

DETĀLPLĀNOJUMS



**NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM
„MAZIE LEJNIEKI”
VĪKUĻOS, BABĪTES PAGASTĀ,
MĀRUPES NOVADĀ**

2022

Detālplānojums izstrādāts

SIA „ARHITEKTA EDGARA BĒRZIŅA BIROJS”



ARHITEKTA EDGARA BĒRZIŅA BIROJS

TERITORĪĀLPĻĀNOJUMI, PILSĒTBŪVNIECĪBA, ARHITEKTŪRA

RŪPNIECĪBAS 15-9
LV-1010, RĪGA, LATVIJA
TĀLR. 67 333 089
PVN reģ.nr. 40002009377

Pasūtītājs – detālplānojuma ierosinātājs: SIA "CEITLIN REALTOR"

DETĀLPĻĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM
„MAZIE LEJNIEKI”
VĪKUĻOS, BABĪTES PAGASTĀ, MĀRUPES NOVADĀ

(kadastra Nr. 8048 008 0212)

2022

Detālplānojums izstrādāts SIA *Arhitekta Edgara Bērziņa birojs*
no 2021.gada maija – 2022.gada martam

Izstrādes vadītāja:

Pašvaldības Attīstības daļas teritorijas plānotāja Svetlana Buraka

Projekta vadītājs un izstrādātājs:

arhitekts (sert. arhitekta praksei Nr.1- 00064) Edgars Bērziņš

Biroja vadītājs:

E.Bērziņš

Zemes vienības īpašnieks:

SIA "CEITLIN REALTOR" valdes locekle

I.Bahmane

SATURA RĀDĪTĀJS

TITULLAPA	1
SATURA RĀDĪTĀJS	2
I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
IEVADS	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS	3
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI	4
3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	4
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS	7
4.1. TERITORIJAS APBŪVES STRUKTŪRA UN PARCELĀCIJA	7
4.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN TĀS APGRŪTINĀJUMI	8
4.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	8
4.4. TRANSPORTA RISINĀJUMI	8
4.5. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES RISINĀJUMI	9
5. RISINĀJUMU SAISTĪBA AR PIEGULOŠAJĀM TERITORIJĀM	12
6. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE	13
II DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA	14
Topogrāfiskais plāns M 1: 500	15
Zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana un adresācija M 1: 500 lapa – 1	16
Apgrūtinātās teritorijas un objekti (Zemes ierīcības plāns) M 1: 500 lapa – 2	17
Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma M 1: 500 lapa – 3	18
Inženierkomunikāciju shēma M 1: 500 lapa – 4	19
III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	20
PIELIKUMI	20

Ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem”.

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar SIA “CEITLIN REALTOR” un SIA “Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” 2021.gada 22.marta līgumu projektēšanas darbu izpildei, atbilstoši 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”, Babītes novada pašvaldības domes 2021.gada 26.maija lēmumu (protokols Nr.12, pielikums 4.§) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijai, kas ietver nekustamā īpašuma “Mazie Lejnieki” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0212 Babītes pagastā, Babītes novadā” un Darba uzdevumu Nr.10-2021 tā pielikumā.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija pēc Babītes un Mārupes novadu apvienošanas atrodas Vīkuļu ciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā. To veido viena zemes vienība, kurai ir izveidojusies sarežģīta konfigurācija ar gandrīz romba formas kompakto teritorijas daļu un kādreiz (jādomā piekļūšanas nodrošināšanai) plānoto šauru zemes strēli līdz ciema ielu tīklam kā piebraucamo ceļu.

Plānojamā teritorija atrodas Vīkuļu ciema perifērijā – 100 metru attālumā no ciema dienvidrietumu robežas, kuru iezīmē Dzilnupe, 500 m attālumā no robežas ar Sēbruciemu un ~3 km no Piņķu ciema centra.

Detālplānojuma teritorijas platība ir 1,67 ha un tā ir juridiskas personas īpašums. Teritorija ir pļava bez esošas apbūves, ar dīķiem un kokiem gar dienvidrietumu robežu. Reljefs ir nosacīti līdzens starp atzīmēm 2.83 un 3.55 Latvijas augstumu sistēmā. Koki pārsvarā ir jauni lapu koki ar stumbra diametru līdz 20-30 cm, kur tikai daži sasnieguši 40 cm.

Piekļuve detālplānojuma teritorijai ir nodrošināma no divām pusēm, gan no Meldrāju ielas izbūvētā posma turpinājuma, gan no esošā Vīkuļu ceļa pa ielas platuma zemes strēmeli gar savrupmāju un publiskās apbūves zonu robežu.

Detālplānojuma teritorija nav apbūvēta. Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmu “Ozols”, detālplānojuma teritorijā un tās tuvākajā apkārtnē neatrodas aizsargājamas dabas teritorijas vai objekti. Tāpat, saskaņā ar *Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra* datiem, detālplānojuma teritorijā un tās tuvākā apkārtnē nav piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu, kas būtu iekļautas sarakstā.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- **Ziemeļaustrumos** ar Meldrāju ielas (pašvaldības nozīmes iela) daļu, kas vēl nav izbūvēta un ir daļa no nekustamā īpašuma “Ozollejas”, kura detālplānojums apstiprināts Mārupes novada domē 24.12.2021. protokols Nr.14. §12.;
- **Dienvidaustrumos** saskaņā ar detālplānojumu “Meldrāji” noteikto Meldrāju ielu (kadastra apzīmējums 80480080326), kā arī jau apbūvētām savrupmāju apbūves zemes vienībām:
 - Meldrāju ielā 10, kadastra apzīmējums 80480080312;
 - Meldrāju ielā 12, kadastra apzīmējums 80480080313;
 - Meldrāju ielā 14, kadastra apzīmējums 80480080314;

- **Dienvidrietumu un rietumu sektorā** ar nekustamo īpašumu “Upeslejas” (kadastra apzīmējums 80480080058), kas teritorijas plānojumā noteikta kā publiskās apbūves teritorija (P), un kurā patlaban darbojas jāšanas skola, kā arī robežojas ar pašvaldības īpašumā esošo Vīkuļu ceļu (kadastra apzīmējums 80480080057);
- **Ziemeļos** ar nekustamo īpašumu “Ezerlejnietki” (kadastra apzīmējums 80480080043) un nekustamo īpašumu “Krūmiņi” (kadastra apzīmējums 80480080229), kuri arī, tāpat kā “Mazo Lejnietku” teritorija, pagasta spēkā esošajā teritorijas plānojumā ir noteikti kā savrupmāju apbūves teritorijas (DzS).

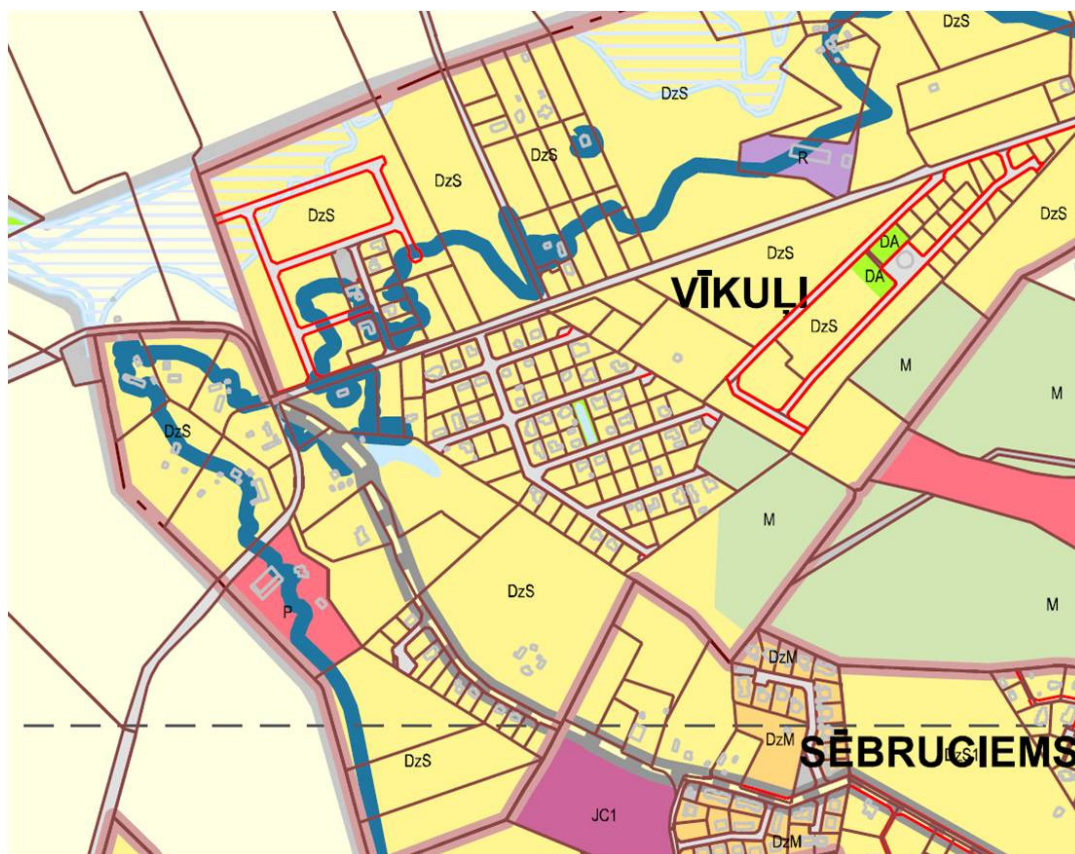
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

Zemes vienības „Mazie Lejnietki” teritorijas attīstības galvenie iespējamie mērķi ir noteikti ar 2020.gada 22.janvārī apstiprināto Babītes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam (turpmāk – teritorijas plānojums), kā arī ar Babītes novada domes izdoto darba uzdevumu Nr.10-2021 detālplānojuma izstrādei. Novada teritorijas plānojumā noteiktā plānojamās zemes vienības izmantošana sakrīt ar nekustamā īpašuma īpašnieka nodomiem, tātad mērķi, attīstīt savrupmāju apbūvi. Savukārt, detālplānojuma darba uzdevumā izstrādes mērķis formulēts kā detālplānojuma uzdevums - radīt priekšnoteikumus savrupmāju dzīvojamās apbūves īstenošanai. Lai to veiktu ir jāprecizē noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un apbūves parametrus, jānosaka jauno zemes vienību robežas, jāveido vienots ielu un inženiertehnisko komunikāciju tīkls. Tādēļ detālplānojumā reāli ir risināti šādi uzdevumi:

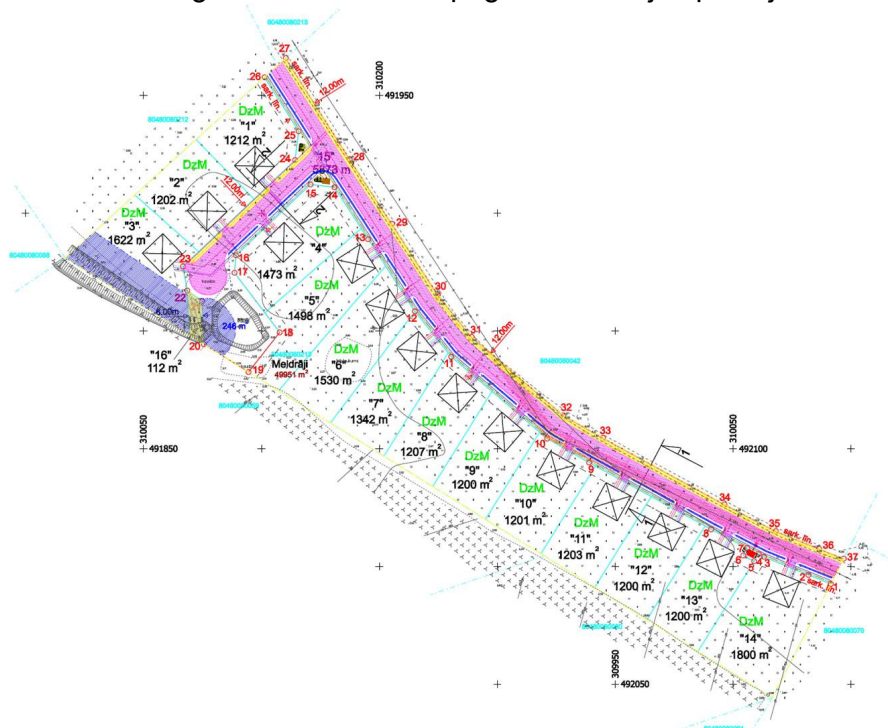
1. Izstrādāta teritorijas apbūves struktūra un veikta teritorijas sadale (parcelācija), respektējot jau blakus teritorijās apstiprināto un jau īstenošanas stadijā esošo detālplānojumu risinājumus:
 - 23.04.2014. ar Babītes novada pašvaldības domes lēmumu, protokols Nr.5, 9.§ apstiprināto detālplānojumu “Meldrāji”;
 - 24.11.2021. ar Mārupes novada pašvaldības domes lēmumu, protokols Nr.5, 9§ apstiprināto detālplānojumu “Ozollejas”.
2. Precizēta teritorijas izmantošana un tās apgrūtinājumi.
3. Izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi katrai plānotajai zemes vienībai.
4. Izstrādāti transporta un inženiertehniskās apgādes risinājumu nosacījumi.
5. Izstrādāts Zemes ierīcības darbu plāns. (skat. Grafiskās daļas lapu – 2).

3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

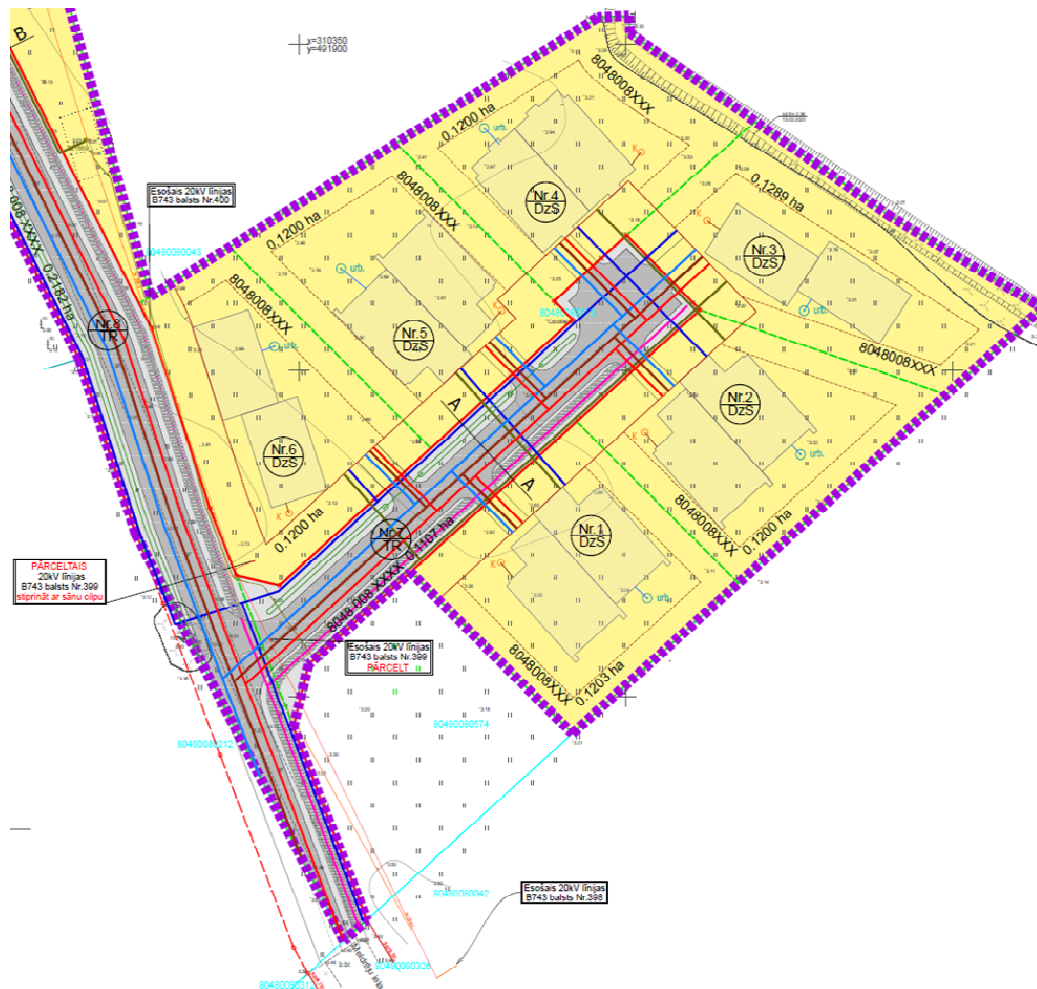
Spēkā esošajā Babītes pagasta teritorijas plānojumā (skat. 1.attēlu) detālplānojuma teritorija noteikta kā savrupmāju apbūves teritorija (DzS), norādot, ka pa robežu ar nekustamo īpašumu “Ozollejas” plānota pašvaldības nozīmes iela, kas jau daļēji izveidota kā Meldrāju iela, īstenojot nekustamā īpašuma “Meldrāji” detālplānojumu (skat. 2.attēlu). Arī šogad (24.11.2021.) apstiprinātais nekustamā īpašuma “Ozollejas” detālplānojums (skat. 3.attēlu) paredz Meldrāju ielas turpinājumu, nodalot parceli ielas izveidei.



1.attēls. Fragments no Babītes pagasta teritorijas plānojuma.



2.attēls. Nekustamā īpašuma “Meldrāji” detālplānojuma fragments.



3.attēls. Nekustamā īpašuma “Ozollejas” detālplānojuma fragments.

Pagasta teritorijas plānojums nenosaka Vīkuļu ciema perspektīvās apbūves inženiertehniskās apgādes risinājumus un tīklu attīstības shēmas. Tādēļ pieprasīti un saņemti detālplānojuma darba uzdevumā noteikto institūciju nosacījumi, kas apkopoti un pievienoti paskaidrojuma raksta pielikumā “Ziņojums par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem”.

Izvērtējot minētos nosacījumus, var secināt, ka detālplānojuma teritorijas attīstības īstenošanai, veidojot tajā savrupmāju apbūvi, ir visi nepieciešamie priekšnoteikumi, lai tiktu izpildītas visas uz konkrēto teritoriju attiecināmās Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes teritorija daļēji atrodas meliorācijas objekta "Dzilnupītes poldera ierīkošana" (1971.gads, arhīva šifrs 1764) teritorijā. Taču pēc Dzilnupītes iztaisnošanas, saskaņā ar minēto projektu, detālplānojuma izstrādes teritorijā nav meliorācijas kadastrā reģistrētu meliorācijas sistēmu un būvju.

Kopumā detālplānojuma teritorija ir salīdzinoši maz apgrūtināta ar aizsargjoslām. Tikai visa plānotā teritorija ietilpst aizsargjoslā – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās

ietekmes zonā, kā arī gaisvadu elektrolīnijas neliela posma aizsargjosla. Teritorija neatrodas arī lidostas “Rīga” un autotransporta paaugstināta trokšņa zonās.

Kaut arī detālplānojuma teritorija, galvenokārt, noteikta savrupmāju apbūvei, teritorijas plānojumā ir iestrādāta iespēja nepieciešamības gadījumā pieļaut jauktas izmantošanas apbūvi, kas atbilst urbanizācijas attīstības tendencei.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

4.1. Teritorijas apbūves struktūra un parcelācija

Apbūves plānojuma struktūras risinājums detālplānojuma teritorijai tika meklēts vadoties, galvenokārt, no četriem principiem un to līdzsvara:

- apbūves specifika – savrupmāju apbūve, ievērtēšana un īstenošana, nodrošinot plānojuma un apbūves ilgtspēju, kas reducējas uz mūsdienīgas, optimālas – nenoslēgtas, plānojuma struktūras izveidi daudzveidīgai atļautajai izmantošanai;
- projektēto zemes vienību konfigurācijas piemērotība apbūves racionālai izvietošanai, kam ir būtiska nozīme, jo jārada situācija labām iespējām mājas orientācijai saistībā ar debess pusēm un piemājas funkciju īstenošanu;
- racionāla zemes un finansējuma izmantošana, kas ietver racionālu ielu un inženiertehniskās apgādes tīklu veidošanu, kā arī zemes vienību platību minimizēšanu līdz 1200 m² atļautajam minimālajam lielumam, lai labāk atbilstu tuvākajā laikā prognozētajam pieprasījumam mājokļa tirgū.
- teritorijas iespējami ātrākas attīstības sekmēšana, radot iespēju apbūves pakāpeniskai īstenošanai.

Minētajiem principiem atbilstošākais risinājums attīstītāja skatījumā ir 10 jaunu apbūves zemes vienību (parceļu) izkārtojums gar plānoto pašvaldības nozīmes Meldrāju ielu un projektēto jauno ielu, kas tai veido savienojumu ar Vīkuļu ceļu.

Detālplānojuma teritoriju šķērsojošai jaunajai ielai, kuru ierosināts nosaukt par Lejnieku ielu, saglabājot vēsturisku atsauci, noteiktas sarkanās līnijas. Sarkanās līnijas noteiktas arī Meldrāju ielas turpinājuma rietumu pusei, izdalot ielai pievienojamu parceli (TR-2). Tādējādi, pievienojot šo parceli ar detālplānojumu nekustamajam īpašumam “Ozollejas” noteiktajai ielas parcelei, tiek izveidots Meldrāju ielas turpinājums posmā starp abiem īpašumiem. Līdz ar to Meldrāju ielas tālāka veidošana ir ļoti būtiska abu īpašumu attīstībai, par ko liecina jau noslēgtā vienošanās starp abu īpašumu īpašniekiem attiecībā uz tās īstenošanu.

Apbūves struktūru un parcelāciju nostiprina Detālplānojuma sastāvā izstrādātais *Zemes ierīcības plāns*, kas savietots ar Grafiskās daļas lapu -2 *Apgrūtinātās teritorijas un objekti (Zemes ierīcības plāns)*.

4.2. Teritorijas izmantošana un tās apgrūtinājumi.

Detālplānojums paredz sadalīt nekustamā īpašuma “Mazie Lejnieki” teritoriju, kas ar Babītes novada teritorijas plānojumu noteikta kā savrupmāju apbūves teritorija (11001 – DzS), 10 plānotās (projektētās) zemes vienībās savrupmāju apbūvei (vienģimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve – NĪLM kods 0601), bet īpašuma daļu sarkanajās līnijās, kas noteikta transporta lineārajai infrastruktūrai (14002 - TR) 2 zemes vienībās (ielu izbūve – NĪLM kods 1101).

Dzīvojamai apbūvei paredzētās zemes vienības veidotas ar nolūku izvietot tajās savrupmājas – brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. Kā papildizmantošana zemes vienībām noteiktas tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve, kā arī tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve. Tādējādi Detālplānojums saglabā teritorijas plānojuma doto izmantošanas daudzveidības iespēju, kas jaunajās apbūves teritorijās var veicināt “mazā” biznesa pakalpojumu objektu izveidi, kā arī mazināt attīstības iespējamos riskus.

Detālplānojumā noteiktas un Grafiskās daļas lapā – 2 *Apgrūtinātās teritorijas un objekti* attēlotas visas apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem normatīvajos aktos paredzētas aizsargjoslas.

4.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi projektētajām zemes vienībām noteikti detālplānojuma projekta III daļā.

Visām parcelēm ielas fronte pieņemta ne mazāka par 15 m.

Rekomendētais apbūves izvietojums shematiski attēlots detālplānojuma grafiskajā daļā lapā – 3 *Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma*, konceptuāli iezīmējot savrupmāju iespējami racionālu izvietojumu saistībā ar plānotās zemes vienības (parceles) zonējuma, piekļūšanas, kā arī orientācijas pret debess pusēm nosacījumiem.

Apbūves izvietojumam plānotajās zemes vienībās gar pašvaldības nozīmes ielu noteikta 6 m būvlaide, bet jaunajai vietējas nozīmes ielai 3 m.

Apbūves izvietojuma līnija plānojumā gar zemes vienību sānu un aizmugures robežām attēlota situācijai ar logiem ēku fasādēs, t.i. saskaņā ar Civillikumu – 4 m.

4.4. Transporta risinājumi

Piekļūšana 8 apbūvei plānotajām zemes vienībām paredzēta no jaunās (Lejnieku) ielas, un tikai 2 – no pagarinātās Meldrāju ielas. Plānotā apbūve var ģenerēt plūsmu ~200 auto diennaktī. Jaunā iela perspektīvā paredzēta kā caurejoša, kas savienos Meldrāju ielu ar Vīkuļu ceļu. Tās platums sarkanajās līnijās noteikts 12 m, bet trasējums veido satiksmi nomierinošu risinājumu, kas izslēgs “gulošā policista” nepieciešamību.

Nenozīmīgu prognozēto transporta plūsmu dēļ, jaunajai ielai paredzēta ietve tikai vienā pusē un kopīga brauktuve auto un velo kustībai. Meldrāju ielas šķērsprofils ir saskaņots ar “Ozolleju” (arī “Meldrāju”) detālplānojumā plānoto, kas arī Meldrāju ielai neparedz atsevišķi nodalītu velo brauktuvi.

Jaunajai ielai, veidojot pieslēgumu pie Vīkuļu ceļa, jānodrošina esošo kabeļu aizsardzība un caurtekas izbūve uzbrauktuvei.

Pieklūšanas (iebraukuvju / izbraukuvju) vietas zemes vienībās norādītas orientējoši ar simbolu un konkrēti nosakāmas, izstrādājot apbūves būvprojektus.

Jaunās ielas projektētās sarkanās līnijas nodrošina nepieciešamos redzamības brīvlaukus un inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojumu, izstrādājot būvprojektus ielām vienlaicīgi ar nepieciešamajiem tīkliem. Jaunas komunikācijas izvietojamas ielu sarkanajās līnijās.

Plānotā jaunā (Lejnieku) iela, nodalīta kā atsevišķa projektētā zemes vienība (TR-1).

4.5. Teritorijas inženiertehniskās apgādes risinājumi

Plānotā teritorija ir nodrošināma ar visiem nepieciešamajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem savrupmāju būvniecībai no Meldrāju ielas un jaunās (Lejnieku) ielas saskaņā ar šī detālplānojuma shematiskajiem ielu profiliem, kā arī agrāk apstiprinātajiem un spēkā esošajiem detālplānojumiem, par ko ir notikusi vienošanās attiecīgi ar īpašniekiem.

Lai tiktu nodrošināta nepieciešamā ēku individuālo risinājumu elastība, pieslēguma vietu un ievadu racionāls izvietojums plānotajām zemes vienībām grafiskās daļas lapā – 3 attēlots shematiski un precizējams ar būvprojektu, ievērojot tīklus ekspluatējošo institūciju pieslēgšanās tehniskos noteikumus.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 *Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi*, redakcijā līdz grozījumiem MK [13.10.2020. noteikumu Nr. 630 redakcijā](#), noteica, ka “Individuālo ūdensapgādi var ierīkot viensētās, kā arī savrupmāju apbūves teritorijā, kurā plānots mazāk nekā 20 dzīvojamo māju” (150.punkts), kā arī, ka “Veidojot jaunas vai paplašinot esošas savrupmāju apbūves teritorijas, kurās dzīvojamo māju skaits pārsniegs 20, paredz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas ierīkošanu” (156.punkts). Minētais māju skaits faktiski norādīja nosacītu robežu virs kuras var uzskatīt, ka centralizētas, vai lokālas centralizētas ūdens apgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas var būt racionālas un tās būtu jāparedz, proti, kā mūsu, tā arī citu detālplānojumu gadījumos, kad jārada priekšnoteikumi savrupmāju apbūves teritoriju apbūvei ar lielāku plānoto kapacitāti.

Savukārt, minētie MK noteikumu grozījumi, ievērojot plānošanas jaunākās tendences, kas akcentē resursu un teritorijas racionālas izmantošanas, kā arī ilgtspējas principus, konceptuāli, apvienojot vienā sadaļā ūdensapgādi un kanalizāciju (skat. sadaļu 8.1.), nosaka centralizētu sistēmu plānošanu un noteikumus, atsakoties no lokālām centralizētām sistēmām, bet decentralizētas sistēmas visos gadījumos klasificējot kā pagaidu risinājumu (skat. 151.punktu).

Līdz ar to jāuzskata, ka sistēmu izvēle, pamatojums un risku izvērtēšana nav detālplānojuma uzdevums. Savukārt, ja to uzskata par nepieciešamu konkrētajā situācijā, tad, pielietojot analoģu metodi, var pieņemt nekustamā īpašuma “Ozollejas” detālplānojumā veikto pamatojumu, kas ir samērīgs un rezultātos pielīdzināms.

Babītes pagasta teritorijā pašvaldības SIA “Babītes Siltums” centralizētu ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju nodrošina Piņķos, Priēciemā un Babītē.

Vīkuļu ciemā centralizēto tīklu nav un tuvākajā plānošanas periodā tie nav arī plānoti. Visās apkārtnējās apbūves zemes vienībās, kurās ir vai tiek plānota apbūve, ūdensapgādi risina no individuāla pagaidu ūdens avota - urbuma, bet sadzīves notekūdeņus risina decentralizēti, vienlaicīgi nosakot obligātu pieslēguma izbūvi pie centralizētiem tīkliem 2 gadu laikā pēc to izbūves Vīkuļu ciemā, kad pievienojuma vieta pieejama 50 m attālumā no izveidotā īpašuma robežām.

Detālplānojumam izsniegtie atbildīgo institūciju nosacījumi pieļauj šādus pagaidu risinājumus. Vieta centralizētajiem tīkliem ilgtermiņā ielu profilos ir paredzēta.

Līdz ar to, ūdensapgāde detālplānojuma teritorijas apbūvei risināma lokāli, kā pagaidu risinājumu veidojot ūdens ieguves urbumus katrā zemes vienībā, saņemot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, paredzētās atļaujas un ievērojot noteiktos ierobežojumus. Ūdens ieguves urbuma ekspluatācijas laikā jānodrošina urbuma sanitārā zona, kas nosakāma atbilstoši ūdens horizonta dabiskai aizsardzības pakāpei saskaņā ar Ministru kabineta 20.01.2004. noteikumu Nr. 45 “Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” prasībām.

Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves Vīkuļu ciemā, apbūves zemes vienības obligāti pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem par apbūves ieceres ierosinātāja līdzekļiem.

Savukārt, ņemot vērā iepriekš minēto, sadzīves notekūdeņiem detālplānojuma teritorijā kā pagaidu risinājumu plānots pielietot decentralizētas notekūdeņu savākšanas (izvedamu notekūdeņu krājtvertnes) vai savākšanas un attīrīšanas sistēmas un/vai attīrīšanas iekārtas katrā apbūvējamā zemes vienībā individuāli. Decentralizēto kanalizācijas sistēmu tehniskie risinājumi pieņemami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.

Par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju, atbilstoši spēkā esošajiem vides aizsardzības prasību normatīvajiem aktiem, kā arī par tās apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, atbildīgs ir decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks.

Izvēloties jebkuru no decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumiem, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu savākšanas un/vai attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes transports. Tādēļ kanalizācijas iekārta ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, kas nākotnē var atvieglot pieslēgšanos pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem pēc to izbūves.

Ugunsdzēsības ūdensapgāde (ārējā) detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2016. noteikumu Nr. 326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”” 19.2. apakšpunktu, pieņemot, ka tā ir pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorija, nav paredzēta, jo ne tālāk par 1000 metriem no paredzētajām ēkām atrodas vairākas ūdens ņemšanai izmantojamas vietas (piemēram, ūdenstilpe nekustamā īpašuma “Meldrāji” Meldrāju ielas teritorijā, arī nekustamā īpašuma “Ezerlejnietki” teritorijā).

Elektroapgāde. Atbilstoši AS “Sadales tīkls” 15.06.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-25904 detālplānojuma izstrādei, nekustamā īpašuma “Mazie Lejnieki” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0212 šķērso AS “Sadales tīkls” piederošā 3 gaisvadu 20 kV elektropārvades līnija un 0,4 kV elektropārvades līnija gar Vīkuļu ceļu, kas gan saskaņā ar topogrāfisko plānu tomēr neatrodas detālplānojuma teritorijā, bet teritorijā ienāk 0,4 kV kabeļa līnija uz sadalni Nr.290249 nekustamā īpašuma “Krūmiņi” (kadastra apzīmējums 80480080229) elektroapgādei. Visas minētās līnijas un sadalne tiek saglabātas. Ja rodas nepieciešamība elektroapgādes objektu pārcelšanai, ievērojami energoapgādes komersanta izsniegtie tehniskie noteikumi un Enerģētikas likuma 23. pants.

Saskaņā ar 10.12.2021. AS “Sadales tīkls” izdotajām *Elektroietaišu ierīkošanas tehniskajām prasībām* Nr.138152215, teritorijas elektroapgāde nodrošināma no esošā 0,4 kV elektrotīkla transformatora T21659, kas atrodas detālplānojuma teritorijai piegulošajā Meldrāju ielas pagarinājuma posmā. Detālplānojuma teritorijā, ielu sarkano līniju robežās, paredzēta vieta elektrisko tīklu kabeļu izbūvei, kā arī atsevišķas sadalnes izbūvei pie katras zemes vienības. Tāpat sarkano līniju robežās paredzēta vieta elektriskā tīkla kabeļu līnijas izbūvei ielas apgaismojuma nodrošināšanai. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājāsaimniecību skaitu, kas var sasniegt maks. 20 mājāsaimniecības.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība, kā arī pārbūve un uzturēšana, veicama atbilstoši Enerģētikas likuma 19., 19.', 23. un 24. panta, Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumu Nr. 573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”, Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 986 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”, kā arī citu spēkā esošo normatīvo aktu, kas regulē elektrisko tīklu projektēšanu, būvniecību un uzturēšanu prasībām.

Koku ciršana elektrisko tīklu aizsargjoslu teritorijās vai ārpus tām, ja tās apdraud elektrisko tīklu darbību, veicama ievērojot Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 986 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 2.1. nodaļas prasības.

Atbilstoši Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 986 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 2.2. nodaļas prasībām, vides un cilvēku aizsardzībai noteikti papildus nosacījumi, kas ievērojami detālplānojuma teritorijā:

1) Ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeļi, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tad pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.

2) Neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma darbus ar celšanas mehāniskiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas saskaņo ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju.

3) Elektrisko tīklu aizsargjoslās papildus Aizsargjoslu likuma 35. un 45. pantā minētajiem aprobežojumiem aizliegts:

- atrasties elektrisko tīklu būvju teritorijā un telpās, atvērt elektroietaišu durvis, nožogojumus un lūkas, pievienoties elektriskajiem tīkliem un darbināt komutācijas aparātus;

- mest uz vadiem un balstiem, kā arī tuvināt tiem jeb kādus priekšmetus;
- kāpt uz elektrisko tīklu konstrukcijām, piesliet, novietot vai nostiprināt uz tām priekšmetus;
- laist gaisa pūkus, lidaparātu sporta modeļus un citus lidojošus priekšmetus.

Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Meldrāju ielā. Detālplānojuma teritorijas ielās paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada novietne ar pievadu katram patērētājam atsevišķi.

Elektronisko sakaru nodrošinājums. Detālplānojuma teritorijā ir noteikts perspektīvais elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas izvietojums kabeļu zonā projektējamo ielu sarkanajās līnijās.

Lietus/sniega ūdeni kanalizācija. Detālplānojuma teritorija nav meliorēta ar drenāžas tīkliem. Detālplānojuma teritorijas tuvumā nav ciema lietus ūdens kanalizācijas kolektoru un nav arī paredzēta to ierīkošana. Tādēļ virszemes notekūdeņus no ielām paredzēts organizēt pa reljefu, novadot virsūdeņus grāvī vai atklātās ievalkās, kā arī iesūcinot gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas, risinājumu precizējot būvprojektā. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.

Apbūves zemes vienībās veicina lietus notekūdeņu pilnīgu vai daļēju uzkrāšanu teritorijā, t.i. virszemes ūdeņu un gruntsūdeņu savākšanai un akumulēšanai veic lokālus pasākumus katra zemes gabala robežās, izvēloties individuālu risinājumu (piem., izbūvēt dīķi, lietusūdeņu savākšanas sistēmas ar drenāžas tīkliem un/vai uztvērējām, un/vai filtrakām, infiltrēšanas tuneļus, ievalkas, u.c.).

Siltumapgāde apbūvei zemes vienībās risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktoros.

5. Risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām

Detālplānojuma risinājumu izstrādē ir izvērtēti un respektēti jau blakus teritorijās apstiprināto un jau īstenošanas stadijā esošo detālplānojumu risinājumi. Šie detālplānojumi ir:

- 23.04.2014. ar Babītes novada pašvaldības domes lēmumu, protokols Nr.5, 9.§ apstiprinātais detālplānojums “Meldrāji”;
- 24.11.2021. ar Mārupes novada pašvaldības domes lēmumu, protokols Nr.5, 9.§ apstiprinātais detālplānojums “Ozollejas”.

Risinājumi, kas ir savstarpēji saistīti, ir jau abpusēji saskaņoti, noslēdzot vienošanos starp saplānoto zemes vienību īpašniekiem, un, apstiprinot šo detālplānojumu, varēs tikt ātrāk īstenoti. Minētais attiecas uz Meldrāju ielas turpinājuma posma izbūvi starp diviem “Mazo Lejnieku” un “Ozolleju” īpašumiem.

Kopumā, ar Detālplānojumu noteiktā attīstība, saistībā ar piegulošajām teritorijām, nerada tām kādus prognozējamus riskus attīstībai vai negatīvai ietekmei uz vidi.

Ievērojot teritorijas tuvo novietojumu meliorācijas sistēmām, Detālplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijai piegulošajās platībās.

6. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE

Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Plānotās zemes vienības (parceles):

1. Lejnieku iela 1,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1207 m ²
2. Meldrāju iela 6,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1202 m ²
3. Lejnieku iela 3,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1210 m ²
4. Meldrāju iela 8,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1216 m ²
5. Lejnieku iela 5,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1206 m ²
6. Lejnieku iela 10,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1359 m ²
7. Lejnieku iela 8,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1270 m ²
8. Lejnieku iela 6,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1497 m ²
9. Lejnieku iela 4,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1245 m ²
10. Lejnieku iela 2,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	1383 m ²

Individuālo dzīvojamo māju apbūve kopā: **12795 m²**

Transporta infrastruktūras teritorija (1101).

Plānotās zemes vienības (parceles):

TR-1 Lejnieku iela,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	3621 m ²
TR-2 Meldrāju iela,	Vīkuļi, Babītes pagasts, Mārupes novads, LV- 2107	273 m ²

Transporta infrastruktūras teritorija kopā: **3894 m²**

Plānotās zemes vienības kopā: **16689 m²**

t.sk. Individuālo dzīvojamo. māju apbūve kopā:	12795 m ²
transp.infrastr.terit. (ielu sarkanajās līnijās) kopā: (23,3 %)	3894 m ²

Plānojamās teritorijas – nekustamā īpašuma “Mazie Lejnieki” zemes vienības kopējā platība ir 16689 m² vai ~ 1,67 ha.

Detālplānojuma izstrādātājs
arhitekts (sert. Nr.1 – 00064):

Edgars Bērziņš

II DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA	14
Topogrāfiskais plāns M 1: 500	15
Zemes vienību plānotā (atļautā) izmantošana un adresācija M 1: 500 lapa – 1	16
Apgrūtinātās teritorijas un objekti (Zemes ierīcības plāns) M 1: 500 lapa – 2	17
Plānotās apbūves un satiksmes infrastruktūras shēma M 1: 500 lapa – 3	18
Inženierkomunikāciju shēma M 1: 500 lapa – 4	19