

metrum@metrum.lv
Krišjāņa Valdemāra iela 8-10,
Rīga, LV-1010
tālr.8008100

APSTIPRINĀTS AR
Babītes novada domes 2014.gada

Babītes novada domes priekšsēdētājs

2014. gada _____

Objekts: **Nekustamā īpašuma „Jaunkīši”
Salas pagastā, Babītes novadā
DETĀLPLĀNOJUMS**

Izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru Kabineta noteikumiem Nr. 711

Kadastra apzīmējums: 8088 006 0026

Adrese: „Jaunkīši”, Salas pagastā, Babītes novadā

Sējums: I

Pasūtītājs: SIA „Mazdārziņi”

Detālplānojuma izstrādes vadītāja: Babītes novada pašvaldības teritorijas plānotāja Inguna Krenberga

Izstrādātājs: SIA „Metrum”, reģ. Nr. 40003388748, Krišjāņa Valdemāra iela 8-10, Rīga, LV-1010

Projekta vadītājs: Arhitekts Māra Kalvāne

Objekts: **Nekustamā īpašuma „Jaunkīši”
Salas pagastā, Babītes novadā
DETĀLPLĀNOJUMS**

Pasūtītājs:

SIA „Mazdārziņi”

Izstrādātājs: SIA „Metrum”

Arhitekts, teritorijas plānotāja:

M. Kalvāne

Plānotājs – tehniķis:

S. Grase

SATURS

SATURS	3. lpp.
I DAĻA - PASKAIDROJUMA RAKSTS	5. lpp.
1. IEVADS	6. lpp.
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	7. lpp.
3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	7. lpp.
3.1. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN DABAS VĒRTĪBAS	7. lpp.
3.2. LIELUPES UPES APPLŪSTOŠĀ TERITORIJA UN RISKĀ ZONAS	11. lpp.
3.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĒSTURISKAIS KONTEKSTS	13. lpp.
3.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR SALAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMU	15. lpp.
3.5. JAUNDUBULTU TILTA PĀR LIELUPI PLĀNOŠANA UN TĀ RISINĀJUMU IETEKME UZ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJU	17. lpp.
3.6. LIELUPES EKSPLOATĀCIJAS UN APSAIMNIEKOŠANAS NOTEIKUMI, KUĢOŠANA, ZVEJOŠANA UN MAKŠĶERĒŠANA LIELUPĒ	18. lpp.
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	20. lpp.
4.1. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI	20. lpp.
4.1.1. Plānotā laivu un jahtu osta	20. lpp.
4.1.2. Plānotā infrastruktūras attīstības teritorija	21. lpp.
4.1.3. Plānotās atpūtas vietas pie ūdens un saglabājamās dabas vērtības	22. lpp.
4.1.4. Zemes vienību veidošana	24. lpp.
4.2. TRANSPORTS UN INŽENIERBŪVES	25. lpp.
4.2.1. Sauszemes transporta infrastruktūra	25. lpp.
4.2.2. Ūdens transporta infrastruktūra	26. lpp.
4.2.3. Inženiertehniskā infrastruktūra	26. lpp.
4.3. UGUNSDROŠĪBA	28. lpp.
4.4. MELIORĀCIJA UN VERTIKĀLAIS PLĀNOJUMS	28. lpp.
	29. lpp.
II DAĻA - TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	
1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI	30. lpp.
2. REKREĀCIJAS TERITORIJAS (A2) IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	31. lpp.
3. ŪDEŅU TERITORIJAS (ZŪ) IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI	33. lpp.
4. TURPMĀKĀS IZPĒTES UN PLĀNOŠANAS TERITORIJA (I1)	33. lpp.
5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	34. lpp.
6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA	35. lpp.
III DAĻA - GRAFISKĀ DAĻA	36. lpp.
1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS M 1 : 10 000	37. lpp.

2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA M 1 : 2000	38. lpp.
3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA M 1 : 1000	39. lpp.
4. TRANSPORTA SHĒMA M 1:2000	40. lpp.
5. AUTOCEĻA ŠĶĒRSPROFILS 1-1 M 1:100	41. lpp.

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamam īpašumam „Jaunkīši”, Salas pagastā, Babītes novadā ar kadastra apz. 8088 006 0026 (kopējā platība 9,88 ha), uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Babītes novada domes 2013.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.4, 9§ „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma „Jaunkīši” zemes vienībai, kadastra apzīmējums 8088 006 00426, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu un līguma slēgšanu par detālplānojuma izstrādi”.

Detālplānojuma izstrāde tiek veikta saskaņā ar 16.10.2012. Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā MK noteikumi Nr.711).

Detālplānojuma teritorijā atļauts plānot laivu un motorizēto ūdens transporta līdzekļu pietātņu būvniecību, izvērtēt ar rekreāciju, sportu un tūrismu saistītu ēku apbūves iespējas un noteikt to uzturēšanai nepieciešamo infrastruktūru, ņemot vērā detālplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī spēkā esošo Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam (ar 2008.gada grozījumiem) un tajā noteikto atļauto (plānoto) izmantošanu – Rekreācijas teritorija.

Plānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Topogrāfiskā plāna izstrādātājs SIA „Metrum” uzmērījumu veica 2013.gada maijā. Topogrāfiskais plāns reģistrēts un elektroniski parakstīts Babītes novada pašvaldībā 25.07.2013.. Detālplānojumā ietverti attēli no M.Kalvānes 2013.gada vasarā veiktās detālplānojuma teritorijas fotofiksācijas.



1.attēls. Skats uz plavu pie Lielupes nekustamajā īpašumā „Jaunkīši”

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt nekustamā īpašuma „Jaunkīši”, Salas pagastā, Babītes novadā detālplānojumu, paredzot piemērotāko izmantošanas veidu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Rekreācijas teritorija” un „Turpmākās izpētes un plānošanas teritorija”, un precizēt applūstošās teritorijas robežas.

Projekta uzdevumi:

1. Detalizēt un precizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.
2. Veikt biotopu izpēti un izvērtēt apbūves izvietojuma iespējas atbilstoši biotopu izpētei.
3. Izvērtēt rekreācijas ēku un būvju, laivu un motorizēto ūdens transporta līdzekļu piestātņu un to uzturēšanai nepieciešamās infrastruktūras un labiekārtojuma būvju būvniecības iespējas.
4. Noteikt detālplānojuma risinājumu realizācijas kārtību.

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. Teritorijas esošā izmantošana un dabas vērtības

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada Salas pagastā Lielupes krastā. Upes pretējā krastā atrodas Jūrmalas pilsētas Jaundubultu rajons. Uz austrumiem no detālplānojuma teritorijas atrodas atpūtas komplekss „Elingi”, bet uz rietumiem - neapbūvētas pļavas un mežs, kā arī netālu esoša dzīvojamo ēku (vēsturisko viensētu) apbūves grupa. Autocelā A10 pretējā pusē, pie Babītes ezera, atrodas apdzīvota vieta „Stolciems”.

Blakus esošajā atpūtas kompleksā „Elingi” ir ierīkota brīvdienu māja un viesību māja atpūtnieku un viesu uzņemšanai, divas vasaras mājas Lielupes krastā un ir plānota kempinga attīstība. Vasarā atpūtas komplekss piedāvā nodarboties ar ūdensslēpošanu, veikbordu, lekšanu ar ūdens ķenguru, atrakcijas ar ūdensbumbu, makšķerēšanu, izbraucienus pa Lielupi ar airu vai motorlaivu, laivu piestātni, bet ziemā - slēptot ar distanču slēpēm pa aizsalušo Lielupi un mežu, vizināties ar sniega motocikliem, pērties pirtī, lekt āliņģī (informācija par „Elingiem” no interneta vietnes - <http://www.elingi.lv/atputas-komplekss-elingi>).



2., 3.attēls. Skats uz Lielupes Kīšu līci un pļavu nekustamajā īpašumā „Jaunkīši”

Detālplānojuma teritorija nav apbūvēta. Zemes gabala reljefs lielākajā teritorijas daļā līdzens, gar D malu sākas upes krasta pacēlums. Teritorija ir daļēji applūstoša, tās R daļā izveidots samērā blīvs nelielu novadgrāvju tīkls. Zemes gabala „Jaunkīši” dienvidu daļu aizņem neliela priežu meža josla – Lielupes pamatkrasta daļā, bet pārējo detālplānojuma teritoriju aizņem pļava, krūmāji un melnalkšņu mežs. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļu daļēji aizņem melderājs un Lielupes upes ūdeņi. Pie Lielupes upes līča, kuru no divām pusēm ietver detālplānojuma teritorija, ir neoficiāla peldvieta, ko izmanto apkārtnes iedzīvotāji un atpūtnieki.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta pa esošo servitūta zemes ceļu (6 m platumā) no Jūrmalas apvedceļa (valsts autoceļš A10) puses, šķērsojot SIA „Rīgas meži” valdījumā esošo zemes vienību ar kad. apz. 8088 006 0073 (11.zemes gabals).

Detālplānojuma teritorijas dienvidu mala robežojas ar esošu meža teritoriju, gar kuras malu ir daļēji saglabāties vēsturisks meža ceļš gar Lielupi (daļēji aizaudzis). Esošais meža ceļš šobrīd atrodas tālāk no krasta, priežu meža vidusdaļā (zemes vienībā ar kad. apz. 8088 006 0073), un nodrošina vietējas nozīmes transporta un gājēju kustību paralēli Lielupei.



4., 5.attēls. Vēsturiskā ceļa vieta mežā un priežu meža daļa ar pamežu

Detālplānojuma teritorija vairāk kā pirms 20 - 30 gadiem ir tikusi izmantota kā lauksaimniecības zeme un ganības (kā ganības - vēl nesēn). Par to liecina gan daļēji saglabājusies grāvju sistēma, gan ganību žogu atliekas (žoga stabi un dzelonātrātis), gan veiktās inženierģeoloģiskās izpētes dati, kas liecina par pārraktas grunts slāni. Meliorācijas grāvji ir ierīkoti detālplānojuma teritorijas rietumu daļā, kas šobrīd ir daļēji aizauguši un vairs nepilda savas sākotnējās funkcijas - virszemes lietuvu ūdeņu un gruntsūdeņu savākšanu un novadīšanu Lielupē un teritorijas drenāžu.



6., 7.attēls. Meliorācijas grāvji detālplānojuma melnalkšņu meža un krūmāju daļā



8., 9.attēls. Ganību žogu stabu un nožogojuma atliekas mežā

Esošais melnalkšņu mežs ir pāraudzis alkšņu krūmājs, kas izveidojies aizaugot lauksaimniecības zemei, par ko liecina koku lielākā daļa šajā mežaudzē, kā arī nekustamā īpašuma „Jaunkīši” īpašuma dokumenti un vēsturiskās kartes.



8., 9.attēls. Skats uz melnalkšņu mežu – pāraugušu krūmāju

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada 5.jūlijā tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts **atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem**, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Ar pilnu Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu var iepazīties detālplānojuma projekta pielikumu sadaļā.

Vides eksperta galvenie secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

Teritorijā konstatēti divi Eiropas Savienībā un Latvijā īpaši aizsargājami biotopi „Palieņu zālāji” un „Staignāju meži”.

Palieņu zālāja stāvoklis vērtējams kā labs, bet melnalkšņu meža – kā samērā zems.

Zālāja kvalitātes saglabāšanai un uzlabošanai nepieciešama būtu apsaimniekošanas - pļaušanas vai noganīšanas ieviešana. Nebūtu pieļaujama teritorijas apbūve vai mitruma režīma maiņa.

Melnalkšņu meža teritorijā veikta nosusināšanas grāvju ierīkošana, kuras rezultātā ir izmainījusies biotopa dabiskā struktūra.

Pašreizējā stāvoklī saglabājama šaurā priežu sausieņu meža josla gar teritorijas D robežu, kas ietilpst aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” platībā. Šajā daļā nebūtu pieļaujama koku ciršana vai kāpu norakšana.

Plānotā darbība – laivu piestātņu izveidošana un rekreācijas būvju izvietošana, plānota zemes gabala DA daļā vai staigāju meža platībā. Zemes gabala DA daļā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas. Teritorija jau pašlaik tiek izmantota kā atpūtas vieta un peldvieta, līdz ar to, piestātnes izveidošana šajā teritorijas daļā neradītu būtisku kaitējumu dabas videi.

Zemes gabala R daļā meža platībā, laivu piestātnes izveidošanai, nepieciešama esošo meliorācijas grāvju padziļināšana un koku izciršana joslās gar tiem. Šādas darbības veicinātu biotopa fragmentāciju, kā arī samazinātu mitruma apstākļus grāvju tuvumā. Pašlaik biotopa kvalitāte vērtējama kā samērā zema, tomēr biotops robežojas ar tipisku, sugām bagātu palieņu zālāju, kura ietekmēšana nebūtu pieļaujama.

Trasporta pievedceļi sausieņu meža platībā plānojami pa jau esošajiem meža ceļiem.



10., 11.attēls. Meža plava un niedrājs Lielupes krastā

Pēc Zemes īpašnieku pasūtījuma 2013.gada rudenī ir veikta **meža zemes inventarizācija**, ko veica SIA „Latvijas mežu ierīcība” speciālisti. Saskaņā ar veikto meža zemes inventarizāciju, zemesgabalā „Jaunkīši” ir konstatēta meža zeme 9,15 ha platībā. Meža zemi sastāda sekojoši nogabali – zāļu purvs 5,04 ha platībā; mežaudzes (meža tips – Kp) trīs nogabali 1,74 ha, 0,95 ha un 0,70 ha platībā; grāvji 0,21 ha platībā un mežaudze (meža tips - Ln) 0,51 ha platībā. Līdz ar to tikai meža platība aizņem 3,9 ha. Ar veiktās meža inventarizācijas materiāliem var iepazīties detālplānojuma projekta pielikumu sadaļā.

Pēc Zemes īpašnieku pasūtījuma 2013.gada rudenī ir veikta **ģeotehniskā un hidroģeoloģiskā izpēte**, ko veica AS „Ceļuprojekts” Ģeoloģijas nodaļas speciālisti sadarbībā ar SIA „Meliorprojekts”. Lai nodrošinātu projektēšanu ar ģeotehnisko un hidroģeoloģisko informāciju, tika veikti 9 urbumi detālplānojuma teritorijā.

Pēc ģeomorfoloģiskā iedalījuma detālplānojuma teritorija ietilpst Piejūras zemienē Rīgavas smiltāju līdzenumā, Lielupes kādreizējās palienes zonā un ģeoloģisko griezumumu līdz izpētes dziļumam veido Lielupes akumulētie smilšaini dūņainie un kūdrainie nogulumi. Vietumis teritorijas virsma saimnieciskās darbības rezultātā ir pārveidota un urbumu intervālu augšdaļu veido pārrakta, aluviāla smilts. Izpētes urbumu lielāko daļu veido vidēji labi un labi sadalījusies kūdra (no 0,65 m līdz 2,60 m). Gruntsūdens ir konstatēts 0,10 m līdz 0,70 m dziļumā no zemes virsmas. Izpētē ir konstatēts, ka dabīga gruntūdens notece teritorijā ir vāja, jo agrākos gados ierīkotie drenāžas grāvji faktiski ir aizbīruši.

Ar veiktās ģeotehniskās un hidroģeoloģiskās izpētes materiāliem pilnā apjomā var iepazīties detālplānojuma projekta pielikumu sadaļā.

3.2. Lielupes upes applūstošā teritorija un riska zonas

Latvijas upju baseinu apgabalos kopumā ir uzskaitītas ap 200 tūkstoši ha pavasara palu vai vasaras-rudens plūdu, kā arī jūras uzplūdu apdraudētās teritorijas. Viena no tādām ir arī Lielupes palieņu plavas.

Plūdu apdraudētās teritorijas pēc to izcelsmes Latvijā iedalāmas divās pamata grupās:

- dabiskās (ar plūdu vai jūras uzplūdu) apdraudētās teritorijas, kuras tiek appludinātas dabas apstākļu ietekmes rezultātā;
- mākslīgās - cilvēku radītās (antropogēni izraisītās) appludinātās vai appludinājuma ietekmētās teritorijas, kuras saistītas ar ūdeņu dabiskā režīma mākslīgām izmaiņām.

Ievērojamas jūras uzplūdu platības ir Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastē. Jūras uzplūdu rezultātā tiek paaugstināti ūdens līmeņi daudzu upju grīvās un to lejtecēs, t.sk. arī Lielupes grīvā un lejtecē.

Saskaņā ar 2007.gadā izstrādāto projektu „Priekšlikumu izstrāde nacionālā plāna plūdu risku novēršanai un samazināšanai” (pēc Vides ministrijas pasūtījuma, izstrādātājs VSIA „Vides projekti”) plūdu risks ir sadalīts trīs kategorijās. Uz detālplānojuma teritoriju ir attiecināma 2.un 3.kategorija, kas ir noteiktas kā:

- vidēji iespējami plūdi - 2. plūdu riska scenārijs (ar atkātošanās periodu: ~ 100 gadiem), un to nosaka arī teritorijām, kuras pakļautas jūras uzplūdu apdraudējumam;
- bieži iespējami plūdi - 3.scenārijs (ar atkātošanās periodu ≤ 10 gadiem), un to nosaka mitrāju teritoriju pārbaudes nolūkos, lai izvērtētu, vai iespējams tos saglabāt.

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu Lielupei ir noteikta 300 m virszemes ūdensobjekta aizsargjosla, kurā atrodas arī detālplānojuma teritorija. Saskaņā ar 03.06.2008. MK noteikumiem Nr.406 "Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" applūstošo teritoriju nosaka pēc dabā konstatējamām regulāra applūduma pazīmēm vai izmantojot inženiertehniskos aprēķinus. Tā kā detālplānojuma teritorijā netika konstatētas izteiktas regulāra applūduma pazīmes, tad lai noteiktu applūstošās teritorijas robežu tika izmantoti inženiertehniskie aprēķini. Atbilstoši MK noteikumu Nr.406 11.punktam, *ja applūstošo teritoriju nosaka, izmantojot inženiertehniskos aprēķinus, pieņem, ka applūduma atkātošanās biežums ir vismaz reize desmit gados (ar 10 % applūduma varbūtību).*

Aizsargjoslu likuma 37.pantā ir noteikti aprobežojumi virszemes ūdensobjekta aizsargjoslās, nosakot atšķirīgus aprobežojumus applūstošajās teritorijā (37.panta 1.daļas 4.punkts):

4) *applūstošajās teritorijās aizliegts veikt teritorijas uzbēršanu, būvēt ēkas un būves, arī aizsargdambjus, izņemot:*

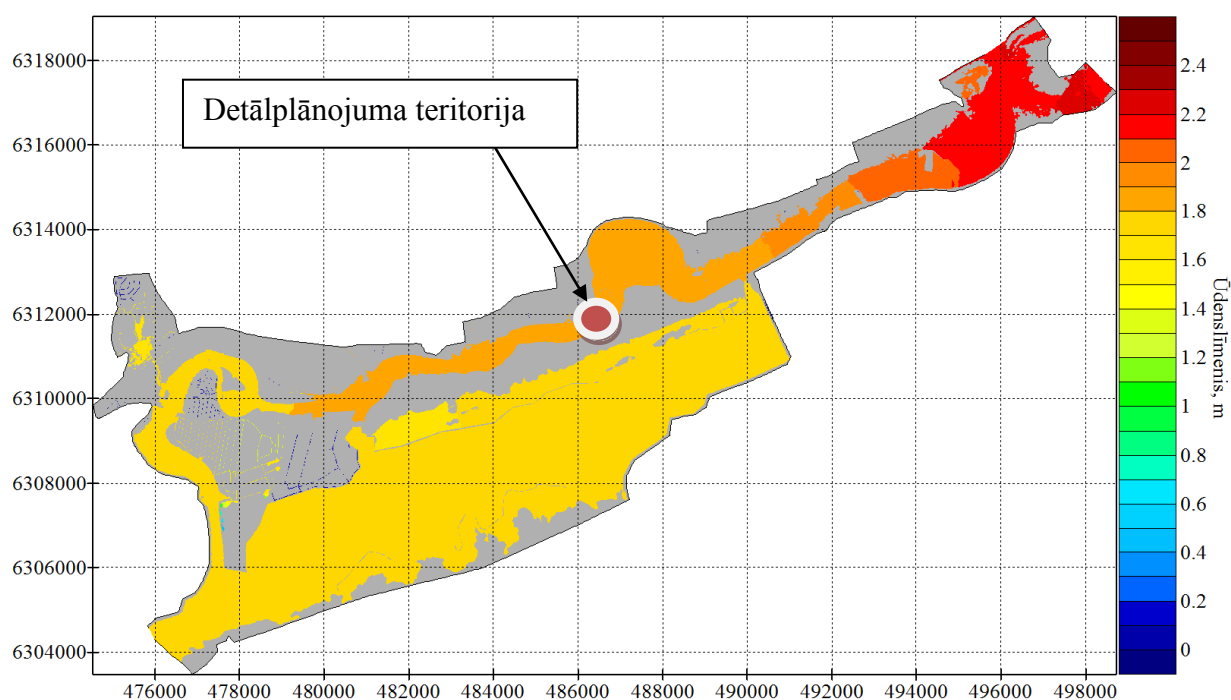
- a) *īslaicīgas lietošanas būvju un mazēku būvniecību,*
- b) *esošo būvju renovāciju,*
- c) *kultūras pieminekļu restaurāciju,*
- d) *transporta un elektronisko sakaru tīklu būvju būvniecību, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, ūdens ņemšanas ietaišu un maģistrālo cauruļvadu būvniecību, enerģijas pārvades un sadales būvju būvniecību,*
- e) *peldvietu, elīņu, laivu un motorizēto ūdens transportlīdzekļu piestātņu būvniecību,*
- f) *jahtu ostu būvniecību, kurās paredzētas ne mazāk kā 25 atpūtas kuģu stāvvietas ūdenī, un to darbības nodrošināšanai nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu būvniecību,*
- g) *valsts meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu staciju un posteņu un citu stacionāru valsts nozīmes monitoringa punktu un posteņu būvniecību,*
- h) *biotopu apsaimniekošanai nepieciešamo īslaicīgas lietošanas būvju un dabas tūrisma nepieciešamo skatu torņu, laipu u.tml. objektu būvniecību,*
- i) *inženieraizsardzības un hidrotehnisko būvju izbūvē esošās apbūves aizsardzībai pret palēm vai plūdiem un stacionārās aizsardzības būves piesārņojuma aizturēšanai un savākšanai,*
- j) *teritorijas uzbēršanu šā punkta "d", "e", "f", "g" un "i" apakšpunktā noteiktās būvniecības īstenošanai.*

Pēc Jūrmalas pilsētas domes pasūtījuma, 2011./2012.gadā SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs” sagatavoja izpētes projektu „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie

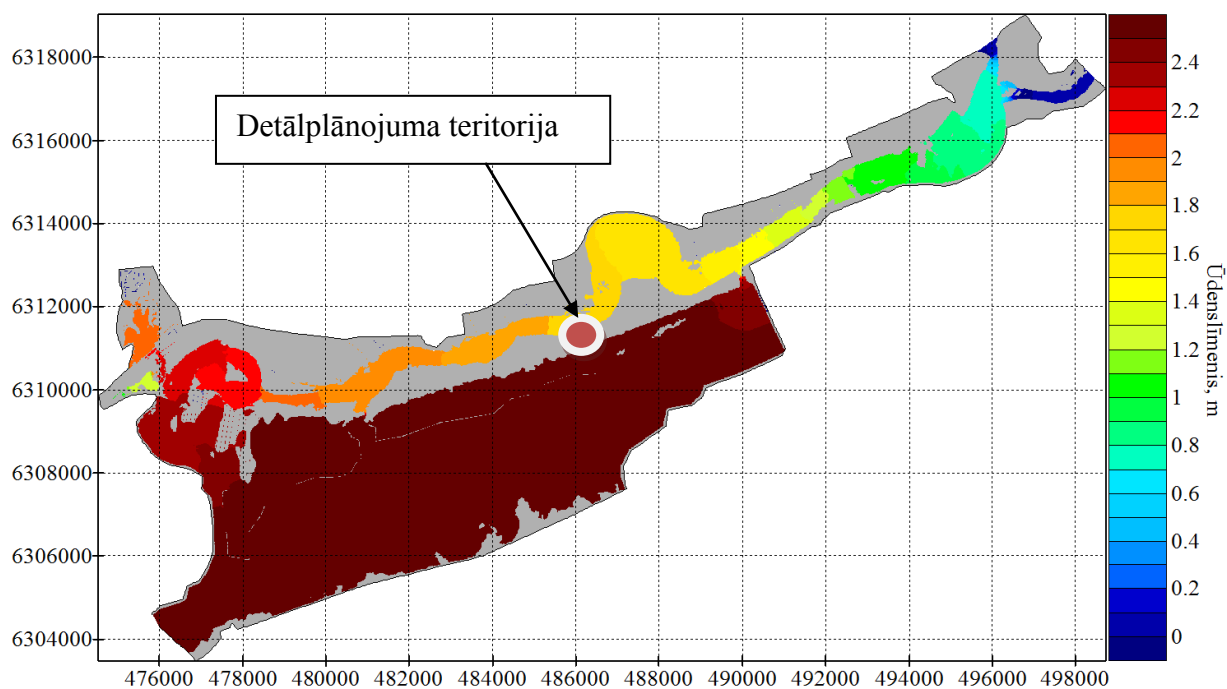
virszemes ūdensobjekta „Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritorijas aizsardzībai” (publiski pieejams Jūrmalas domes interneta mājas lapā www.jurmala.lv).

Teritoriju applūšanu Jūrmalas pilsētā un Babītes novadā nosaka gan vētru radīti ūdens uzplūdi Rīgas jūras līča dienviddaļā (vēja uzplūdi), gan Lielupes caurplūduma maksimumi (pavasara pali).

Projekta ietvaros ir izstrādāts modeļaprēķina piemērs, kas raksturo modeļapgabala hidrodinamisko procesu norisi vēju uzplūdu laikā. Lielupes vidusdaļā, t.sk. Lielupes labajā krastā, kur atrodas detālplānojuma teritorija, maksimālais ūdenslīmenis, ko rada vēja uzplūdi Rīgas jūras līcī nepārsniedz 1.9 m (skat.12.attēlu).



12.attēls. Maksimālā ūdenslīmeņa sadalījums modeļapgabalā, vēja uzplūdu scenārijs reizi 100 gados, mūsdienas (SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs”, 2012.)



13.attēls. Maksimālā ūdenslīmeņa sadalījums modeļapgabalā palu scenārijam reizi 100 gados, mūsdienas (SIA „Procesu analīzes un izpētes centrs”, 2012.)

Atšķirtībā no vēja uzplūdiem, pavasara pali var ilgt vienu vai vairākas nedēļas. Tādēļ šādu pavasara palu situāciju fizikāli labi raksturo stacionārs, laikā nostabilizējies atrisinājums. Šāds atrisinājums parāda maksimālo applūstošo teritoriju, kura ir pakļauta applūšanas riskam. Projekta ietvaros ir izstrādāts modeļaprēķina piemērs, kas raksturo modeļapgabala hidrodinamisko situāciju palu izraisīto plūdu laikā. Lielupes vidusdaļā, t.sk. Lielupes labajā krastā, kur atrodas detālplānojuma teritorija, maksimālais ūdenslīmenis, ko rada pavasara palu izraisītie plūdi nepārsniedz 1.8 m (skat.13.attēlu).

Salīdzinot 12.attēlu ar 13.attēlu, kur ir attēlots vēju uzplūdu maksimālo ūdenslīmeņu sadalījums pie tādas pašas varbūtības (reizi simts gados) mūsdienu klimata situācijai, projekta autori secina:

- pavasara palu izraisītie applūdumi būtiskāk ietekmē modeļa augšteces daļu no Kalnciema tilta līdz aptuveni Druvciemam Jūrmalā (nesasniedzot detālplānojuma teritoriju), kā arī Babītes ezeru;
- vēja uzplūdu izraisītie applūdumi būtiskāk ietekmē Lielupes lejteci (līdz 10 km no Lielupes grīvas, bet detālplānojuma teritorija atrodas 17 km attālumā no grīvas).

Ņemot vērā minēto, par detālplānojuma teritoriju tika pieprasīti arī hidroloģiskie dati no "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra". Saskaņā ar centra izsniegto izziņu 09.09.2013. Nr. 4-6/1778 detālplānojuma teritorijā ir noteikta bieži iespējamo plūdu – reizi desmit gados (ar 10% applūduma varbūtību) riska teritorija, kur kā maksimālais ūdens līmenis ir aprēķināts 1,54 m Baltijas jūras sistēmā (m BS).

3.3. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts

Salas senākās muižas nosaukums ir Honighof (Medus muiža). Nosaukums saistāms ar muižas dravniecībā izmantotiem kokiem, kas piederējuši Rīgas pilsētai. Muiža sākotnēji atradusies uz Saliņas Lielupes atzarā iepretim Slokai, tāpēc gan muiža, gan vēlāk arī pagasts ieguvis Salas nosaukumu.

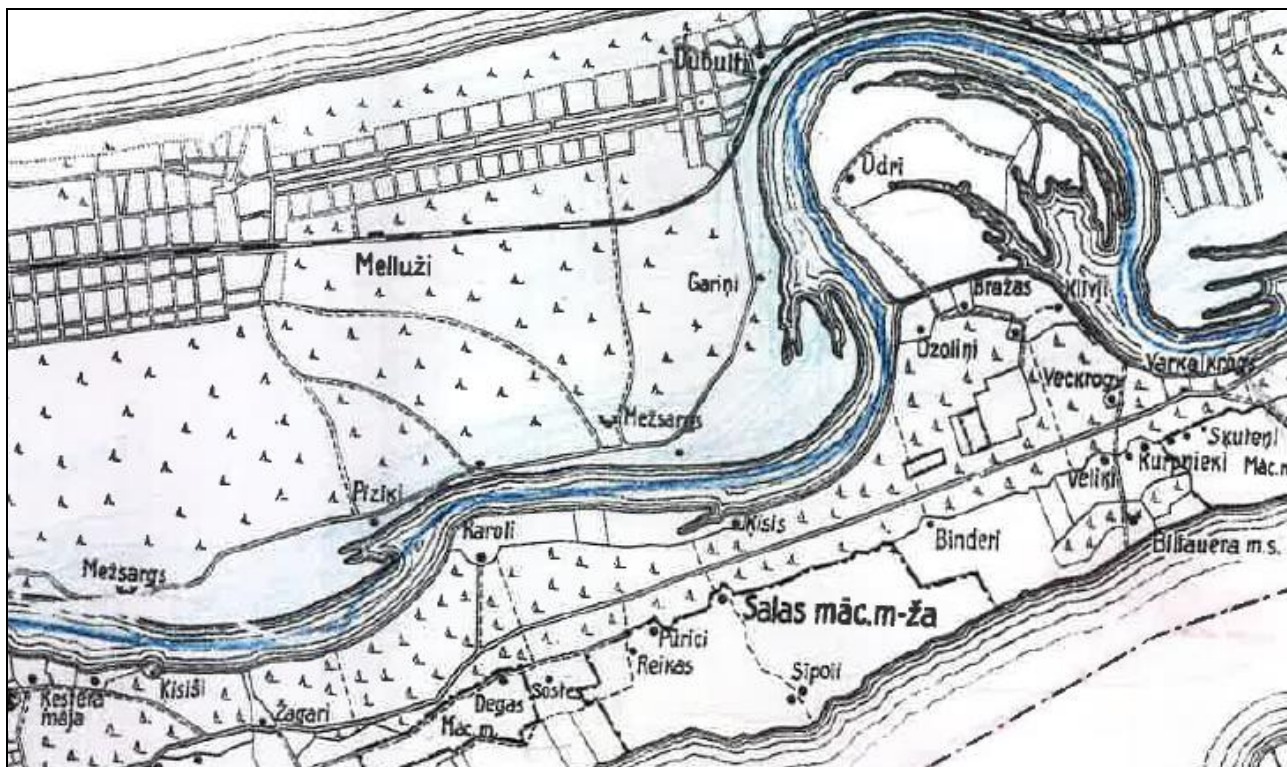
Tā kā pēc Livonijas ordeņa sabrukuma 1562. gadā zemes, kas pašlaik skaitās Babītes novadā nonāca Rīgas un Vidzemes pakļautībā, bet Lielupes kreisais krasts - Jūrmala, pārgāja Kurzemes hercogistes īpašumā, Lielupe kļuva par divu valstu robežu. Līdz pat 18.gs Salas pagasta rietumu daļa - Lielupes, Babītes ezera un Gātes upes ūdeņi bija Kurzemes hercoga un Rīgas pilsētas strīdus objekts, laiku pa laikam izraisot bruņotas sadursmes.

Līdz 1660.g. Rīgas patrimoniālapgabalā bija divas draudzes - Babītes un Katlakalna draudze. 1660.g. Babītes draudze sadalījās Salas un Piņķu draudzē. [Broce J.K. „Zīmējumi un apraksti” 2. sējums, Rīga: Zinātne, 1996., 335. lpp.] Mācītājs dzīvoja Salas mācītājmuižā un viņam bija jāapkalpo 3 baznīcas: Piņķu Nikolaja, Piņķu Annas un Salas Jāņa baznīcas. [Babītes vidusskolas muzejā atrodamās un skolotājas Ainas Kvēpas apkopotās ziņas].

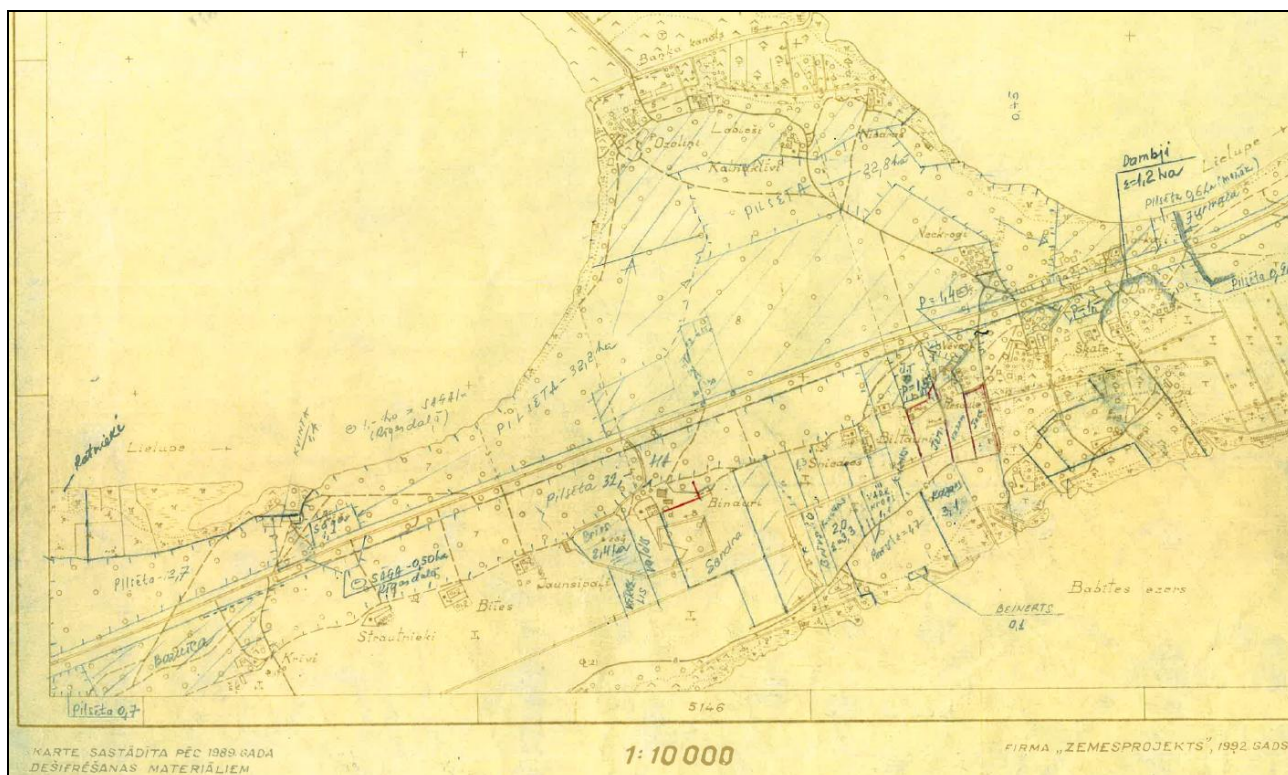
Sala sevišķi smagi cietusi 17.gs Poļu–zviedru karā un Ziemeļu karā, kad muižu un ciemu ēkas vairākkārt nodedzinātas. I Pasaules kara laikā kara darbība tieši neskāra Salas pagastu, taču 1917. gadā atkāpjoties krievu karaspēks nodedzināja Salas muižu un mācītājmuižu. (www.babite.lv)

Zemesgabals „Jaunkīši” ir daļa no vēsturiskā zemesgabala „Kīši”, kura robežas ir attēlotas 1927.gada Rīgas apkārtnes kartes fragmentā. Vēsturiskā zemesgabala „Kīši” austrumu daļa ir bijusi apbūvēta un tur atradusies viensēta ar nosaukumu „Kīsis”. Pārējā zemesgabala daļa ir tikusi izmantota kā lauksaimniecības zeme un ganības. Uz dienvidiem no „Kīšu” mājām atradās Salas mācītāja muiža. Ceļš no „Kīšu” mājām uz Salas mācītājmuižu savienoja arī Lielupes krastu ar Babītes ezeru.

Abpus Rīgas – Kalnciema ceļam pletās plašas mežu teritorijas, kādas tās ir saglabājušās arī līdz mūsdienām. Salas pagastā kopumā apdzīvojums attīstījās vai nu Lielupes krastā vai Babītes ezera krastā.



14.attēls. 1927.gada Rīgas apkārtnes kartes fragments. Avots: Jūrmalas Pilsētplānošanas nodaļas arhīvs

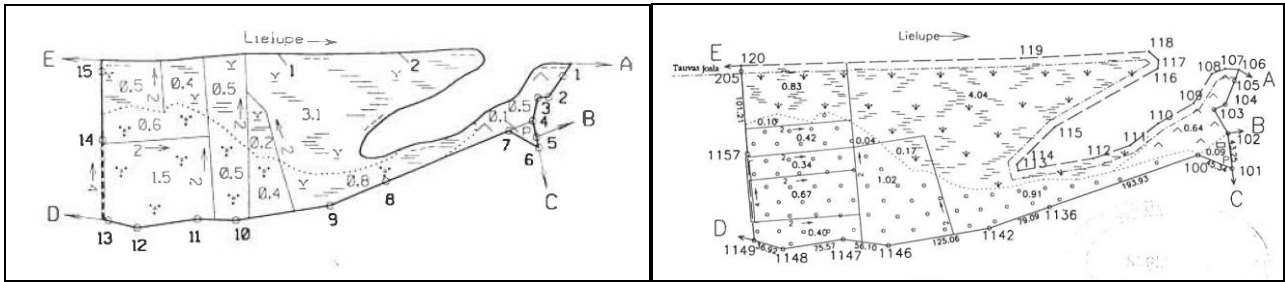


15.attēls. 1989.gada Topogrāfiskās kartes fragments (mērogs 1:10 000)

Avots: Babītes novada pašvaldības arhīvs

Salas pagasta 1989.gada Topogrāfiskās kartes fragmentā (mērogs 1:10 000), kā arī vēl 2000.gadā sagatavotajā nekustamā īpašuma „Jaunkīši” zemesgabala pirmreizējā robežplānā (kas, iespējams, tika gatavots zemes reformas ietvaros atbilstoši 1989.gada kartei) ir attēlots krūmājs un pļava, kas liecina, ka aptuveni pirms 20.-25.gadiem šajā vietā ir

pārtraukta lauksaimnieciskā darbība un pļavas sākušas aizaugt ar krūmājiem. Toties jau 2006.gada nekustamā īpašuma „Jaunkīši” zemesgabala robežplānā zemesgabala daļā ir attēlots mežs, kas atbilda tā brīža situācijai dabā.



16., 17. attēls. Zemes vienības robežplānu fragmenti – no 2000.gada un no 2006.gada

Avots: Babītes novada pašvaldības arhīvs

3.4. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Salas pagasta teritorijas plānojumu

Saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam detālplānojumā ietvertā zemes gabala „Jaunkīši” daļai atļautā izmantošana noteikta „Rekreācijas teritorija” (A) (~8,3 ha platībā), bet daļa, ~1,6 ha platībā atrodas „Turpmākās izpētes un plānošanas teritorijā” (I). Atbilstoši topogrāfiskā uzmērījuma plānam, kas ir savietots ar Valsts zemes dienesta aktuālo kadastra informāciju, detālplānojuma teritorijas Z daļa robežojas vai daļēji atrodas arī “Dabas pamatnes” teritorijā – „Ūdeņu teritorijā” (ZŪ).

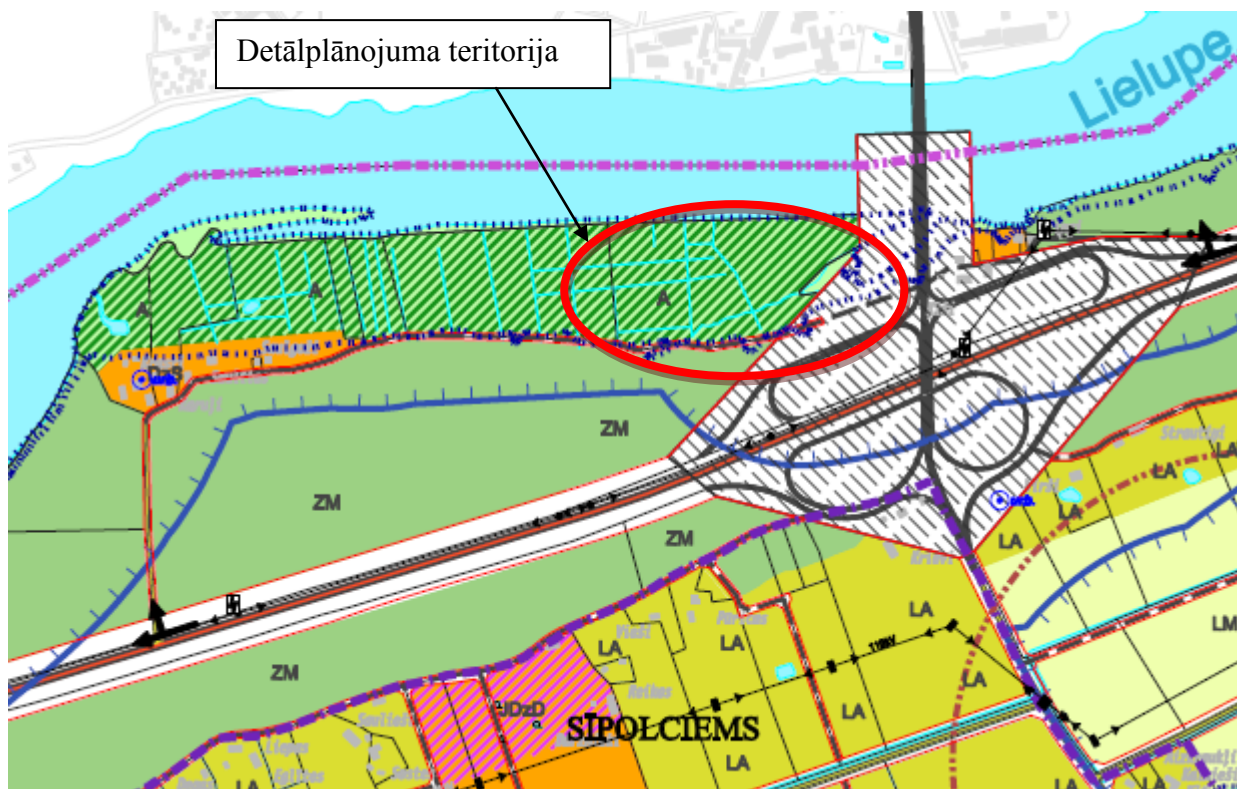
Saskaņā ar Salas pagasta teritorijas plānojumu un tā sastāvā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Rekreācijas teritorijas (A) *nozīmē sabiedrībai brīvi pieejamas teritorijas, kuru izmantošana saistīta ar rekreāciju, sportu, tūrismu vai kvalitatīvas dabas vides nodrošināšanu, un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.*

Salas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos “Dabas pamatnes” (zaļās) teritorijas (Z) *nozīmē zemesgabalus, vai to daļas, kas ietver dabas teritorijas: ūdeņus - ūdenstilpnes un ūdensteces, mežus, purvus un pārmitrās teritorijas, palienes un dabīgās pļavas, parkus, skvērus, alejas, apstādījumus, pludmales, upju un ezeru piekrastes joslas, atmatas.*

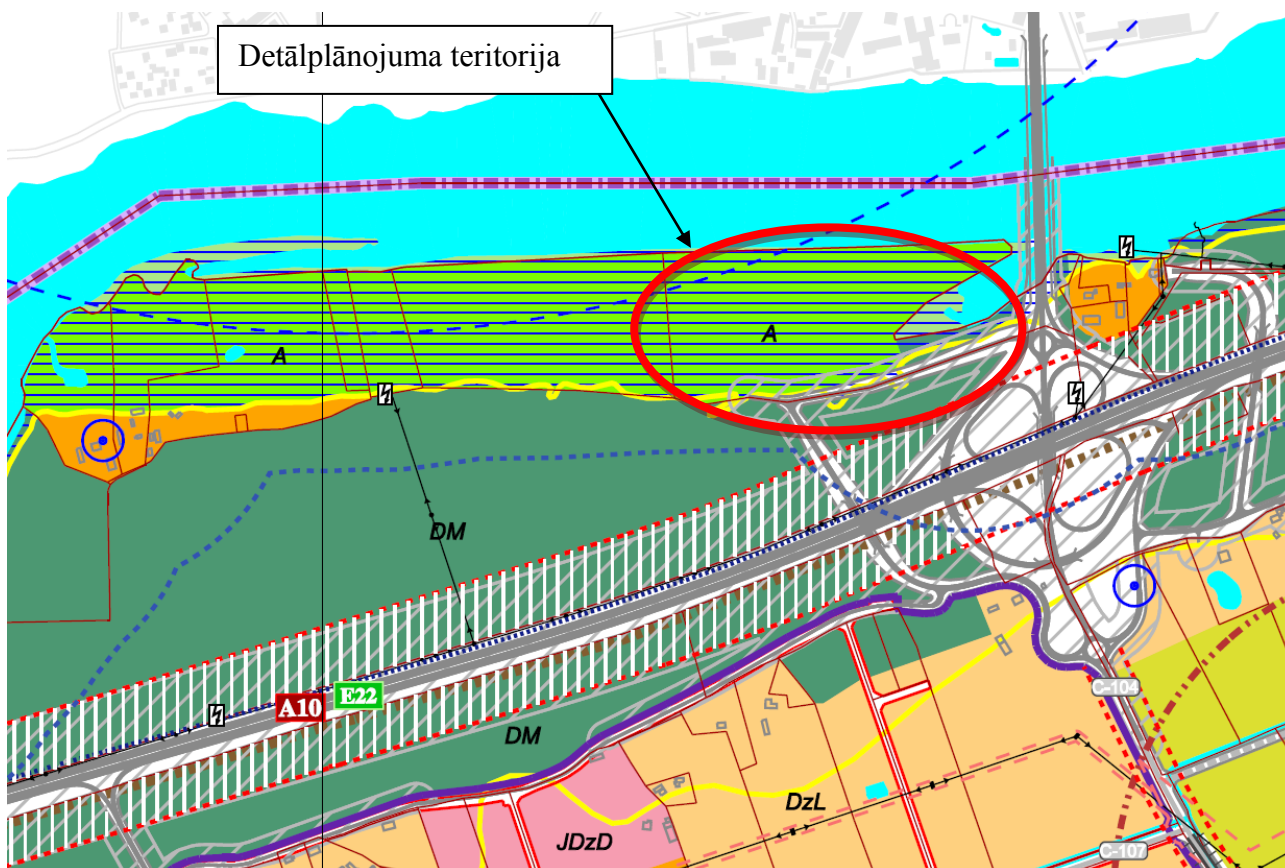
„Turpmākās izpētes un plānošanas teritorija” (I) ir rezervēta valsts galvenā autoceļa A10 Rīga – Ventspils un plānotā Lielupes tilta pievadceļu izbūvei, un tā aizņem detālplānojuma teritorijas austrumu un dienvidu daļu.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta pa esošo servitūta zemes ceļu no Jūrmalas apvedceļa (valsts autoceļš A10) puses (pa meža ceļu), bet to šķērso plānotās Lielupes tilta nobrauktuves un pievedceļi. Salas pagasta teritorijas plānojumā 2005.-2017.gadam ir noteikts plānotais pašvaldības ceļš – „perspektīvā paredzams pašvaldības autoceļš (nozīmīgs)” (skat. 14., un 15.attēlu). Par pamatu plānotajam ceļam kalpo esošs meža ceļš paralēli Lielupei. Realizējot plānoto Lielupes tilta un pievedceļu būvniecību, minētā esošā vietējā ceļa nozīme pieaugs, jo nodrošinās iespēju vietējiem iedzīvotājiem un viesiem piekļūt īpašumiem un Lielupes krastam. Minēto transporta būvju būvniecība var veicināt arī detālplānojuma teritorijai piegulošo teritoriju attīstību nākotnē, atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam mērķim – „Rekreācijas teritorija”.

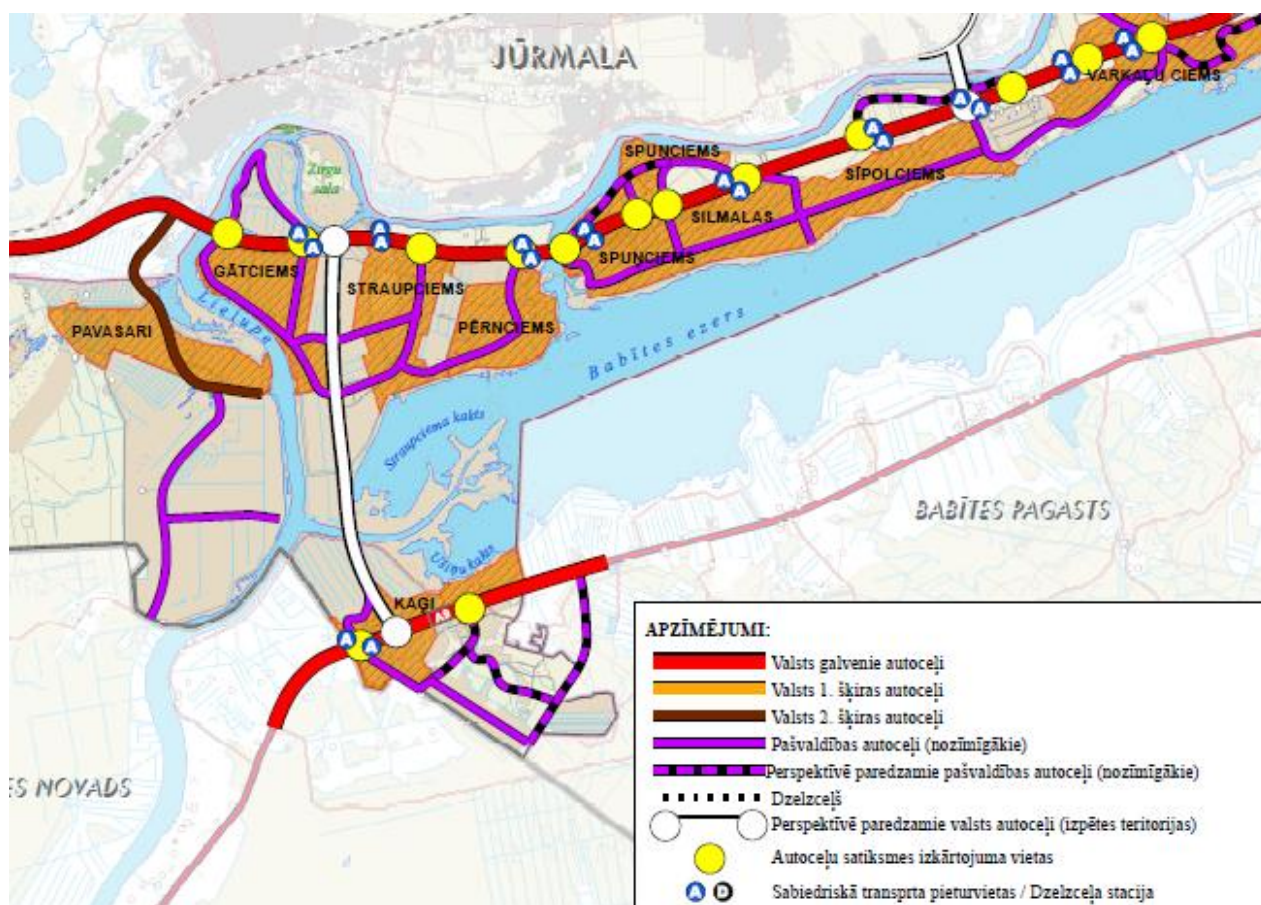
Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam kartoshēmā „Rekreācija, tūrisms un kultūrvēsturiskais mantojums” pa Lielupi ir plānots attīstīt ūdenstūrisma maršrutu, bet citi ar rekreāciju saistīti konkrēti priekšlikumi vai aktivitātes detālplānojuma teritorijas tuvumā nav norādīti.



18. attēls. Izkopējums no Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam kartes – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – 2005.gada redakcija



19. attēls. Izkopējums no Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem kartes – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – 2013.gada redakcija



20.attēls. Izkopējums no Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam kartoshēmas – Transporta infrastruktūras attīstība (2005.gada redakcija)

No 2013.gada 14.augusta ir īstenojami Babītes novada Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas plānojuma grozījumi. Ar teritorijas plānojuma grozījumiem ir veiktas izmaiņas spēkā esošo teritorijas plānojumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un Grafiskās daļas kartēs, kurās noteikta teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana (funkcionālais zonējums). Detālplānojuma teritorijā atļautā izmantošana nav grozīta, līdz ar to būtiski neietekmē detālplānojuma izstrādes procesu.

3.5. Jaundubultu tilta pār Lielupi plānošana un tā risinājumu ietekme uz detālplānojuma teritoriju

Jauna autotilta savienojumu starp Jūrmalas pilsētu un autoceļu A10, kā vienu no attīstības mērķiem noteica 1996.gada Jūrmalas pilsētas Attīstības plāns, ko dome pieņēma 1995.gada 27.jūlijā, kā arī iepriekšējais Jūrmalas pilsētas ģenerālplāns, kas bija izstrādāts 20.gs.70.tajos gados.

Par pamatu 1996.gada teritorijas plānojuma (Attīstības plāna) risinājumiem kalpoja 1992.gadā A/S „Ceļuprojekts” izstrādātie „Pirmprojekta risinājumi tilta pārejai pār Lielupi Dubultos”. Pirmsprojekta risinājumos tika apskatīti trīs tilta pāreju varianti:

1) 300m uz rietumiem no Salas pagasta Ķīšu mājām; 2) Jūrmalas pilsētas Salas ielas galā (tieši gar Ķīšu mājām vai paredzot to nojaukšanu); 3) 860m uz rietumiem no Salas pagasta Ķīšu mājām.

Pirmsprojekta risinājumos ir aprakstīti arī Lielupes gultnes raksturlielumi. Detālplānojuma teritorijas tuvumā (vai Salas ielas galā) upes gultnes padziļinājums 1992.gadā ir konstatēts līdz ~10m, bet upes dziļums visā šķēsgriezumā ir ~7m.

Turpinot darbu pie pilsētas transporta attīstības, tās mērķi tika izvērtēti un analizēti 2000.gadā, izstrādājot „Jūrmalas transporta attīstības koncepciju”, kas ir apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 2.novembra lēmumu, kā Attīstības plāna sastāvdaļa, ieskaitot jaunā autotilta nepieciešamību Dubultu – Vaivaru rajonā.

2004./2005.gadā pēc Jūrmalas domes pasūtījuma A/S „Ceļuprojekts” veica autotilta pār Lielupi novietnes un satiksmes organizācijas priekšizpēti, lai konkretizētu tilta novietni. Tika izvēlēta tilta novietne Jaundubultos, Salas ielas rajonā, ņemot vērā vides un reālās apbūves apstākļus, un saskaņota ar VAS „Latvijas valsts ceļi”. Jaunā tilta izbūve, kā kopējā interešu zona, tika saskaņota arī ar Salas pagasta padomi.

Jaunā autotilta izbūve ir paredzēta gan „Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010 – 2030”, gan jaunajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā.

2009.gadā, pēc VAS „Latvijas valsts ceļi” pasūtījuma A/S „Ceļuprojekts” izstrādāja „Autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skīču projektu”, kura ietvaros ir izstrādāti arī Lielupes jaunā autotilta pievedceļu un krustojuma ar autoceļu A10 risinājumi, kas daļēji skar arī detālplānojuma teritoriju.

2012.gadā SIA „A2 Grupa” izstrādāja zemes ierīcības projektu „Nekustamo īpašumu „Jaunkīši, „B.S.M.I. – Ķīšu cehs” un „Elingi” sadalīšana” (apstiprināts ar Babītes novada domes 2012.gada 28.novembra lēmumu), kurā ir projektētas jaunās nekustamo īpašumu robežas, paredzot arī zemesgabala „Jaunkīši” daļas atdalīšanu Lielupes autotilta un pievedceļa izbūvei.

2013.gada 7.novembrī Jūrmalas pilsētas domes sēdē ar lēmumu Nr. 625 „Par Jūrmalas pilsētas Attīstības programmas 2014.-2020.gadam apstiprināšanu” ir apstiprināta Jūrmalas pilsētas Attīstības programma 2014 - 2020 gadam. Attīstības programmā ir noteikti vidēja termiņa mērķi un rīcības to sasniegšanai. Viens no vidēja termiņa mērķiem ir – „Komunālā un transporta infrastruktūra”, kur viena no rīcībām minētā mērķa sasniegšanai ir „Jauna autotilta būvniecība pāri Lielupei Jaundubultos atbilstoši teritorijas plānojumam (R2.1.1.)”. Otra rīcība, kas daļēji ir saistīta arī ar šī detālplānojuma izstrādi, ir – „Ūdens transporta attīstība Jūrmalā (R2.3.3.)” un „Lielupes kuģošanas infrastruktūras attīstība (R2.4.2.)”. Investīciju plānā ir paredzēti līdzekļi jaunā autotilta projektēšanai 2016.-2020.gadam, bet - navigācijas zīmju uzstādīšanai un uzturēšanai Lielupes ostas teritorijā un Lielupē, sākot no 2014.gada.

Viens no programmā minētajiem sadarbības veidiem Jūrmalas pilsētai ar Babītes novadu ir „Iekšējo ūdeņu apsaimniekošana”, kas nozīmē arī kopīgi apsaimniekot Lielupes upes ūdeņus (R3.8.1.).

3.6. Lielupes ekspluatācijas un apsaimniekošanas noteikumi, kuģošana, zvejošana un makšķerēšana Lielupē

Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumi

2011.gada 21.decembrī Valsts vides dienests ir apstiprinājis „Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumus” un tā pielikumu „Lielupes izmantošanas plāns”. Noteikumu 3.2. punktā ir noteikti Lielupes un tai piegulošo teritoriju izmantošanas mērķi, un tie ir:

- Kuģošanas līdzekļu satiksme;
- Lielupes un tās piekrastes zonas rekreatīvā potenciāla saglabāšana un palielināšana;
- Lielupes ūdens labas ekoloģiskās kvalitātes sasniegšana līdz 2027.gadam;
- Lielupes zivsaimnieciskā potenciāla saglabāšana un palielināšana;

- Lielupes un tai piegulošo teritoriju floras un faunas eksistences un daudzveidības nodrošināšana, Lielupes krastos esošo īpaši aizsargājamo teritoriju aizsardzība un saglabāšana, vienlaicīgi nodrošinot to pieejamību sabiedrībai;
- Lielupes un tai piegulošo teritoriju vēstures un kultūrvēsturisko objektu aizsardzība, vienlaikus nodrošinot to pieejamību sabiedrībai.

Lai arī minētie noteikumi un izmantošanas plāns pamatā ir attiecināmi uz Jūrmalas pilsētas teritoriju, tomēr arī šī detālplānojuma izstrādē ir būtiski ņemt vērā šos noteikumus, jo Lielupe ir funkcionāli un telpiski vienots ūdensobjekts, kura apsaimniekošanai, ekspluatācijai un attīstības plānošanai ir jābūt saistītai, nevis sektoriāli vai administratīvi sadalītai. Noteikumu 3.2.2. punktā ir noteikts: „*Lielupē un tai piegulošajās teritorijās ir pieļaujamas tādas saimnieciskās darbības, kas nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Rīgas attīstības plānu, Babītes novada teritorijas plānojumu, īpaši aizsargājamo dabas teritoriju dabas aizsardzības plāniem un citu Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām*”.

2012.gada 19.jūlijā ir izdoti Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.27 Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu” (ar grozījumiem 2013.gada 30.maijā).

Kuģošana, zvejošana un makšķerēšana Lielupē

Lielupes ūdeņi senāk vienmēr bijuši labi kuģojami. Šodien Lielupe ir vidēji 5 m dziļa, bet vietām līdz pat 12-14 m dziļumam, kas nodrošina kuģošanas iespējas upē. Visu kuģošanas līdzekļu satiksmes kārtību Latvijas Republikas iekšējos ūdeņos, iekšējo ūdeņu īpašnieka vai valdītāja pienākumus, kā arī ūdens satiksmes un drošības noteikumus Latvijas Republikas iekšējos ūdeņos un 3000 metru platā joslā no krasta (bāzes) līnijas uz jūras pusi Rīgas jūras līča un Baltijas jūras Latvijas Republikas piekrastes daļā nosaka 01.03.2005. Ministru kabineta noteikumi Nr.158 „Noteikumi par kuģošanas līdzekļu satiksmi iekšējos ūdeņos”. Saskaņā ar spēkā esošo likumdošanu, kuģot ir aizliegts tajās akvatorijās un peldvietās, kur to aizliedzis iekšējo ūdeņu īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktās vietās. Jūrmalas pilsētas teritorijā kuģošana pa Lielupi ir atļauta saskaņā ar 2012.gada 19.jūlija Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumi Nr.27, bet Babītes novada teritorijā ātsevišķi saistošie noteikumi nav pieņemti.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2002.gada 12.marta noteikumiem Nr.118 „Noteikumi par virszemes un pazemes ūdeņu kvalitāti” 2.1. pielikumu, Lielupe ir noteikta par prioritārajiem karpveidīgo zivju ūdeņiem. Kopumā Lielupē sastopamas 43 zivju un nēģu sugas, no tām – 34 sadūdens zivju sugas, 7 ceļotājzivju sugas un 2 jūras zivju sugas.

Saskaņā ar Zvejniecības likuma 16(4) pantu, Lielupē rūpnieciskā zveja ir aizliegta, izņemot zušu, nēģu un stagaru specializēto zveju, zveju īpašos nolūkos un zinātniskās izpētes nolūkos. 22.12.2009. Ministru kabineta noteikumi Nr.1498 „Makšķerēšanas noteikumi” (izdoti saskaņā ar Zvejniecības likuma 13.panta pirmās daļas 3.punktu) nosaka kārtību, kādā fiziskās personas Latvijas Republikas ūdeņos var nodarboties ar amatierzveju – makšķerēšanu un zemūdens medībām, zivju (vēžu un citu ūdens bezmugurkaulnieku) ieguvī (turpmāk – makšķerēšana) ar šajos noteikumos atļautiem makšķerēšanas, zemūdens medību un vēžošanas rīkiem, kā arī nosaka makšķerēšanas ierobežojumus zivju nārsta periodā. Makšķerēt Latvijas Republikas ūdeņos ir tiesības fiziskai personai (turpmāk – makšķernieks), kas makšķerēšanas laikā var uzrādīt derīgu makšķerēšanas karti, bet vietās, kur noteikta licencētā makšķerēšana, var papildus uzrādīt licenci vai elektroniski (internetā) iegādātu licenci. Saskaņā ar noteikumu 9.punktu, makšķerniekam makšķerējot ir tiesības bez maksas izmantot dabisko tauvas joslu: gar privāto ūdeņu krastiem – 4 metru, gar pārējo ūdeņu krastiem – 10 metru posmā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. Detālplānojuma risinājumi

4.1.1. Plānotā laivu un jahtu osta

Detālplānojuma risinājumi paredz jaunas laivu un jahtu ostas būvniecību, tai skaitā laivu un motorizēto ūdens transportlīdzekļu piestātņu, eliņu un citu nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu būvniecību, kā arī atpūtas vietu pie ūdens ierīkošanu. Detālplānojuma teritorijai tuvākā jahtu osta ir „Slokas piestātne” Lielupes kreisajā krastā Jūrmalas pilsētā, bet Babītes novadā - „Valtera Raga osta”, kas atrodas Spuņciemā pie Lielupes un „Lielupes ūdens sporta bāze” (piestātne nesniedz publiskus pakalpojumus) Lielupes labajā krastā.

Risinājumi izstrādāti detalizējot Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojumu un ņemot vērā Aizsargjoslu likuma 37.pantā noteiktos aprobežojumus virszemes ūdensobjekta (Lielupes) aizsargjoslā, kur kā izņēmuma gadījums (37.panta 1.daļas 4.punkta „e” un „f” apakšpunkts) ir atļauta jahtu ostas būvniecība (ar ne mazāk kā 25 atpūtas kuģu stāvvietām ūdenī) un tās darbības nodrošināšanai nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu būvniecība.

Atbilstoši Jūras kodeksā ietvertajai definīcijai, kuģis ir „jebkurš kuģošanas līdzeklis – inženiertehniska ierīce, kas konstruktīvi paredzēta izmantošanai uz ūdens”. 01.03.2005. Ministru kabineta noteikumos Nr.158 „Noteikumi par kuģošanas līdzekļu satiksmi iekšējos ūdeņos” ietvertas šādas definīcijas:

„atpūtas kuģis – šo noteikumu izpratnē sportam un atpūtai paredzēts kuģošanas līdzeklis, kura garums ir no 2,5 līdz 24 metriem, kuru neizmanto komerciālos nolūkos un kuram nav profesionālas apkalpes, kā arī mazizmēra kuģošanas līdzeklis”;

„mazizmēra kuģošanas līdzeklis – airu laiva, ūdensmotocikls, kā arī motorlaiva un kuteris, kuru garums ir mazāks par 12 metriem”.

Termins „piestātne” Latvijas normatīvajos aktos nav noteikts, bet 22.12.2009. Ministru kabineta noteikumos Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju” ir ietvertas inženierbūves, t.sk. divi piestātņu veidi – *lekšzemes ūdeņu piestātnes* un *Jūras ostu piestātnes*. Detālplānojuma risinājumos plānoto stacionāri izbūvēto piestātņu kopējais garums ir 555m, ar iespēju izvietot atsevišķas peldošas piestātnes, moliņus vai steļus. Detālplānojumā plānoti ~28 moliņi/peldošas piestātnes, ar soli 8-15m, katrs 6-12 m garumā. Pieņemot, ka plānotajā jahtu ostā tiks izvietoti atpūtas kuģi ar garumu līdz 12m (mazizmēra kuģošanas līdzekļi), pie stacionāri izbūvētajām piestātnēm vien varēs izvietot ~35-40 kuģošanas līdzekļus, bet ņemot vērā, ka šāda tipa ostās ir atļauts izvietot gan mazākus, gan lielākus peldlīdzekļus, un izmantojot plānotos moliņus / peldošās piestātnes – teritorijā var izvietot līdz pat 50 mazizmēra kuģošanas līdzekļiem. Ņemot vērā, ka jahtu osta un piestātnes ir privātīpašums, ar ierobežotu publisko pieejamību, būvprojekta risinājumos jāparedz vismaz 2 publiski pieejamas kuģošanas līdzekļu novietnes.



21., 22. attēls. Valtera Raga osta Babītes novada salas pagasta Spuņciemā pie Lielupes un Lielupes ūdens sporta bāze. Avots: <http://www.seaclub.lv/jahtu-ostas/latvija>

Detālplānojuma risinājumi paredz palielināt atklāto ūdeņu teritorijas zemesgabālā „Jaunkīši”, gan paplašinot un padziļinot esošo Lielupes upes līci, gan izveidojot papildus iekšējo ūdeņu teritoriju laivu piestātņu izbūvei, par pamatu izmantojot esošo meliorācijas grāvju tīklojumu. Plānotā jaunveidojamo ūdeņu kopējā platība zemesgabālā „Jaunkīši” – 1,2 ha, ar plānoto dziļumu – 4 līdz 5 m. Gar plānotajām iekšējo ūdeņu teritorijām paredzēta laivu un jahtu piestātņu izbūve, kā arī divu laivu ielaišanas rampu – slipu izbūve, lai nodrošinātu iespēju ielaist vai izcelt laivas no ūdens. Viena no laivu ielaišanas vietām var kalpot arī kā ugunsdzēsības ūdensņemšanas vieta (izbūvējot normatīvajiem aktiem atbilstošu ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietu), kas nākotnē var noderēt ne tikai jahtu ostas vajadzībām, bet arī plašākai apkārtni, ņemot vērā tiešā tuvumā plānoto Lielupes autotiltu.

4.1.2. Plānotā infrastruktūras attīstības teritorija

Lai nodrošinātu plānotās jahtu ostas darbību, detālplānojuma risinājumi paredz laivu un jahtu ostas sauszemes teritorijas daļu - infrastruktūras attīstības teritoriju 3,4 ha platībā. Plānotā infrastruktūras attīstības teritorija ir izvietota ne tuvāk kā 50 m no Lielupes krasta līnijas, izņemot Lielupes līča un jaunveidojamos iekšējo ūdeņu teritoriju krastus.

Laivu un jahtu ostas sauszemes teritorijā ir atļauts ierīkot jahtklubu u.c. ar jūrlietām saistītu nodibinājumu telpas; kopkajītes; jūrlietu komercobjektu – ar kuģošanu saistītu preču tirdzniecības objektu; jahtu un laivu apkopes un remonta darbnīcas; servisa un apkalpes objektu (ugunsdzēsības un glābšanas postenis u.c.); sporta būvi, tirdzniecības un pakalpojumu objektu, un kā palīgizmantošanu - viesnīcu jahtu ostas viesu izmitināšanai.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izvietot gan stacionāras ēkas un būves, gan peldbūves, balstoties uz 30.04.2013. Ministru kabineta noteikumos Nr.240 „Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktajiem teritorijas izmantošanas veidiem un termina „peldbūve” skaidrojumu - „*peldbūve – uz pontona vai peldošas platformas izvietots objekts, kam ir konkrēta funkcija*”. Minēto noteikumu 3.pielikumā „Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators” ir noteikts teritorijas izmantošanas veids „Ūdens telpas publiskā izmantošana”, kur kā atļautās izmantošanas veids papildus peldbūvēm ir minētas arī uz pāļiem stiprinātas būves. Lai arī peldbūve, kā būves vai objekta tips nav minētas Babītes novada Salas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos, šādu publiski izmantojamu peldbūvju vai peldošu konstrukciju izvietošana detālplānojuma teritorijā nav pretrunā ar plānojumā atļauto izmantošanas veidu – rekreācijas teritorija.



23.attēls. Peldbūves Malmö pilsētā Zviedrijā. Avots: www.urban-landscape.net; www.flickr.com

24.attēls. Peldbūve Rīgā, pie Salamandras ielas turpinājuma, Juglas kanālā. Avots: www.bingmaps.com

Detālplānojuma risinājumi nodrošina piebraukšanas iespējas līdz piestātnēm un elektroapgādes attīstību. Piebraukšanu pie piestātnēm un iekšējo satiksmi jahtu ostas teritorijā nodrošinās plānotais iekšējais ceļš, kas izvietots paralēli Lielupei.

Detālplānojuma risinājumi paredz pietātņu ekspluatācijai nepieciešamo autonovietņu skaitu un izvietojumu. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir uzrādītas 77 autostāvvietas, kas izvietotas atsevišķos blokos, nodrošinot ērtu piekļuvi pietātnēm un atpūtas vietām. Izstrādājot jahtu ostas un pietātņu būvprojektu, autostāvvietu skaits un izvietojums jāprecizē, atkarībā no būvprojekta risinājumiem un prognozējamā teritorijas darbinieku un vienlaicīgo viesu skaita.

Jahtu ostas teritorijā nav plānots ierīkot speciālas nozīmes pietātnes ar aprīkojumu kuģošanas līdzekļu apkalpošanai (degvielas uzpildei, bilžu ūdeņu, tualetes ūdeņu un atkritumu pieņemšanai u.tml.).

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuros ir detalizēti Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam (ar 2008.gada grozījumiem) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

4.1.3. Plānotās atpūtas vietas pie ūdens un saglabājamās dabas vērtības

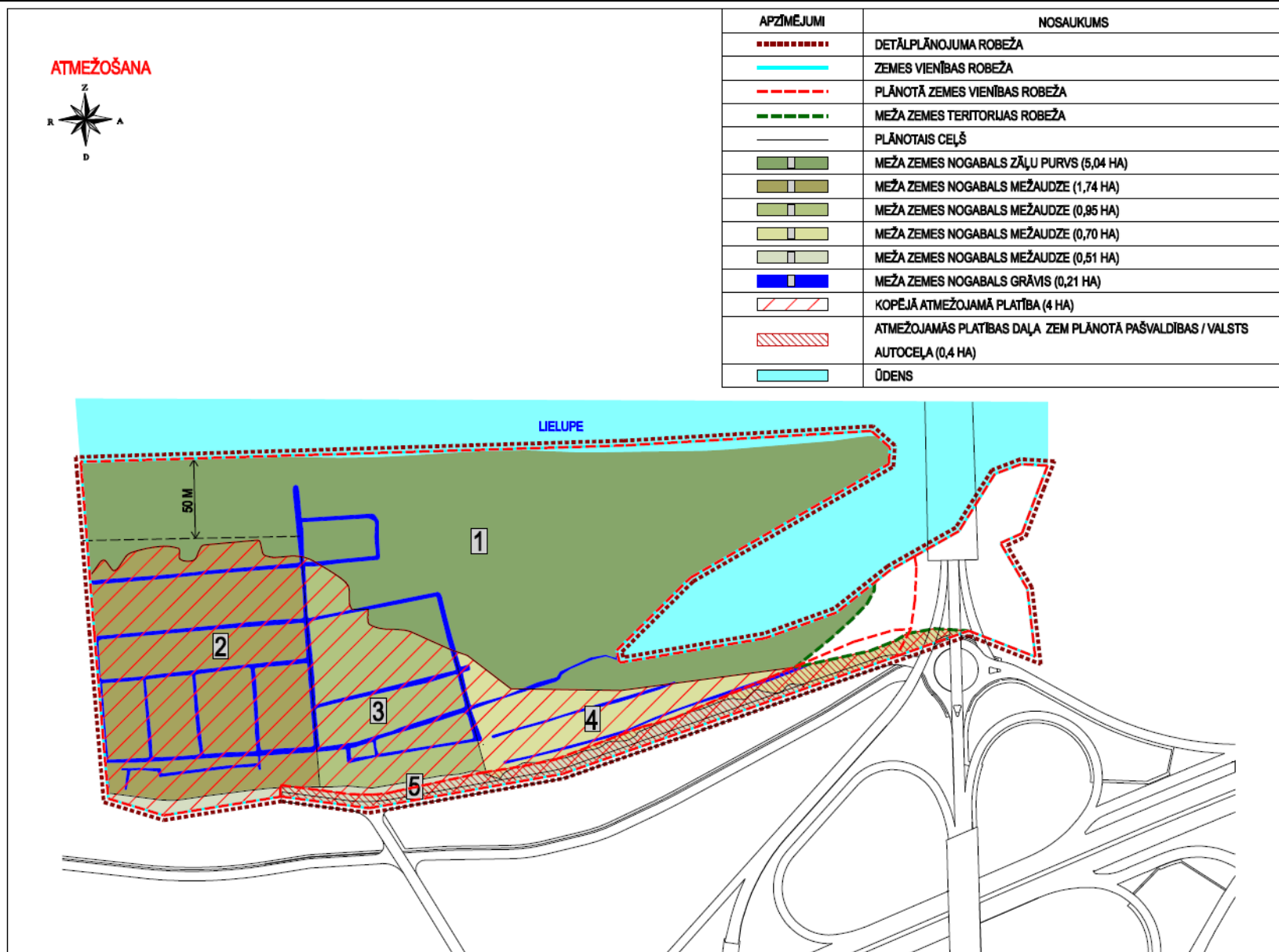
Detālplānojuma risinājumi paredz pie ūdens ierīkot atpūtas vietas. Atpūtas vieta transporta būvju izbūves teritorijā plānota kā pagaidu izmantošana Lielupes krastā, līdz plānotā Lielupes autotilta būvniecības uzsākšanai. Plānotās atpūtas vietas pie ūdens ir plānots savienot ar gājēju takām. Atpūtas vietās atļauts ierīkot saulšānās platformas, soliņus, izvietot saulesargus, u.c. sezonas rakstura labiekārtojuma elementus, nodrošinot ērtu atpūtu – saulšānos, dabas vērošanu, gleznošanu, zīmēšanu, makšķerēšanu u.c..



25., 26.attēls. Atpūtas vieta pie Planču purva takas un Vīsrags dabas taka ar torni Ziemeļvidzemes biosfēras rezervātā. Avots: <http://www.videsvestis.lv>

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt teritorijā esošos vērtīgos kokus zemesgabala dienvidu daļā – biotopa „Mežainas piejūras kāpas” daļu, kā arī raksturīgo ainavisko vidi – palieņu pļavu zemesgabala ziemeļaustrumu daļā. Mežainās piejūras kāpas daļas saglabāšanu apdraud pēc VAS „Latvijas valsts ceļi” pasūtījuma 2009.gadā A/S „Ceļuprojekts” izstrādātā „Autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skici projekta” risinājums, kas paredz vietējā ceļa (pievedceļa) izbūvi detālplānojuma teritorijā (gar dienvidu puses robežu), neizmantojot esošo meža ceļa trasi, kā arī nerēķinoties ar esošajām dabas vērtībām un reljefu (ceļš plānots krasta nogāzes slīpumā). Tāpēc detālplānojuma 1.redakcijā tiek piedāvāts minētā projektētā ceļa posma alternatīvs risinājums.

Ņemot vērā „Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumu” 3.2.5.punktā noteikto, plānojot jahtu ostas pietātņu izbūvi detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt nepārveidotu krasta līniju starp pietātnēm ~515 m (0,5 km) garumā. Kopumā detālplānojuma teritorijā tiek saglabāta nepārveidota krasta līnija ~830 m (0,8 km) garumā.



27.attēls. Atmežojamo platību shēma

Lai organizētu gājēju kustību detālplānojuma teritorijā un nodrošinātu kājāmgājēju pārvietošanos tauvas joslā un piekļuvi ūdensmalām, ir plānots attīstīt gājēju taku tīklu. Gājēju taku labiekārtošanā paredzēts izmantot videi draudzīgus materiālus, kā arī ir plānots izbūvēt koka laipas mitrainēs un regulāri applūstošajās teritorijās. Organizēta gājēju plūsma un palieņu pļavas pareiza apsaimniekošana nodrošinās pļavas un īpaši aizsargājamā biotopa kvalitatīvu saglabāšanu, nesamazinot tā bioloģisko daudzveidību. Detālplānojuma risinājumi paredz veikt atmežošanu un esošā, zemas kvalitātes melnalkšņu meža pakāpenisku izciršanu, cik tas būs nepieciešams jahtu ostas ūdens un sauszemes teritoriju ierīkošanai. Atmežošana, kailcirte un būvniecība ir paredzēta tikai plānotās infrastruktūras attīstības teritorijā, kas ir plānota ne tuvāk kā 50 m no Lielupes krasta līnijas, un jaunveidojamā ūdens teritorijā. Līdz ar to, tiks ievērots gan Aizsargjoslu likumā, gan „Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumos” noteiktais aprobežojums, kas aizliedz 50 m platā joslā veikt kailcirtes.



28.attēls. Piemērs, par palieņu pļavas, kā rekreācijas teritorijas saglabāšanu pussalā, pilsētas tuvumā.
<http://www.swagroup.com/project/shunde-guipan-river-waterfront.html>

Kā papildus rekreācijas objekts detālplānojuma teritorijā ir plānots skatu tornis, kas vienlaicīgi var kalpot gan kā putnu un ainavas vērošanas tornis, gan sniegs iespēju vērot ūdenssporta aktivitātes Lielupē. Ņemot vērā skatu torņa pilsētvidniecisko izvietojumu, tas var kalpot kā arī būve navigācijas zīmju izvietojšanai un plānotās jahtu ostas „bāka” pie ieejas ostā - savdabīga vietas zīme (angl. „landmark”).

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas (celiņi, koka laipas, kāpnes, lapenes, soliņi, u.c.), īslaicīgas lietošanas rekreācijas būves, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas ieteicams projektēt pēc vienota individuāla projekta, nodrošinot kvalitatīvu teritorijas labiekārtojumu un ainavu.

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

4.1.4. Zemes vienību veidošana

Detālplānojuma risinājumi neparedz esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu plānotās jahtu ostas attīstībai, jo atbilstoši Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojuma nosacījumiem, no jauna veidojamo zemesgabalu minimālā platība ir 2 ha.

2012.gadā SIA „A2 Grupa” izstrādāja zemes ierīcības projektu „Nekustamo īpašumu „Jaunkīši, „B.S.M.I. – Kīšu cehs” un „Elingi” sadalīšana” (apstiprināts ar Babītes novada domes 2012.gada 28.novembra lēmumu),

kurā ir projektētas jaunās nekustamo īpašumu robežas, paredzot arī zemesgabala „Jaunkīši” daļu – 0,61 ha un 0,46 ha atdalīšanu Lielupes autotilta un pievedceļa izbūvei. Zemes ierīcības projekts NAV saskaņots ar zemesgabala „Jaunkīši” īpašniekiem, pamatojoties uz Ministru kabineta 2011.gada 12.aprīļa noteikumu Nr.288 „Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” 46.4. punktu un Zemes ierīcības likuma 18.panta otro daļu: *„zemes īpašnieku paraksts zemes ierīcības projekta saskaņošanai nav nepieciešams, ja zemes ierīcības projektu ierosina valsts tiešās pārvaldes iestāde vai pašvaldība attiecībā uz nekustamiem īpašumiem, kurus paredzēts atsavināt sabiedrības vajadzībām”*. Minētais zemes ierīcības projekts līdz 2013.gada beigām vēl nav īstenots un nav veikta plānoto zemes vienību atsavināšana. Saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 22.pantu Zemes ierīcības projekts īstenojams četru gadu laikā.

Gadījumā, ja šobrīd spēkā esošais zemes ierīcības projekts netiek īstenots līdz 2016.gada 28.novembrim, vai pirms minētā datuma tiek izstrādāts un akceptēts jauns autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas vai Lielupes jaunā autotilta skiču vai būvprojekts, kas paredz atšķirīgus transporta būvju risinājumus, ieinteresētai personai ir tiesības ierosināt jauna zemes ierīcības projekta izstrādi vai esošā zemes ierīcības projekta izvērtēšanu, ņemot vērā detālplānojumā izstrādātos alternatīvos pievadceļu izvietošanas risinājumus. Zemes ierīcības projekts ir īstenots, ja projektētā teritorija kadastrāli uzmērīta, reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīta zemesgrāmatā.

4.2.Transporta un inženierbūves

Plānojot sauszemes un ūdenstransporta attīstības priekšlikumus detālplānojuma teritorijā ir ņemti vērā Babītes novada Salas pagasta Teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam transporta attīstības priekšlikumi, juridiski noteiktie un spēkā esošie ceļu servitūti, „Autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skiču projekta” risinājumi un „Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumi”.

4.2.1. Sauszemes transporta infrastruktūra

Izstrādātā „Autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skiču projekta” risinājums paredz vietējā ceļa (pievedceļa) izbūvi detālplānojuma teritorijā (gar dienvidu puses robežu). Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.gada redakcijā uz dienvidiem no detālplānojuma teritorijas (paralēli Lieluvei) tika noteikts plānotais pašvaldības ceļš – „perspektīvā paredzams pašvaldības autoceļš (nozīmīgs)” (skat. 14., un 15.attēlu), ar plānotām ielas sarkanajām līnijām, bet 2013.gada Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojuma grozījumos minētā transporta shēma netika aktualizēta. Ņemot vērā minēto, kā arī konstatējot, ka skiču projektā plānotais ceļa posms projektēts izvērtējot tikai nekustamo īpašumu robežas, bet neizvērtējot reāli dabā esošos meža ceļu posmus, juridiski noteiktos ceļu servitūtus, kā arī nerēķinoties ar esošajām dabas vērtībām un reljefu, detālplānojuma 1.redakcijā ir izstrādāts minētā projektētā ceļa posma alternatīvs risinājums. Detālplānojuma risinājums paredz Lielupes autotiltam plānoto vietējo pievadceļa posmu projektēt attālināti no Lielupes krasta, pa esoša meža ceļa trasi, paredzot saglabāt tā projektēto pieslēguma vietu pie plānotā rotācijas apla zem Lielupes autotilta, kā arī paredzot minētā ceļa turpinājumu rietumu virzienā ar iespēju veidot pieslēgumu pie plānotā ceļa posma atbilstoši detālplānojuma „Nekustamajiem īpašumiem „Maliņas” un „Jaunmaliņas”” risinājumam, šķērsojot SIA „Rīgas meži” valdījumā esošo zemes vienību ar kad. apz. 8088 006 0073 (11.zemes gabals).

Līdz Autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas būvprojekta izstrādei un tā gala risinājumu realizācijai, piebraukšana detālplānojuma teritorijai jāorganizē pa esošo meža ceļu, atbilstoš SIA „Rīgas meži” sniegtajai informācijai un piegulošā meža zemes vienības ar kad. apz. 8088 006 0073 (11.zemes gabals) robežu plānu. Par esošā meža ceļa labiekārtošanu un uzturēšanu, vai jaunu inženierkomunikāciju izbūvi zemes vienības ar kad. apz. 8088 006 0073 teritorijā nekustamā īpašuma „Jaunkīši” īpašniekiem jāvienojas ar SIA „Rīgas meži”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta iekšējā ceļa un nepieciešamo autostāvvietu izbūve, kas nodrošinās piebraukšanu un vieglā autotransporta novietošanu netālu no pietātnēm, kā arī plānotās apbūves teritorijas tiešā tuvumā. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir uzrādītas 77 autostāvvietas, no kurām 11 autostāvvietas ir noteiktas ar pagaidu statusu, jo atrodas Lielupes autotilta izbūves zonā. Lielupes autotilta izbūves gadījumā

pagaidu autostāvvietu vietā ierīkojams autotransporta apgrīšanās laukums, vai projektējams papildus ceļa pieslēgums pie plānotā rotācijas apļa.

Plānotajam iekšējam ceļam ir paredzēts pieslēgums pie esošā piebraucamā ceļa (meža ceļa) – līdz Lielupes autotilta un pievedceļu izbūvei, kā pie plānotā pievedceļa, atbilstoši izstrādātā „Autoceļa A10 Rīga – Ventpils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skicē projekta” risinājumiem – pēc Lielupes autotilta un pievedceļu izbūves. Iekšējā ceļa trases plānojums nodrošina iespēju izbūvēt pieslēguma vietas gan pie skicē projektā paredzētajiem pievedceļiem, gan pie detālplānojumā izstrādātā alternatīvā ceļa varianta.

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt jaunu iebrauktuvi zemes vienībā „Jaunkīši”, ņemot vērā izstrādātā „Autoceļa A10 Rīga – Ventpils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas skicē projekta” risinājumus, kā arī jauna ceļa izbūvi perpendikulāri Lielupes krastam, nodrošinot piekļūšanu teritorijai no autoceļa A10 pēc visu plānoto ceļu un tilta izbūves. Plānotais ceļš un jaunā iebrauktuve zemesgabalā noteikti arī kā plānotais inženierkomunikāciju koridors, lai nodrošinātu nepieciešamo ārējo inženiertīklu un objektu izbūvi (elektrība un sakaru komunikācijas).

Visu plānoto transporta būvju tehniskie risinājumi jāprecizē turpmākajā projektēšanas posmā, izstrādājot gan detālplānojuma teritorijas apbūves būvprojektu, gan autoceļa A10 Rīga – Ventpils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas un Lielupes autotilta izbūves būvprojektus.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Babītes novada Salas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un Latvijas valsts standarti - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

4.2.2. Ūdens transporta infrastruktūra

Saskaņā ar „Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumiem” viens no galvenajiem Lielupes un tai piegulošo teritoriju izmantošanas mērķiem ir - kuģošanas līdzekļu satiksme un Lielupes un tās piekrastes zonas rekreatīvā potenciāla saglabāšana un palielināšana. Jūrmalas pilsētas teritorijā kuģošana pa Lielupi ir atļauta saskaņā ar 2012.gada 19.jūlija Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.27. Lielupes galvenais kuģu ceļš ir noteikts minēto noteikumu pielikumā esošajā „Lielupes izmantošanas plānā”. Pārējie, ar Lielupes ūdens transportu un izmantošanu saistītie objekti (piem. Lielupes upes sabiedriskā transporta pietātni un laivu un jahtu pietātni vietas, u.c.) „Lielupes izmantošanas plānā” ir noteikti tikai Jūrmalas pilsētas daļā.

Detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Transporta shēma” ir norādīts Lielupes galvenais kuģu ceļš un citi ar Lielupes ūdens transportu un izmantošanu saistītie objekti atbilstoši „Lielupes izmantošanas plānam”. Babītes novada teritorijā uzrādīti esošie ar ūdenstransportu un ūdenssporta attīstību saistītie objekti un plānotie risinājumi, atbilstoši spēkā esošiem detālplānojumiem un būvprojektiem, kā arī kontekstā ar detālplānojuma teritorijā plānotajiem risinājumiem. Noteikti plānotie kuģu ceļi no jahtu ostas pietātnēm līdz galvenajam kuģu ceļam, teritorijas kurās nosakāmi kuģošanas ierobežojumi, ūdenssporta zona utt.

4.2.3. Inženiertehniskā infrastruktūra

Jaunu inženierkomunikāciju izbūvi jāveic detālplānojuma teritorijas robežās, nodrošinot pieslēgumus no tuvākajām pieejamajām inženierkomunikācijām, veidojot kopēju inženierkomunikāciju izvietojuma zonu un ievērojot minimālos atļautos attālumus starp tām.

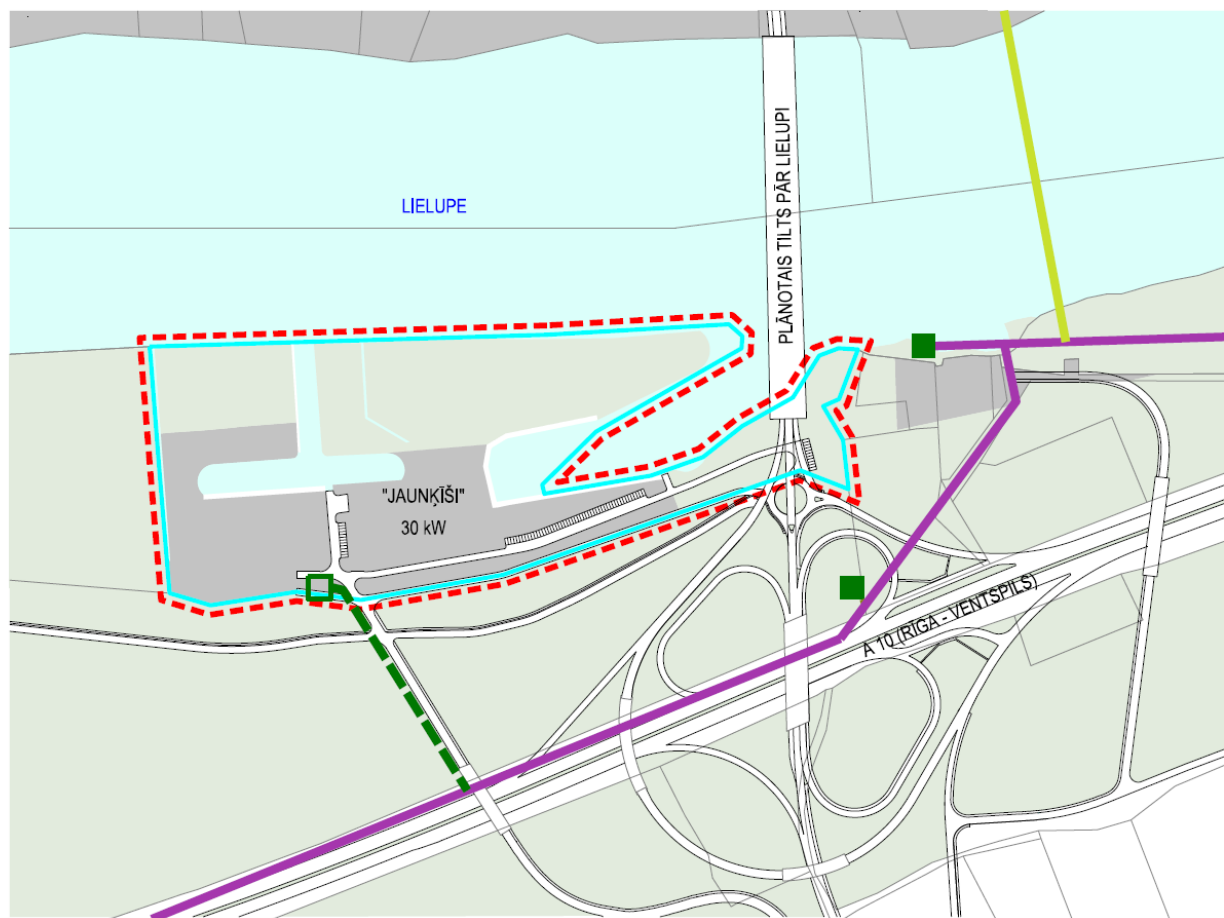
Detālplānojuma ietvaros izstrādātā piebraucamā ceļa šķēršprofilā ir uzrādīti plānotie elektroapgādes kabeļi un rezervēta vieta sakaru kabeļu kanalizācijai, ja gadījumā rodas nepieciešamība pēc jauna sakaru tīkla izbūves šajā rajonā. Ņemot vērā, ka teritorija atrodas ārpus blīvi apdzīvotu vietu robežām un gan detālplānojuma teritorijā, gan tai piegulošajā Lielupes krasta joslā ir plānota tikai ar rekreāciju saistīta teritorijas izmantošanas un apbūve, tad citu inženierkomunikāciju izbūve šobrīd netiek plānota.

Ēku un būvju ūdensapgādei ir paredzēta lokālas sistēmas izbūve un ierīkošana, kas var nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni, kā arī sadzīves notekūdeņu attīrīšanu atbilstoši vides aizsardzības prasībām. Plānotā

ūdensņemšanas vieta un kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanas ietaises detālplānojuma teritorijā jāizvieto ārpus applūstošās un applūduma riska teritorijas (10% applūšanas risks), kur esošā vai plānotā reljefa augstuma

ELEKTROAPGĀDES SHĒMA

APZĪMĒJUMI	
	DETĀLPLĀNOJUMA ROBEŽA
	PLĀNOJAMĀS ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	PLĀNOTĀ 20 kV PAZEMES KABEĻU LĪNIJA
	ESOŠĀ 20 kV GAISVADU LĪNIJA
	ESOŠĀ 20 kV KABEĻU LĪNIJA
	ESOŠĀ 20 / 0,4 kV TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
	PLĀNOTĀ 20 / 0,4 kV TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
30 kW	PROGNOZĒJAMĀ APRĒĶINU NEPIECIEŠAMĀ JAUDA OBJEKTAM
	PLĀNOTAIS CEĻŠ
	APZAĻUMOTĀ / MEŽA TERITORIJA
	APBŪVES TERITORIJA
	ŪDENS



29.attēls. Elektroapgādes shēma

atzīmes pārsniedz 2 m augstumu. Pie pietātnēm jāizvieto sanitārie bloki ar atkritumu konteineru (tvertņu) nojumēm, palīgēkas inventāram kā īslaicīgas lietošanas būves.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Papildus jebkuram energoapgādes veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan energoapgādes, gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkās un būvēs.

4.3. Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi šobrīd šajā rajonā nav iespējams nodrošināt, jo saskaņā ar Babītes novada pašvaldības sniegto informāciju, detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas centralizētie ūdensvada tīkli. Pārskatāmā nākotnē arī nav plānota šādu centralizētu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijas tuvumā.

Ugunsdzēsības vajadzībām jāizmanto Lielupes upes ūdens vai ūdens no lokālās ūdensņemšanas vietas detālplānojuma teritorijā. Konkrēti risinājumi ārējās ugunsdzēsības ūdens apjoma un nepieciešamā spiediena nodrošinājumam jāparedz objekta būvprojekta ietvaros. Detālplānojuma risinājums paredz piebraukšanas iespējas ugunsdzēsības transportam līdz stacionārajām pietātnēm un slipiem, tādējādi nodrošinot iespēju izbūvēt ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietu ostas teritorijā.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros, saskaņā ar spēkā esošā Latvijas būvnormatīva LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

4.4. Meliorācija un teritorijas vertikālais plānojums

Par detālplānojuma teritorijas hidromelioratīvo un hidroģeoloģisko stāvokli tika pasūtīts un saņemts papildus atzinums, kuru sniedza speciālisti no VSIA „Meliorprojekts”, inženiera Z.Zēna vadībā. Ar pilna apjoma atzinumu var iepazīties detālplānojuma pārskata daļā.

Detālplānojuma risinājumi paredz veikt meliorācijas sistēmas pārkārtošanu detālplānojuma teritorijā. No esošajiem grāvjiem ir plānots saglabāt un sakārtot (iztīrīt un padziļināt) esošo grāvi gar zemesgabala rietumu robežu, kā arī saglabāt un sakārtot (iztīrīt un padziļināt) esošo grāvi teritorijas vidusdaļā, tādējādi veidojot dabisku robežu starp plānotās jahtu ostas apbūves teritoriju un saglabājamo mežu un/vai pļavu teritorijām.

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta Lielupes applūstošā teritorija (ar 10 % applūduma varbūtību), kas jahtu ostas būvniecības procesā var mainīties, jo ņemot vērā Aizsargjoslu likuma 37.panta 1.daļas 4.punkta „e”, „f” un „j” apakšpunktus, teritorijas uzbēršana ir atļauta šā punkta „d”, „e”, „f”, „g” un „i” apakšpunktā noteiktās būvniecības īstenošanai. Detālplānojuma teritorijā ir aizliegts veikt teritorijas uzbēršanu vai veidot pagaidu grunts novietnes ārpus plānotās būvju un infrastruktūras objektu izbūves teritorijas.

Teritorijas vertikālā plānojuma projekta konkrēti risinājumi jāizstrādā turpmākajā projektēšanas posmā – objekta būvprojektā, ņemot vērā plānoto inženierbūvju un ēku izvietojuma koncepciju un funkcionālo izmantošanu. Teritorijas vertikālais plānojums var tikt projektēts terasveidīgi, paredzot zemākās terases Lielupes krasta tuvumā (daļēji applūstošas) un pakāpeniski veidojot reljefa pacēlumu līdz 2 un/vai 2,5 m augstuma atzīmēm virs jūras līmeņa, tās saskaņojot ar esošā krasta augstuma atzīmēm. Peldbūves un t.sk. publiski izmantojamas būves uz pāļiem var izvietot ūdens teritorijās, regulāri vai daļēji applūstošās teritorijās. Stacionāras ēkas un būves drīkst izvietot vietās, kur esošā vai plānotā reljefa augstuma atzīmes pārsniedz 2 m augstumu.

Sagatavoja: Arhitekts Māra Kalvāne

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada Salas pagasta teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2005. – 2017.gadam (ar 2008.gada grozījumiem) detalizācija nekustamam īpašumam „Jaunkīši” (kadastra apzīmējums 8088 006 0026) Salas pagastā, Babītes novadā.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

3. Detālplānojumā lietotie termini:

3.1. „**peldbūve ar publisku funkciju**” – peldbūve, peldoša konstrukcija vai uz pāļiem stiprināta būve, kas izvietojama akvatorijā pie attiecīgi aprīkotām piestātnēm vai izbūvētām krastmalām un ir izmantojama šādām publiskām funkcijām, kā:

- tirdzniecības vai pakalpojumu objekts;
- tūrisma un atpūtas objekts;
- sporta būve;
- palīgbūve publisko funkciju darbības nodrošināšanai;

3.2. „**laipa**” – stacionāra vai peldoša, pastāvīga vai sezonas būve vai konstrukcija, kas paredzēta gājējiem ūdensobjekta šķērsošanai vai nokļūšanai līdz kuģošanas līdzekļiem. Laipa atrodas ūdenī uz pāļiem vai pontoniem, perpendikulāri vai paralēli krastam. Paralēli krastam novietota laipa – krastmalas laipa – ir aprīkota ar vienu vai vairākiem pieejas tiltiem, tā var būt neatkarīga vai veidota kā krasta stiprinājuma papildinājums;

3.3. „**laivu un jahtu osta**” – kuģošanas līdzekļu piestātne ar vismaz 25 kuģošanas līdzekļu (laivu, jahtu u.tml.) novietošanai ūdenī paredzētām vietām, kā arī tās darbības nodrošināšanai nepieciešamo būvju un infrastruktūras objektu kopums;

3.4. „**piestātne**” – hidrotehniska vai peldoša būve vai tās daļa ar nepieciešamo aprīkojumu virszemes ūdensobjekta krastā un ūdenī, kas paredzēta kuģošanas līdzekļu piestāšanai un stāvēšanai vai peldošu būvju novietošanai;

3.5. „**kuģu ceļš**” – noteikta platuma akvatorijas josla kuģošanas līdzekļu satiksmei, marķēta ar navigācijas līdzekļiem – ass bojām vai stoderēm akvatorijā, kā arī vadlīniju zīmēm krastos;

3.6. „**slīps**” – slīpa, nostiprināta krasta daļa kuģošanas līdzekļu ielaišanai vai izvilkšanai no ūdens, kuras vienā vai abās pusēs var būt moli.

4. Zemesgabalu dališana un veidošana

4.1. Detālplānojuma teritorijā atļauta zemes vienības sadalīšana vai apvienošana, ievērojot Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojuma nosacījumus.

4.2. Jaunu zemes vienību veidošanu var veikt saskaņā ar zemes ierīcības projektu „Nekustamo īpašumu „Jaunkīši, „B.S.M.I. – Kīšu cehs” un „Elingi” sadalīšana” (apstiprināts ar Babītes novada domes 2012.gada 28.novembra lēmumu).

4.3. Gadījumā, ja šobrīd spēkā esošais zemes ierīcības projekts netiek īstenots līdz 2016.gada 28.novembrim, vai pirms minētā datuma tiek izstrādāts un akceptēts jauns autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine – Ķemeri rekonstrukcijas vai Lielupes jaunā autotilta skiču vai būvprojekts, kas paredz atšķirīgus transporta būvju risinājumus, ieinteresētai personai ir tiesības ierosināt jauna zemes ierīcības projekta izstrādi vai esošā zemes ierīcības projekta izvērtēšanu, ņemot vērā detālplānojuma risinājumus.

2. Rekreācijas teritorijas (A2) izmantošanas un apbūves nosacījumi

5. Atļautā izmantošana

Rekreācijas teritorijas ir izdalītas ar mērķi teritoriju izmantot rekreācijai, sportam, tūrismam vai kvalitatīvas dabas vides nodrošināšanai, un ietver ar rekreāciju saistītās ēkas un būves.

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves, t.sk. peldbūves vai uz pāļiem stiprinātas būves, uz zemes vai ūdens teritorijā, kas paredzēta **rekreācijas teritorijai (A2)** detālplānojuma teritorijā:

5.1. ar lauku tūrismu un rekreāciju saistītās ēkas un būves:

- 1) jahtklubs, kas ietver ar jūrlietām saistītu nodibinājumu telpas, kopkajītes, jūrlietu komercobjektu (ar kuģošanu saistītu preču tirdzniecības objektu); tirdzniecības un pakalpojumu objektu;
- 2) peldbūve ar publisku funkciju.

5.2. teritorijas labiekārtojums un ar rekreāciju saistītās būves:

- 1) apstādījumi, arhitektūras mazās formas;
- 2) gājēju celiņi, laipas;
- 3) atpūtas vietu labiekārtojums;
- 4) skatu tornis;
- 5) brīvdabas sporta laukumi.

5.3. sezonas būve — viegli uzstādāmas konstrukcijas būve (terase, nojume, lapene), kas paredzēta lietošanai konkrētā sezonā.

5.4. transporta infrastruktūras objekti:

- 1) ceļi, laukumi, autostāvvietas;
- 2) laivu, jahtu un motorizēto ūdenstransporta līdzekļu piestātnes;
- 3) slips (laivu nolaišanas rampa);
- 4) laivošanas piestātnes ūdenstūrismam un sportam.

5.5. palīgizmantošana:

- 1) palīgēkas - jahtu un laivu apkopes un remonta darbnīcas, servisa un apkalpes objektu (ugunsdzēsības un glābšanas postenis u.c.);
- 2) inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- 3) viesnīca jahtu ostas viesu izmitināšanai;
- 4) glābšanas dienesta postenis ar novērošanas torni.

6. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums:

Atļautais stāvu skaits – 2 stāvi (izņemot skatu torni). Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 12 m (izņemot skatu torni).

7. Zemesgabalu maksimālais apbūves blīvums un intensitāte, minimālā brīvā (zaļā) teritorija:

- 7.1. maksimālais apbūves blīvums – 20 %;
- 7.2. minimālā brīvā zaļā teritorija - 60 %;

7.3. aprēķinot apbūves blīvuma un brīvās zaļās teritorijas rādītāju, zemesgabala platību ko aizņem tauvas josla, neskaita kopējā zemesgabala platībā.

8. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:

8.1. izvietojot ar lauku tūrismu un rekreāciju saistītas ēkas un būves, kā arī palīgēkas, jāievēro detālplānojumā noteikto infrastruktūras attīstības teritoriju, būvlaides un aizsargjoslas;

8.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insulācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība” prasības.

8.3. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

8.4. Saglabāt raksturīgos skatu punktus un to leņķus bez apbūves, nodrošinot raksturīgās ainavas saglabāšanu Lielupes krastā.

9. Ārtelpas elementi. Detālplānojuma teritoriju, kas noteikta kā infrastruktūras attīstības teritorija drīkst iežogot, izņemot tauvas joslas teritoriju un ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

9.1. gar zemesgabala dienvidu un rietumu robežām, ņemot vērā perspektīvā ceļa izbūvei nepieciešamo teritoriju;

9.2. uz sauszemes zemesgabalu robežām ar kaimiņu zemesgabaliem atļauts ierīkot teritorijas norobežojošus labiekārtojuma elementus un veikt atbilstošu koku un krūmu stādījumus.

9.3 Prasības teritorijas labiekārtojumam:

1) atļauts ierīkot dabīgā koka laipas un celiņus gājēju kustības nodrošināšanai Lielupes krasta teritorijā;

2) atļauts ierīkot grantētus vai bruģētus gājēju un piebraucamos ceļus, kā arī nepieciešamās autostāvvietas;

3) atļauts ierīkot stiprinātā zāliena gājēju un piebraucamos ceļus;

4) zemesgabala ziemeļu daļā atļauts ierīkot jaunu koku, krūmu un zemsedzes augu stādījumus, atbilstoši Lielupes krasta applūstošās joslas dabīgajai veģetācijai – dažādas graudzāles, kārkli, grimoņi;

5) zemesgabala dienvidu daļā, kas pieklaujas esošajai meža teritorijai atļauts apstādījumos izmantot Latvijas mežos sastopamos skujeņus - kadiķus, priedes, kalnu priedes, u.c.;

6) nav ieteicams stādīt tiju vai citus dzīvžogus, kas samazina teritorijas pārskatāmību un ierobežo esošās skatu perspektīvas.

10. Citi noteikumi:

10.1. Minimālajai ēku grīdas nulles atzīmei jābūt ne mazāk kā 0,00=+2,40 virs Baltijas jūras ūdens līmeņa.

10.2. Zemes līmeņa pacelšanas (grunts uzbēršanas) darbi piekrastes zonā un krasta nostiprināšanas darbi pieļaujami vienīgi atbilstoši pastāvošā kārtībā apstiprinātam, projektam.

10.3. Pēc normatīvos aktos noteiktajā kārtībā veiktas virzsmes ūdensobjekta padziļināšanas vai tīrīšanas, iegūto grunti aizliegts novietot ārpus tam paredzētajām vietām infrastruktūras attīstības teritorijā.

10.4. Saudzējamās kokus saglabāšanai izvēlēties ne tuvāk kā 1,5 m no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

3. Ūdeņu teritorijas (ZŪ) izmantošanas nosacījumi

11. Babītes novada Salas pagasta apbūves noteikumos "Dabas pamatnes" (zaļās) teritorijas (Z) nozīmē zemesgabalus, vai to daļas, kas ietver dabas teritorijas: ūdeņus - ūdenstilpnes un ūdenstece, mežus, purvus un pārmitrās teritorijas, palienes un dabīgās pļavas, parkus, skvērus, alejas, apstādījumus, pludmales, upju un ezeru piekrastes joslas, atmatas. Detālplānojuma teritorijā ietilpst apakšzonējums – **Ūdeņu teritorija (ZŪ)**.

12. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts izmantot *Ūdeņu teritorijas (ZŪ)* detālplānojuma teritorijā ir:

12.1. teritorijas labiekārtojums un ar rekreāciju saistītās būves:

- 1) tiltiņi, laipas;
- 2) teritorijas labiekārtojuma elementi;
- 3) laivu, jahtu un motorizēto ūdenstransporta līdzekļu piestātnes

12.2. **sezonas būve** — viegli uzstādāmas konstrukcijas būve (terase, laipa, peldoša piestātne), kas paredzēta lietošanai konkrētā sezonā.

12.3. palīgizmantošana:

- 1) inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
- 2) peldbūve.

13. Ūdens sporta un aktīvajās zonās, peldvietās, kuģu ceļa, ostu un piestātņu teritorijās aizliegta zemūdens niršana ar akvalangiem, izņemot, ja niršana saistīta ar speciālu darbu veikšanu. Speciālu darbu veikšanas vietā (niršanas vietā) jāveic kuģošanas līdzekļu satiksmes dalībnieku brīdināšana.

14. Kuģošanas drošības nodrošināšana ūdensobjektā:

14.1. Drošu kuģošanu jebkurā diennakts laikā nodrošina krasta un peldošās navigācijas zīmes. Navigācijas bīstamības, kuras atrodas netālu no kuģu ceļiem, tiek norobežotas ar degošām un nedegošām bojām vai stoderēm.

14.2. Kuģu ceļi, kuri ved ostās, ir jāaprīko ar vadlīnijām, molu ugunszīmēm, degošām un nedegošām bojām vai stoderēm.

14.3. Krasta navigācijas zīmēm jāfunkcionē visu gadu, bet peldošās navigācijas zīmes uz ziemas periodu atkarībā no ledus apstākļiem, jānoņem. To noņemšanas un izlikšanas laiki jāpublicē.

14.4. Peldbūves, kā arī inženiertehniskās un transporta infrastruktūras būves nedrīkst traucēt kuģošanas līdzekļu satiksmi pa kuģu ceļiem un navigācijas tehnisko līdzekļu darbību. Muliņu (steku) robežlīnija vispārējā gadījumā ir paralēla krasta stiprinājuma līnijai, nepārsniedzot 12 m attālumu no tās.

15. Hidrotehnisko (tiltu, piestātņu, krasta stiprinājumu u.c.) vai citu būvju būvniecība Lielupē, kā arī padziļināšanas vai grunts ieguves darbi ierobežojami zivju nārsta laikā no 1.aprīļa līdz 20.jūnijam.

4. Turpmākās izpētes un plānošanas teritorija (I1)

16. Babītes novada Salas pagasta apbūves noteikumos „Turpmākās izpētes un plānošanas teritorijas” (I) nozīmē teritorijas, kas rezervētas valsts vai reģionālas nozīmes infrastruktūras objektu izbūvei. Detālplānojuma teritorijā – rezervēta vieta jauna autotilta un tā pievedceļu būvniecībai pār Lielupi.

17. Atļautā izmantošana

„Turpmākās izpētes un plānošanas teritorijā” (I1) ir atļauts turpināt esošo zemes izmantošanas veidu, kā arī realizēt īstermiņa izmantošanu:

- 17.1. Tūrisms, sports, rekreācija – laivu piestātne, sporta laukums, atpūtas vieta pie ūdens;
17.2. Transporta infrastruktūra – vietējas nozīmes ceļš, auto stāvlaukums.

5. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

18. Aizsargjoslas nosaka saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas

19. Virszemes ūdensobjekta aizsargjoslas - Lielupes aizsargjosla – visa detālplānojuma teritorija;

20. Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām:

20.1. Jūrmalas pilsētas ūdens ņemšanas vietas ķīmiskā aizsargjosla - saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un detālplānojuma grafisko daļu;

20.2. aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietu nosaka katram urbumam individuāli, atbilstoši 20.01.2004. Ministru kabineta noteikumiem Nr.43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika”.

5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas

21. Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem:

21.1. plānotā autotilta un tā pievedceļu aizsargjoslas – saskaņā ar Babītes novada Salas pagasta teritorijas plānojumu un detālplānojuma grafisko daļu;

21.2. būvlaide – sakrīt ar plānoto autoceļu aizsargjoslu.

22. Aizsargjoslas gar meliorācijas būvēm un ierīcēm - aizsargjosla gar atklātu grāvi 3 metri uz katru pusi no grāvja krants.

23. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem:

23.1. gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ārpus pilsētām un ciemiem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 6,5 metru attālumā no līnijas ass;

23.2. gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;

23.3. ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

24. Aizsargjoslas gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem:

24.1. gar ūdensvadiem, ja tie atrodas līdz 2 m dziļumam - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

24.2. gar paštecības kanalizācijas vadiem – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

5.3. Sanitārās aizsargjoslas

25. Aizsargjoslas ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm – slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm un tiem filtrācijas laukiem, kuros ietek attīrīts ūdens no slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, ja attīrīšanas jauda nepārsniedz 5 m³ diennaktī – 2 metri.

5.4. Aizsargjoslu pārklāšanās

26. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāsaskaņo ieinteresētajām institūcijām.

27. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

5.5. Tauvas josla un citi apgrūtinājumi

28. Saskaņā ar Zvejniecības likumu noteikta tauvas josla 10 m platumā gar Lielupes krastu.

29. Detālplānojumā ir noteikta Lielupes applūduma riska zona (10 % applūšanas risks). Riska zonas robežas jāpārskata (jāaktualizē) ne retāk kā ik pēc 10 gadiem, ņemot vērā Lielupes maksimālā ūdens līmeņa novērojumu izmaiņas un aktuālus topogrāfiskā uzmērījuma datus.

6. Detālplānojuma realizācijas kārtība

30. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

31. Pirms jaunu inženiertehniskās apgādes tīklu un/vai ceļu izbūves, ja tie skar SIA „Rīgas meži” īpašumus, nepieciešams veikt atmežošanu un jānoslēdz servitūta vai nekustamā īpašuma aprobežojuma līgums ar SIA „Rīgas meži”.

32. Pirms darbu uzsākšanas meža zemes lietošanas veida maiņai, nepieciešams valstij samaksāt ar atmežošanu izraisīto negatīvo seku kompensāciju, pieprasījumu tā aprēķinam iesniedzot Valsts meža dienestā. Plānotās apbūves un tās infrastruktūras attīstībai nepieciešamo meža teritoriju atmežo ievērojot Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumus Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.

33. Pirms saimnieciskās darbības uzsākšanas Lielupē, ūdenstilpes potenciālajam nomniekam, atbilstoši Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumu prasībām, jāizstrādā attiecīgās ūdens platības apsaimniekošanas projekts, kurā aprakstīta paredzētā saimnieciskā darbība, pievienots situācijas plāns un zonējums paredzētajai darbībai. Izstrādātais projekts jāiesniedz un jāsaskaņo Babītes novada pašvaldībā. Saskaņotais projekts ir ūdenstilpes nomas līguma neatņemama sastāvdaļa.

34. Jebkuras izmaiņas detālplānojumā veicamas izstrādājot detālplānojuma izmaiņas normatīvo aktu noteiktajā kārtībā vai izstrādājot jaunu detālplānojumu.

III GRAFISKĀ DAĻA