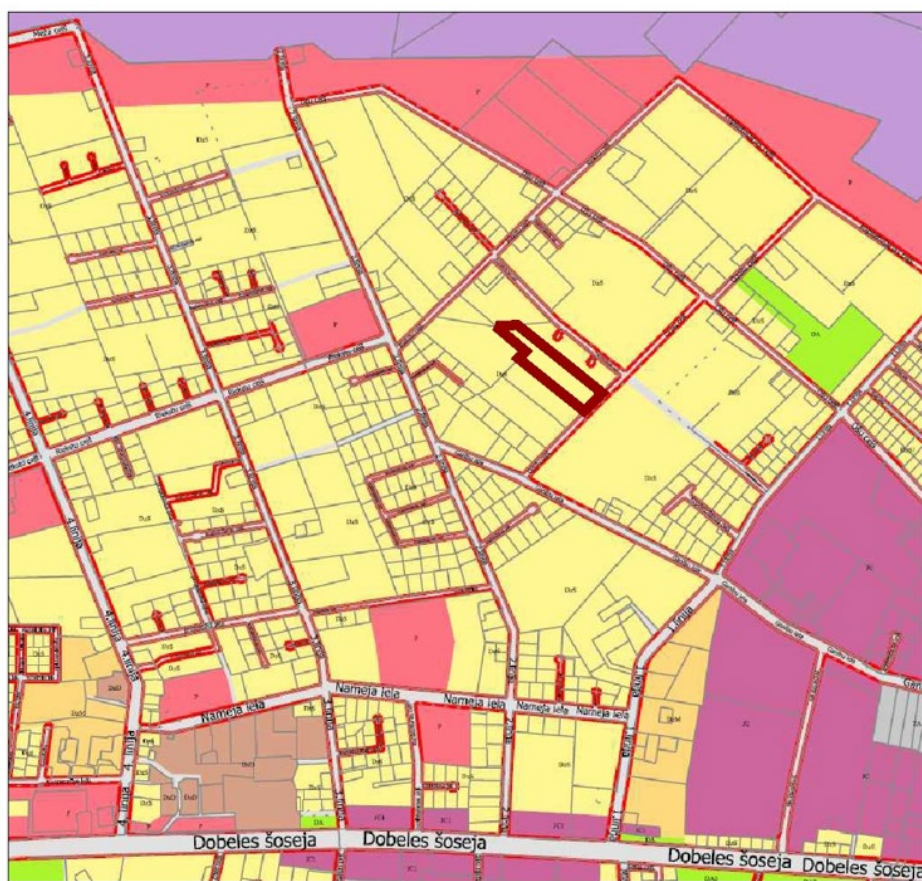
Detālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas un saglabājamas aizsargjoslas:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem-7312010400

### 3.6. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 detālpārplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS funkcionālajā zonā, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve. Detālpārplānojuma teritorija robežojas:

- ar savrupmāju apbūves teritorijām DzS,
- DA pusē ar Transporta infrastruktūras TR teritoriju – pašvaldības ielu Ozolu ceļu.



#### APZĪMĒJUMI

	Detālpārplānojuma teritorijas robeža		Savrupmāju apbūves teritorija
	Sarkanā līnija		Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Zemes vienību robežas		Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija		Publiskās apbūves teritorija
	Transporta infrastruktūras teritorija		Jauktas centra apbūves teritorija
			Rūpniecības apbūves teritorija

Attēls Nr. 9. Detālpārplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju atļautā izmantošana. Avots Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi. Funkcionālais zonējums [http://www.jelgava.lv/files/23112017\\_funkcionalais\\_zonejums\\_tp\\_grozijumi.pdf](http://www.jelgava.lv/files/23112017_funkcionalais_zonejums_tp_grozijumi.pdf)

#### 4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
130	1000	*1	30			12			2	*2	60	

1. Rindu mājai – 350 m<sup>2</sup> Esošās apbūves teritorijās, kur parcelācija veikta līdz 1993.gadam – 600 m<sup>2</sup>

2. Atļauts mansarda stāvs

Attēls Nr. 10. Savrupmāju apbūves teritorijas apbūves parametri. Avots: Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi

## 4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu Funkcionālo zonējumu Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi (atļauts mansardstāvs). Detālplānojuma teritorijas apbūve ir veidojama kā blakus esošās 1.līnijas un Ganību ielas esošās savrupmāju apbūves papildinājums.

Detālplānojuma teritorijas daļā ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazākās par 1000 m<sup>2</sup>, paredzot 10 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei un paredzot 1 zemes vienību piebraucamajam ceļam.

Piekluve jaunveidojamām zemes vienībām ir organizējama no jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas pieslēdzams pašvaldības ielai – Ozolu ceļam. Piebraucamais ceļš ir veidojams detālplānojuma teritorijas vidusdaļā, kur iespējams nodrošināt visvairāk jaunveidojamo zemes vienību iebrauktuves.

Piebraucamais ceļš ir noslēdzams ar apgriešanās laukumu 12mx12m. Piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība, kur paredzēta infrastruktūras elementu un nepieciešamo inženiertīklu izvietošana.

Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem. Jaunveidojamam ceļam atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem ir pielietojams noteiktais marķējums.

Apbūves parametri detālplānojuma teritorijā:

Maksimālais apbūves blīvums 30%

Minimālā brīvā zaļā teritorija 60%

Maksimālais apbūves augstums 12m

Maksimālais stāvu skaits 2 stāvi un mansardstāvs

Dzīvojamo ēku pirmā stāva grīdas līmenis ne zemāks par +3,85 LAS -2000.5.

Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Valsts likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas bilance:

		Platība, m <sup>2</sup>	%
	Kopējā teritorijas platība	1,2546	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	1,0266	82
DzTr	Savrupmāju apbūves teritorija, kur izvietojams piebraucamais ceļš un inženiertīkli	0,2280	18

Detālplānojuma teritorijas sadalījumu un apbūves nosacījumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 2. "Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums".



Attēls Nr. 11. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

## 5. Transporta organizācija

Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Jelgavas pilsētu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Jelgavas pilsētas esošais ielu tīkls. Piekļuve ir veidojama no Ozolu ceļa, kas pieslēdzas Ganību ielai un perspektīvē tiks pieslēgts arī Ošu ceļam. Šobrīd Ozolu ceļš līdz detālplānojuma teritorijai ir daļēji izbūvēts, Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Ozolu ceļa daļa nav izbūvēta.

Visām savrupmāju apbūves zemes vienībām piekļuve veidojama no piebraucamā ceļa, kas pieslēdzams Ozolu ceļam un noslēdzams ar apgriešanās laukumu. Piebraucamais ceļš ir paredzēts detālplānojuma teritorijas vidusdaļā, lai nodrošinātu maksimāli daudz jaunveidojamo zemes vienību pieslēgumus pēc iespējas īsākam ceļa posmam.



Detālpārplānojuma teritorijā plānotais piebraucamais ceļš ir veidojams kā vietējas nozīmes iela. Plānotais automašīnu skaits visā detālpārplānojuma teritorijā, realizējot attīstības ieceri pilnā apjomā, varētu palielināties līdz 30 automašīnām.

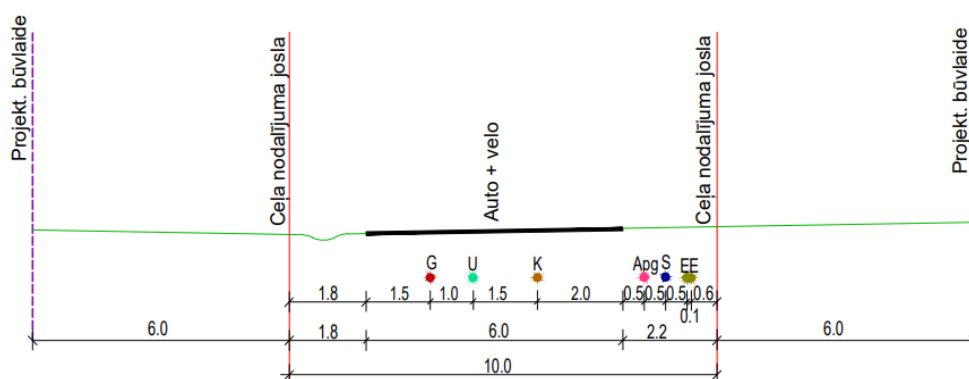
Jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķā zemes vienība 10m platumā.

Tā kā detālpārplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir veidojams paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu brauktuvi 6m platumā. Jaunveidojamam piebraucamajam ceļam ir pielietojami saskaņā ar Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, nepieciešamie inženiertīkli un infrastruktūras elementi.

Būvlaide noteikta 6m no jaunveidojamās piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām, 6m no Ozolu ceļa sarkanajām līnijām.

Piebraucamās ceļa šķērsprofilu un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3. "Inženiertīklu plāns".



Attēls Nr. 12. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa šķērsprofils

## 6. Inženiertīklu nodrošinājums

### 6.1. Ūdensapgāde.

Ūdensapgāde ir risināma pieslēdzoties centralizētajam Ganību ielas Ø110 mm ūdensvadam. Pieslēguma vieta atrodas aptuveni 230m attālumā no Detālpārplānojuma teritorijas. Detālpārplānojuma teritorijas nodrošinājumam ar ūdensapgādi ir izbūvējams ūdensvads Ozolu ceļa sarkanajās līnijās un Detālpārplānojuma teritorijā jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojams ūdensvads, no kura veidojami pievadi katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Ūdensvada tīkla pieslēguma vietā un ūdensvada pievadu pieslēguma vietās, tīklu atvēršanai un noslēgšanai veidojami pazemes tipa aizbīdņi.

Ūdensapgādes tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus.

Ārējo ugunsdzēsību nodrošina hidranti, kas izvietoti pilsētas ielās.

## 6.2. Sadzīves kanalizācija.

Saskaņā ar SIA "Jelgavas Ūdens" nosacījumiem detālplānojuma izstrādei sadzīves kanalizācija ir risināma pieslēdzoties Ganību ielas Ø250 mm sadzīves kanalizācijas tīklam, kas atrodas aptuveni 230m attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Eiropas savienības Kohēzijas fondu finansētā projektā "Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu attīstība Jelgavā, II kārtā" viena no paredzētajām aktivitātēm ir "Kanalizācijas tīkla paplašināšana Jelgavas pilsētas „Līniju” rajona daļā, kas nodrošinās centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvi Detālplānojuma teritorijas tuvumā.

Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Saistošie noteikumi Nr. 17-23” prasībām:

- Pieslēgšanās centralizētās ūdensapgādes un/vai kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie sadzīves kanalizācijas un/vai ūdensapgādes tīkli atrodas līdz 50 m attālumā no jaunbūvējamā vai pārbūvējamā objekta zemes vienības robežas un, ja saskaņā ar izdotajiem tehniskajiem noteikumiem pieslēgšanās tiem ir iespējama,
- Teritorijās, kur nav izbūvēta centralizētā sadzīves kanalizācijas sistēma, sadzīves notekūdeņu novadīšanai atļauts izbūvēt hermētiskās kanalizācijas krājakas ar minimālo darba tilpumu – 5 m<sup>3</sup> vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Krājakām, kas projektētas no betona grodiem, jāparedz kvalitatīva dubultā hidroizolācija. Aizliegts krājakām izbūvēt pārplūdes vadus, ja vien tie neparedz divu vai vairāku krājaku savienošanu.

Ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas brīdim centralizētie kanalizācijas tīkli nebūs izbūvēti līdz 50m attālumam, pagaidu variantā iespējama lokālu bioloģisko attīrīšanas iekārtu vai hermētisku kanalizācijas krājaku pielietošana, ievērojot, ka pieslēgšanās centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja tie ir izbūvēti attālumā līdz 50m

Pieslēgumam ceentralizētajiem kanalizācijas tīkliem jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēts kanalizācijas tīkls, pie kura veidojami pieslēgumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai.

Kanalizācijas tīklu pieslēgšanai centralizētajiem ūdenssaimniecības tīkliem projektēšanai jāpieprasa tehniskos noteikumus.

Visas plānotās zemes vienības robežojas ar esošiem grāvjiem- koplietošanas ūdensnoteku un susinātājgrāvjiem, kur iespējama attīrīto sadzīves notekūdeņu novadīšana.

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot 10 savrupmāju apbūves teritorijas. Veicot aptuvenu ūdens patēriņu, pieņemts, ka vienas personas ūdens patēriņš ir 100 L/dnn, pieņemot, ka viena mājsaimniecība ir 4 cilvēki, vidējais sadzīves notekūdeņu daudzums vienai mājsaimniecībai būtu aptuveni 400L/dnn, kopā detālplānojuma teritorijā 4000L/dnn.

## Ekonomiskais izvērtējums kanalizācijas sistēmu izbūvei

Iespējamo sadzīves kanalizācijas risinājumu salīdzinājums:

- Lokālas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas izbūves izmaksas vienai dzīvojamai mājai – aptuveni 3 500 Eur, kopējās izmaksas detālplānojuma teritorijā aptuveni 35 000 Eur.
- Kopējas kanalizācijas sistēmas un bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises ar ražību 30 m<sup>3</sup>/dnn izbūves izmaksas aptuveni 100 000 Eur. Tā kā detālplānojuma teritorijas apbūve notiks pakāpeniski, nebūs iespējams nodrošināt notekūdeņu attīrīšanas ietaises plānoto ražību. Bez tam attīrīšanas ietaisēm ar šādu jaudu ir nosakāma aizsargjosla, kas pārsniedz Detālplānojuma teritorijas robežu.
- Kanalizācijas tīklu izbūves izmaksas līdz tuvākajam pieslēguma punktam ir aptuveni 150 000 Eur, neskaitot sūkņu stacijas izbūvi.

Detālplānojuma izstrādes laikā vietēju sadzīves kanalizācijas sistēmu izveide detālplānojuma teritorijā ir uzskatāma par ekonomiski izdevīgāko risinājumu. Uzsākot detālplānojuma īstenošanu, izstrādājot piebraucamā ceļa būvniecības dokumentāciju ir jāveic atkārtots ekonomiskais izvērtējums atkarībā no izbūvēto centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu atrašanās vietas.

## Iespējamie vides riski pielietojot decentralizētas kanalizācijas sistēmas

Pielietojot decentralizētas notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas sistēmas, galvenais vides risks ir neatīrītu notekūdeņu nonākšana apkārtējā vidē (gruntsūdeņos un meliorācijas sistēmā). Šādi riski rodas, ja netiek nodrošināta septiķos un krājrezervuāros uzkrāto notekūdeņu un ar tiem saistīto nosēdumu regulāra izvešana vai netiek nodrošināta atbilstoša notekūdeņu attīrīšana individuālajās notekūdeņu attīrīšanas iekārtās. Detālplānojuma risinājumos tas netiek pieļauts.

Lai pēc iespējas novērstu vides risku neatīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos (līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem), atbilstoši normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām, nepieciešams reģistrēt lokālas notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas ietaises, nodrošināt decentralizētās kanalizācijas sistēmas apsaimniekošanas prasības, lai neradītu draudus cilvēku veselībai un videi. Pēc centralizēto tīklu izbūves pieguļošo ielu teritorijās esošo dzīvojamo ēku pieslēgšanās pie centralizētajām sistēmām ir obligāta.

Mājsaimniecību pieslēgšanu centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves nodrošinās šo nosacījumu juridiska nostiprināšana Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu, kas būs saistoša Detālplānojumā ietilpstošo apbūves zemju vienību īpašniekiem. To nosaka gan normatīvie akti, gan pašvaldības saistošie noteikumi par decentralizētajā kanalizācijas sistēmām, gan detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļautie nosacījumi.

Pielietojot tikai sertificētas iekārtas saimniecisko notekūdeņu apsaimniekošanai, un tās atbilstoši apsaimniekojot līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem tīkliem, nevar tikt izraisīti būtiski vides riski, kas negatīvi ietekmētu pazemes ūdens un/vai gruntsūdens kvalitāti.



### Nosacījumi vides risku novēršanai:

- Katrā zemes vienībā vai vienojoties vairākām zemes vienībām ir izvietojamas lokālas bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ar jaudu līdz 5 m<sup>3</sup> /dnn ar slēgtu apstrādi visā ciklā, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē, vai arī izvietojami hermētiski izsmeļami kājrezervuāri, paredzot to regulāru iztukšošanu,
- Jaunveidojamās zemes vienībās lokālās kanalizācijas sistēmas ir novietojamas tā, lai perspektīvē būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem un, lai tām var piekļūt apkopes automašīnas, līdz ar to sadzīves kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam.
- Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorijai pieguļošajos ceļos obligāti ir jāveic pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, izvadus pārslēdzot pie centralizētās sistēmas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtas demontējot,
- Lokālajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ir jābūt sertificētām, tām jānodrošina notekūdeņu attīrīšanas pakāpe atbilstoši normatīvo aktu prasībām,
- Lokālās kanalizācijas sistēmas ierīkošanu jāveic saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, izslēdzot neattīrīto sadzīves notekūdeņu nonākšanu vidē, ekspluatācija jāveic atbilstoši ražotāja uzstādītajiem noteikumiem, tehnoloģiskajiem un vides standartiem,
- Lokālajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ir jāveic normatīvajos aktos noteikta apkope.

### 6.3. Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijā izveidotā meliorācijas sistēma ir saglabājama, nav pieļaujamas darbības, kuru dēļ tiek bojātas meliorācijas sistēmas vai traucēts to darbības režīms. Šim nolūkam īstenojot detālplānojumu un veicot apbūvi jāievēro:

- koplietošanas ūdensnoteka un susinātājgrāvji. ir saglabājams visā garumā. Jāveic grāvju pārtīrīšana,
- Pirms teritorijas apbūves, jāveic zemes virsas planēšanas darbus, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz esošajiem grāvjiem,
- virsūdeņu novadīšanai no jaunveidojamā iebraucamā ceļa trases vienā ceļa pusē jāveido ievalka, kas akumulēs lietus ūdeņus un novadīs susinātājgrāvjos.

Tā kā pilnīgi visās jaunveidojamās zemes vienībās ietilpst vaļējās grāvju sistēmas daļa, virsūdeņi no tām pa reljefu ir novadāmi atklāto grāvju sistēmā.

Gan esošie grāvji, gan plānotā ceļa sāngrāvis ir uzskatāmi par virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no Detālplānojuma izstrādes teritorijas tehnisko risinājumu. Risinājums precizējams būvniecības dokumentācijas izstrādes gaitā.

### 6.4. Elektroapgāde.

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamās iebraucamā ceļa sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamā iebraucamā ceļa, kas nodrošinās piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām, šķērsprofilā ir paredzēta vieta divu elektropārvades kabeļu līniju izvietojumam. Izbūvējot 0,4kV elektrotīklus

jāievēro, ka elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto koplietošanas ceļu malās, uz zemes gabalu robežām.

Elektroapgādes nodrošinājumam Detālplānojuma teritorijai no T31610 Z2 sadalnes S-2568) līdz sadalnei K3 jāizbūvē ZS KL A1-150 aptuveni 280m.

Projektēšanas un būvniecības darbi jāveic saskaņā ar Tehniskajiem noteikumiem.

Detālplānojuma elektroapgādes nodrošināšanai ir jāievēro, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi". Jāievēro, ka pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam un citai to tehnikai.

Detālplānojuma teritorijā ir jāievēro noteiktās aizsargjoslas un apsaimniekojot detālplānojuma teritoriju, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības. Īpaši jāievēro 35.panta "Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās" un 45.panta "Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem" prasības. Veicot jebkādu darbu vai darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" (3.8-11.punkts). Bez tam jāievēro, ka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", kā arī to, ka jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem"

Ierīkojot energoapgādi un lietojot jaunveidojamās zemes vienības detālplānojuma teritorijā, ir jāievēro Enerģētikas likuma prasības par nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumiem sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā. Īpaši jāievēro Enerģētikas likuma 19., 19<sup>1</sup>, 23., 24. panti.

Ielas apgaismojuma elementus to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās. Vēlams pielietot alternatīvas enerģijas gaismekļus, kas izvietoti pie ēku fasādēm vai žogiem.

#### 6.5.Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā nav izbūvēti gāzes apgādes tīkli. Gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa, kas izbūvēts Ganību ielas un Ozolu ceļa krustojumā.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 0.005 MPa. Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.005 MPa iespējams izbūvēt katram patērētājam atsevišķi.

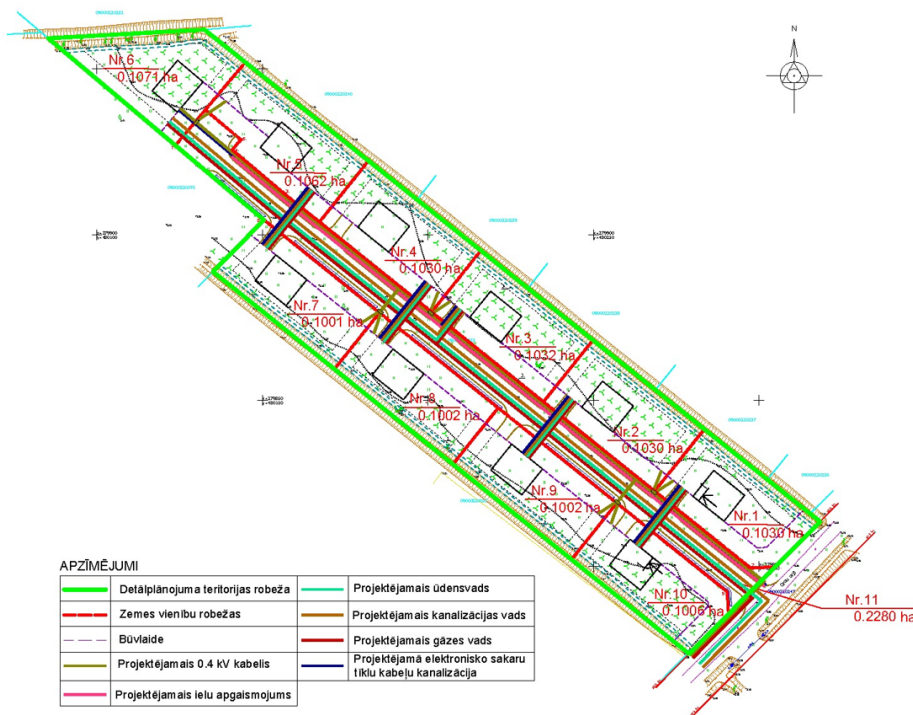
Katram patērētājam gāzes uzskaites iekārtas ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā pēc vajadzības konkrētu objektu gāzes apgādei patērētājam jāpieprasa tehniskos noteikumus AS "Gasos" Jauno pieslēgumu daļā,

## 6.6. Elektronisko sakaru nodrošinājums.

Detālplānojuma teritorijā ir norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietojums. Perspektīvais elektronisko sakaru tīkls ir izvietojams jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās. Sakaru kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojums ir novietojams ārpus brauktuves. Perspektīvā paredzēts katram plānotajam zemes gabalam kabeļu kanalizācijas ievads no projektējamās sakaru kanalizācijas. Sadales skapji perspektīvā ir izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās pie ceļu nodalījuma joslas.

Elektronisko sakaru tīkli ir izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši normatīvajiem aktiem.



Attēls Nr. 13. Inženiertīklu shēma.

Inženiertīklu risinājumus skatīt Grafiskās daļas plānā Nr. 3 "Inženiertīklu plāns"

## 7. Apgrūtinātās teritorijas un objekti

Detālplānojumā ir noteiktas visa veida esošās un perspektīvās aizsargjoslas. Aizsargjoslu lielumi ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un konkrēto aizsargjoslu noteikšanas metodikas prasībām.

- 7.1. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem. Teritorija, kas ietilpst jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir nodalāma kā atsevišķa zemes vienība, tai noteikta detalizēta izmantošana un funkcionālais apakšzonējums - DzSTr Savrupmāju apbūves teritorija, kur izveidojams piebraucamais ceļš un inženiertīkli
- 7.2. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, kas atrodas gar detālplānojuma teritorijas robežām.
- 7.3. Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša ekspluatācija.



## 8. Detālplānojuma īstenošana

Pirms detālplānojuma īstenošanas ir veicama piekļuves nodrošināšana Detālplānojuma teritorijai, izbūvējot Ozolu ceļa brauktuvi vismaz ar šķembu segumu līdz Detālplānojuma teritorijā plānotā jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgumam, izbūvējot arī ūdensapgādes tīklus līdz detālplānojuma teritorijai.

Detālplānojuma īstenošana Detālplānojuma teritorijā ir veicama vienā kārtā sekojošā kārtībā:

- Izbūvējams jaunveidojamā piebraucamā ceļa pieslēgums Ozolu ceļam, izbūvējams piebraucamais ceļš ar vismaz šķembu segumu un apgrīšanās laukumu,
- Izbūvējami pieejamie inženiertīkli piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās (vismaz elektroapgāde, ūdens apgāde),
- Pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana un reģistrēšana, un uzsākama jaunveidojamo zemes vienību apgūšana,

Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Detālplānojuma teritorijas īpašnieks ir atbildīgs par pieejamo inženiertīklu izbūvi un piebraucamā ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvi izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.

Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.