

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamā īpašuma "Noras", kadastra numurs 8048 004 1137, zemes vienībai ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā, kadastra apzīmējums 8048 004 1628¹, uzsākta pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieku iesniegumu un Mārupes novada pašvaldības domes 2023. gada 31. maija lēmumu Nr. 60 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma "Noras" (kadastra Nr. 8048 004 1137), zemes vienībai Cīravas iela 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628)" (domes sēdes protokola Nr. 10 pielikums)².

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka *Teritorijas attīstības plānošanas likuma* 28. panta trešā daļa, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi, un Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”³ 39.2. apakšpunkts, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldības ceļus.

Detālplānojums izstrādāts, detalizējot spēkā esošā Babītes novada (šobrīd Babītes pagasta un Salas pagasta) teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojuma, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa"⁴, Detālplānojuma teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu un aprobežojumus atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁵.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā "geolatvija.lv" saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_27622

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir veikt Detālplānojuma teritorijas sadali savrupmāju būvniecībai, veidot vienotu ielu tīklu Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošajos īpašumos, noteikt ielas sarkanās līnijas, detalizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- Izstrādāt risinājumus nekustamā īpašuma sadalīšanai apbūves zemes īpašumos, nosakot detalizētus izmantošanas un apbūves noteikumus Detālplānojuma teritorijā katrai zemes

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.60

³ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 240

⁴ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁵ Turpmāk tekstā – TIAN

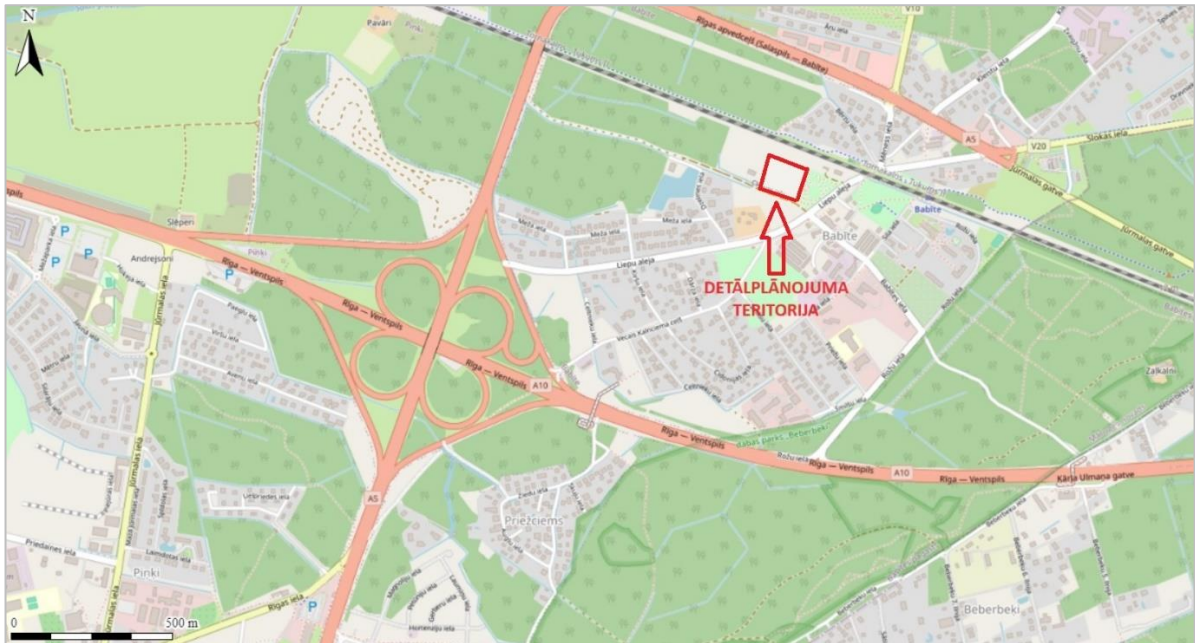
vienībai, nodrošinot to atbilstību teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām un citu normatīvo aktu prasībām;

- Izstrādāt perspektīvos transporta infrastruktūras risinājumus, lai nodrošinātu vienotu transporta tīklu teritorijā un sasaisti ar apkārtējām teritorijām, noteikt ielu kategorijas;
- **Novērtēt nepieciešamību paredzēt melioratīvos risinājumus;**
- Izstrādāt ar blakus īpašumiem saistītu visu nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājuma shēmas, ugunsdrošības risinājumus un paredzēt lietus ūdens novadīšanas risinājumus, raksturojot to novadīšanas vietu;
- Veikt izvērtējumu par blakus esošo dzelzceļa infrastruktūras iespējamo ietekmi uz dzīves kvalitāti savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās, sniedzot secinājumus par Detālplānojuma teritorijas piemērotību dzīvojamās apbūves veidošanai un nosakot nepieciešamos pasākumus iespējamo ietekmju mazināšanai;
- Noteikt ielu sarkanās līnijas, aizsargjoslas un citus apgrūtinājumus;
- Veikt sugu un biotopu izpēti Detālplānojuma teritorijā, ja tas tiek prasīts atbildīgo institūciju nosacījumos;
- Pirms pilna detālplānojuma projekta izstrādes, Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikuma skici un plānotās atļautās izmantošanas aprakstu (Detālplānojuma risinājuma priekšlikums) iesniegt izvērtēšanai detālplānojuma Izstrādes vadītājam;
- Izstrādāt detālplānojuma projekta redakcijas atbilstoši pašvaldības doms pieņemtajiem lēmumiem, publiskās apspriešanas rezultātiem un institūciju atzinumiem;
- Sagatavot pārskatu par detālplānojuma izstrādes procesu. Pārskatu par detālplānojuma izstrādes procesu sagatavot katrā no detālplānojuma izstrādes posmiem atbilstoši faktiski notikušajām darbībām.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā. Detālplānojuma teritoriju veido viena zeme vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 004 1628, ar kopējo platību 1,3057 ha, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums.



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums. 19.01.2023. izkopējums no karšu pārļūka Topografija.lv.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām (skatīt 2. attēls un 1. tabula).



2. attēls. Detālplānojuma teritorija, Detālplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Izkopējums no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv, 23.01.2024.

1. tabula. Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no www.kadastrs.lv, 23.01.2024.

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
8048 004 1627	Cīravas iela 6, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads	Fiziska persona
8048 004 0455	“Stacija Babīte”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads	Valsts
8048 004 0355	“Zaļumi”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads	Pašvaldība
8048 004 0705	Ceriņu iela I-35	Pašvaldība

Detālplānojuma teritorijai ir kvadrātveida forma. Detālplānojuma teritorijas reljefs ir relatīvi līdzens, bez izteiktām un straujām reljefa izmaiņām. Augstumatzīmes Detālplānojuma teritorijā ir robežās no 4,95 metriem v.j.l. Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūrī, līdz 6,62 metriem v.j.l. Detālplānojuma teritorijas dienvidaustrumu stūrī, Detālplānojuma teritorijas vidusdaļā vidēji 5,80 metri v.j.l..

Detālplānojuma teritorijai 1,3057 ha platībā ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta.

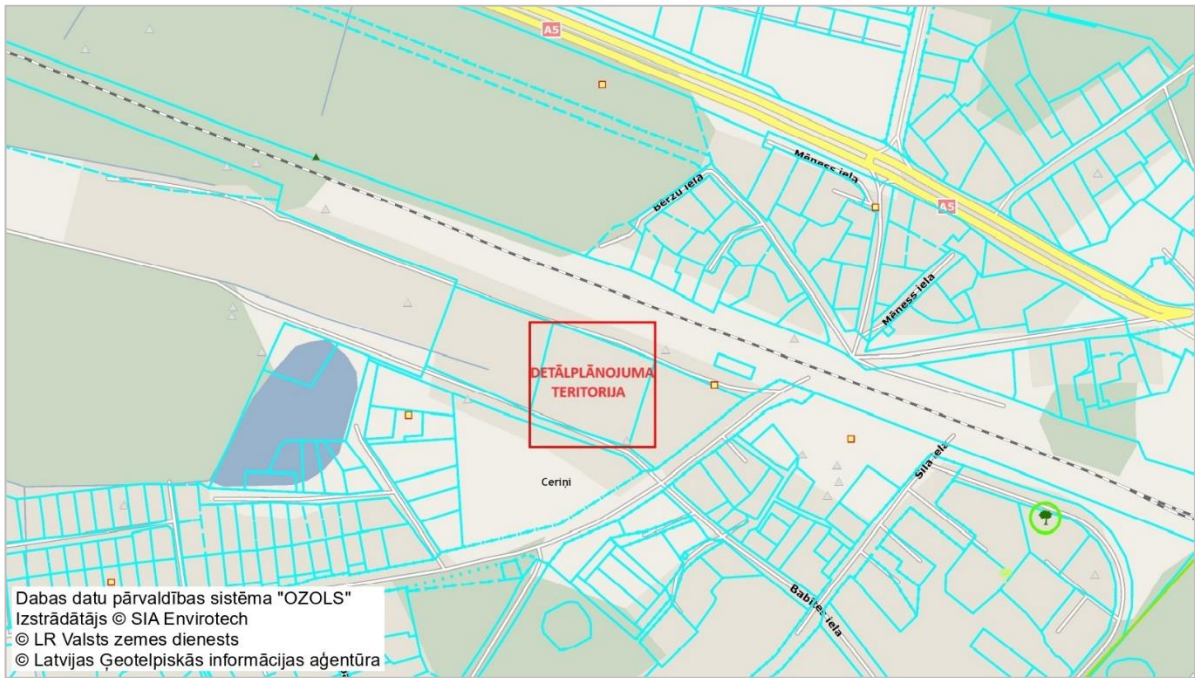
Visu Detālplānojuma teritoriju veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes (pļavas).

Detālplānojuma teritorijas zemsedzi veido ruderālas augu sugas. Detālplānojuma teritorijā sastopami atsevišķi augoši koki un krūmi (skatīt 3. attēls).



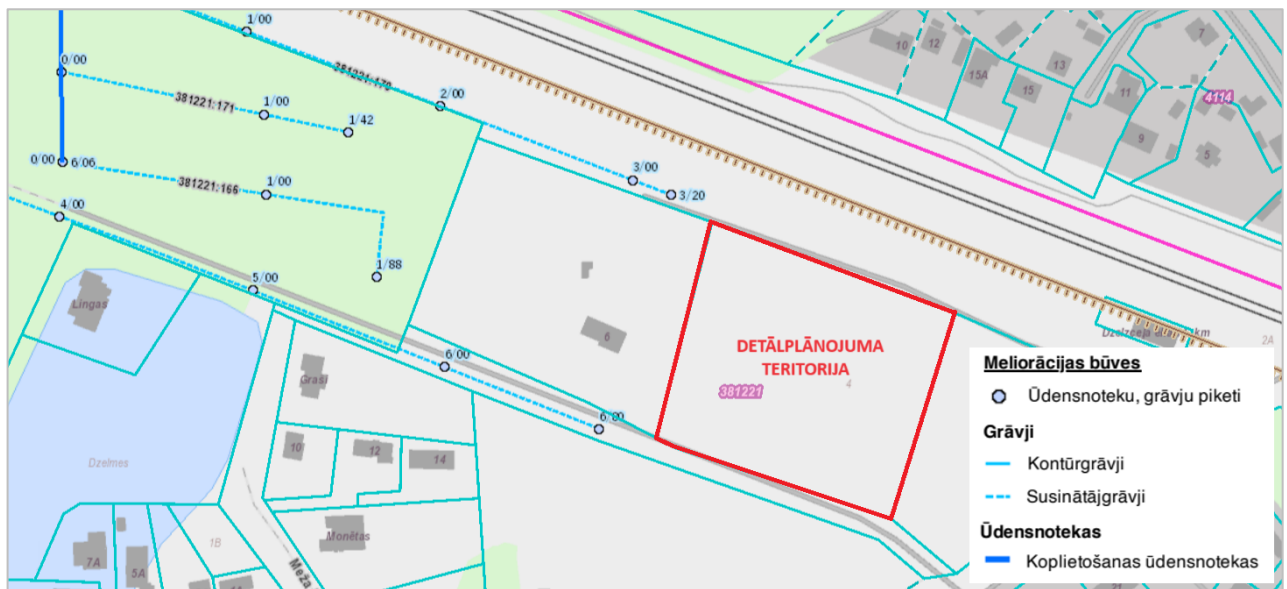
3. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Cīravas ielas.

Saskaņā ar 2024. gada 23. janvārī Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamo informāciju, Detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas, biotopi, dabas pieminekļi vai aizsargājami koki (dižkoki) (skatīt 4. attēls).



4. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas. Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS www.ozols.gov.lv, 23.01.2024.

Atbilstoši 2024. gada 23. janvāra VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma teritorijā neatrodas un tā nerobežojas ar meliorācijas sistēmām (skatīt 5. attēls).



5. attēls. Izkopējums no Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas. Avots: VSIA ZMNĪ Meliorācijas kadastra informācija sistēmas www.melioracija.lv, 23.01.2024.

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piekritis ielas – Cīravas ielas. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN Cīravas iela ir E kategorijas iela, kas ir vietējās nozīmes iela. Cīravas ielas sarkano līniju platums Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir 12 metri. Cīravas ielai ir grants segums, atsevišķa gājēju ietve nav izbūvēta (skatīt 6. attēls un 7. attēls).



6. attēls. Skats uz Cīravas ielu, Detālplānojuma teritorija attēla labajā pusē.



7. attēls. Skats uz Cīravas ielas, Liepu alejas un Babītes ielas krustojumu. Cīravas iela attēlā labajā pusē.

Nobrauktuve līdz Detālplānojuma teritorijai no pieguļošās Cīravas ielas nav izbūvēta.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt detālplānojuma projekta II sējuma sadaļā Pielikumi "Topogrāfiskais plāns".

Detālplānojuma teritorija nav noslogota ar inženierkomunikācijām.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Cīravas ielas sarkano līniju posmā atrodas elektroapgādes tīkli un lietus kanalizācija. Apmēram 50 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas Liepu alejas sarkanajās līnijās atrodas centralizētie ūdensapgādes tīkli, centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā uz 2024. gada 23. janvāri ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

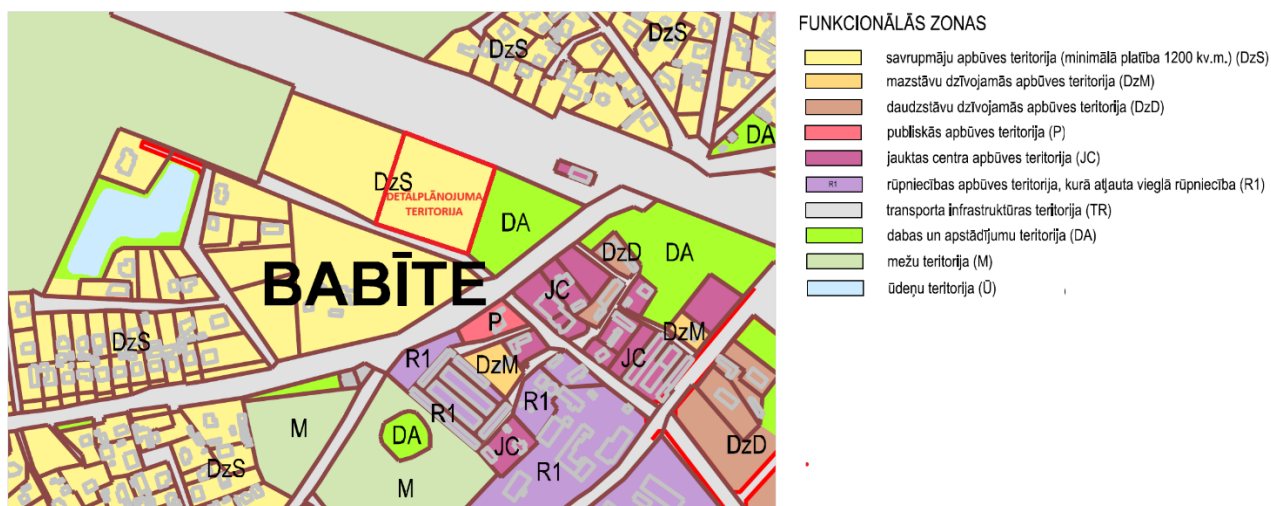
2. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	platība	apgrūtinājumu kods
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālas ietekmes zona	1.3057 ha	7312070202
vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.3057 ha	7311090900
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0049 ha	7312050201

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)** (skatīt 8. attēls), 5 km rādiusā ap lidlauka "Rīga" kontrolpunktu (TIN16), 5 km rādiusā ap lidlauka "Rīga" sliekšņiem (TIN17) un Autosatiksmes radīto trokšņu robežlieluma pārsnieguma zonā (TIN19).

TIAN 143. punkts nosaka, ka *savrupmāju apbūves teritorija (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.*



8.attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Funkcionālā zonējuma karte".

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) galvenais izmantošanas veids ir noteikts Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.1.2. apakšnodaļā, teritorijas papildizmantošanas veidi noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.1.3. apakšnodaļā, apbūves parametri noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.1.4. apakšnodaļā (skatīt 3. tabula).

3. tabula. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām

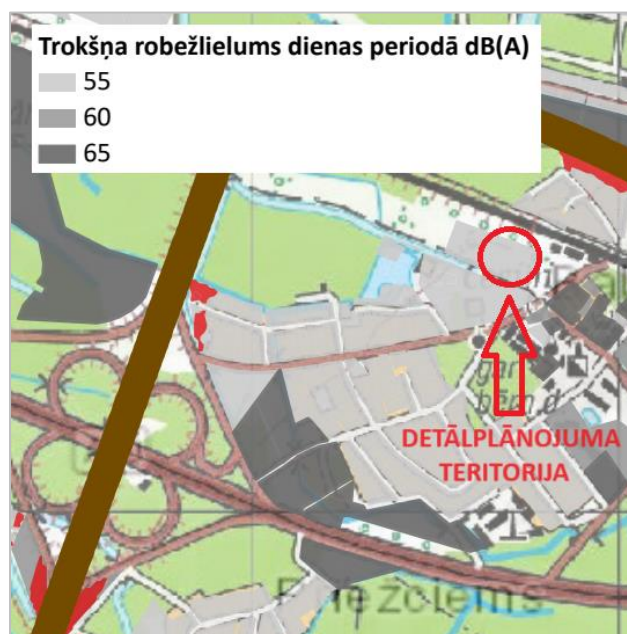
	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001)	1200 m ²	30 %	līdz 12 m	līdz 3
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojuma objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes punktus.	1200 m ²	50 %	līdz 12 m	līdz 2
	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)		30 %		
	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)		40 %		
	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008)		30 %		
	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009)				
	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): Izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas. Zooloģisko dārzu izveide iespējama veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.	600 m ²	20 %		līdz 1
	Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)				

1.3. BLAKUS ESOŠĀS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS IETEKME UZ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJU

Detālplānojuma teritorija, attālumu pa gaisa līniju mērot, atrodas apmēram 300 metru attālumā no autoceļa A5 un apmēram 800 metru attālumā no autoceļā A10.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma teritorija atrodas Autosatiksmes radīto trokšņu robežlieluma pārsnieguma zonā (TIN19). Teritorijas plānojuma TIAN 746. punkts nosaka, ka TIN19 ir VAS “Latvijas Valsts ceļi” noteiktās teritorijas, kurās konstatēti trokšņu robežlielumu pārsniegumi.

Atbilstoši VAS “Latvijas Valsts ceļi” izstrādātajai 2022. gada Trokšņu kartei autoceļam A5 “Trokšņa robežlielumu pārsniegumi” Detālplānojuma teritorijā trokšņa robežlielums dienas teritorijā ir 55 dB(A)⁶ (skatīt 9. attēls), vakarā ir 50 dB(A)⁷ un naktī ir 45 dB(A)⁸.



9.attēls. Izkopējums no VAS “Latvijas Valsts autoceļi” Trokšņu kartei autoceļam A5 “Trokšņa robežlieluma pārsniegumi”.

Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumi Nr. 16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība”⁹ nosaka vides trokšņa robežlielumus (skatīt 4. tabula).

4. tabula. Vides trokšņa robežlielumi savrupmāju teritorijā saskaņā ar Noteikumiem Nr. 16

L _{diena} (dB(A))	L _{vakars} (dB(A))	L _{nakts} (dB(A))
55	50	45

Ņemot vērā VAS “Latvijas Valsts ceļi” Trokšņu kartēs pieejamo informāciju secināms, ka no autoceļa A5 un A10 trokšņa līmeņa diennakts, dienas, vakara un nakts radītāji Detālplānojuma teritorijā nepārsniedz Noteikumos Nr. 16 individuālo (savrupmāju, mazstāvu un viensētu) noteiktos vides trokšņa robežlielumus.

Atbilstoši VAS “Latvijas Valsts ceļi” izstrādātajām 2022. gada Trokšņu kartēm “Diennakts trokšņa līmeņa rādītāja L_{dvn} karte autoceļa A5 posmam Rīgas apvedceļš (Salaspils – Babīte)” un “Diennakts

⁶ VAS “Latvijas Valsts ceļi”. Trokšņu karte, 2022. gads, A5, Trokšņa robežlielumu pārsniegumi, diena. Pieejams: https://lvceli.lv/wp-content/uploads/2022/11/Parsniegums_A5_diena.pdf

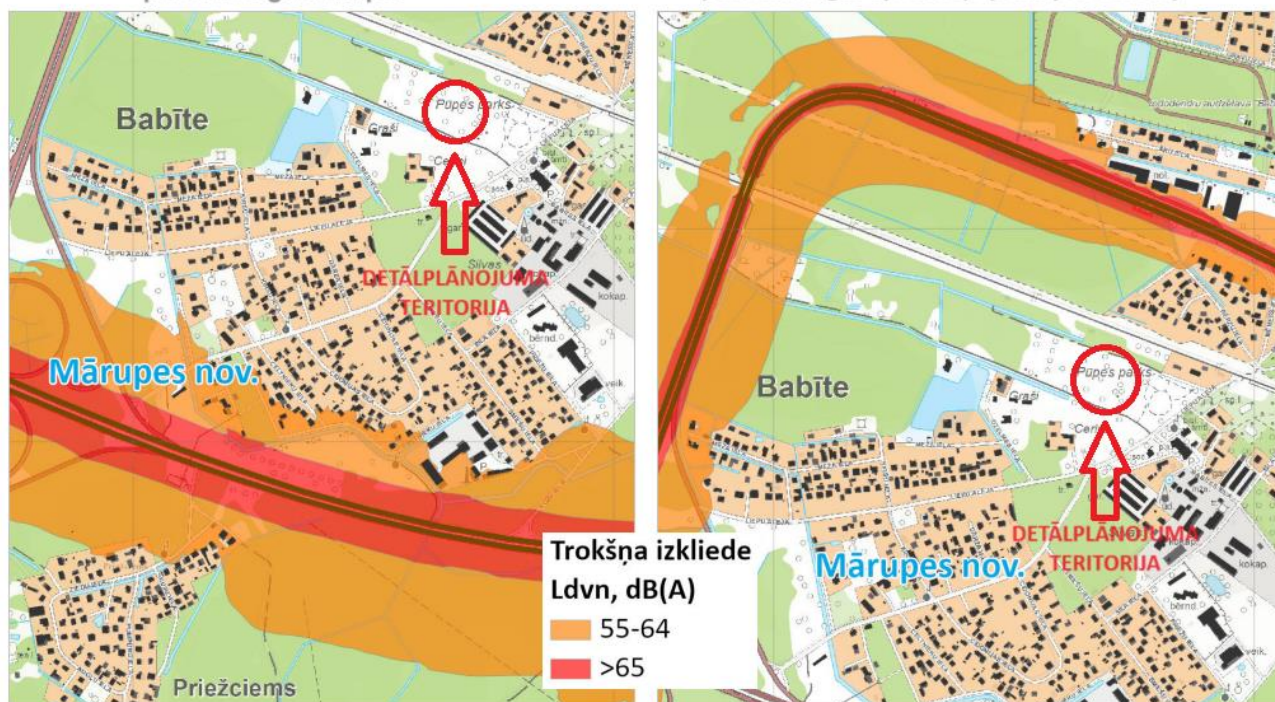
⁷ VAS “Latvijas Valsts ceļi”. Trokšņu karte, 2022. gads, A5, Trokšņa robežlielumu pārsniegumi, vakars. Pieejams: https://lvceli.lv/wp-content/uploads/2022/11/Parsniegums_A5_vakars.pdf

⁸ VAS “Latvijas Valsts ceļi”. Trokšņu karte, 2022. gads, A5, Trokšņa robežlielumu pārsniegumi, nakts. Pieejams: https://lvceli.lv/wp-content/uploads/2022/11/Parsniegums_A5_nakts.pdf

⁹ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 16

trokšņa līmeņa rādītāja L_{dvn} karte autoceļa A10 posmam Rīgas - Ventspils” trokšņa izklide no autoceļiem A5 un A 10 Detālplānojuma teritoriju neietekmē (skatīt 10. attēls).

Diennakts trokšņa līmeņa rādītāja L_{dvn} karte autoceļa A10 posmam Rīga-Ventspils Diennakts trokšņa līmeņa rādītāja L_{dvn} karte autoceļa A5 posmam Rīgas apvedceļš (Salaspils-Babīte)



10. attēls. Izkopējums no VAS “Latvijas Valsts ceļi” Trokšņu kartēm “Diennakts trokšņa līmeņa rādītā L_{dvn} karte autoceļa A10 posmam Rīgas - Ventspils” un “Diennakts trokšņa līmeņa rādītā L_{dvn} karte autoceļa A5 posmam Rīgas apvedceļš (Salaspils – Babīte)”.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar valsts publiskās lietošanas stratēģiskās (valsts) nozīmes dzelzceļa infrastruktūras iecirkņa “Torņakalns – Tukums II” zemes vienību “Stacija “Babīte””, dzelzceļa sliedes atrodas apmēram 50 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas. Dzelzceļa infrastruktūras iecirknis “Torņakalns – Tukums II” ir elektrificēts un tajā notiek pasažieru pārvadājumi. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā dzelzceļa infrastruktūras posmā, darba dienās elektrovilciens virzienā uz staciju “Torņakalns” kursē 46 reizes dienā, virzienā uz staciju “Tukums II” – 42 reizes dienā, brīvdienās elektrovilciens virzienā uz staciju “Torņakalns” un staciju “Tukums II” kursē 36 reizes katrā virzienā. Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā dzelzceļa līnijas iecirkņa daļā vilcienu satiksmes intensitāte nav lielāka par 30 000 vilcienu sastāvu gadā, trokšņu stratēģiskā karte nav izstrādāta. Vilcienu radītais troksnis un vibrācijas ir nozīmīgākie dzīves kvalitāti ietekmējošie faktori, kas saistīti ar dzelzceļa iecirkņa atrašanos dzīvojamo teritoriju tuvumā. Minētajā dzelzceļa infrastruktūras iecirknī kursē elektrovilcieni, kuru radītais troksnis ir ievērojami mazāks nekā dīzeļvilcienu radītais troksnis.

Starp Detālplānojuma teritoriju un dzelzceļa sliedēm, zemes vienībā “Stacija “Babīte””, dzelzceļa nodalījuma joslā atrodas aizsargstādījumi (koku rindas), kas Detālplānojuma teritorijā samazina vilciena radīto trokšņa līmeni (skatīt 11. attēls un 12. attēls).



11. attēls. Skats uz dzelzceļa infrastruktūras iecirkņa "Torņkalns – Tukums II" zemes vienību "Stacija "Babīte"", Detālplānojuma teritorija atrodas kreisajā pusē.



12. attēls. Zemes vienībā "Stacija "Babīte"" esošās stādījuma joslas.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz jaunas dzīvojamās telpas attīstību Babītes teritorijā, veidojot jaunas zemes vienības, kas paredzētas savrupmāju apbūvei, sniedzot risinājumus par plānotās ielas un apbūves veidošanas principiem. Jaunizveidotajām zemes vienībām tiek detalizēti izmantošanas un apbūves noteikumi, nodrošinot to atbilstību Teritorijas plānojuma TIAN prasībām un citu normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojuma risinājumi paredz 9 zemes vienību izveidi savrupmāju apbūvei un 2 zemes vienību izveidi transporta infrastruktūras attīstībai. Piekļūšana jaunizveidotajām zemes vienībām ir risināta no jaunveidojamās ielas, kas pieslēdzas pašvaldības ielai – Cīravas ielai. Piebraucamā iela noslēdzas ar apgriešanās laukumu 16 x 16 metri.

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Noteikumu Nr. 628 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājums paredz Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu kopumā vienpadsmit jaunās zemes vienībās, no kurām deviņas zemes vienības (no Nr. 1 līdz Nr. 9) tiek paredzētas savrupmāju apbūvei, un divas zemes vienības (Nr. 10 un Nr. 11) - transporta infrastruktūras attīstībai (funkcionālis zonējums – Transporta infrastruktūras teritorija (TR)).

Savrupmāju apbūvei paredzēto jaunizveidojamo zemes vienību platības ir no 1123 m² līdz 1372 m² (skatīt 5. tabula). Teritorijas plānojuma TIAN 15. punkts nosaka, ka *izstrādājot detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu, ņemt vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, esošās apbūves un zemes vienību robežu struktūru, kā arī dabisko robežu elementus, pielaujama jaunveidojamās zemes vienības platības samazināšana, bet ne vairāk kā 10% par minimālo atļauto zemes vienības lielumu attiecīgajā funkcionālajā zonā*. Teritorijas plānojuma TIAN 152. punkts nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) savrupmāju

apbūvei ir 1200 m². Ņemot vērā Teritorijas plānojuma TIAN 15. punktā un 152. punktā noteikto, Detālplānojuma teritorijā jaunizveidojamo zemes vienību platības nevar būt mazāka par 1080 m². Detālplānojuma risinājumos noteiktās savrupmāju apbūvei paredzētās jaunizveidojamo zemes vienību platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Noteikumu Nr. 240 11. punkts nosaka, ka prasības par zemes vienības minimālo platību nav attiecināmas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai.

5. tabula. Plānotās zemes vienības, to platība un funkcionālais zonējums

Zemes vienības Nr.	Projektējamo zemes vienību platības*	Funkcionālā zona		Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
		nosaukums	kods	
1.	1166 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
2.	1150 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
3.	1123 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
4.	1297 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
5.	1211 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
6.	1227 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
7.	1202 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
8.	1202 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
9.	1372 m ²	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
10.	1913 m ²	Transporta infrastruktūras teritorija	TR	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)
11.	194 m ²	Transporta infrastruktūras teritorija	TR	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)

Piezīme: *Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektēto zemes vienību platības var tik tikt precizētas

Pieļaujam zemes vienību apvienošana.

2.2. DZĪVOJAMAI APBŪVEI PARADZĒTĀS TERITORIJAS

Detālplānojums nosaka detalizētus teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, paredzot Detālplānojuma teritorijā attīstīt savrupmāju apbūvi.

Zemes vienībās no Nr. 1 līdz Nr. 9 apbūves parametri tiek detalizēti un noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām (skatīt 6. tabula).

6. tabula. Funkcionālajā zonā DzS detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana jaunizveidotajos zemes gabalos no Nr. 1 līdz Nr. 9

	Teritorijas izmantošanas veids	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)
Teritorijas atļautais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūve (11001)	30 %	līdz 12 m	līdz 3

Teritorijas papildizmantošanas veids	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): Izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas. Zooloģisko dārzu izveide iespējama veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu. ▪ Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002) 	20 %		līdz 1
---	---	------	--	--------

Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas apbūves izvietojuma zonas, kuras veido būvlaide, kas noteikta 6 metru attālumā no Cīravas ielas sarkanajām līnijām, būvlaide, kas noteikta 4 metru attālumā no plānotās ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no jaunizveidojamo zemes vienību robežām.

Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Ņemot vērā, ka Teritorijas plānojuma TIAN nav noteikta būvlaide jaunveidojamām E kategorijas ielām, detālplānojuma risinājumos būvlaide no plānotās ielas noteikta saskaņā ar Noteikumu Nr. 240 130. punktu, kurā teikts, ka *apbūves teritorijās, kur nav izveidots ielu tīkls vai iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi, vietējās nozīmes ielām, piebrauktuvēm, gājēju ielām un ceļiem minimālais attālums ir ne mazāks kā 3 metri.*

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

Lai mazinātu dzelzceļa infrastruktūras ietekmi uz dzīvojamo apbūvi:

- gar jaunizveidoto zemes vienību robežām, kas robežojas ar dzelzceļa infrastruktūras iecirkņa "Torņkalns – Tukums II" zemes vienību "Stacija "Babīte"" veidojami blīvi aizsargstādījumi;
- dzīvojamo ēku būvniecībā ir pielietojami trokšņu līmeni samazinoši būvniecības paņēmieni un materiāli, kas precizējami būvprojekta izstrādes gaitā, lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteiktos trokšņa robežlielumus dzīvojamām telpām.
- veicot ēku projektēšanu ievērot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumus "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"";
- paredzēt prasības vides trokšņa robežlielumu nepārsniegšanai dzīvojamajā apbūvē saskaņā ar Noteikumiem Nr. 16 un neparedzēt trokšņu pārsniegšanu;

Veicot teritorijas apsekošanu, netika novērots, ka Detālplānojuma teritorija ir mitra, ar paaugstinātu gruntsūdens līmeni. Tāpat teritorijā nav novērojama nokrišņu notekūdens uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības. Lietusūdeņu apsaimniekošana Detālplānojuma teritorijā plānota ar lietusūdeņu iesūcināšanu gruntī.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs 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.

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz divas zemes vienības (Nr. 10 un Nr. 11) izdalīt transporta infrastruktūras attīstībai. Zemes vienība Nr. 10 paredzēta jaunas ielas izveidei (plānotā Pūpes iela), kas veido savienojumu ar Cīravas ielai, veidojot "T" veida krustojumu. Jaunizveidojamā zemes vienība Nr. 11 rezervēta Cīravas ielas attīstībai.

Plānotā iela (zemes vienība Nr.10) paredzēta kā E kategorijas iela ar divvirzienu kustību. Plānotās ielas sarkano līniju platums ir 12 metri, brauktuves platums - 5,5 metri, gājēju ietves platums – 1,5 metri. Plānotās ielas galā ir paredzēts izbūvēt apgriešanās laukumu 16 x 16 metru platumā.

Plānotās ielas šķērsprofilu un sarkano līniju izvietojumu skatīt Grafiskās daļas plānos "Teritorijas plānotā izmantošana" un "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

Detālplānojuma risinājumi paredz autostāvvietas izvietot tajā pašā būvē, vai uz tās pašas zemes vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas. Autostāvvietas Detālplānojuma teritorijā projektējamas saskaņā ar LVS 190-7 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi".

Jaunizveidojamajām zemes vienībām Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 3 piekļūšana tiks nodrošināta no Cīravas ielas, jaunizveidojamajām zemes vienībām Nr.4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 un Nr. 9 piekļūšana tiks nodrošināta no plānotās ielas.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Teritorijas plānojuma TIAN, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Ceļu aprīkot saskaņā ar LVS 77 (Ceļa zīmes) un LVS 85 (Ceļa apzīmējumi) grupas standartu prasībām.

Brauktuves, apgaismojuma un inženierkomunikāciju risinājumi (piemēram, brauktuves apmaļu risinājums u.tml.) un to izvietojums ir precizējams attiecīgo būvprojektu izstrādes ietvaros.

2.4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Apgrūtinājumi jaunizveidotām zemes vienībām noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumu Nr. 61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" un Teritorijas plānojuma prasībām.

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti grafiskās daļas kartēs "Zemes ierīcības projekts" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus. Īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo jaunizveidoto zemes vienību apgrūtinājumu izmaiņas, kas plānotas īstenojot detālplānojumu.

2.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus būvprojektos. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas izvietojamas plānotās *A ielas* un pieguļošās Cīravas ielas sarkanajās līnijās. Detālplānojuma risinājumi paredz orientējošas novietnes inženierkomunikāciju izbūvei.

Elektroapgādes tīkli

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 2023. gada 18. jūlija izsniegtajiem nosacījumiem Detālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā neatrodas esošie AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies). Detālplānojuma teritorijā AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti neatrodas.

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 2023. gada 18. jūlija izsniegto nosacījumu 2.3. punktā minētajam, 2023. gada 22. septembrī ir saņemti tehniskie noteikumi Nr. 121022239 no AS "Sadales tīkls" "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības".¹⁰ Atbilstoši AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem Nr. 121022239, perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai mājsaimniecībai vidēji varētu sasniegt 10.3 kW/16A, tas ir, kopējā nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā slodze astoņpadsmit mājsaimniecībām (realizējot maksimālo iespējamo Detālplānojuma teritorijas attīstības ieceri – katrā jaunizveidotajā zemes vienībā veicot vienas dvīņu mājas būvniecību) var sasniegt 185.4kW/288A. Nepieciešamās slodzes iespējams precizēt turpmākajā būvniecības procesā.

Detālplānojuma risinājumi paredz vietu 0,4 kV elektrotīklu izbūvei saskaņā ar 2023. gada 22. septembra AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 121022239 "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības", ielu sarkano līniju robežās ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielas brauktuvi un sarkano līniju, 0,6m attālumā no ielas sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto aptuveni 0,3 līdz 0,5 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt būvniecības ieceres dokumentācijā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts būvniecības dokumentācijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādu darbu/darbības

¹⁰ Nosacījumus skatīt II sējuma sadaļā Nosacījumi.

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.,19¹, 23. un 24. pants.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”.

Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim.

Elektroapgādes tīklu un ielu apgaismojuma risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt elektronisko sakaru inženiertīklus plānotās ielas sarkanajās līnijās.

Sakaru komunikāciju trases izvietojamas zaļajā zonā, ārpus brauktuves. Sakaru kabeļu kanalizācija nedrīkst atrasties zem ielas bortakmeņiem.

Elektronisko sakaru tīkli izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma.

Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā.

Elektronisko sakaru perspektīvie risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”.

Gāzes apgāde

Atbilstoši AS “GASO” 2023. gada 21. jūlija izsniegtajiem nosacījumiem Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Liepu alejas un Babītes ielas krustojumā.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina iespējas gāzes apgādes tīkla attīstībai. Plānotās ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta perspektīvajiem gāzes apgādes tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, paredz iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Detālplānojuma teritorijā izbūvējot gāzes pievadu, katram gāzes patērētājam uz īpašuma robežas izbūvējama gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārta, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”.

Ūdensapgāde

Mārupes novada Būvvalde 2023. gada 16. oktobrī ir akceptējusi Ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēguma izbūvi, Cīravas ielā 6, Babītē, Mārupes novadā (būvniecības lietas Nr. BIS-BL-734140-10448), minētais projekts paredz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvi Cīravas ielas sarkanajās līnijās, tajā skaitā Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Cīravas ielas sarkano līniju daļā.

Detālplānojuma teritorijai tuvākais centralizētais ūdensvads \emptyset 160 atrodas apmēram 50 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas Liepu alejas un Babītes ielas krustojumā.

Detālplānojuma risinājumi paredz plānoto apbūvi pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Plānotās ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta ūdensapgādes tīkliem.

Vietas ūdensapgādes pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

Ūdensapgādes tīklu risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

Turpmākajā būvniecības procesā Cīravas ielas vai plānotās ielas sarkanajās līnijās izbūvējams ugunsdzēsības hidrants, ja atbilstoši normatīvo aktu prasībām nav nodota ekspluatācijā cita ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām ar brīvu, netraucētu piekļuvi ne tālāk kā 200 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas.

Kanalizācija

Mārupes novada Būvvalde 2023. gada 16. oktobrī ir akceptējusi Ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēguma izbūvi, Cīravas ielā 6, Babītē, Mārupes novadā (būvniecības lietas Nr. BIS-BL-734140-10448), minētais projekts paredz centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi Cīravas ielas sarkanajās līnijās, tajā skaitā Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Cīravas ielas sarkano līniju daļā.

Detālplānojuma teritorijai tuvākais sadzīves kanalizācijas vads \emptyset 250 atrodas apmēram 50 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas Liepu alejas un Babītes ielas krustojumā.

Detālplānojuma risinājumi paredz plānoto apbūvi pieslēgt centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem. Plānotās ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Sadzīves kanalizācijas tīklu risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

Siltumapgāde

Siltumapgāde jaunizveidotajos apbūves gabalos risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu, gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.