

Nekustamā īpašuma  
**“Laires krasti”**  
**Mežārēs, Babītes pagastā,**  
**Mārupes novadā**

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8048 001 1103

# DETĀLPLĀNOJUMS

1.sējums

Izstrādes vadītāja:

Babītes novada pašvaldības  
Attīstības daļas teritorijas plānotāja

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālplānojumi SB"  
Reg.Nr. LV40203081595  
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,  
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

Nekustamā īpašuma  
**"Laires krasti"**  
**Mežārēs, Babītes pagastā,**  
**Mārupes novadā**

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8048 001 1103

# DETĀLPLĀNOJUMS

1.sējums

Pasūtītājs: Īpašnieks

Izstrādātājs: SIA "Detālplānojumi SB"

2021

# SATURS

## 1.SĒJUMS

<b><u>I DALA. PASKAIDROJUMA RAKSTS</u></b>		5
IEVADS		5
1. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI		7
2. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA		8
3. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI		9
3.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums		12
<b><u>II DALA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI</u></b>		18
1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA		18
2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS)		18
3. TRANSPORT INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)		20
4. VIDES PIEEJAMĪBA		21
5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI		21
6. PRAŠĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM		22
7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA		22
<b><u>III DALA. GRAFISKĀ DALA</u></b>		25
1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS	Lapa 1	26
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS, APGRŪTINĀJUMU UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU PLĀNS	Lapa 2	27
3. SARKANO LĪNIJU PLĀNS	Lapa 3	28
4. ELEKTROAPGĀDES NODROŠINĀJUMA SHĒMA	Lapa 4	29
5. PAZEMES ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLU KABEĻU KANALIZĀCIJAS NODROŠINĀJUMA SHĒMA	Lapa 5	30
6. VIDĒJĀ SPIEDIENA GĀZES APGĀDES NODROŠINĀJUMA SHĒMA	Lapa 6	31
7. VIETĒJO ŪDENS UN SADZĪVES KANALIZĀCIJAS SISTĒMU IZVIETOJUMA SHĒMA	Lapa 7	32
8. TRANSPORTA KUSTĪBAS SHĒMA	Lapa 8	33
9. ZEMES IERĪCĪBAS PLĀNS	Lapa 9	34
10. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS	Lapa 10	35

## 2.SĒJUMS

<b>IV DAĻA. KOPSAVILKUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU</b>	5
1. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu	5
2. Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	6
3. Paziņojumi par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	17
4. Īpašuma tiesību apliecinājošie dokumenti	21
5. Institūciju nosacījumi detālplānojuma izstrādei	28
6. Ziņojums par detālplānojuma izstrādei izsniegto nosacījumu ievērošanu	46
7. Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām	55
<b>PIELIKUMI</b>	56
Topogrāfiskais plāns	57
AS "Sadales tīkls" pielīguma ierīkošanas izmaksu aprēķins	59
Babītes novada pašvaldības domes lēmums (sēdes protokols Nr.3, 15.§) „Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Kalniņi" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0785 sadalei un robežas pārkārtošanai ar nekustamā īpašuma "Celiņi" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0079, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā”	69
Saskaņojums ar Pašvaldības nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas Ceļu būvinženeri	73
Saskaņojums ar <i>Vārds Uzvārds</i>	75
Sertifikāts Zemes ierīcības darbu veikšanai (Sert.- AA0042) un detālplānojuma izstrādātāja izglītības dokuments	76
Administratīvā līguma projekts	78

## I daļa

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

### IEVADS

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes lēmumu (sēdes protokols Nr.3, 15.§) „Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Kalniņi" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0785 sadalei un robežas pārkārtošanai ar nekustamā īpašuma "Celiņi" zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0079, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā” (ar lēmumu var iepazīties detālplānojuma 2.sējumā pie Pielikumiem), nekustamā īpašuma "Kalniņi" zemes vienībai "Laimes krasti" ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103, Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā tika mainīts nekustamā īpašuma nosaukums uz - nekustamais īpašums "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103.

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103, uzsākts un izstrādāts, pamatojoties uz īpašnieku iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2021.gada 24.marta lēmumu (sēdes protokols Nr.7, 3.§) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma "Kalniņi" zemes vienībai "Laimes krasti" ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā”, un izdoto Darba uzdevums Nr. 05-2021 par detālplānojuma izstrādi.

Detālplānojuma izstrādes vadītāja ir Babītes novada pašvaldības Attīstības daļas teritorijas plānotāja Daina Klauģe.

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar:

- Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un atzinumiem;
- „Teritorijas attīstības plānošanas likumu”;
- „Aizsargjoslu likumu”;
- „Zemes pārvaldības likumu”;
- „Būvniecības likumu”;
- Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru kabineta 2014.gada 08.jūlija noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
- Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”;
- Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”;

- Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumiem Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””;
- Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves””;
- Ministru kabineta 2014.gada 04.februāra noteikumiem Nr.61 „Noteikumi par Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un aprūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu klasifikatoru”;
- Ministru kabineta 2018.gada 04.septembra noteikumiem Nr.558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
- Darba uzdevumu Nr. 05-2021 detālplānojuma izstrādei;
- Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”;
- citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas attiecināmi uz detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma projekta sastāvā ietilpst:

1. Paskaidrojuma raksts;
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
3. Grafiskā daļa;
4. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu.

Ar detālplānojuma izstrādi saistītie dokumenti apkopoti atsevišķā sējumā “KOPSAVILKUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU”.

Detālplānojuma Grafiskā daļa izstrādāta uz SIA “BM-projekts” (reģistrācijas Nr.40103196966) uzmērītā un 2021.gada 30.septembrī Mārupes novada pašvaldībā reģistrētā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

# 1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

**Detālplānojuma izstrādes mērķis** – Detalizēt zemes vienības izmantošanu un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijā privātmāju būvniecību, vienlaikus nosakot jauno zemes vienību robežas un aprobežojumus kā arī privātmāju uzturēšanai nepieciešamo transporta infrastruktūru un inženierkomunikācijas.

## **Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:**

- Plānot teritorijas attīstību saskaņā ar apkārt esošo/plānoto teritoriju apbūves struktūru.
- Noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", paredzot pieklūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
- Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt pieklūšanas iespēju no Kleistu ielas, plānojot nobrauktuvi pretim Mazajai Miera ielai. Plānojot ielu tīklu jāievēro princips, ka ielas veidojamas tā, lai tās būtu savienojamas vienotā ielu tīklā, izvairoties no strupceļu veidošanas. Izvērtējot detālplānojuma teritorijas apkārtni, jāparedz iespēja plānoto ielu turpināt uz kaimiņu zemes vienību pusi. Pieslēgumu(-us) Kleistu ielai saskaņot ar Babītes novada pašvaldības administrācijas Pašvaldības nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas Ceļu būvinženeri.
- Izvērtēt un aprakstīt nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājuma apjomu visu teritorijā plānoto darbību nodrošinājumam. Grafiski attēlot inženierkomunikāciju pievadus detālplānojuma teritorijai un inženierkomunikāciju objektu izvietojumu detālplānojuma teritorijā. Ja teritorijā plānotas lokālās ūdens ņemšanas vietas un/vai sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, detālplānojumam pievienot tehniski ekonomisko pamatojumu šādam risinājumam salīdzinājumā ar centralizēto tīklu ibūvi un uzturēšanu ilgtermiņā, vēršot uzmanību uz vides kvalitātes saglabāšanu.
- Plānojot jaunas apbūves teritorijas ar vairāk nekā 15 apbūves zemes vienībām, jāparedz labiekārtota publiskā ārtelpa vismaz 800 m<sup>2</sup> (rotaļu laukumi, mierīgas atpūtas vietas zona, aktīvas atpūtas vietas zona), kas neietilpst apbūvēto zemes vienību teritorijās, ir brīvi pieejami sabiedrībai un izbūvējama pirmajā kārtā, ja apbūvi ir paredzēts veikt pa kārtām. Šajā teritorijā netiek ierēķinātas ūdenstilpnes, ūdenstece un platība ielu sarkano līniju robežās.
- Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
- Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
- Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma realizācijas kārtību.
- Darba uzdevumi var tikt precizēti atbilstoši iesniegtajam risinājumam vai institūciju izdotajiem nosacījumiem.

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma izstrādes teritorija ietver nekustamā īpašuma "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103 visā tās 1.7713 ha lielā platībā. Detālplānojuma teritorija atrodas apdzīvotā vietā Mārupes novadā, Babītes pagastā, Mežārēs, pašvaldības Kleistu ielas malā. Detālplānojuma austrumu robeža robežojas ar Rīgas pilsētu.

Saskaņā ar Valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, zemes vienībai "Laimes krasti" ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103 reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM-0101).

Saskaņā ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” rīcībā esošajiem meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas meliorācijas objekta "Stropu", 1968. gads, arhīva šifrs 1253, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves: kontūrgrāvis ar meliorācijas kadastra Nr. 4114:91; kontūrgrāvis, kas nav reģistrēts meliorācijas kadastrā; drenas, drenu kolektors.

Saskaņā ar Situācijas plānu, detālplānojuma teritorijā atrodas lauksaimniecības zeme (tajā skaitā pļavas), ūdensobjektu zeme (tajā skaitā zeme zem ūdeņiem). Saskaņā ar Aprūtinājumu plānu, detālplānojuma teritorija aprūtināta ar:

- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000).

Saskaņā ar topogrāfisko plānu, detālplānojuma teritorijā nav esošu inženierkomunikāciju. Ārpus detālplānojuma teritorijas blakus esošajā Kleistu ielā (zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0091) ir esošs pazemes vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru kabelis (Tet) un elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija (Tet).

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta veidojot pieslēgumu pie pašvaldības Kleistu ielas pretim Mazajai Miera ielai.

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Funkcionālo zonējuma karti, detālplānojuma teritorija atrodas ciema teritorijā, funkcionālajā zonā daļēji savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) un transporta infrastruktūras teritorijā (TR).

Detālplānojuma teritorija robežojas ar zemes vienībām:

- Kleistu iela (kadastra apzīmējums 8048 001 0091);
- Rīgas pilsētas pašvaldībai piekritīga zemes vienība (kadastra apzīmējums 0100 104 9999);
- Rātsupītes iela 15 (kadastra apzīmējums 0100 104 2044);
- "Sēbri" (kadastra apzīmējums 8048 001 0956);



- "Kalniņi" (kadastra apzīmējums 8048 001 1112);
- "Celiņi" (kadastra apzīmējums 8048 001 1111).

Gar detālplānojuma tetritoriju pa pašvaldības Kleistu ielu iet Rīgas pilsētas 13. autobusu maršruts. Aptuvenais attālums līdz esošajām autobusu pieturvietām pa labi uz austrumiem ir aptuveni 350 m, bet pa kreisi uz rietumiem ir aptuveni 550 m.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Funcionālo zonējuma karti, īpašumam ar detālplānojumu tiek detalizēta plānotā (atļautā) izmantošana (zonējums): **savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) un transporta infrastruktūras teritorijas (TR).**

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 1.7713 ha tiek sadalīta 13 zemes vienībās:

- \* 10 zemes vienības ar platību, ne mazāku par 1200 m<sup>2</sup>; ar plānoto (atļauto) izmantošanu - savrupmāju dzīvojamā apbūve (DzS), kurās paredzēta dzīvojamā apbūve – savrupmājas (divģimeņu mājas) ar vai bez saimniecības ēkām, palīgēkām (ievērojot apbūves blīvumu), nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – 0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve);
- \* 3 zemes vienības ar plānoto (atļauto) izmantošanu transporta infrastruktūras teritorijā (TR), kur jaunveidojamo zemes vienību teritorijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – 1101 (zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā);

Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajos noteikumos Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Funcionālā zonējuma kartē noteiktā transporta infrastruktūras teritorijas (TR) atrašanās vieta detālplānojuma teritorijā saskaņā ar Detālplānijum tiek precizēta.

No detālplānojuma kopējās platības publiskajai teritorijai paredzēti 17%, ko sastāda pašvaldības ceļiem un ielām paredzētā teritorija (zemes vienības Nr. 11-13), kopā 3091 m<sup>2</sup> platībā.

Visām jaunveidojamām apbūves zemes vienībām tiek nodrošināta minimālā fronte – 15 m, starp zemes vienību sānu robežām pa ielas sarkano līniju.

Ielu sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas "Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas, aprūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu" zemes vienības Nr. 11-13).

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta, veidojot pieslēgumu pie pašvaldības Kleistu ielas. Detālplānojuma teritorijā paredzēts veidot jaunu Laimes ielu, kas iet līdz kaimiņu nekustamajam īpašumam "Kalniņi" (kadastra apzīmējums 8048 001 1112), kur galā tiek plānots pagaidu apgriešanās laukums, un jaunu Krasta ielu, kas veido strupceļu ar apgriešanās laukumu. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām nav atļauta no pašvaldības Kleistu ielas. Individuāla piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai paredzēta atsevišķi no projektējamām

Laimes un Krastu ielām. Projektējamā brauktuve projektējamām Laimes un Krastu ielām plānota ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 5.5 m platumā, projektējamie gājēju celiņi plānoti ar cieto segumu 1.5 m platumā. Pašvaldības Kleistu ielā norādīta orientējoša vieta projektējamam apvienotam gājēju/velo celiņam ar cieto segumu 3 m platumā. Projektējamo Laimes un Krasta ielu, un pašvaldības Kleistu ielas parametri precizējami tehniskajos projektos.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās, saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu. To novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos būvprojektos. Detālplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:

- elektroapgādes sistēmai, izbūvei paredzot vietu 20 kV elektroapgādes kabeļu līnijai un 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijām, kā arī paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm;
- ielu apgaimei, izbūvējot apgaismes kabeli, apgaismes stabus;
- centralizētai gāzes apgādei, izbūvei paredzot vietu pazemes vidēja spiediena gāzes vadam un paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošu novietni;
- centralizētajam ūdensvadam, izbūvei paredzot orientējošu vietu ūdensvadam, līdz tā izbūvei paredzēts ierīkot lokālās ūdensapgādes ietaises (grodu, iedzītās vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;
- centralizētajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam, izbūvei paredzot orientējošu vietu kanalizācijai, līdz tās izbūvei paredzēts ierīkot lokālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī;
- sakaru komunikācijai, izbūvei paredzot pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju ar orientējošām novietnēm sadales skapjiem (sadales punktiem).

Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ugunsdzēsības dīķis. Tuvākais dīķis, ko var izmantot kā pagaidu risinājumu līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, atrodas nekustamajā īpašumā Mušmiru ielā 2, Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 001 0604).

Saistībā ar detālplānojuma risinājumiem detālplānojumā ietvertajā teritorijā tiek noteikti nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi:

- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar projektējamo 0.4kV elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201).

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi noteiktajās aizsargjoslās noteikti un ievērojami saskaņā ar "Aizsargjoslu likumu".

Esošos grāvjus gar detālplānojuma austrumu un dienvidu robežām nav paredzēts aizbērt, tos nepieciešams atjaunot un iztīrīt atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Detālplānojums neparedz pasliktināt hidromelioratīvo stāvokli apkārtējā teritorijā.

Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus. Tehniskais risinājums - meliorācijas drenu pārsegi – parādīti detālplānojuma Grafiskajā daļā.

Ēku būvniecību drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma administratīvā līguma prasībām. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.

Pie ēku būvniecības jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē, kā arī esošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietuss ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietuss ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.

Izsniegtajos Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 07.05.2021. priekšlikumos Nr. DA-21-2193-nd, kā viens no priekšlikumiem ir izvērtēt iespējas jaunas autobusu pieturvietas izveidei pašvaldības Kleistu ielā starp esošajām pieturvietām. Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 13.jūlija noteikumu Nr.634 "Sabiedriskā transporta pakalpojumu organizēšanas kārtība maršrutu tīklā" 6.2. apakšpunktu - attālums starp pieturām apdzīvotās vietās nav mazāks par 800 metriem. Savukārt šo pašu noteikumu 6.3. apakšpunktā noteikts, ka valstspilsētas pašvaldība, ņemot vērā pilsētas specifiku, var noteikt mazākus attālumus starp pieturām, nekā minēts šo noteikumu 6.2. apakšpunktā.

Aptuvenais attālums līdz esošajām autobusu pieturvietām pa labi uz austrumiem ir aptuveni 350 m, bet pa kreisi uz rietumiem ir aptuveni 550 m. Par cik attālums starp esošajām autobusa pieturvietām ir aptuveni 900 m, un ielā plānojot jaunu autobusu pieturvietu tas tiek stipri samazināts, un par cik Babītes novada pašvaldības domes iesniegtajā Darba uzdevumā Nr. 05-2021 par detālplānojuma izstrādi par jaunu autobusu pieturvietu izveidi nekas nav prasīts un nav minēts par iespējamo attālumu starp autobusu pieturvietām samazināšanu, tad detālplānojumā jaunas pieturvietas netiek projektētas.

Jaunas autobusu pieturvietas iespējams ielā plānot, pārprojektējot pašvaldības Kleistu ielu, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un pamatojumiem.

Izsniegtajos Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 07.05.2021. priekšlikumos Nr. DA-21-2193-nd, kā otrs no priekšlikumiem ir - savrupmāju apbūves teritorijās nodrošināt tiešus un pārdomātus gājēju savienojumus ar tuvākajām sabiedriskā transporta pieturvietām. Izvairīties no fragmentāra, tikai autosatiksmes vajadzībām pakārtota ielu tīkla izveides un izvērtēt iespējas atsevišķu, tikai gājējiem un riteņbraucējiem paredzētu papildu savienojumu izveidei starp teritorijām.

Pašvaldības Kleistu ielā detālplānojumā tiek paredzēta vieta iespējamai gājēju un velo kustībai, Rīgas pilsētas 13. autobusu maršruta pieturvietu sasniedzamībai - projektējamais apvienotais gājēju/velo celiņš ar cieto segumu – 3 m. Nodalītā pašvaldības Kleistu ielai piegulošā jaunveidojamā zemes vienība Nr.11 tiks atsavināta pašvaldībai, lai nodrošinātu ielas koridorā

nepieciešamās infrastruktūras (gājēju un velo celiņu izbūvi, apgaismojuma izbūvi un citu labiekārtojumu).

Detālplānojumā jaunveidojamām zemes vienībām sniegts adresācijas priekšlikums (skatīt Tabula 3.1.) - numerācija saskaņojama pie adrešu piešķiršanas. Adresācijas priekšlikums apskatāms arī detālplānojuma Grafiskajā daļā.

Zemes vienības Nr.	Adrese
1	Laimes iela 2, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
2	Laimes iela 4, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
3	Laimes iela 6, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
4	Krastu iela 2, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
5	Krastu iela 4, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
6	Krastu iela 6, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
7	Krastu iela 5, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
8	Krastu iela 3, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
9	Krastu iela 1, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
10	Laimes iela 1, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
11	Kleistu iela, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
12	Laimes iela, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads
13	Krastu iela, Mežāres, Babītes pagasts, Mārupes novads

Tabula 3.1. Adresācijas priekšlikums

### 3.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.

#### 1. Elektroapgāde

Projektējamās ielās sarkano līniju robežās starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēts izbūvēt divas 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijas ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai. Zaļajā zonā pie sarkanajām līnijām paredzētas orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm.

Apbūves zemes vienību elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 2021.gada 30.jūnijā izsniegtajiem „Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei” Nr.30AT00-05/TN-26007. Jaunās apbūves tuvumā A/S “Sadales tīkls” tīkliem piederošie elektroapgādes objekti uzrādīti A/S “Sadales tīkls” tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā vienam īpašumam vidēji 16kW, t.i. 10 X 16kW=160kW.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Energijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19.,19<sup>1</sup>, 23. un 24.pants.

Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Projektējamās Laimes un Krasta ielās, un pašvaldības Kleistu ielā paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S "Sadales tīkls" izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4 kV un 20 kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi.

## **2. Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija**

Projektējamās ielās sarkano līniju robežās starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēta orientējoša novietne projektējamai pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijai, paredzot kabeļu ievadus līdz katrai zemes vienībai un paredzot sadales skapju orientējošas novietnes.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Tet" tehniskajiem standartiem.

Pirms pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīklu izbūves, nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA „Tet” 2021.gada 06.jūlijā izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. PN-151988.

## **3. Ūdens apgāde**

Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju robežās paredzēta orientējoša novietne projektējamā centralizētā ūdensvada izbūvei, paredzot ūdensvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Ūdensvada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Ūdensvada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Pamatojoties uz Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 42.3.punktu, līdz centralizētā ūdensvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts lokālu ūdensapgādes ietaišu ierīkošana (grodu, iedzītās vai urbtās akas) katrā zemes vienībā. Grodu akas augšējai malai jāatrodas ne mazāk kā 0,8 m virs zemes. Tā jāizvieto ne tuvāk par 10 m no iespējamiem ūdens piesārņojuma avotiem, tajā skaitā no blakus zemes vienības izvietotajiem. Akas, kuras ir seklākas par 20 m, izbūvei nav nepieciešama būvniecības atļauja vai būvprojekts. Urbumus, kas dziļāki par

20 m atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku par apgrūtinājuma – aizsargjoslas uzlikšanas zemes vienībai. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējoša novietne parādīta detālplānojuma Grafiskajā daļā "Vietējo ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojumu shēma".

Kad centralizētie ūdensapgādes tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā nepieciešams pie tiem pieslēgties.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības inspekcijas” 2021.gada 19.jūnijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./22154/104.

#### **4. Sadzīves kanalizācija**

Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju robežās paredzēta orientējoša novietne projektējamā centralizētā sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada izbūvei, paredzot sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas atbilstoši normatīvo aktu prasībām saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām.

Pamatojoties uz Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 43.2.punktu - teritorijās, kur nav iespējams būves pieslēgt centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, ierīko lokālo notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Vietās, kur tehnisku iemeslu dēļ nav iespējams ierīkot bioloģiskās attīrīšanas ietaises, pieļaujams ierīkot slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī.

Jaunveidojamās zemes vienībās paredzēts ierīkot individuālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai hermētiski izolētus krājrezervuārus katrā zemes vienībā atsevišķi, ievērojot vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, un kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi. Paredzot notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises, attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī. Vietējo decentralizētas kanalizācijas sistēmu orientējoša novietne parādīta grafiskajā daļā "Ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojumu shēma".

Māju būvprojektu tehniskajos noteikumos būtu vēlams norādīt - katra individuālā bioloģiskās attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks.

Projektējamām zemes vienībām, kuras atrodas gar grāvjiem (Nr. 4-7), attīrītos notekūdeņus var ievadīt grāvī. Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

Ierīkojot slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī, tām nav mijiedarbības ar apkārtējo vidi. Atkrīt problēmas ar notekūdeņu novadīšanu gruntī, attīrīšanas kvalitāti, drenāžas sistēmu pareizu uzbūvi, kas vienmēr ir paaugstināta riska jautājums

vietās ar paaugstinātu gruntsūdeņu līmeni. Tā kā izsmeļamās notekūdeņu krājbedres ir dārgas ekspluatācijā, tas ir kā papildus stimuls mājsaimniecībām maksimāli ātri pieslēgties centralizētajām kanalizācijas sistēmām.

Kad centralizētie kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā nepieciešams pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi nav pieļaujami.

Projekta kanalizācijas apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības inspekcijas” 2021.gada 19.jūnijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./22154/104 un SIA “Babītes siltums” 2021.gadā 27.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 1.7.-94.

## **5. Gāzes apgāde**

Projektējamās ielās sarkano līniju robežās starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēta orientējoša novietne projektējamā pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada izbūvei, paredzot pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Paredzētas arī gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar AS „GASO” 2021.gada 29.jūnijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/2399.

## **6. Ugunsdzēsības ūdensapgāde**

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrantu uz projektētā ceļa (hidranta apkalpošanas zona 200 m), kad tiek izbūvēts centralizēts ūdensvads, hidranta atrašanās vieta precizējama tehniskajā projektā.

Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” 19.2.punktu - ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ugunsdzēsības dīķis. Tuvākais dīķis, ko var izmantot kā pagaidu risinājumu līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, atrodas nekustamajā īpašumā Mušmiru ielā 2, Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 001 0604).

## **7. Meliorācija, lietus notekūdeņi**

Saskaņā ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2021.gada 28.jūnijā izsniegtajiem “Nosacījumiem detālplānojuma “Laimes krasti”, Babītes novadā, izstrādei” Nr. Z-1-9/727, rīcībā esošajiem meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem detālplānojuma izstrādes teritorija atrodas meliorācijas objekta "Stropu", 1968. gads, arhīva šifrs 1253, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves: kontūrgrāvis ar

meliorācijas kadastra Nr. 4114:91; kontūrgrāvis, kas nav reģistrēts meliorācijas kadastrā; drenas, drenu kolektors.

Esošos grāvjus gar detālplānojuma austrumu un dienvidu robežām nav paredzēts aizbērt, tos nepieciešams atjaunot un iztīrīt atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Detālplānojums neparedz pasliktināt hidromelioratīvo stāvokli apkārtējā teritorijā.

Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās - detālplānojuma Grafiskajā daļā tās ir attēlotas tikai šķērsprofilos. Projektējamās Laimes un Krastu ielās teknes ar zālienu paredzētas 20 cm dziļumā un 40 cm platumā - precīzē tehniskajā projektā.

Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus. Tehniskais risinājums - meliorācijas drenu pārsegi – parādīti detālplānojuma Grafiskajā daļā.

Pie ēku būvniecības jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē, kā arī esošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.

Būvprojektu izstrādē ņemt vērā VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2021.gada 28.jūnijā izsniegtajiem "Nosacījumiem detālplānojuma "Laimes krasti", Babītes novadā, izstrādei" Nr. Z-1-9/727.

## **8. Transporta infrastruktūra**

Ielu sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas "Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu" zemes vienības Nr. 11-13).

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta, veidojot pieslēgumu pie pašvaldības Kleistu ielas. Detālplānojuma teritorijā paredzēts veidot jaunu Laimes ielu, kas iet līdz kaimiņu nekustamajam īpašumam "Kalniņi" (kadastra apzīmējums 8048 001 1112), kur galā tiek plānots pagaidu apgriešanās laukums, un jaunu Krasta ielu, kas veido strupceļu ar apgriešanās laukumu. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām nav atļauta no pašvaldības Kleistu ielas. Individuāla piekļūšanu katrai jaunveidojamai zemes vienībai paredzēta atsevišķi no projektējamām Laimes un Krastu ielām.

Iebrauktuves uz zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamas māju tehniskajos projektos.

Projektējamo Laimes un Krastu ielu parametri (precizējami tehniskajos projektos):

- sarkanās līnijas – 12 m;
- brauktuve ar cieta segumu – 5.5 m;
- gājēju celiņš ar cieta segumu – 1.5 m;
- lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 130cm un 50cm platumā).

Pašvaldības Kleistu ielas parametri (precizējami tehniskajos projektos):



- sarkanās līnijas – 22 m;
- esoša brauktuve ar cieto segumu – ~6.3 m;
- projektējamais apvienotais gājēju/velo celiņš ar cieto segumu – 3 m.

Projektējamās Laires un Krasta ielās, un pašvaldības Kleistu ielā paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim. Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus ielu sarkanajās līnijās.

Izstrādājot ielas projektu, ņemt vērā VAS „Latvijas Valsts ceļi” 2021.gada 14.jūlijā izsniegtos „Nosacījumus detālpārplānojuma izstrādei” Nr. 4.3.1/11221.

Sagatavoja: S.Batkovska

# II daļa

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālpārplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma "Laires krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, ciktāl tie nav precizēti šajos detālpārplānojuma apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi", ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS) Zemes vienības Nr.1–10

#### 3. Definīcija:

**Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

#### 4. Atļautā izmantošana:

- 4.1. Dzīvojamās mājas – savrupmājas (divģimeņu mājas).

#### 5. Palīgizmantošana:

- 5.1. Saimniecības ēkas, palīgēkas.

#### 6. Apbūves nosacījumi:

- 6.1. Minimālā platība: 1200 m<sup>2</sup>;
- 6.2. Minimālā fronte: 20m;
- 6.3. Būvlaide:
  - 6.3.1. gar esošo pašvaldības Kleistu ielu – 9 m;
  - 6.3.2. gar projektējamā Laires un Krastu ielām – 6 m.
- 6.4. Apbūves līnija:

- 6.4.1. minimālais attālums no blakus esošās zemes vienības robežas līdz tuvākajai virszemes būvei – 4 m;
  - 6.4.2. jaunveidojamās zemes vienībās Nr. 3-7 apbūves līnija sakrīt ar ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000).
  - 6.5. Maksimālais atļautais apbūves blīvums: 30%.
  - 6.6. Uz zemes vienības atļauts izvietot vienu savrupmāju (divģimeņu māju) un saimniecības ēkas, palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu;
  - 6.7. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
    - 6.7.1. savrupmājai – līdz 3 stāvi.
  - 6.8. Maksimālais augstums līdz jumta korei:
    - 6.8.1. savrupmājai – 12m.
- 7. Citi nosacījumi:**
- 7.1. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.
  - 7.2. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
  - 7.3. Žogi:
    - 7.3.1. Žoga novietojums un vizuālais risinājums ir jāaskaņo ar pašvaldības institūcijām.
    - 7.3.2. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi pa zemes vienību robežām, ņemot vērā nosacījumus:
      - 7.3.2.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
      - 7.3.2.2. stūra zemes vienībās - pa redzamības trīsstūriem;
      - 7.3.2.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām. Ciemu teritorijās ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu, vieglās konstrukcijās žogus, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja augšmalas;
      - 7.3.2.4. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
    - 7.3.3. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”.
  - 7.4. Zemes vienības Nr.1-10 apgrūtinātas ar:
    - 7.4.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
  - 7.5. Zemes vienības Nr. 3-7 apgrūtinātas ar:
    - 7.5.1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas

aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000) - 5m;

7.6. Zemes vienības Nr.1-3; 6; 8-10 apgrūtinātas ar:

7.6.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201).

### 3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)

#### Zemes vienības Nr.11-13

#### 8. Definīcija:

**Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

#### 9. Atļautā izmantošana:

- 9.1. Inženiertehniskā infrastruktūra;
- 9.2. piebrauktuve;
- 9.3. pašvaldības iela;
- 9.4. iela;

#### 10. Apbūves nosacījumi:

- 10.1. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām paredzēta no projektējamām Laimes un Krastu ielām.
- 10.2. Projektējamo Laimes un Krastu ielu parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 10.2.1. sarkanās līnijas – 12 m;
  - 10.2.2. brauktuve ar cieto segumu – 5.5 m;
  - 10.2.3. gājēju celiņš ar cieto segumu – 1.5 m;
  - 10.2.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 130cm un 50cm platumā).
- 10.3. Pašvaldības Kleistu ielas parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 10.3.1. sarkanās līnijas – 22 m;
  - 10.3.2. esoša brauktuve ar cieto segumu – ~6.3 m;
  - 10.3.3. projektējamais apvienotais gājēju/velo celiņš ar cieto segumu – 3 m.

#### 11. Citi nosacījumi:

- 11.1. Jaunveidojamā zemes vienība Nr.11 pievienojama pie pašvaldības Kleistu ielas.
- 11.2. Zemes vienības Nr.11-13 apgrūtinātas ar:
  - 11.2.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (7312070202);
  - 11.2.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);

- 11.2.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar ielu vai ceļu - sarkano līniju (7312030100).
- 11.3. Zemes vienības Nr.11;12 apgrūtinātas ar:
  - 11.3.1. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000) - 5m.

## 4. VIDES PIEEJAMĪBA

- 12. Izstrādājot tehniskos projektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.
- 13. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

## 5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

- 14. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
- 15. Detālpārplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, kas var ietvert atsevišķus pasākumus (nosusināšanu, teritorijas uzbēršanu, grunts sanāciju vai nomaiņu, rekultivācijas darbus, maģistrālo inženierbūvju, kā arī ar piekļūšanas nodrošināšanu saistīto ielu vai ceļu izbūvi u.tml.) vai pasākumu kompleksu, kas jāveic, lai būvniecībai nodomātajā teritorijā būtu iespējams veikt apbūvi.
- 16. Projektējot dzīvojamās ēkas ar vidējām vai lielām slodzēm, rekomendējams papildus veikt pamatnes grunšu statiskas zondēšanu, lai precizētu to fizikāli-mehāniskus raksturlielumus un grunšu piemērotību pāļu pamatu ierīkošanai (veicams būvprojekta izstrādes laikā), kā arī veikt apbūves zemes vienību inženierģeoloģisko apstākļu izpēti, lai noskaidrotu augstuma atzīmi, līdz kuram nepieciešams apbūves teritorijas uzbērt.
- 17. Veicot zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk nekā par 0,3 m, kā būvprojekta vai teritorijas labiekārtošanas projekta daļu izstrādā teritorijas vertikālo plānojumu. Nogāzes slīpuma sākums nevar atrasties tuvāk par 1 m no blakus esošās zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.
- 18. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
- 19. Iespēju robežās jā saglabā bioloģiski un ainaviski vērtīgākie koki un koku grupas, lai veidotos ainaviski pievilcīga vide. Kokus saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā attālumā no ēku

pamatiem (vismaz vainaga projekcijas lielumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

## 6. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

20. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.
21. Detālplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina ar elektroapgādi.
22. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei paredzēts ierīkot lokālās ūdensapgādes ietaises (grodu, iedzītās vai urbtās akas) katrā zemes vienībā.
23. Līdz centralizēta sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkla paredzēts ierīkot lokālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī.
24. Kad centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami.
25. Ielu apgaisme, centralizēta gāzes apgāde un sakaru komunikācijas nav obligātas, izbūvi var veikt detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki savstarpēji vienojoties, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
26. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
27. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām jāredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās - detālplānojuma Grafiskajā daļā tās ir attēlotas tikai šķērsprofilos. Projektējamās Laimes un Krastu ielās teknes ar zālienu paredzētas 20 cm dziļumā un 40 cm platumā - precizē tehniskajā projektā.
28. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus.
29. Pie ēku būvniecības jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē, kā arī esošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.

## 7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

30. Detālplānojuma īstenotājs detālplānojumu nekustamajam īpašumam "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1103 īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar šo realizācijas kārtību, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un detālplānojuma

- Grafisko daļu, un, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību, kā arī spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu.
31. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas detālplānojuma īstenotājs apņemas izstrādāt tehniskos projektus un izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām:
    - 31.1. zemes vienību Nr. 12,13 (projektētās ielas) – ar šķembu segumu projektēšana un izbūve (vienlaicīgi ar ielu izbūvi jāparedz virszemes noteces savākšana no ielām - teknes ar zālāju segumu (precizējams būvprojektā));
    - 31.2. elektroapgādes sistēmas projektēšana un izbūve.
  32. Pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju un ceļu izbūves līdz šķembu līmenim - pamatojoties uz saskaņotiem tehniskajiem projektiem - tiek veikta adrešu piešķiršana, kas ir pamats detālplānojumā izdalīto zemes vienību precīzai uzmērīšanai.
  33. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu aktualizāciju, reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšanu zemesgrāmatā kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.
  34. Zemes vienība Nr. 11 izdalāma un nododama pašvaldības pārvaldībā, ar mērķi to pievienot pašvaldības Kleistu ielai, neveidojot to kā atsevišķu nekustamos īpašumu.
  35. Cieta ceļa seguma klājumu, gājēju celiņu un apgaismojumu, kurus paredz detālplānojuma risinājumi, izbūvi veic detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki savstarpēji vienojoties.
  36. Ja tiek panākta vienošanās, tad jaunizveidojamās zemes vienības Nr. 12,13 var nodot pašvaldībai, uzreiz pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju, ceļu un gājēju celiņu izbūves ar cieta segumu un nodošanas ekspluatācijā.
  37. Centralizēto ūdens un kanalizācijas sistēmu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi realizē detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā pēc centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūves Kleistu ielā.
  38. Līdz centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūves jaunie zemes vienību īpašnieki, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem ierīko lokālās ūdensapgādes notekūdeņu ietaises katrs savā zemes vienībā.
  39. Kad centralizētie ūdensapgādes kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami.
  40. Gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, ja nepieciešams, realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
  41. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā izbūvētās inženierkomunikācijas, ielu daļas detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.
  42. Veicot tehnisko projektu izstrādi un būvniecību, jāievēro likumā un speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības konkrētu objektu projektēšana un būvniecībā.

43. Izstrādājot būvprojektus ielu un inženierkomunikāciju būvniecībai, kas skar citu personu (pašvaldības un/vai fiziskas personas) īpašumus, jāveic skaņojumi.
44. Detālplānojuma īstenotājam nav jāveic ielu pārbūve detālplānojumā piedāvātajiem risinājumiem pašvaldības Kleistu ielas uzlabošanai.
45. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgtas atsevišķas rakstiskas vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona (tai skaitā, bet ne tikai, pārjaunojuma līgums ar personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu realizācijas darbības laikā).
46. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.
47. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību uz detālplānojumā ievērtajiem nekustamajiem īpašumiem maiņu, detālplānojuma īstenotāja pienākums ir informēt ikvienu detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto līgumu un tā nosacījumiem.
48. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto Nekustamo īpašumu.

Sagatavoja: S.Batkovska



## **III daļa**

# **GRAFISKĀ DAĻA**