

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Ābolkrasti", kadastra numurs 80700082547, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Ķekavas novada domes 2018.gada 26.jūlija lēmumu Nr.5 (protokols Nr.17) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam "Ābolkrasti", Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.2., 39.3., 39.4.apakšpunkts un 103.punkts, Ķekavas novada Ķekavas pagasta teritorijas plānojums 2009.-2021. gadam (apstiprināts ar Ķekavas novada domes 2009.gada 25.augusta saistošajiem noteikumiem Nr. SN-TPD-34/2009)².

Detālplānojums izstrādāts kā Ķekavas novada Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, ņemot vērā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus³.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:⁴

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Agnese Priede);
- SIA „Intra MTD” topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2018.gada 14.novembris).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.5 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*Nekustamā īpašuma sadale un mazstāvu daudzdzīvokļu namu būvniecība, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveide detālplānojuma teritorijā, un tai pieguļošajām teritorijām*”.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt īpašumu, saskaņā ar Teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt zemesgabala plānoto (atļauto) izmantošanu – Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves (JDzD) apakšzonējuma (JDzD1), un

¹ Turpmāk tekstā – lēmums Nr.5.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

³ Turpmāk tekstā – TIAN.


⁴ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijā (TL), lai īstenotu izvirzītā mērķa sasniegšanu teritorijas attīstības veicināšanai.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija – zemesgabals "Ābolkrasti" atrodas Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kvartālā starp Dienvidu ielu, Nākotnes ielu, Rīgas ielu (valsts galvenais autoceļš A7). Kvartāls raksturojams, kā mazstāvu – daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves kvartāls ar tai nepieciešamo infrastruktūru. Esošās apbūves augstums kvartālā nepārsniedz 4 stāvus.



 Detālplānojuma teritorija

1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁵.

Detālplānojuma teritorijas platība sastāda 0.5334ha. Teritorijai ir taisnstūra forma, bez izteikta reljefa. Teritorija nav apbūvēta. Teritorijas zemsedzi veido ruderalizēts atmatu zālājs. Par detālplānojuma teritoriju 2018.gada 16.oktobrī ir saņemts sugu un biotopu eksperta atzinums „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par biotopiem un vaskulāro augu sugām zemes gabalā "Ābolkrasti" ar kadastra Nr. 80700082547, Ķekavā, Dienvidu ielā 3”⁶. Atbilstoši sniegtajam Atzinumam detālplānojuma teritorijā :

- ✓ netika konstatēti Latvijā un ES īpaši aizsargājami biotopu veidi;
- ✓ netika konstatētas īpaši aizsargājamo augu sugas;
- ✓ netika konstatēti aizsargājami koki, alejas, liela izmēra akmeņi.

Detālplānojuma teritorijas:

- ✓ ZA robeža robežojas ar Pašvaldībai piederošo Īgumu ielas teritoriju (zemes vienība kadastra apzīmējums 80700081583);
- ✓ ZR robeža robežojas ar Pašvaldības īpašumu (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700083258);
- ✓ DR robeža robežojas ar Pašvaldības īpašumu (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081597);
- ✓ DA robeža robežojas Pašvaldībai piederošo Dienvidu ielas teritoriju (zemes vienības kadastra apzīmējums 80700081593).

⁵ Avots: Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas dati, Valsts zemes dienests www.kadastrs.lv

⁶ Turpmāk tekstā – Atzinums. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā Pielikumi. Atzinuma.



2.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Dienvidu ielas.



3.attēls. Skats no Dienvidu ielas uz detālplānojuma teritoriju un teritorijai pieguļošo apbūvi.



4.attēls. Dienvidu iela. Skats no Valsts galvenā autoceļa A7 uz detālplānojuma teritoriju un teritorijai pieguļošo apbūves teritoriju.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem un Apgrūtinājumu plānu (izgatavots 2017. gada 22.jūnijā), zemes vienība „Ābolkrasti” (nekustamā īpašuma adrese Dienvidu iela 3, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads) ir apgrūtināta ar 1. tabulā norādītajiem apgrūtinājumiem.

Detālplānojuma teritorijas pašreizējo izmantošanu, t.sk. esošās aizsargjoslas un apgrūtinājumus, skatīt Grafiskās daļas kartē „Teritorijas pašreizējā izmantošana”.

1. tabula. Zemes vienības apgrūtinājumi

(Datu avots: VZD kadastra informācijas sistēma, 15.01.2019.)

Nr.	Apgrūtinājumu apraksts	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājumu piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1.	Ceļa servitūta teritorija	7315030100	0.0031 ha	28.01.1998
2.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300	0.0290 ha	22.06.2017
3.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	7312030100	0.0777 ha	22.06.2017
4.	Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	7314020101	0.5334 ha	22.06.2017
5.	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900	0.5334 ha	22.06.2017
6.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400	0.0006 ha	22.06.2017

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem ir trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702).

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta gan no Dienvidu ielas, gan Īgumu ielas. Sarkano līniju platums Dienvidu ielai 14 metri, bet Īguma ielai – 12 metri.

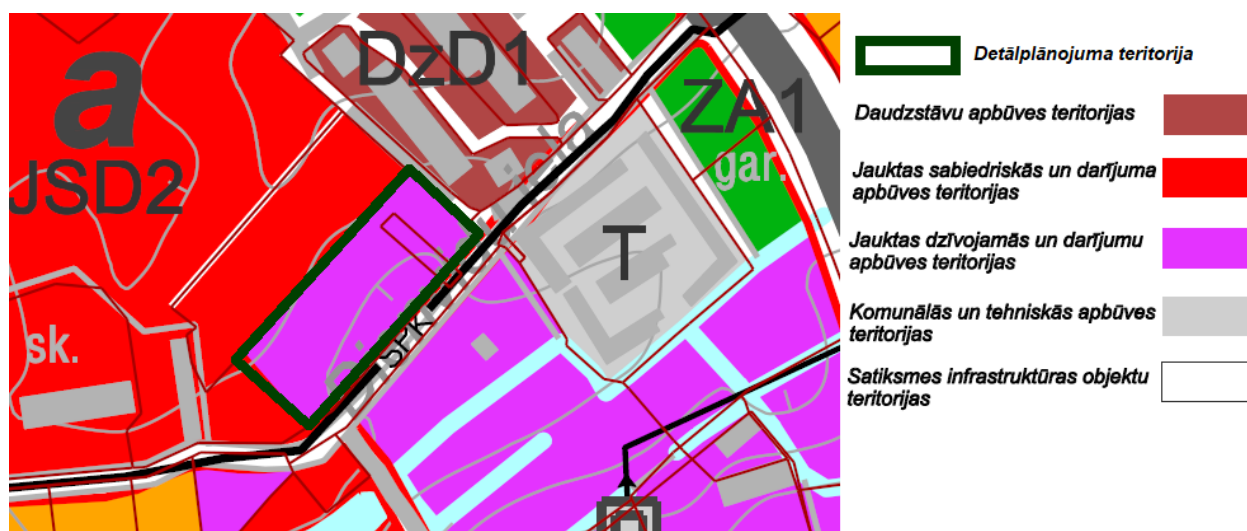
Dienvidu iela, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā, ir vienvirziena kustības iela, brauktuves platums 3.4 m, gājējiem paredzētā infrastruktūra nav izbūvēta.

Īgumu ielā transporta kustība notiek abos virzienos, brauktuves platums 5.4 metri, gājējiem paredzētā infrastruktūra nav izbūvēta.

Dienvidu ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, spiedkanalizācijas tīkli, elektronisko sakaru tīkli, vidēja spiediena gāzes vads. Īgumu ielas sarkanajās līnijās – elektroapgādes tīkli.

1.4 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu detālplānojumā iekļautā nekustamā īpašuma "Ābolkrasti" (Dienvidu iela 3) Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novada atļautā izmantošana ir Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonējums (JDzD1) un Satiksmes infrastruktūras objektu teritorija (TL).



5. attēls. Izkopējums no Ķekavas novada Teritorijas plānojuma, grafiskā materiāla „Ķekavas pagasta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aizsargjoslas”.

<p>Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas (JDzD) apakšzonējums (JDzD1)</p>	<p>Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijas nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes un būvju izmantošanas veids ir sabiedriskās un darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti, kā arī dzīvojamā apbūve, bet sekundārais - citas atļautās izmantošanas.</p>
<p>Satiksmes infrastruktūras</p>	<p>Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas nozīmē apbūves</p>

objektu teritorija (TL)	teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana
--------------------------------	--

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz zemesgabalā realizēt jaunu apbūvi saskaņā ar Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumiem. Detālplānojuma risinājumi tiek balsti uz teritorijas attīstītāja un Pašvaldības interesēm. Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030.gadam ir definēta, kā CENTRA TELPA. Ņemot vērā zemesgabala pilsētībūvniecisko izvietojumu, nekustamā īpašuma īpašnieks teritorijā plāno realizēt mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvi, tādējādi veicinot līdzsvarotu teritorijas attīstību atbilstoši Ķekavas novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijai un nodrošinot labas arhitektūras integrāciju Ķekavas apbūvē. Papildus plānots sakārtot teritorijas labiekārtojumu, nemainot kopējo kvartāla apbūves raksturu, siluetu un ainavu.

2. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Funkcionālajā zonā JDzD1 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JDzD1 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Galvenā izmantošana	Galvenā izmantošana
<ul style="list-style-type: none"> ✓ mazstāvu daudzdzīvokļu nams; ✓ rindu māja; ✓ savrupmāja; ✓ dvīņu māja; ✓ darījumu iestāde; ✓ tirdzniecības un pakalpojumu objekts; ✓ viesnīca, viesu māja, pansija; ✓ sporta un atpūtas objekts; ✓ pārvaldes iestāde; ✓ kultūras iestāde; ✓ ārstniecības iestāde; ✓ sociālās aprūpes iestāde; ✓ izglītības iestāde ✓ zinātnes iestāde; ✓ pirmsskolas izglītības iestāde ✓ ugunsdzēsības depo 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ mazstāvu daudzdzīvokļu nams. <p>Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28.panta 1.punkts nosaka, ka detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Detālplānojuma risinājumi nosaka teritorijas papildizmantošanas veidus, ņemot vērā teritorijas galvenos izmantošanas veidus.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ tirdzniecības un pakalpojuma objekts, t.s. birojs; ✓ viesnīca (dienesta viesnīca), pansija; ✓ darījumu iestāde; ✓ ārstniecības iestāde; ✓ pirmsskolas izglītības iestāde; ✓ izglītības iestāde. <p>Detālplānojuma risinājumi nosaka, ka papildizmantošanas veidus pieļaujams izvietot ēkas pirmajā stāvā.</p>
Palīgizmantošana	Palīgizmantošana
<ul style="list-style-type: none"> ✓ piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas; ✓ sabiedriskā garāža, pamatojot ar detālplānojumu; ✓ pie maģistrālajām ielām un valsts autoceļiem – degvielas uzpildes stacija, gāzes uzpildes stacija; ✓ inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; ✓ apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi, stāvvietas; ✓ inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti; ✓ apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.

Funkcionālajā zonā JDzD1 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JDzD1 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
<ul style="list-style-type: none"> ✓ palīgēkas; ✓ telpas individuālā darba vajadzībām; ✓ dzīvoklis. 	

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot Zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības. Risinājums paredz esošo zemes vienību sadalīt trīs zemes vienībās, paredzot vienu zemes vienību mazstāvu dzīvojamās apbūves attīstībai un divas zemes vienības satiksmes infrastruktūras teritorijas attīstībai.

3. tabula. Plānotās zemes vienības:

Nr. plānā	Projektēto zemes vienību platības no nekustamā īpašuma „Ābolkrasti”, kadastra apzīmējums 80700083516, Ķekavā, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā	Plānotā adrese
1.	0.4556 ha	Dienvidu iela 3, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
2.	0.0547 ha	Dienvidu iela, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
3.	0.0231 ha	Īgumu iela, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
	Kopā: 0.5334 ha	



Detālplānojumā ir noteikta plānotās apbūves izvietojuma zona, kuru veido būvlaide, 6 metru attālumā no Dienvidu un Īgumu ielu sarkanajām līnijām, un apbūves līnija, 4 metru attālumā no pieguļošo nekustamo īpašumu robežām. Ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Atļautais ēku skaits zemes vienībā – viena ēka.

6.attēls. Iespējamais apbūves izvietojums teritorijā, arhitekts Mārcis Apsītis



7., 8. Attēli. Esošā 3 un 4 stāvu apbūve Īgumu ielas rajonā.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 88.9.punktu „*Jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijā (JDzD1) maksimālais ēku augstums noteikts 12 m. Pamatojot ar detālplānojumu, apbūves maksimālo augstumu, atļauts palielināt līdz 14 m*”.

Kā jau iepriekš tika minēts, detālplānojuma teritorija atrodas Ķekavas centrālā daļā, mazstāvu – daudzstāvu apbūves kvartālā, kur esošais apbūves stāvu skaits ir trīs - četri stāvi. Atbilstoši TIAN 17.1.punktam, nosakot stāvu skaitu (šajā gadījumā ēku augstumu), pieņemts, ka stāva augstums dzīvojamām ēkām ir ekvivalents 3,5m. Līdz ar to, tiek pieņemts, ka apbūves kvartālā, kurā atrodas detālplānojuma teritorija, esošais ēku augstums ir 14 metri. Detālplānojuma risinājumi nosaka zemes vienībā izvietot mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvi līdz 3 stāviem ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3,5 stāvi), nosakot ēkas maksimālo augstumu 14 metri. Apbūves augstums noteikts, ņemot vērā esošo situāciju blakus esošajās apbūves teritorijās, kā arī to, ka veicot teritorijas attīstību apbūves pirmajos stāvos iespējams izvietot papildizmantošanas veidus kā vietējās nozīmes tirdzniecības un pakalpojuma objektus, viesnīcu, izglītības vai pirmskolas izglītības iestādi.



9.attēls. Plānotā apbūve. Skats no Dienvidu ielas. Arhitekts Mārcis Apsītis.

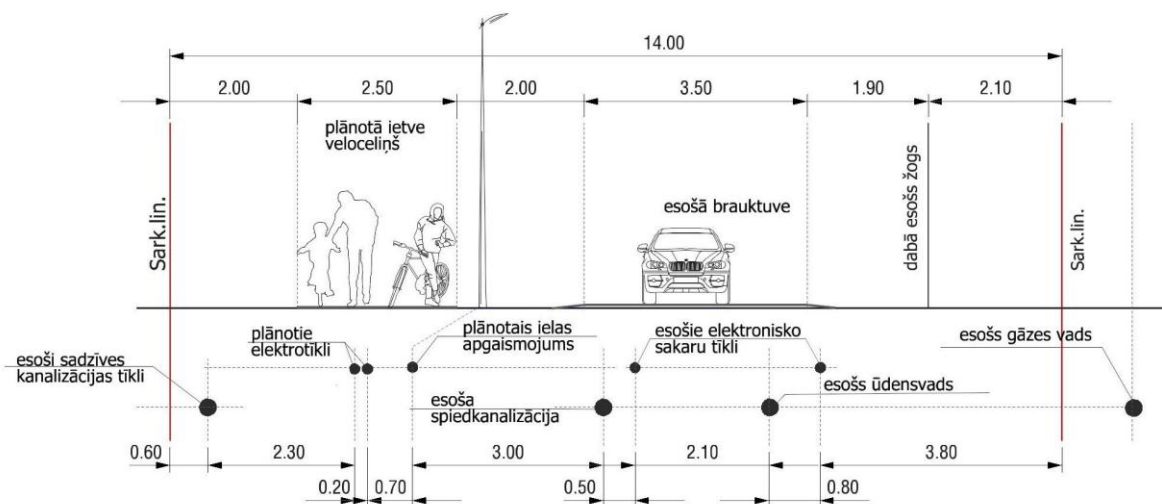
Plānotā apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos ar dažādu augstumu variācijām, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas. Tādējādi nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsēt būvnieciskās struktūras papildinājumu.

Potenciālais mājsaimniecību skaits teritorijā var sasniegt 40 mājsaimniecības (40 dzīvokļi). Šāds mājsaimniecību skaita palielinājums attiecībā pret Ķekavas pagasta kopējo iedzīvotāju skaitu (apm.15272 iedzīvotāji (2017)) ir nenozīmīgs. Uzskatām, ka noteiktais ēkas augstums un maksimālais dzīvokļu daudzums iekļaujas esošajā pilsēt būvnieciskajā situācijā, kā arī nerada papildu ietekmi un noslodzi esošajai inženierinfrastruktūrai. Detālplānojuma risinājumi nodrošina esošās pilsēt būvnieciskās vides maksimālu saglabāšanu, papildinot to ar jaunu apbūves izvietojuma priekšlikumu Dienvidu un Īgumu ielu apbūves telpā, tādējādi noslēdzot esošo kvartāla apbūvi.

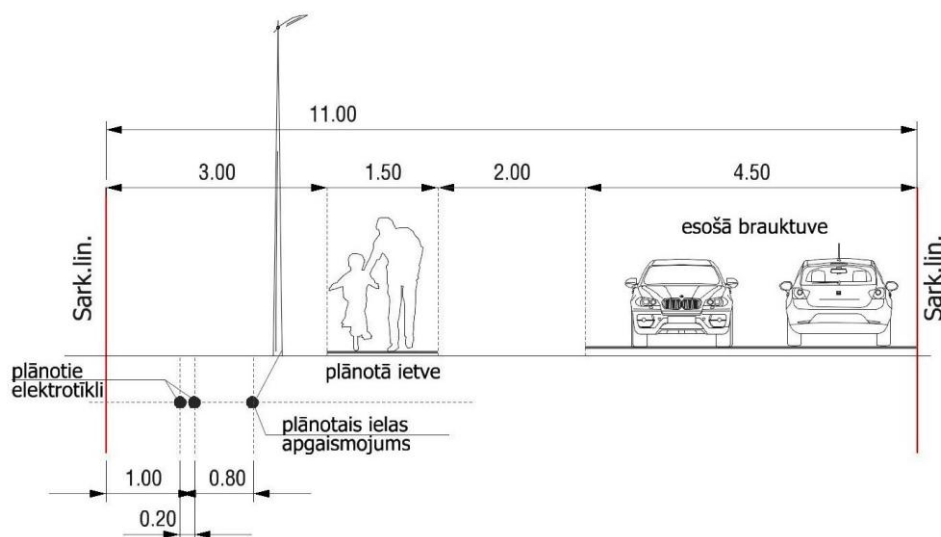
Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Projektējot jaunus stādījumus, jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas. Teritorijā autostāvvietas no dzīvojamās apbūves norobežojamas ar apstādījumu joslu.

Pieklūšana plānotajai zemes vienībai Nr.1 tiek nodrošināta no Dienvidu un Īgumu ielām. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Apbūves teritorijā ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

Detālplānojuma risinājums sniedz priekšlikumu esošo ielu šķērsprofilu izmaiņām. Dienvidu ielā plānots izvietot dalītu ielas telpu gan gājējiem, gan velobraucējiem, Īgumu ielā tiek plānota ietves izbūve. Veicot gājēju infrastruktūras izbūvi Īguma ielā, plānotā infrastruktūra savienojama ar esošo.



10.attēls. Dienvidu ielas šķērsprofils (A-A griezum).



11.attēls. Īgumu ielas šķēršprofils (B - B griezumš).

Sadzīve atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Esošās aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartēs „Zemes ierīcības plāns” un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

3.tabula Nr.3. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Aizsargjoslas	Kods	Apgrūtinājumu platības plānotajās zemes vienībās		
		Nr.1	Nr.2	Nr.3
Ceļa servitūta teritorija	7315030100	-	0.0031 ha	-
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	7312010300	0.0287 ha	-	-
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	-	0.0547 ha	0.0231 ha
Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	7314020101	0.4556 ha	0.0547 ha	0.0231 ha
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900	0.4556 ha	0.0547 ha	0.0231 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400	0.0023 ha	-	-

Piezīme – aizsargjoslu platības precizējamā izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu

būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas aprūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Dienvidu ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīkli. Jaunu tīklu izvietojums sarkanajās līnijās netiek plānots.

Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotās apbūves paredzēt būvprojektā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "TET" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Dienvidu ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Ugunsdzēsības vajadzībām nepieciešamā ūdensapgāde risināma no esošā ūdensvada izbūvējot hidrانتus. Ārējo ugunsdzēsības ūdensvada diametru, sacilpojumu un hidrantu skaitu paredz ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Dienvidu ielā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Atbilstoši Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2018.gada 25.oktobra nosacījumiem Nr.Z/1-12/2211-e detālplānojuma teritorijā atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Daugava, ŪSIK kods 4:1, sateces baseinā. Teritorijā nav atklātu grāvju, nav segtas meliorācijas sistēma. Teritorijā nav konstatēti augsti gruntsūdeņi, augsne ir dabiski labi drenēta. Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un ar iesūcināšanu gruntī. Virszemes notece no ielām tiks infiltrēta gar ielām izvietotās ievalkās. Lietusūdeņu noteces uztveršana, savākšana un novadīšana būvēm paredzēt tehniskā projekta gaitā, izvējoties labākos risinājumus.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā Dienvidu ielā atrodas esoši gāzes apgādes tīkli. Detālplānojuma risinājums nodrošina pieslēgumu esošajiem gāzes apgādes tīkliem Dienvidu ielā. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam un gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Vietas gāzes pievadam precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā Īguma ielas sarkano līniju zonā atrodas esoši SIA „Sadales tīkls” elektroapgādes objekti 0.4kV elektropārvades līnijas 2xZ-0835-17 un sadalne US-0835-17-1. Detālplānojuma risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Perspektīvā nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā slodze var sasniegt 400kW/640A. Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus. Konkrēts sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī 0,4 kV elektroapgādes tīkls jāparedz ēku un būvju būvprojekta stadijā

Perspektīvie elektroapgādes tīkli izvietojami zaļajā zonā vai zem plānotās ietves ielu sarkanajās līnijās. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apm.0,3m – 0,6m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Elektrotīklu izvietojumu paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pēc tīklu izbūves komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi". Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24.pantu energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja: 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai; 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu. Enerģētikas likuma 24.panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla

nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 191.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem. Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši noteikumu 3.punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.