

DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamajā īpašumā
“Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles
novadā**

I

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma ierosinātājs	Nekustamā īpašuma “Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā Īpašnieks, fiziska persona
Detālplānojuma izstrādātājs	SIA “Arhitektūra un vide” Reģistrācijas numurs 43603016278

2023

Saturs

1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi	3
2. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	4
3. Detālplānojuma 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	18
8. Detālplānojuma realizācija.....	19

Detālplānojums nekustamā īpašuma “Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 46720020178 (turpmāk tekstā Detālplānojums) ir izstrādāts pamatojoties uz Dobeles novada domes 26.05.2022 lēmumu 227/9 (prot. Nr.9, 15§) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšana nekustamajā īpašumā “Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā” un saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka pasūtījumu par detālplānojuma izstrādāšanu ar mērķi veikt zemes vienības sadali zemes vienībās savrupmāju apbūvei, izdalot kā atsevišķu zemes vienību ceļu, kas nodrošinās piekļuvi visām jaunveidotajām zemes vienībām.

Detālplānojuma projekts izstrādāts ievērojot

- likumus un normatīvos aktus, kas nosaka prasības teritoriju plānošanai un nekustamo īpašumu izmantošanai,
- Dobeles novada domes saistošos noteikumus Nr. 3 “Dobeles novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam grozījumu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa (turpmāk tekstā Dobeles novada teritorijas plānojums),
- Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma “Jaunfiņķi”, Krimūnu pagastā, Dobeles novadā (kadastra Nr. 46720020178) zemes vienībā kadastra apzīmējumu 46720020178, 1. Pielikums Dobeles novada domes 26.05.2022 lēmumam Nr. 227/9 (protokols Nr.9),
- institūciju izsniegtos nosacījumus. detālplānojuma izstrādei nekustamajā īpašumā “Jaunfiņķi”, Krimuldas pagastā, Dobeles novadā:
 - Valsts vides dienests, Nr.11.2/AP/4728/2022, 15.08.2022,
 - Veselības inspekcija, 2.4.9.-10/118, 05.07.2022,
 - AS “Sadales tīkls”, Nr.30AT00-05/TN-41752, 29.06.2022,
 - VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Nr. Z-1-9.3/1018,

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 – 03.06.2022 izstrādāta augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas plāna, kas sagatavots LKS-92 TM koordinātu sistēmas Latvijas normālo augstumu sistēmā epoch 2000,5, Mērogs 1:500, izstrādātājs SIA "Ģeometrs".

1. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis un uzdevumi

Īpašuma sadale savrupmāju apbūves gabalos, izdalot atsevišķi zemes vienībā piebraucamo ceļu, kas nodrošinās piekļuvi visām jaunveidotajām zemes vienībām nekustamā īpašuma Jaunfiņķi” (kadastra Nr. 46720020178), Krimūnu pagastā, Dobeles novadā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 46720020178 2,07ha platībā.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Sadalīta nekustamā īpašuma “Jaunfiņķi” zemes vienība zemes vienībās, kuru platība, konfigurācija un citi kritēriji atbilst Dobeles novada teritorijas plānojuma un darba uzdevumā noteiktajām prasībām.
2. Nosakot dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamās zemes gabalu platības, ir ņemts vērā apbūves blīvums, brīvās zaļās teritorijas rādītājs.
3. Nodrošināta piekļūšana projektētajām zemes vienībām. Ceļš ir paredzēts kā atsevišķa zemes vienība.
4. Detālplānojums izstrādāts ievērojot MK noteikumu 08.07.2014 noteikumu Nr. 392 “Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi” prasības.

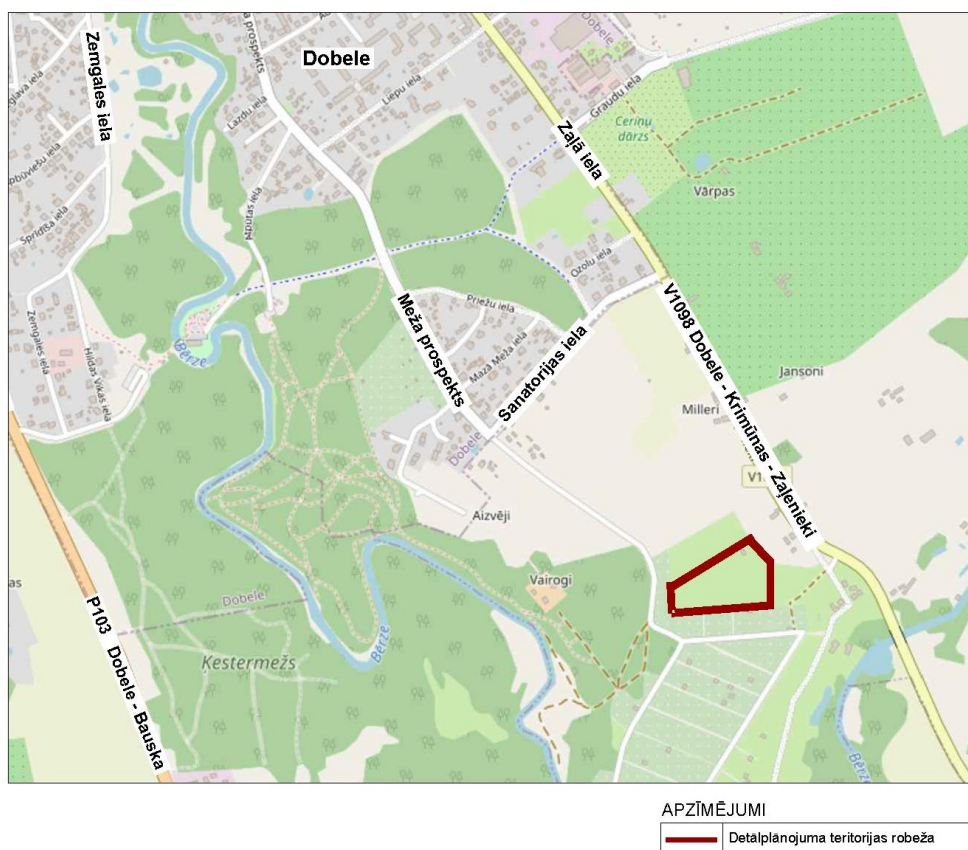


Attēls Nr.1 Detālplānojuma izstrādes robeža. Avots Darba uzdevums 2. Pielikums Dobeles novada domes 26.05.2022 lēmumam Nr. 227/9 (protokols Nr.9),

2. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija:

- atbilst nekustamā īpašuma “Jaunfiņķi” (kadastra Nr. 46720020178), Krimūnu pagastā, Dobeles novadā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 46720020178 robežai,
- atrodas Krimūnu pagastā, ciemā Parūķis, netālu no Dobeles pilsētas D robežas, aptuveni 3km attālumā no Dobeles centra,
- kopējā platība 2,07ha,
- piekļuve ir izveidota pa servitūta ceļu caur īpašumu “Fiņķi”,
- ir vienas fiziskas personas īpašums,
- piekļaujas esošai savrupmāju un esošai mazdārziņu apbūvei, kas ir fizisku personu vai pašvaldībai piekritīgas zemes,
- šobrīd netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava,
- ir izbūvēta meliorācijas sistēma.



Attēls Nr.2. Detālplānojuma teritorijas novietojums



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

3. Detālpārplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana

Detālpārplānojuma teritorija ir šobrīd neapbūvēta kādreiz lauksaimniecībā izmantota zeme. Šobrīd tā netiek saimnieciski izmantota, tā ir pļava ar dabīgu zālāju. Daļā teritorijas ir izbūvēta meliorācijas sistēma. Detālpārplānojuma teritorijā nav koku un krūmu.

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

Gar teritorijas Z robežu ir izveidots grantēts ceļš, pa kuru ir izveidota piekļuve blakus īpašumiem.

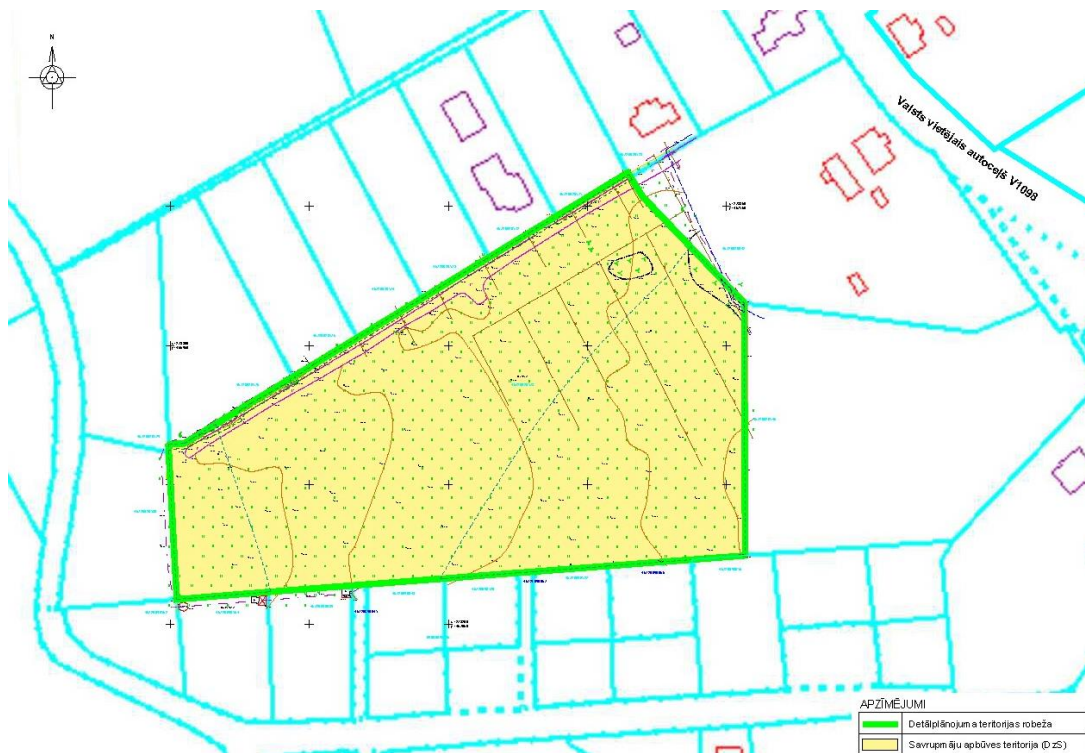
Teritorijas reljefs ir līdzens ar lēzenu kritumu A virzienā Zemes virsmas atzīme vidēji ir ap 40,00 m LAS -2000.5.



Attēls Nr. 4. Skats uz detālpārplānojuma teritoriju no servitūta ceļa 2022.gada augustā



Attēls Nr. 5. Detālpārplānojuma teritorijas apaugums 2022.gada augustā



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 Detālplānojumam teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas atbilstoši likuma "Par piesārņojumu" noteiktajā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas.

Esošās un plānotās transporta infrastruktūras elementi atrodas attālināti no detālplānojuma teritorijas. Detālplānojuma teritorija atrodas blīvi apbūvētā un ar bagātīgu apaugumu savrupmāju teritorijas iekškvartālā, kur nav novērojami un nav prognozējami riska faktori, kas varētu radīt draudus videi, cilvēka dzīvībai un veselībai.

3.2. Inženiertīkli

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti inženiertīkli:

- gar Z robežu elektropārvades kabeļu līnija, kas nodrošina elektroapgādi blakus esošajiem īpašumiem, un elektrisko tīklu sadales iekārta,
- A stūrī nelielā posmā detālplānojuma teritoriju šķērso elektronisko sakaru tīkli.

3.3. Meliorācijas sistēmas

Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves- drenas un drenu kolektors (platība nosusināta ar drenāžu). Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas meliorācijas objektā Laši, kas nodots ekspluatācijā 1974. gadā, Arhīva šifrs - 29244; Objekta Nr. - 048; Sistēmas kods – 003; Meliorācijas kadastra Nr. - 4672M48; Sateces baseina kods - 38223; Lielbaseina nosaukums – Lielupe-Lielupes baseins MK kods – 38223:048003.



Attēls Nr. 7. Meliorācijas sistēmas izvietojuma shēma. Avots: Būves tehniskās apsekošanas atzinums (E. Barkāne, 2022)

2022.gadā būvspeciāliste E. Barkāne (sertifikāta Nr. 3-01219) apsekoja detālplānojuma teritoriju un secināja, ka to skar viena koplietošanas drenu sistēma. Ietekmes teritorijā, t.i. zemes vienībās 46720020042, 46720020128, 46720020127 un 46720020126 atrodas drenu kolektors, kas ir ievadīts drenāžas akā pie valsts autoceļa V1098 Dobeles-Krimūnas-Zaļenieki un nodrošina ūdens novadīšanu no zemes vienības 46720020178. Ūdens pa šo drenu kolektoru ieplūst valsts ūdensnotekā Bērze (USIK kods 3822:01) aptuveni pie piketa 360/70. Apsekošanas brīdī drenu izteka netika atrasta. Apsekošanas laikā tika apjautāti vietēji iedzīvotāji, kuri norādīja, ka apkārtnē teritorijā ir sauss, akās ūdens gandrīz kā nav. Pēc vizuālās apskates tika secināts, ka zemes vienībā 46720020128 uz kolektora ir uzbūvēta māja “Mušas”, līdz ar to pastāv risks, ka kolektors ir bojāts.

Saskaņā ar Būves tehnisko atzinumu (E. Barkāne, 2022) Detālplānojuma teritorijas meliorācijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs, jo izteikti mitras ieplakas nav konstatētas, bet drenu izteka VNŪ Bērzē nav atrodama (atrodas zem zemes, vai zem ūdens līmeņa).

3.4. Aizsargjoslas

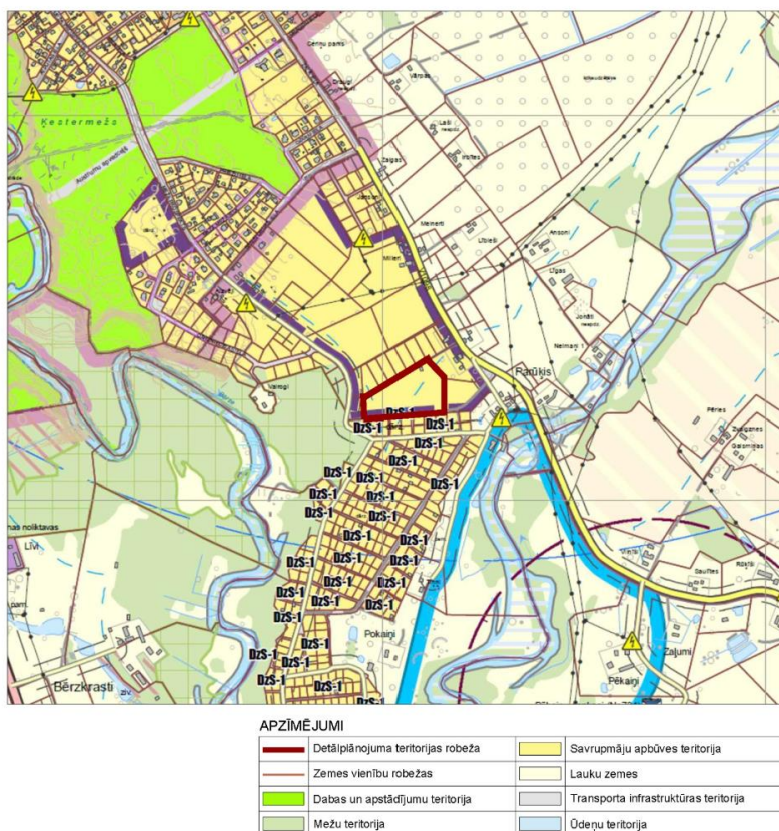
Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas esošas un saglabājamās aizsargjoslas:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju – 7312040100,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 7312050201,
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 7312050300,
- Ceļa servitūta teritorija, par ko Zemesgrāmatā ir veikta atzīme,
- Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 311020101 (Bērzes upe atrodas aptuveni 300m attālumā no detālplānojuma teritorijas).

3.5. Teritorijas plānotā izmantošana atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Dobeles novada teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju, vasarnīcu un dārza māju apbūve.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Savrupmāju apbūves teritorijām DzS, un Savrupmāju apbūves teritorijām DzS1, kas ir esošo mazdārziņu teritorijas.



Attēls Nr.8. Detālplānojuma teritorijas un piegulošo teritoriju atļautā izmantošana.

Avots: Dobeles novada plānotā izmantošana

<https://www.dobele.lv/lv/media/8364/download?attachment>

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība	1200 m ² , rindu mājas sekcijai – 400 m ² , dvīņu mājas sekcijai – 600 m ² ;
Apbūves blīvums	40 % (t.sk. ēku apbūves laukums – 30 %)
Minimālā neapbūvētā teritorija	60 % (t.sk. apstādījumi – 30 %)
Minimālais zemes vienības platums	20 m, dvīņu mājai-15 m katrā, rindu mājai-10 m katrā
Apbūves maksimālais augstums	10 m
Maksimālais stāvu skaits	2 stāvi. Ēkas augstumam H, jebkurā tās punktā jāatbilst attiecībai $H \leq 1,5A$, kur A ir attālums no zemes gabala robežas līdz punkta H projekcijai uz zemes virsmas.
Būvlaide	6 m

Attēls Nr.9. Nosacījumi savrupmāju dzīvojamo teritoriju izmantošanai. Avots: Dobeles novada teritorijas plānojums. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

Atbilstoši Dobeles novada teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija ir veidojama kā Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, kur veidojama savrupmāju apbūve ar maksimālo stāvu skaitu- 2 stāvi.

Detālplānojuma teritorijas apbūve ir veidojama kā blakus esošās dzīvojamās apbūves papildinājums. Teritorija ir plānota dzīvojamo ēku kompleksai apbūvei zemes vienībās ar platību ne mazākās par 1200 m², paredzot 13 jaunveidojamas zemes vienības savrupmāju apbūvei un paredzot 1 zemes vienību piebraucamajam ceļam.

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir veidojama pa esošo servitūta ceļu gar īpašuma "Fiņķi" Z robežu. Piekļuve jaunveidojamām zemes vienībām ir organizējama no piebraucamā ceļa, kas veidojams pa esošā piebraucamā ceļa trasi un pieslēdzams servitūta ceļam, kā arī veidojams līdz īpašumam "Alkšņi", kur perspektīvā iespējams turpināt piebraucamā ceļa trasi. No piebraucamā ceļa gar Z robežu ir veidojami divi ceļa atzari, kas noslēdzami ar apgrīšanās laukumu. Piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība, kur paredzēta transporta 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 40 % (t.sk. ēku apbūves laukums – 30 %),

Minimālā brīvā teritorija - 60 % (t.sk. apstādījumi – 30 %)

Maksimālais stāvu skaits - 2stāvi,

Būvlaide gar piebraucamā ceļa nodalījuma joslu – 6m.

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, ha	%
	Kopējā teritorijas platība	2,07	100
DzS	Savrupmāju apbūves teritorijas	1,6767	81
TR	Transporta infrastruktūras teritorija,	0,3933	19

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



Attēls Nr. 10. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums.

5. Transporta organizācija

Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Dobeles novadu un blakus esošajām teritorijām nodrošina esošais ielu un ceļu tīkls. Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir veidojama pa servitūta ceļu gar īpašuma "Fiņķi" Z robežu, kas savukārt pieslēdzas valsts vietējam autoceļam V 1098.

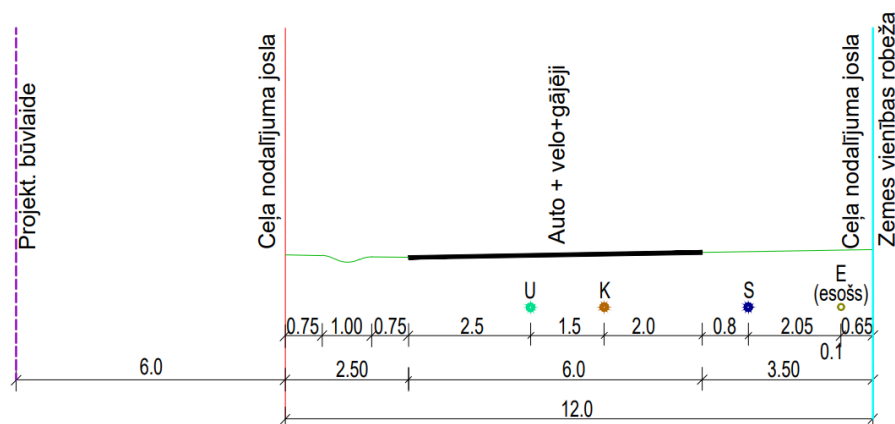
Detālplānojuma teritorijā paredzēts veidot galveno jaunveidojamā ceļa trasi gar Z robežu pa esošo piebraucamā ceļa trasi, kas nodrošina piekļuvi blakus esošajiem īpašumiem, ar pieslēgumu servitūta ceļam caur īpašumu "Fiņķi" un iespējamu pieslēgumu īpašumam "Alkšņi". No galvenās piebraucamā ceļa trases ir veidojami divi atzari, kas noslēdzami ar apgriešanās laukumiem 12x12m. Pagaidu variantā līdz piebraucamā ceļa turpinājumam īpašumā "Alkšņi", pie robežas ar šo īpašumu ir veidojams apgriešanās laukums.

Visām savrupmāju apbūves zemes vienībām piekļuve veidojama no piebraucamā ceļa. Jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķā zemes vienība 12m platumā.

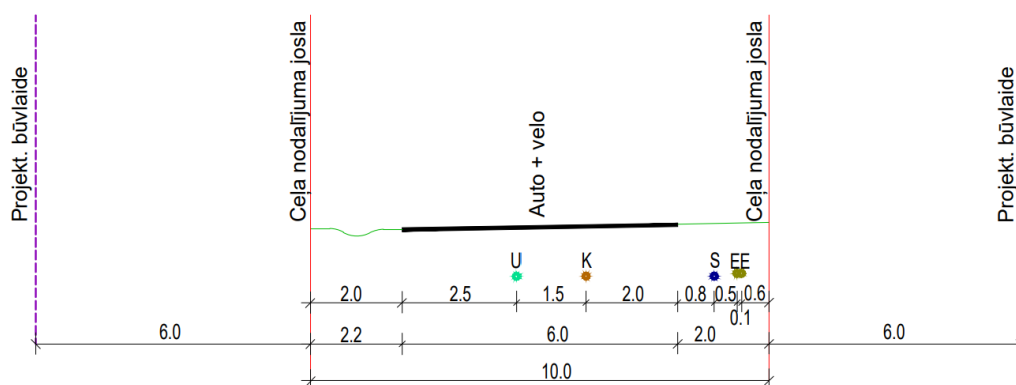
Tā kā detālplānojuma teritorija ir veidojama kā dzīvojamā zona, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir veidojams paredzot samazinātu auto transporta pārvietošanās ātrumu un organizējot visa veida transporta un gājēju kustību pa vienotu cietā seguma brauktuvi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

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama cietā seguma brauktuve 6 m platumā, nepieciešamie inženiertīkli un ielas infrastruktūras elementi. Būvlaide noteikta 6m no jaunveidojamā piebraucamā ceļa nodalījuma joslas.

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



Attēls Nr. 11. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa gar detālplānojuma Z robežu šķērsprofils



Attēls Nr. 12. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa atzaru šķērsprofils

6. Inženiertīklu nodrošinājums

Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma teritoriju perspektīvā paredzēts pieslēgt novada centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem. Šobrīd detālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēti centralizētie ūdensvada un kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās ūdensapgādes sistēmas zonas.

Saskaņā ar Dobeles novada Teritorijas plānojumu:

- Atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni esošajās un jaunās apbūves teritorijās, kur nav izbūvēta centralizētā ūdensapgādes sistēma, kā pagaidu risinājums, atļauta lokālu ūdens ieguves vietu - grodu vai urbtu aku ierīkošana.
- Pieslēgšanās centralizētās kanalizācijas tīkliem ir obligāta, ja esošie maģistrālie vai sadalošie kanalizācijas tīkli atrodas līdz 50 m attālumā no projektējamā vai rekonstruējamā objekta zemesgabala robežas un pieslēgšanās tiem ir iespējama.

Detālplānojuma plānots izveidot 13 jaunas zemes vienības savrupmāju apbūvei. 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. Diennaktī detālplānojuma teritorijā plānotais ūdens patēriņš varētu būt 5200L, kad detālplānojums pilnībā tiks realizēts.

Iespējamie risinājumi centralizēto ūdensvada un kanalizācijas tīklu pieslēgumiem, un tehniski ekonomiskais izvērtējums

Tuvākā teritorija, kur izvietoti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli ir Dobeles pilsēta. Tuvākie iespējamie ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi ir aptuveni 2km attālumā. Tuvākās sadzīves notekūdeņu attīrīšanas ietaises ir Dobeles pilsētas NAI Bērzes pag. „Krīgeri” atrodas vairāk kā 2km attālumā, Krimūnu ciema NAI Krimūnu pag. Krimūnu ciemā atrodas vairāk kā 6km attālumā.

Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves aptuvenais ekonomiskais izvērtējums

	Izmaksas eur	Daudzums	Aptuvenās izmaksas kopā eur
Pieslēgumu izbūve līdz centralizētiem ūdensapgādes tīkliem	2000/m	2000m	400000
Lokālu ūdens ņemšanas vietu ierīkošanas izmaksas	2000/mājsaimniecībai	13	26 000
Centralizētas ūdensapgādes sistēmas ar artēzisko urbumu, ūdens sagatavošanas ēku un iekārtām, ūdensapgādes tīkliem izbūves izmaksas			69 000
Pieslēgumu izbūve līdz centralizētiem kanalizācijas tīkliem	250/m	2000m	500000 + sūkņu stacijas izbūve
Vietēju centralizētu attīrīšanas ietaišu ar ražību 30 m ³ /dnn			90000
Lokālu notekūdeņu apsaimniekošanas ietaišu ierīkošanas izmaksas	3500/mājsaimniecībai	13	45000

Salīdzinot nepieciešamos finanšu resursus, var konstatēt, ka vietēju centralizētu ūdensapgādes sistēmas un notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūve, kā arī pieslēgšanās centralizētajiem Dobeles novada ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem nav ekonomiski pamatojama:

- izmaksas pieslēgumiem centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir vairāk kā 10 reizes lielākas par vietējo risinājumu pielietošanu,
- attālums ir pārāk liels, lai risinājums būtu ekonomiski pamatots, jo nepieciešama spiedvada un sūkņu staciju izbūve, bez tam būtu jāveic būvdarbi privātīpašumos un Valsts vietējā autoceļa V-1089 nodalījuma joslā,

- gadījumā, ja būvē vietējas notekūdeņu attīrīšanas ietaises detālplānojuma teritorijā, tās izbūvei nepieciešams paredzēt atsevišķu zemes vienību, kur ietilpst attīrīšanas ietaises un to aizsargjosla 50 m ar ierobežojumiem teritorijas izmantošanai. Šim mērķim nepieciešamā teritorija aizņemtu aptuveni 100x100m platību, kas aizņemtu aptuveni pusi detālplānojuma teritorijas.

- saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma 6.panta pirmo daļu vietējā pašvaldība organizē ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu savā administratīvajā teritorijā. Centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūve ir pašvaldības pienākums, savukārt zemes vienību īpašnieku pienākums var būt tikai izveidot pieslēgumu no sava īpašuma līdz pašvaldības izveidotajai centrālajai sistēmai,

Tādēļ Detālplānojuma teritorijā savrupmāju apbūvē kā pagaidu variants ir piemērojami lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi, ievērojot, ka perspektīvā paredzēts pieslēgties novada centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem. Lai nodrošinātu iespēju perspektīvā pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, jaunveidojamās ceļa šķērsprofilā ir paredzēta vieta ūdensvada un kanalizācijas tīklu novietojumam.

Detālplānojuma teritorijā iedzīvotājiem obligāti ir jāpieslēdzas pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves, ja tādi tiks izbūvēti 50m attālumā.

Pagaidu risinājumi:

- Līdz iespējai pieslēgties centralizētajam ūdensvadam, ir veidojamas vietējas ūdens ņemšanas vietas katrā zemes vienībā. Lai nodrošinātu iespēju perspektīvā pieslēgties centralizētajam ūdensvadam, jaunveidojamās ielas šķērsprofilā ir paredzēta vieta ūdensvada tīklu novietojumam. Risinājumi ir precizējami būvniecības dokumentācijas izstrādes stadijā.

Lokālajam ūdensapgādes avotam - spicei vai dziļurbumam jānodrošina cilvēka veselībai nekaitīgu un kvalitatīvu dzeramo ūdeni un tā kvalitātes atbilstību MK 14.11.2017. noteikumiem Nr. 671 „Dzeramā ūdens obligātās nekaitīguma un kvalitātes prasības, monitoringa un kontroles kārtība”. Ja tiek paredzēts dziļurbums virs 20 m, jāsaņem atļauju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Dziļurbuma gadījumā, jāiekārto un jānodrošina 10 m stingrā režīma aizsargjoslas ap pazemes ūdens ņemšanas vietām ievērošanu saskaņā ar MK 20.01.2004. noteikumu Nr.43 “Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” p. 7. un 11. prasībām.

- Līdz iespējai pieslēgties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, detālplānojuma teritorijā ir veidojamas decentralizētas kanalizācijas sistēmas. Katrā zemes vienībā iespējams izbūvēt vietēju bioloģisko sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ar jaudu līdz 5m³/diennaktī vai hermētiskas izsmelamās tvertnes katrā zemes vienībā vai kopīgi vairākām zemes vienībām. Attīrītie kanalizācijas notekūdeņi ir infiltrējami gruntī. Hermētiskām krājtvertnēm jānodrošina regulāra iztukšošana pamatojoties uz līgumu ar komersantu, kas nodrošina notekūdeņu savākšanu no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām.
- Jaunveidojamās zemes vienībās vietējās kanalizācijas sistēmas ir novietojamas tā, lai perspektīvā būtu iespējams pieslēgties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem. Pēc centralizētas kanalizācijas sistēmas

ierīkošanas, izvadus nepieciešams pārslēgt pie centralizētās sistēmas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtu demontēt.

Iespējamie vides riski

Iespējamais vides risks – neatbilstoša decentralizēto notekūdeņu savākšanas un ietaišu izvēle un apsaimniekošana – nehermētisks rezervuārs, neregulāra krājrezervuāra satura izvešana, lokālo notekūdeņu attīrīšanas ietaišu nepareiza apsaimniekošana var radīt notekūdeņu noplūšanu gruntsūdeņos un meliorācijas sistēmā, kas detālplānojuma risinājumos netiek pieļauta. Šādi draudi rodas, ja netiek nodrošināta septiķos un krājrezervuāros uzkrāto notekūdeņu un ar tiem saistīto nosēdumu regulāra izvešana vai nenotiek atbilstoša notekūdeņu attīrīšana individuālajās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

Lai pēc iespējas novērstu vides risku neattīrītu notekūdeņu nonākšanai gruntsūdeņos (līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajiem ūdensapgādes un 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.

Pielietojot tikai sertificētas iekārtas ūdens ieguvei un 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 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 m³ /dnn ar slēgtu apstrādi visā ciklā, kas nodrošina vides aizsardzības normatīviem atbilstošu vides aizsardzības līmeni un piesārņojuma nenonākšanu vidē, vai arī izvietojami hermētiski izsmelami kājrezervuāri paredzot to regulāru iztukšošanu.
- 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.
- Ievērojot MK noteiktās prasības un Dobeles novada domes 26.05.2022 saistošos noteikumus Nr.21 Par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību Dobeles novada pašvaldībā”, kas ir saistoši visām fiziskām un juridiskām personām un nosaka uzraudzības un kontroles kārtību, lai aizsargātu cilvēku veselību, nodrošinātu vides aizsardzību un dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu, visas lokālās notekūdeņu savākšanas vai attīrīšanas ietaises ir reģistrējamas pašvaldībā.

- Jaunveidojamo zemes vienību īpašniekiem jānodrošina brīvu piekļuvi atbildīgajiem pašvaldības vai valsts institūciju pārstāvjiem decentralizēto kanalizācijas sistēmu kontroles un uzraudzības vajadzībām.
- Lokālajām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ir jāveic normatīvajos aktos noteikta apkope,
- 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 ne tālāk kā 50m attālumā obligāti ir jāveic pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, izvadus pārslēdzot pie centralizētās sistēmas un notekūdeņu attīrīšanas iekārtas demontējot.
- Katrā zemes vienībā vai vienojoties vairākām zemes vienībām ir izvietojamas lokālas ūdens ņemšanas vietas atbilstoši normatīvo aktu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām.
- Katrā zemes vienībā līdz pieslēgumam centralizētajam ūdensvadam lietotājam jānodrošina dzeramā ūdens kvalitāte.

Meliorācija un lietus ūdens savākšana

Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un tai pieguļošajās platībās.

Lai teritorijas apbūve noritētu izslēdzot meliorācijas sistēmas darbības traucējumu, zemes īpašniekam, vai jaunajiem zemes īpašniekiem jāievēro, ka

- Izstrādājot jebkāda veida būvprojektus (ceļu, grāvju, māju, komunikāciju, dīķu, pagrabu un citā veidā būvniecībai, kur tiks paredzēti būvdarbi zem esošā zemes līmeņa) paredzēt pasākumus meliorācijas sistēmas saglabāšanai, vai būvprojektos iekļaut to pārbūvi. Jāņem vērā, ka drenu un kolektoru izbūves dziļums ir aptuveni 1.2m.
- Vai arī pirms būvprojektēšanas uzsākšanas, rosināt izņemt sistēmas daļu no meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem.
- Ja tiks saņemts pamatots atteikums daļas meliorācijas sistēmas izslēgšanai no meliorācijas sistēmas kadastra datiem, tad teritorijas apbūves projektēšanas laikā ņemt vērā, ka drenu un kolektoru zari atrodas aptuveni 1,0-1,2m dziļumā.
- Ja ceļa sāngrāvja dziļums un ceļa būvniecība kopumā skars drenu izbūves dziļumu, tad visus ienākošus zarus nepieciešams ievadīt šajā sāngrāvī, izbūvējot drenu iztekas. Savukārt visiem izejošiem drenu zariem izbūvēt uznavas, līdz ar to pasargājot drenas no piesērējuma.
- Vietās, kur plānotais ceļš šķērso drenas, tie būtu aizvietojami ar SN8 caurulēm.
- Ja slēgto drenu sistēmu nav iespējams pārbūvēt vai saglabāt, tad izskatīt variantu, ka apdzīvotās vietās ūdens novadīšanai no teritorijas ir iespējams ierīkot vaļējos susinātājgrāvjus, kurus pieņemts rakt pa zemes gabalu robežām.
- Pirms teritorijas apbūves, jāveic zemes virsas planēšanas darbus, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm.
- Ceļa būvniecība jāveic pirms apbūves veikšanas. Ūdens novadīšanu no ceļa un kopumā no teritorijas jārisina būvprojekta izstrādes gaitā, ņemot vērā:
 - Ja drenu sistēma tiks izslēgta no meliorācijas sistēmas kadastra datiem (iepriekš izpildot visus inventarizācijā noteiktos nosacījumus, ja tādi būs), pirms ceļa

projektēšanas, tad ceļa projektēšanai, kā arī citai apbūvei no meliorācijas viedokļa nosacījumi nav.

- Ja drenu sistēma netiks izslēgta no meliorācijas sistēmas kadastra datiem pirms ceļa projektēšanas, tad ceļa projektā jāiekļauj visus nosacījumus, kas ir atrunāti meliorācijas sistēmas inventarizācijas lietā. Pie citas apbūves projektēšanas ņemt vērā, ka teritorijā atrodas drenāža un tā ir saglabājama.

Elektroapgāde

Jaunveidojamo zemes vienību nodrošinājumam ar elektroapgādi ir veidojamas 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās un ievadsadalnes pie katras zemes vienības. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa, kas nodrošinās piekļuvi lielākajai daļai 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 esošo Z35303-1 KS-609 un Z35303-1 KS-654 vietās jāparedz kabeļu komutācijas sadalnes ar elektroenerģijas uzskaites sekciju. Saistībā ar sadalnes nomaiņu, jāparedz esošo kabeļu līniju rekonstrukciju nepieciešamajā apjomā, pieslēdzot tās jaunizbūvējamai sadalnei. Līdz elektroenerģijas uzskaites sadalnēm jāveido kabeļu līniju. 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.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi".

Ekspluatējot elektrotīklus jāievēro prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika".

Apsaimniekojot detālplānojuma teritoriju, jāievēro Aizsargjoslu likuma prasības. Īpaši jāievēro 35.panta "Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās" un 45.panta "Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem" prasības.

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., 19¹, 23., 24. panti.

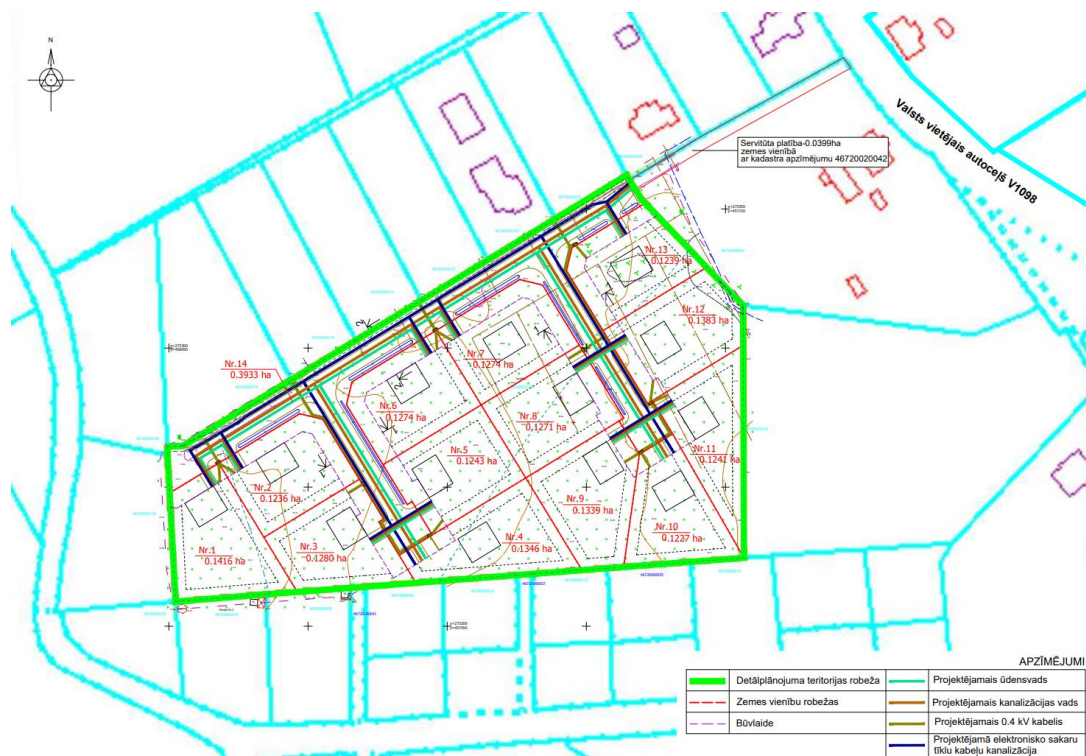
Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās. Vēlams pielietot alternatīvas enerģijas gaismekļus. Jaunveidojamās ielas šķērsprofilā paredzēta vieta ielas apgaismojuma izveidošanai nepieciešami 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijai.

Elektroniskie sakari

Detālplānojuma teritoriju ZA stūrī šķērso elektronisko sakaru tīkli, kam ir noteikta un saglabājama aizsargjosla.

Detālplānojuma teritorijā ir uzrādīts esošais un norādīts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietoējums. Perspektīvais elektronisko sakaru tīkls, ja tāds nepieciešams, ir izvietojams jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.

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



7. Aprūtinātās 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:

Daļā detālplānojuma teritorijā ir saglabājama esošā vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 311020101 (Bēzres upes aizsargjosla)

Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas, kā arī ievērotas pēc izbūves nosakāmās ekspluatācijas aizsargjoslas plānotajiem inženiertīkliem:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru līniju un kabeļu kanalizāciju – 7312040100,
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju– 7312050201,
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu– 7312050300,

Perspektīvos inženiertīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta visu inženiertīklu droša ekspluatācija.

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti respektējot ceļa servitūta teritorija, kas nav juridiski nostiprināta.

8. Detālplānojuma realizācija

Detālplānojuma teritorija ir realizējama vienā kārtā sekojošā kārtībā:

- Izbūvējams jaunveidojamais piebraucamais ceļš ar vismaz šķembu segumu un apgriešanās laukumiem,
- Izbūvējami pieejamie inženiertīkli piebraucamā ceļa nodalījuma joslā (vismaz elektroapgāde),
- Pēc piekļuves nodrošināšanas ir veicama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana un reģistrēšana, un uzsākama jaunveidojamo zemes vienību apgūšana,
- Pēc apbūves pabeigšanas zemes vienībās jaunveidojamā ceļa brauktuvei izveidojams cietais segums un izbūvējami piebraucamā ceļa labiekārtojuma elementi.

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 ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvju 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.