

**Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi  
nekustamo īpašumu „Varavīksnes”, kadastra Nr. 8048 007 0203,  
„Mežrūķi”, kadastra Nr.8048 007 0138, Strautmaļu iela 6, kadastra  
Nr. 8048 007 0013, Strautmaļu iela 4, kadastra Nr. 8048 007 0824  
un Strautmaļu iela 2, kadastra Nr. 8048 007 0825, teritorijā**

**1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)**

1. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD), nekustamo īpašumu „Mežrūķi”, kadastra Nr.8048 007 0138, Strautmaļu iela 4, kadastra Nr. 8048 007 0824 un Strautmaļu iela 6, kadastra Nr. 8048 007 0013 teritorijas daļā (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”), ir ar šo lokālplānojumu noteikta funkcionālā zona ar četrus stāvu daudzstāvu dzīvojamo apbūvi, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.
2. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas galvenais izmantošanas veids ir daudzdzīvokļu un rindu māju apbūve.
3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā ir noteikti šādi papildizmantošanas veidi:
  - 3.1. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:
    - 3.1.1. biroju ēku apbūve;
    - 3.1.2. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
    - 3.1.3. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
    - 3.1.4. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
    - 3.1.5. veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
    - 3.1.6. sporta būvju apbūve.
  - 3.2. labiekārtota publiskā ārtelpa.
4. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība – 1500 m<sup>2</sup>.
5. Maksimālais apbūves blīvums:
  - 5.1. daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā – 30%;
  - 5.2. rindu māju apbūves teritorijā – 30%;
  - 5.3. publiskās apbūves teritorijā – 35%.
6. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija:
  - 6.1. daudzstāvu dzīvojamās un rindu māju apbūves teritorijā – 30%;
  - 6.2. publiskas apbūves teritorijā – 35%.
7. Maksimālā apbūves intensitāte:
  - 7.1. daudzstāvu dzīvojamās un rindu māju apbūves teritorijā – 120%;
  - 7.2. publiskās apbūves teritorijā – 130%.
8. Maksimālais stāvu skaits daudzstāvu dzīvojamās, rindu māju un publiskās apbūves teritorijā – 4 stāvi.
9. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):
  - 9.1. no Strautmaļu ielas – 6 m, izņemot iedibinātas būvlandes gadījumus;
  - 9.2. no Strautmaļu ielas atzara – 3 m, (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma).
10. Papildu noteikumi tirdzniecības un pakalpojumu objektu būvniecībai:
  - 10.1. tirdzniecības un pakalpojumu telpas var izbūvēt daudzdzīvokļu māju pirmajā stāvā, tās var izbūvēt daudzstāvu dzīvojamās mājas pagrabstāvā vai cokolstāvā;

10.2. tirdzniecības un pakalpojumu objektu telpas nedrīkst izbūvēt daudzstāvu dzīvojamajās mājās, kas atrodas iekškvartālā;

10.3. ierīkojot tirdzniecības un pakalpojumu objektu telpas dzīvojamās mājās ir jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu.

11. Citi noteikumi daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā:

11.1. nav atļauta žogu būvniecība, izņemot bērnu rotaļu laukumu iežogojšanu;

11.2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 8048 007 0138, 8048 007 0824, 8048 007 0013 ir jāapvieno.

11.3. daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, jānodrošina piekļūšanas un pārvietošanās iespējas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

## **2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)**

12. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ar šo lokālplānojumu ir noteikta funkcionālā zona nekustamā īpašuma Strautmaļu iela 2, kadastra Nr. 8048 007 0825, teritorijā, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

13. Savrupmāju apbūves teritorijā ir noteikti šādi papildizmantošanas veidi:

13.1. publiskā apbūve un teritorijas izmantošana:

13.1.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;

13.1.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;

13.1.3. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;

13.1.4. veselības aizsardzības iestāžu apbūve,

13.2. publiskā ārtelpa (ar vai bez labiekārtojuma).

14. Zemes vienība nav dalāma līdz tās atmežošanai. Apbūves parametri esošajā zemes vienībā ir:

14.1. maksimālais apbūves blīvums - 15 %;

14.2. minimālā brīvā teritorija - 70 %;

14.3. maksimālā apbūves intensitāte - 40%;

14.4. savrupmāju apbūves maksimālais augstums līdz jumta korei - 12 m;

14.5. palīgbūvju maksimālais augstums - 6 m;

14.6. savrupmāju maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un jumta stāva izbūve, palīgbūvēm - 1,5 stāvi.

15. Pēc atmežošanas izveidojamo zemes vienību minimālā platība - 1200 m<sup>2</sup> ar minimālo ielas fronti - 20 m. Apbūves parametri šādā zemes vienībā ir:

15.1. maksimālais apbūves blīvums - 30 %;

15.2. minimālā brīvā teritorija - 40 %;

15.3. maksimālā apbūves intensitāte - 78 %;

15.4. apbūves maksimālais augstums līdz jumta korei - 12 m;

15.5. palīgbūvju maksimālais augstums - 6 m;

15.6. maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un jumta stāva izbūve, palīgbūvēm - 1,5 stāvi.

16. Pēc atmežošanas, izstrādājot detālplānojumu savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) un, izbūvējot centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas, jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība - 600 m<sup>2</sup> ar minimālo ielas fronti - 15 m. Apbūves parametri šādā zemes vienībā ir:

16.1. maksimālais apbūves blīvums - 30 %;

- 16.2. minimālā brīvā teritorija - 40 %;
- 16.3. maksimālā apbūves intensitāte - 78 %;
- 16.4. apbūves maksimālais augstums līdz jumta korei - 12 m;
- 16.5. palīgbūvju maksimālais augstums - 6 m;
- 16.6. maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi un jumta stāva izbūve, palīgbūvēm - 1,5 stāvi.
- 17. Zemes vienībā ir atļauta vienas savrupmājas būvniecība.
- 18. Citi noteikumi:
  - 18.1. ja papildizmantošanas nolūkā savrupmājā tiek izbūvētas publiski izmantojamas telpas, to platība nedrīkst pārsniegt pusi no savrupmājas kopējās platības;
  - 18.2. atbilstoši normatīvo aktu prasībām, publiskās apbūves teritorijā jānodrošina piekļūšanas un pārvietošanās iespējas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

### **3. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA)**

- 19. Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) nekustamā īpašuma „Varavīksnes” kadastra apzīmējums 8048 007 0203, teritorijas daļā, (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma), ir funkcionālā zona, kas ar šo lokālpilnojumumu ir noteikta, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, kvalitatīvas dabas un kultūrvides un līdzīgu funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijā, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītas ēkas un inženierbūves.
- 20. Dabas un apstādījumu teritorijas galvenais izmantošanas veids ir publiskā ārtelpa (ar vai bez labiekārtojuma).
- 21. Dabas un apstādījumu teritorijā ir noteikti šādi papildizmantošanas veidi:
  - 21.1. publiskā apbūve;
    - 21.1.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve;
    - 21.1.2. sporta būvju apbūve.
  - 22. Publiskās apbūves maksimālais stāvu skaits nosakāms katrā atsevišķā gadījumā, atbilstoši funkcionālajam risinājumam, bet ne vairāk par 3 stāviem.
  - 23. Maksimālais apbūves blīvums – ne vairāk par 5 %.
  - 24. Teritorijas atļauto izmantošanu precizē detālplānojumā vai būvprojektos, vadoties no ekoloģiskajiem un vides apstākļiem.
  - 25. Virszemes ūdeņu novadīšanu precizē detālplānojumā vai būvprojektos.
  - 26. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu precizē būvprojektos, vadoties no ekoloģiskajiem un vides apstākļiem, veicot zemes līmeņa paaugstināšanu vai pazemināšanu vairāk nekā par 0,5 m, izstrādā vertikālo plānojumumu.
  - 27. Ierīkojot meža parku, meža zemes atmežošana veicama ne vairāk kā 10% apjomā no meža zemes platības. Meža parka teritorijas kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 90%.
  - 28. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, publiskās apbūves teritorijā jānodrošina piekļūšanas un pārvietošanās iespējas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

### **4. Ūdeņu teritorija (Ū)**

- 29. Ūdeņu teritorija (Ū) nekustamā īpašuma „Varavīksnes” kadastra apzīmējums 8048 007 0203, teritorijas daļā, (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma), ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai izplānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.

- 30. Ūdeņu teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:
  - 30.1. ūdenssaimnieciska izmantošana;
  - 30.2. ūdens telpas publiskā izmantošana, ierīkojot:
    - 30.2.1. peldvietas;
    - 30.2.2. eliņus;
    - 30.2.3. laivu piestātes.
- 31. Nekustamā īpašuma „Varavīksnes” kadastra apzīmējums 8048 007 0203, teritorijas daļā, (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma), aizliegta patvaļīga ūdenstilpju krasta un piekrastes joslu pārveidošana.

## **5. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)**

- 32. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) Strautmaļu iela 6, kadastra Nr. 8048 007 0013 teritorijas daļā un nekustamā īpašuma „Varavīksnes” kadastra Nr. 8048 007 0203, teritorijas daļā, (atbilstoši attēlotajam grafiskās daļas lapā LP-1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma), ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
- 33. Transporta infrastruktūras teritorijas galvenie izmantošanas veidi šo noteikumu 32.punktā minētajās teritorijās ir:
  - 33.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
  - 33.2. transporta lineārā infrastruktūra.
- 34. Papildizmantošana šo noteikumu 33. punktā minētajās teritorijā nav paredzēta.

## **6. Citi noteikumi**

- 35. Būvlaide no Strautmaļu ielas - 6 m, no Strautmaļu ielas atzara -3 m.
- 36. Inženierkomunikāciju pieslēgumi inženierkomunikāciju tīkliem, atbilstoši grafiskās daļas lapā 1 “Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma” norādītajām pieslēgumu vietām.
- 37. Citi teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi lokālplānojuma teritorijā ir piemērojami atbilstoši teritorijas plānojuma „Babītes pagasta teritorijas plānojums 2008.-2020.gadam. Salas pagasta teritorijas plānojums 2005.-2017.gadam”, vai cita, spēkā esoša pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām, ciktāl tie nav pretrunā ar šo lokālplānojumu un spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
- 38. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves un publiskās apbūves teritorijas labiekārtojuma projektus izstrādā vienlaikus ar būvprojektu.
- 39. Būvju arhitektoniski telpisko risinājumu nosaka būvprojektā, ņemot vērā Dzilnuciemam raksturīgās apbūves arhitektonisko risinājumu principus un iepriekšējo plānošanas periodu laikā ieviestās apbūves tradīcijas.
- 40. Ainavas un apstādījumu veidošanā ir respektējama Dzilnuciemam raksturīgā publiskās un privātās telpas harmonija, labiekārtojuma projektos paredzot jaunu koku stādījumu grupas, kuru novietnes nosaka teritorijas labiekārtojuma projektos.
- 41. Jaunu meliorācijas sistēmu izveidošanas nepieciešamība nosakāma būvprojektā, pēc grunts hidromelioratīvās izpētes.

## 7. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

42. Teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas un apgrūtinājumi, atbilstoši grafiskās daļas lapā 1 “Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”.
- 42.1. 100 m aizsargjosla ap Božu ūdenskrātuvi;
  - 42.2. 4 m tauvas josla gar Dzilnupīti;
  - 42.3. 10 m aizsargjosla gar Dzilnupīti ciemos;
  - 42.4. 10 m aizsargjosla gar dīķi;
  - 42.5. 50 m aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai un apstrādei);
  - 42.6. ūdensnoteku 10 m aizsargjosla lauksaimniecībā izmantojamā zemē;
  - 42.7. aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (1 m no kabeļa ass);
  - 42.8. aizsargjosla gar pašteses kanalizācijas vadu (3 m no vada ass);
  - 42.9. aizsargjosla gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumam (3 m no vada ass);
  - 42.10. gaisvadu elektrolīnijas ar spriegumu līdz 20 kV aizsargjosla ciemā (2,5 m no līnijas ass);
  - 42.11. aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (1 m no līnijas ass);
  - 42.12. aizsargjosla gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa (1 m no vada ass);
  - 42.13. sarkanās līnijas teritorija lokālpilnojamuma robežās;
  - 42.14. ceļa servitūts.