

Nekustamā īpašuma “Avgustīnes”
kadastra apzīmējums 8088 005 0679
DETĀLPLĀNOJUMS

Pasūtītājs:

SIA “IJ Properties”
Reģ. Nr. 44103072179
Vēju iela 23-5, Rīga

Izstrādātājs:

SIA “Delta Kompānija”
Reģ. Nr. 440103411129
Viļuma iela 4, Jūrmala

2016

Saturs

I DAĻA Paskaidrojuma raksts	
Ievads	4
Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi	5
1. Detālplānojuma teritorija	6
1.1. Detālplānojuma teritorija un tās tuvākā apkārtnē	6
1.2. Inženierkomunikāciju nodrošinājums	7
1.3. Biotopu izvērtējums	8
1.4. Esošie apgrūtinājumi	10
1.5. Aplūstošās teritorijas precizējums	11
2. Detālplānojuma risinājumi	13
2.1. Plānotās darbības atbilstība Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumam 2005.-2017. gadam	13
2.2. Piekļūšana	16
2.3. Inženiertehniskās nodrošinājums	16
2.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi	19
3. Detālplānojuma īstenošanas kārtība	21
II DAĻA Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi	22
III DAĻA Grafiskā daļa	25

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam “Avgustīnes”, kadastra apzīmējums 80880050679, Salas pagastā, Babītes novadā, uzsākta atbilstoši Babītes novada pašvaldības domes 2015. gada 25. novembra lēmumam “Par detālplānojuma izstrādes izsākšanu nekustamā īpašuma “Ošpriedes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050135, teritorijas daļai” un darba uzdevumam Nr. 06-2015 (protokols Nr. 15,13.§).

Nekustamais īpašums “Avgustīnes”, kadastra apzīmējums 80880050679, 2 ha platībā ir izveidots sadalot nekustamo īpašumu “Ošpriedes”, kadastra apzīmējums 80880050135, reālās daļās, saskaņā ar 2015. gada 7. oktobrī noslēgto Pirkuma līgumu un Babītes novada pašvaldības domes 2015. gada 25. novembra lēmumu “Par zemes ierīcības projekta izstrādi nekustamā īpašuma “Ošpriedes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050135, sadalīšanai divās zemes vienībās” (protokols Nr. 15,12.§). Zemes ierīcības projekts tika apstiprināts ar Babītes novada pašvaldības domes 2016. gada 24. februāra lēmumu “Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamajam īpašumam „Ošpriedes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050135 ” (protokols Nr.3,7.§).

Detālplānojums izstrādāts ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam un ar Babītes novada pašvaldības domes 2015. gada 25. novembra lēmumu apstiprinātā darba uzdevuma Nr. 06-2015 detālplānojuma izstrādei nekustamā īpašuma “Ošpriedes”, Salas pagasts, Babītes novads, kadastra apzīmējums 80880050135, prasībām.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu “Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu “Aizsargjoslu likums”
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumam 2005.-2017. gadam.

Detālplānojuma sastāvs:

1. Sējums:
 - Paskaidrojuma raksts
 - Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
 - Grafiskā daļa
2. Sējums:
 - Būvprojekts minimālā sastāvā
3. Sējums:
 - Ar detālplānojuma izstrādes procesu saistītie dokumenti

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI:

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2015. gada 25. novembra lēmumu apstiprināto darba uzdevumu Nr. 06-2015 (prot. Nr. 15,13.§), detālplānojuma izstrādes mērķis ir precizēt Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālā zonējumā noteikto atļauto izmantošanu un aprobežojumus, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, iekļaujot detālplānojuma sastāvā plānotās apbūves būvprojektu minimālā sastāvā.

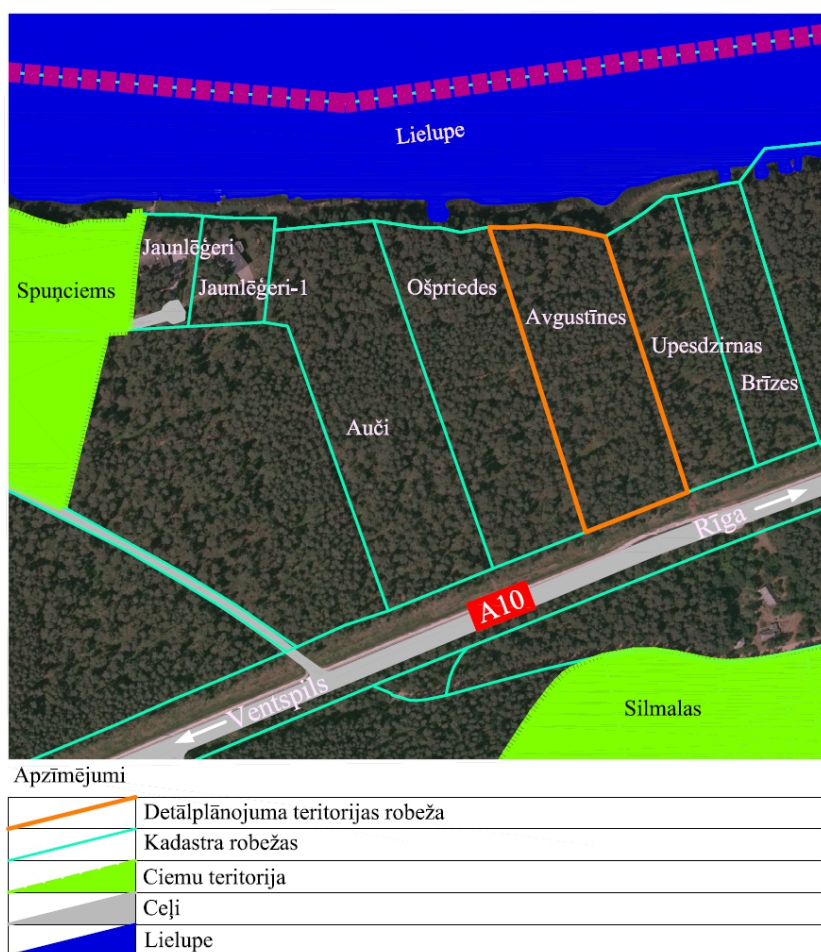
Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir:

- Precizēt Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam funkcionālajā zonējumā norādītās Lielupes applūstošas teritorijas robežu;
- Sakārtot ceļu infrastruktūru, izvērtējot kaimiņu teritorijas;
- Precizēt apbūves parametrus atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, ja tādas tiek noteiktas Aizsargjoslu likumā;
- Atbilstoši detālplānojumā precizētajām aizsargjoslām un apbūves parametriem izstrādāt dzīvojamās mājas būvprojektu minimālā sastāvā;
- Detālplānojuma projektu pašvaldībā iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.

1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA UN TĀS TUVĀKĀ APKĀRTNE

Atbilstoši Babītes novada pašvaldības domes 25.11.2015. lēmumam “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma “Ošpriedes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050135, teritorijas daļai” (prot. Nr. 15,13.§) un apstiprinātajam darba uzdevumam Nr. 06-2015, detālplānojuma teritorija noteikta nekustamā īpašuma “Ošpriedes”, kadastra apzīmējums 80880050135, teritorijas daļa, kas pieder SIA “IJ Properties”. Detālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 2 ha.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 24.02.2016. lēmumu “Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamajam īpašumam “Ošpriedes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050135” (protokols Nr. 3, 7.§), detālplānojuma teritorija tika nodalīta no nekustamā īpašuma “Ošpriedes” un tai tika piešķirta adrese “Avgustīnes”, Salas pagasts, Babītes novads un noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (NĪLMK- 0201). Nekustamā

īpašuma lietošanas mērķis noteikts atbilstoši situācijai dabā līdz brīdim, kad pašvaldībā tiks akceptēts būvprojekts, un tiks precizēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, tā kā atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.- 2017. gadam funkcionālajam zonējumam nekustamajiem īpašumam noteiktā atļautā izmantošana ir Mežaparka apbūves teritorija (MDz), Mežu un purvu teritorija (DM), Rekreācijas teritorija (A), kur atļauts izvietot dažādu funkciju apbūvi, kas tiks precizēts būvprojektā/-os.

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada, Salas pagasta lauku teritorijā un tā robežojas ar Lielupi īpašuma ziemeļos un Valsts galveno autoceļu A10 Rīga- Ventspils īpašuma dienvidos.

Plānotā teritorija atrodas Piejūras zemienes Rīgavas līdzenumā. Teritorijas reljefs ir viegli viļņots, kas variē 3.1-4.3 metru robežās. Teritorijas ziemeļu malā ir šaura stāva Lielupes krasta nogāze, zem tās ir šaura palienes josla. Gandrīz visu detālplānojuma teritorijas platību aizņem sausieņu priežu mežs. Plānotajai teritorijai pašvaldības teritorijas plānojumā noteikts aprobežojums- Rekreācijas teritorija (A) daļa atrodas applūstošā teritorijā.



2. attēls. Detālplānojuma teritorijas fotofiksācija 01.03.2016. Autors: Juris Vītols.

Detālplānojuma teritorija atrodas aptuveni 300 metru attālumā no Spuņciema.

Nekustamais īpašums “Avgustīnes” robežojas ar nekustamo īpašumu “Ošpriedes” ar kadastra apzīmējumu 80880050673, nekustamo īpašumu “Autoceļš A10” ar kadastra apzīmējumu 80880050433, nekustamo īpašumu “Upesdzirnas” ar kadastra apzīmējumu 80880050018, Lielupi ar kadastra apzīmējums 80880070168.

Tuvākās dzīvojamās mājas, “Jaunlēģeri-1”, atrodas 120 metru attālumā no detālplānojuma robežas.

1.2. PIEKĻŪŠANA

Detālplānojuma teritorija robežojas ar valsts galveno autoceļu A10 Rīga- Ventspils, no kuras nav izveidota nobrauktuve. Līdz ar to, tieša piekļuve no valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils šobrīd nav iespējama. Tāpat, izvērtējot detālplānojuma teritorijai pieguļošo nekustamo

Nekustamā īpašuma “Avgustīnes”, Salas pagastā, Babītes novadā

Detālplānojums

īpašumu apgrūtinājumus, nekustamajiem īpašumiem “Upesdzirnas” (kadastra apzīmējums 80880050018), “Brīzes” (kadastra apzīmējums 80880050540) un “Rīgas pilsētas meža fondu zeme” (kadastra apzīmējums 80880060073) ir noteikts apgrūtinājums *servitūta ceļš*, kas ierakstīts šo īpašumu zemesgrāmatās atzīmes veidā, kas noteikti par labu konkrētiem nekustamajiem īpašumiem starp kuriem nav minēts nekustamais īpašums “Ošpriedes”, no kura veidots nekustamais īpašums “Avgustīnes”, vai nekustamais īpašums “Vecošī”, no kura veidots nekustamais īpašums “Ošpriedes”. Ņemot vērā iepriekš minēto, nekustamajam īpašumam “Avgustīnes” nav nodrošināta tiesiska piekļūšana.

Atbilstoši valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils rekonstrukcijas projektam, nākotnē, pēc rekonstrukcijas projekta realizācijas, detālplānojuma teritorijai būs iespējams piekļūt no valsts galvenā autoceļa A10 paralēlā ceļa, no kura tiks veidotas nobrauktuves uz tam pieguļošajiem īpašumiem.

1.2. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMS

Detālplānojuma teritorija nav nodrošināta ar attīstībai nepieciešamajām inženierkomunikācijām, kuru nodrošinājums risināms šī detālplānojuma ietvaros.

1.3. BIOTOPU IZVĒRTĒJUMS

Detālplānojuma teritorijas biotopu izvērtējumu veica Māris Laiviņš (Eksperta sertifikāts Nr.004). Atzinums sniegts par biotopu grupām- meži, un sugu grupu- vaskulārie augi.

Teritorija apsekota veģetācijas perioda beigās, 2015. gada 8. decembrī, plkst.13-15, skaidrā laikā, esot labai redzamībai. Biotopu un sugu inventarizācija veikta pēc transektu metodes- sistemātiski izstaigājot visu teritoriju un, reģistrējot tajā konstatētās augu sugas, kā arī aprakstot sastopamos biotopus. Galvenā uzmanība pievērsta īpaši aizsargājami biotopu un sugu konstatēšanai, ja tādi būtu.

Apsekotā platībā biotopu sastāvs ir ļoti viendabīgs; gandrīz visu platību aizņem sausieņu priežu mežs- priežu mētrājs (F.1.1.2.¹). Koku sastāvs vidēja slēguma (0.5-0.7), valdošā suga- pasarstā priede *Pinus sylvestris* (vidēja vecuma un briestaudzes vecuma), piejaukumā tikai atsevišķi bērzi *Betula pendula*, krūmu sastāva un paaugas nav, retums sastopami tikai atsevišķi pīlādži *Sorbus aucuparia*, paegļi *Juniperis communis*. Zemsedze- bieza, sūnu sastāvā (projektīvais segums 90-100%) dominē zaļās sūnas; spīdīgā stāvene *Hylocomium splendens*, Šrēbera rūsa *Pleurozium schreberi*, divzobes *Dicranum*, straussūnas *Pitilum* u.c.; lakstatugu sasāvā (projektīvais segums 70-80%) dominē mētrāji- mellenes *Vaccinium myrtillus* un brūklenes

Vaccinium vitis-idaeus, piejaukumā liektā sariņsmilga *Deschampsia flexuosa*, pļavas nārbulis *Melamphyrum pratense*, vistene *Empertrum nigrum*, nelielā piejaukumā ir aitu auzene *Festuco ovina*, virši *Calluna vulgaris* u.c.. Šaurajā Liepupes krasta nogāzes joslā ir priežu mētrājs/ lāns (F.1.1.2./F,1,1,3,) ar viduvējas biežības pīlādžu un kļavu *Acer platanoides* pamežu.

Teritorijas ziemeļu malā Lielupes krastmalā ir šaura melnalkšņu mežaudzes josla, kas ir fragmentārs Latvijā un Eiropas avienībā īpaši aizsargājams biotops- aluviāli krastmalu un palieņu meži (91E0*). Biotopa platība ir niecīga, tāpēc šī biotopu veida struktūras indikatori šeit izpaužas nepilnīgi. Koku sastāvu veido melnalksnis *Alnus glutinosa*. Šī biotopa veida josla Lielupes krastmalā turpinās arī uz rietumiem un uz austrumiem no pasekotās teritorijas.

Minētajos priežu un melnalkšņa meža biotopos nav sastopami lielu dimensiju koki vai kritālas, ka arī nav vecu dobainu koku un ainaviski izteiksmīgu koku.

Apsekotajā teritorijā konstatētas parastas, Latvijā izplatītas augu sugas. Apsekotajā platībā un tās tiešā tuvumā nav konstatētas īpaši aizsargājamas sugas vai sugas, kuru aizsardzībai jāveido mikroliegumi, kā arī Latvijas Sarkanajā grāmatā ierakstītas vai citas retas augu sugas.

Plānoto darbību iespējamā ietekme: Mazstāvu dzīvojamās apbūves veidošana apsekotajā platībā saistīta ar daļas priežu meža biotopu transformēšanu. Tā ir pieļaujama, jo neietekmēs kopējo biotopu un sugu dažādību šajā Lielupes piekrastes apkārtnē.

Šaurajā melnalkšņu meža joslā Lielupes palienē plānota laivu piestātne. Paredzams, ka tai nebūs būtiska negatīva ietekme uz fragmentārā aizsargājamā biotopa- palieņu meža- kvalitāti, jo tā plānota nelielā platībā.

Gala atzinums:

- Detālplānojuma teritorijā ~90% teritorijas aizņem dabiski biotopu (galvenokārt- priežu sausieņu meži, nelielā platībā- upes krastmalas slapjie melnalkšņu meži), ~10% aizņem antropogēni ietekmēti biotopi (nelieli meža ceļu un ceļmalas, takas).
- Biotopu dažādība teritorijā ir neliela, lielāko platību aizņem Latvijā izplatīti un parasti biotopu- priežu mētrāji, nelielā platībā ir priežu lāns.
- Detālplānojuma teritorijā ir konstatēts neliels fragmentārs īpaši aizsargājama biotopa- *Aluviāli krastmalu un palieņu meži* (91E0*) nogabals.
- Detālplānojuma teritorijā nav īpašu aizsargājamu augu sugu dzīvotnes, kā arī lielu dimensiju vai vecu un dobumainu koku, vai lielu dimensiju kritālu.
- Teritorijā paredzēta būvniecība, ja tā tiks veikta saskaņā ar būvniecībai izsniegtajiem nosacījumiem, būtiski neietekmēs apkārtnes biotopu sugu dažādību. Lielupes krastmalā paredzēto laivu piestātnei ieteicams izvietot tā, lai iespējami mazāk tiktu ietekmēts aizsargājamais biotops- aluviālais krastmalu un palieņu mežs.

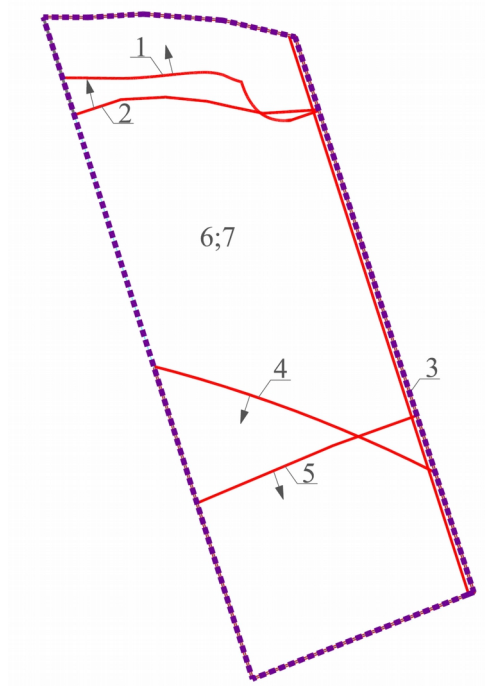
Pilns eksperta atzinums par sugām un biotopiem detālplānojuma teritorijā pievienots sējumam
Ar detālplānojuma izstrādi saistītie dokumenti

1.4. ESOŠIE APGRŪTINĀJUMI

1. tabulā apkopoti nekustamā īpašuma “Avgustīnes” esošie apgrūtinājumi, kas norādīti atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānotājam 2005.-2017. gadam.

1. tabula

Nr. p.k.	Klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma apraksts	Platība (ha)
1.	7311050200	Tauvas joslas teritorija gar upi	0.20
2.	7311020400	Applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija	0.28
3.	7315030100	Ceļa servitūta teritorija	0.04
4.	7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.73
5.	7312030301	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.58
6.	7311020110	Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības teritorija lauku apvidos	2
7.	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	2

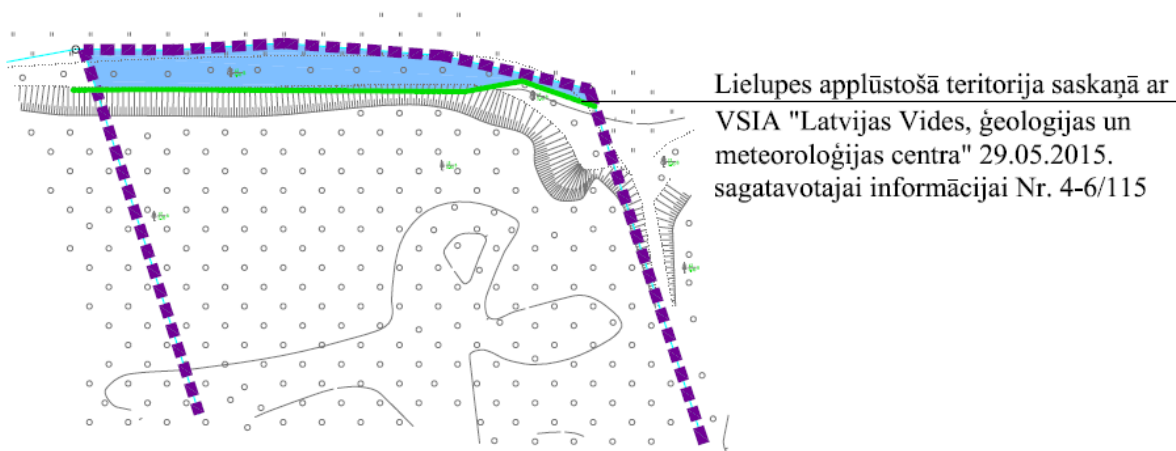
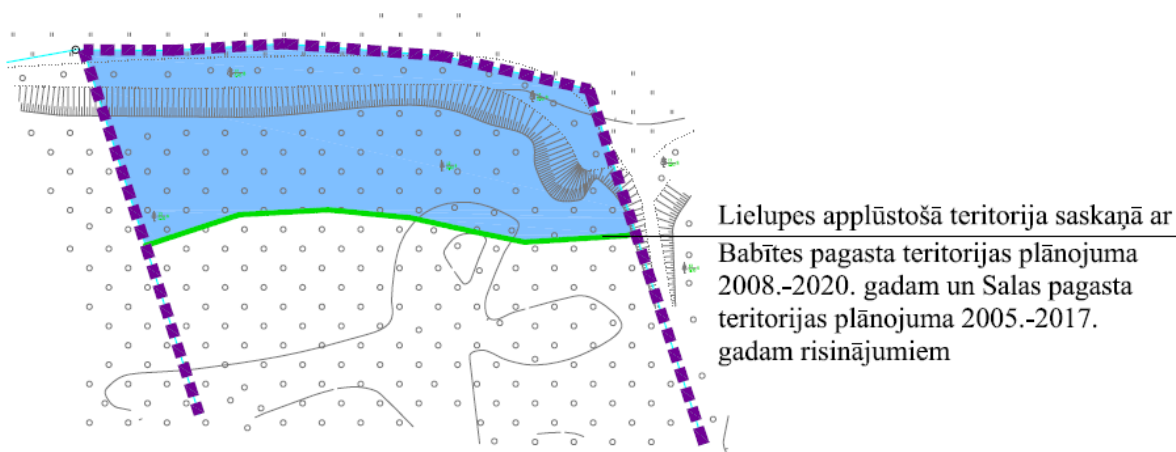


3. attēls. Apgrūtinātās teritorijas. Apgrūtinājumu numerācija, atbilstoši 1. tabulai

1.5. APPLŪSTOŠĀS TERITORIJAS PRECIZĒJUMS

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālo zonējumu detālplānojuma teritorijai noteiktā funkcionālā zona Rekreācijas teritorija (A) atrodas applūstošā teritorijā.

Precizējot Lielupes applūstošās teritorijas platumu detālplānojuma teritorijā tika ņemti vērā VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra" hidroloģiskie dati, kas tika savietoti ar detālplānojumam teritorijas aktuālo topogrāfisko karti ar mēroga noteiktību M 1:500.



4. attēls. Lielupes applūstošās teritorijas precizējums

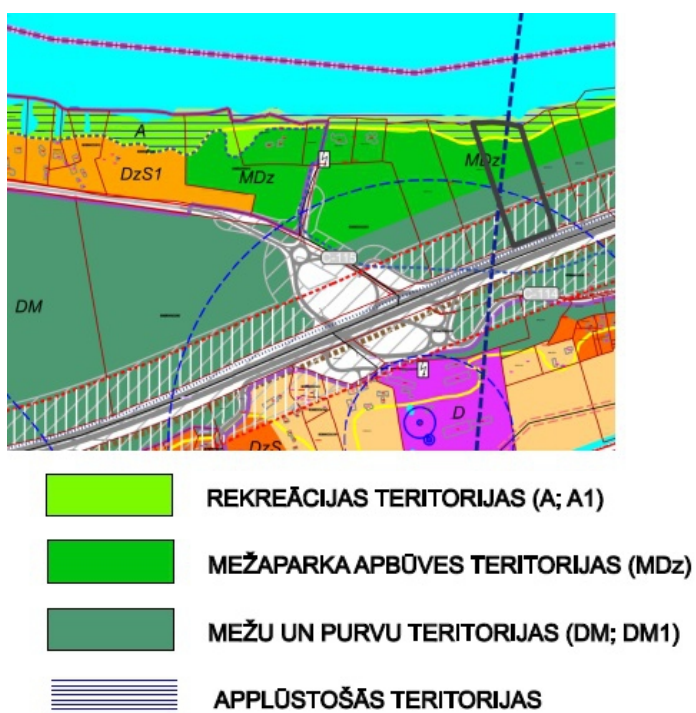
Atbilstoši VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" 29.05.2015. sagatavotajai informācijai Nr.4-6/115 tuvākā nekustamajam īpašumam "Ošpriedes", kadastra apzīmējums 80880050135, novērojumu stacija ir "Lielupe- Sloka", kurā hidroloģiskie novērojumi tika veikti laika periodā no 1920. līdz 2010. gadam un "Lielupes grīva", kur VSIA "Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" veic ūdens līmeņa novērojumus no 1949. gada. Lielupes maksimāla ūdens līmeņa ar 10% pārsniegšanas varbūtību atzīme tika iegūta veicot teorētiskos aprēķinus, kas balstīti uz iepriekš minēto novērojumu staciju datiem. Lielupes

maksimālais ūdens līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 80880050135 šķērsgriezumā ir 1.55 metri Baltijas augstumu sistēmā (BAS), jeb 1.71 metrs Latvijas augstuma sistēmā (LAS).

2. DETĀLPĻĀNOJUMA RISINĀJUMI

2.1. PLĀNOTĀS DARBĪBAS ATBILSTĪBA BABĪTES PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2008.-2020. GADAM UN SALAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2005.-2017. GADAM

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālo zonējumu, detālpplānojuma teritorija atrodas Mežaparka apbūves teritorijā (MDz), Mežu un purvu teritorijā (DM) un Rekreācijas teritorijā (A). Nekustamajam īpašumam pašvaldības teritorijas plānojumā noteikts aprobežojums, Rekreācijas teritorija (A) daļa atrodas applūstošā teritorijā.



5. attēls. Izkopējums no Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. Gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. Gadam funkcionālā zonējuma kartes

Detālpplānojuma izstrādes ietvaros plānotajai teritorijai tiek precizēta teritorijas plānojumā noteiktā applūstošā teritorija, līdz ar ko tika samazināta Rekreācijas teritorijas (A) funkcionālās zonas daļa, tā kā, izvērtējot Lielupes piekrastē kaimiņu teritorijās noteiktos funkcionālos zonējumus, Rekreācijas teritorijas (A) noteikšana Lielupes krastā ir cieši saistīta ar noteikto applūstošās teritorijas robežu.

Ievērojot, ka detālpplānojuma teritorija ir viens zemesgabals, bet atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam

funkcionālajam zonējumam tas atrodas trīs dažādās funkcionālās zonās, kurām noteikta mazliet atšķirīga atļautā izmantošana, nosakot vienotu plānotās teritorijas atļauto izmantošanu un apbūves rādītājus, tika analizēti Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, ar mērķi noteikt visai detālpplānojuma teritorijai vienotus apbūves nosacījumus, tai pašā laikā konceptuāli saglabājot ar teritorijas plānojumu noteiktos galvenos telpiskos risinājumus.

2.tabulā apkopoti Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības konkrētiem funkcionālajiem zonējumiem, kur ir atlasītas iespējamās teritorijas atļautās izmantošanas, ko iespējams realizēt detālplānojuma teritorijā.

2.tabula

Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības funkcionālajā zonām			
Funkcionālais zonējums	Mežaparka apbūves teritorija (MDz)	Mežu un purvu teritorija (DM)	Rekreācijas teritorija (A)
Atļautā izmantošana, kas iekļauta detālplānojuma risinājumos	◦ Dzīvojamā māja: - savrupmāja ◦ Darījumu būves: - viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas; - mazumtirdzniecības un/ vai pakalpojumu būve; - sporta un rekreācijas būve; ◦ Palīgizmantošana: - saimniecības ēka	◦ Būves teritorijas labiekārtojuma nodrošināšanai; ◦ Skatu un novērošanas torņi; ◦ Ar mežsaimniecisko darbību, medību saimniecību un medību tūrismu saistītās ēkas un būves; ◦ Transporta infrastruktūras objekti, tai skaitā piebraucamie ceļi, takas, laipas, tilti u.c.	◦ Teritorijas labiekārtojums un ar rekreāciju saistītās būves: - peldvieta - glābšanas stacija - laivu un jahtu piestātne ◦ Palīgizmantošana: - saimniecības ēka
Atļautā izmantošana, kas izslēgta detālplānojuma teritorijā	◦ Dzīvojamā māja - dvīņu māja. ◦ Sabiedriskā būve - izglītības iestāde; - veselības aprūpes iestāde - sociālās aprūpes iestāde	◦ Mežsaimnieciskā darbība; ◦ Derīgo izrakteņu ieguve, ja to pamato ar detālplānojumu; ◦ Savvaļas dzīvnieku audzēšanas dārzs; ◦ Kapsēta.	◦ Teritorijas labiekārtojums un ar rekreāciju saistītās būves: - dārzi, parki, skvēri, sabiedriskie zaļumi; - meža parki - Darījumu būves: - viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas; - sporta un rekreācijas objekts; - sporta spēļu laukums un/ vai trase; - mazās aviācijas nosēšanās laukums (lidlauks) - Sabiedriskas būves - muzejs; - brīvdabas estrāde.
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība	4000 m ²	Vispārējā gadījumā- 2 ha	2 ha
Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums	15%	Nosakāms katrā atsevišķā gadījumā, vadoties no konkrētās teritorijas vides aizsardzības prasībām, bet ne vairāk kā 5%	20%

Zemesgabala minimālā brīva teritorija	80%	_____	75%
Atļauto stāvu skaits	Galvenajai ēkai- 2 stāvi, ieskaitot jumta stāva izbūvi. Saimniecības ēkai- 1 stāvs	Nosakāms katrā atsevišķā gadījumā, vadoties no konkrētās teritorijas vides aizsardzības prasībām un funkcionālās nepieciešamības un pamatojams detālplānojumā vai būvprojektā.	1 stāvs un jumta izbūve
Būvju maksimālais augstums	Galvenās ēkai- 12 metri Saimniecības ēkai- 6 metri	_____	8 metri
Pagalma noteikumi	Sānpagalma minimālais platums- 10 m; Aizmugures pagalma minimālais dziļums- 10 m;	_____	_____

3. tabulā apkopoti detālplānojuma risinājumos iekļautā zemesgabala atļautā izmantošana un apbūves rādītāji.

3. tabula

Detālplānojuma risinājumi			
Funkcionālais zonējums	Mežaparka apbūves teritorija (MDz)	Mežu un purvu teritorija (DM)	Rekreācijas teritorija (A)
Atļautā izmantošana, kas iekļauta detālplānojuma risinājumos	Dzīvojamā māja: savrupmāja Darījumu būves: viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas, mazumtirdzniecības un/ vai pakalpojumu būve, sporta un rekreācijas būve, ar mežsaimniecisko darbību, medību saimniecību un medību tūrismu saistītās ēkas un būves. Ar rekreāciju saistītās būves: sporta un rekreācijas būve, peldvieta, glābšanas stacija, laivu un jahtu piestātne, skatu un novērošanas torņi, transporta infrastruktūras objekti, tai skaitā piebraucamie ceļi, takas, laipas, tilti u.c.		
Jaunveidojamā zemes gabala minimālā platība	2 ha		
Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums	15%		
Zemesgabala minimālā brīva teritorija	80%		
Atļauto stāvu skaits	Galvenajai ēkai- 2 stāvi, ieskaitot jumta stāva izbūvi. Palīgizmantošanai - 1 stāvs		
Būvju maksimālais augstums	Galvenās ēkai- 12 metri Palīgizmantošanai- 6 metri		
Pagalma noteikumi	Sānpagalma minimālais platums- 10 m; Aizmugures pagalma minimālais dziļums- 10 m.		

Nekustamā īpašuma "Avgustīnes", Salas pagastā, Babītes novadā

Detālplānojums

Ievērojot atļauto izmantošanu un funkcionālo zonējumu sadalījumu detālplānojuma teritorijā, lai apvienojot atļautās izmantošanas vienā zemes gabalā, bet neizjaucot konkrēto funkcionālo zonu izveidošanas mērķi, detālplānojuma risinājumi paredz noteikt divas būvlaides gar valsts galveno autoceļu A10 Rīga- Ventspils, kuras attālums ir atkarīgs no teritorijas funkcionālās izmantošanas. Dzīvojamai apbūvei tā ir 145 metru attālumā no valsts galvenā autoceļa ass līnijas. Savukārt darījumu būvēm un ar rekreāciju saistītām būvēm- 100 metru attālumā no valsts galvenā autoceļa ass līnijas.

Detālplānojuma izstrāde tika apvienota ar minimālā sastāva būvprojekta izstrādi dzīvojamās mājas apbūvei, savukārt detālplānojuma risinājumi paredz plašāku teritorijas iespējamo izmantošanu, kas tika noteikts ar mērķi saglabāt iespēju nākotnē realizēt arī citas būvniecības ieceres, ja tādas radīsies detālplānojuma teritorijas īpašniekam.

2.2. PIEKĻŪŠANA

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai paredzēta no perspektīvā izbūvējamās vietējas nozīmes brauktuvei, kas saskaņā ar valsts galvenā autoceļa A10 Rīga – Ventspils posma Priedaine- Ķemeri rekonstrukcijas tehnisko projektu ir veidojama paralēli valsts autoceļa brauktuvei.

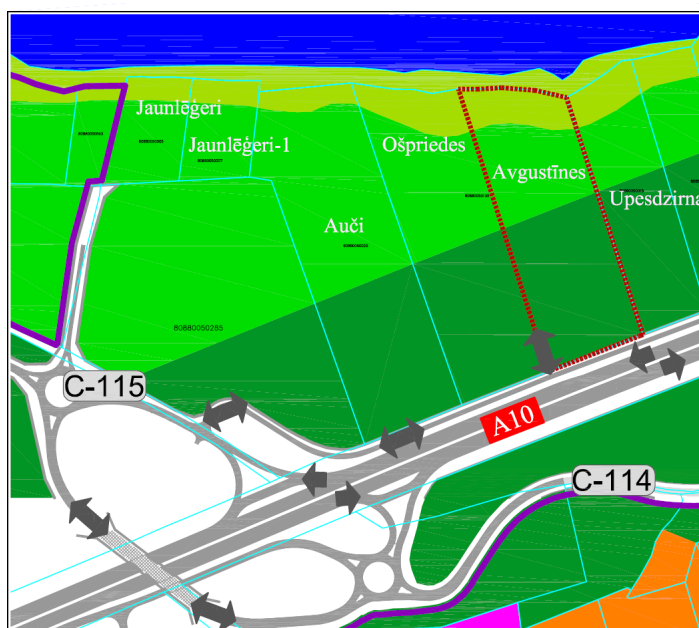
2.3. INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Visu detālplānojuma teritorijas attīstībai nepieciešamo inženierkomunikāciju tehniskie risinājumi precizējami būvprojektos atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas

ūdensapgādes risinājumi izstrādāti saskaņā ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides



Apzīmējumi

	Detālplānojuma teritorijas robeža
	Kadastra robežas
	Ciema robeža
	Lielupe
	Plānotais ceļu tīkls atbilstoši "Autoceļa A10 Rīga- Ventspils posma Priedaine- Ķemeri rekonstrukcijas skicē projekta" risinājumiem
	Kustības virziens

6. attēls. Piekļūšanas nodrošinājums atbilstoši Autoceļa A10 Rīga- Ventspils posma Priedaine-Ķemeri rekonstrukcijas skicē projekta risinājumiem.

pārvaldes 15.01.2016. sagatavotajiem nosacījumiem Nr.4.5.-07/345 un Veselības inspekcijas 30.12.2015. sagatavotajiem nosacījumiem Nr.10-4/32076/660.

Detālplānojuma teritorijā un tās tuvākajā apkārtnē nav izbūvētu centralizētu ūdensapgādes tīklu. Grafiskās daļas *Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma* ir attēlota rezervētā vieta centralizēta ūdensvada izbūvei.

Līdz centralizētu ūdensapgādes tīklu izbūvei detālplānojuma teritorijā ūdensapgādes nodrošinājums risināms lokāli, veidojot ūdens ieguves urbumu, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saņemot paredzētās atļaujas un ievērojot noteiktos ierobežojumus. No ūdens sagatavošanas mezgla līdz ēkai izbūvējama ūdensapgādes sistēma. Ūdens ieguves urbuma ekspluatācijas laikā jānodrošina urbuma sanitārā zona, kas nosakāma atbilstoši ūdens horizonta dabiskai aizsargātības pakāpei saskaņā ar Ministru kabineta 20.01.2004. noteikumu Nr.45 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika" prasībām.

UGUNSDZĒSĪBAS ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma risinājumi paredz ugunsdzēsības un glābšanas dienesta transporta brīvu piekļūšanu apbūves gabalam. Ugunsdzēsības vajadzībām detālplānojuma risinājumi paredz izmantot Lielupi, kā atklātu ūdens ņemšanas vietu, kurai piekļūšana tiks nodrošināta, veidojot teritorijas iekšējo ceļu tīklu.

NOTEKŪDEŅU SAVĀKŠANA UN ATTĪRĪŠANA

Detālplānojuma teritorijas notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumi izstrādāti saskaņā ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 15.01.2016. sagatavotajiem nosacījumiem Nr.4.5.-07/345 un Veselības inspekcijas 30.12.2015. sagatavotajiem nosacījumiem Nr.10-4/32076/660.

Detālplānojuma teritorijā un tās tuvākajā apkārtnē nav izbūvētu centralizētu kanalizācijas tīklu. Līdz centralizētu kanalizācijas tīklu izbūvei detālplānojuma teritorijā paredzēts izveidot lokālās kanalizācijas sistēmas. Grafiskās daļas kartēs *Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma* ir attēlota rezervētā vieta centralizēta kanalizācijas vada izbūvei.

Līdz centralizētu kanalizācijas tīklu izbūvei, sadzīves notekūdeņu savākšana un attīrīšana tiks nodrošināta lokāli, izbūvējot kanalizācijas tīklu un notekūdeņu attīrīšanas ietaises. Detālplānojuma teritorijā attīrāmo notekūdeņu apjoms tiek plānots mazāks par 5 m³ diennaktī.

Attīrīto ūdeņu novadīšanas vai infiltrācijas risinājumi izdarāmi atbilstoši teritorijas

Nekustamā īpašuma "Avgustīnes", Salas pagastā, Babītes novadā

Detālplānojums

inženierģeoloģiskajiem datiem būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot ekoloģiskos un ekonomiskos faktorus, kā prioritāti izvirzot vides kvalitātes saglabāšanu.

ELEKTROAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes risinājumi izstrādāti saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 25.01.2016. sagatavotajiem nosacījumiem Nr.030K120-02.02/252.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta vieta transformatoru apakšstacijas izbūvei nodrošinot detālplānojuma teritoriju ar nepieciešamo elektrības jaudu. Projektētajai transformatoru apakšstacijai rezervēta vieta detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā, pie iebraucamā ceļa. Plānojot detālplānojuma teritorijas iežogojumu, paredzēts, ka projektētā transformatoru apakšstacija atradīsies ārpus iežogotās teritorijas, nodrošinot transformatoru apakšstacijas ērtu sasniedzamību jebkurā diennakts laikā.

Elektrisko tīklu kabeļu līniju izbūvei paredzēta vieta pie valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils perspektīvā paralēlā ceļa, pie detālplānojuma robežas, ārpus valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils nodalījuma joslas.

Elektrisko tīklu kabeļu līniju trase ir precizējama ārējās elektroapgādes būvprojektā, atbilstoši AS “Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Projektēšanas un būvniecības darbi veicami atbilstoši normatīvo aktu un tehnisko standartu prasībām.

SAKARU KOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma izstrādei tika saņemti SIA “Lattelecom” 06.01.2016. sagatavotie nosacījumi Nr.36-21/2212/0008.

Detālplānojuma risinājumi paredz vietu jaunas sakaru kabeļu kanalizācijas izbūvei pie valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils perspektīvā paralēlā ceļa, pie detālplānojuma robežas, ārpus valsts galvenā autoceļa A10 Rīga- Ventspils nodalījuma joslas. Sakaru komunikāciju kabeļu līniju trase precizējama būvprojektā. Projektēšanas un būvniecības darbi veicami atbilstoši normatīvo aktu un tehnisko standartu prasībām.

SILTUMAPGĀDE

Risināma individuāli, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus.

2.5. AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma risinājumi saglabā esošo objektu aizsargjoslas, precizējot Lielupes applūstošās teritorijas platību, atbilstoši VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" 29.05.2015. sagatavotajai informācijai Nr.4-6/115.

Papildus detālplānojuma risinājumi paredz izvietot teritorijā jaunus objektus, kuriem atbilstoši Aizsargjoslu likumam nosakāmas aizsargjoslas. Šie objekti saistāmi ar inženierkomunikāciju nodrošināšanu teritorijā. Plānotajiem objektiem detālplānojuma risinājumos nav norādītas aizsargjoslas, tā kā pašu objektu atrašanās vietas un trases risināmas, izstrādājot attiecīgos būvprojektus. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 33. panta otrajai daļai, ierosināto, cita starpā, ūdens ņemšanas vietas, elektrisko tīklu kabeļu līnijas, elektrisko tīklu sadalnes iekārtu kuriem noteiktas aizsargjoslas, objekta īpašnieks vai valdītājs attiecīgā objekta būvniecību (ierīkošanu) saskaņo ar zemes īpašnieku vai tiesisko valdītāju vai – normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos- informē zemes īpašnieku vai tiesisko valdītāju, uz kura nekustamo īpašumu attiecas aizsargjosla, kā arī vietējo pašvaldību par aizsargjoslu vai tās izmaiņām.

4. tabulā apkopoti esošie un pārskatāmā nākotnē paredzamie apgrūtinājumi.

4. tabula

Nr. p.k.	Klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma apraksts	Platība (ha)
1.	7311050200	Tauvas joslas teritorija gar upi	0.20
2.	7311020110	Lielupes vides un dabas resursu aizsardzības teritorija lauku apvidos	2
3.	7312030301	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos	0.58
4.	7315030100	Ceļa servitūta teritorija	0.04
5.	7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.73
6.	7311020400	Applūstošā (10% applūduma varbūtība) teritorija	0.06
7.	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	2
8.	7311090700	Stingrā režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	Precizējama ūdens ņemšanas urbuma ierīkošanas gaitā. Nosakāma aktualizējot zemes vienības apgrūtinājuma plānu
9.	7312050201	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	Precizējama būvprojekta izstrādes stadijā. Nosakāma aktualizējot zemes vienības apgrūtinājuma plānu
10.	7312050300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadalnes iekārtu	Precizējama būvprojekta izstrādes stadijā. Nosakāma aktualizējot zemes vienības apgrūtinājuma plānu

Nekustamā īpašuma "Avgustīnes", Salas pagastā, Babītes novadā

Detālplānojums

11.	7312050500	<i>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju</i>	<i>Precizējama būvprojekta izstrādes stadijā. Nosakāma aktualizējot zemes vienības apgrūtinājuma plānu</i>
12.	7312040100	<i>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju kabeļu kanalizāciju</i>	<i>Precizējama būvprojekta izstrādes stadijā. Nosakāma aktualizējot zemes vienības apgrūtinājuma plānu</i>

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā un administratīvā līguma par detālplānojuma realizācijas kārtību noslēgšanas, detālplānojuma īstenotājs apņemas veikt sekojošas darbības, lai realizētu nekustamā īpašuma “Avgustīnes”, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 8088 005 0679, detālplānojumu:

1. Nodrošināt likumīgu piekļūšanu nekustamajam īpašumam “Avgustīnes”, Salas pagastā Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050679.
2. Pēc piekļūšanas nodrošināšanas saņemt būvatļauju plānotai dzīvojamai apbūvei;
3. Atbilstoši akceptētajai būvniecības iecerei, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām veikt meža zemes transformāciju zem būvēm;
4. Atbilstoši akceptētajai būvniecības iecerei, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, pēc atzīmes veikšanas par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, izbūvēt un nodot ekspluatācijā piekļūšanas ceļu;
5. Atbilstoši akceptētajai būvniecības iecerei, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, pēc atzīmes veikšanas par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, izbūvēt un nodot ekspluatācijā elektroapgādes ārējos tīklus;
6. Atbilstoši akceptētajam būvprojektam, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, pēc atzīmes veikšanas būvatļaujā par būvdarbu nosacījumu izpildi, izbūvēt un nodot ekspluatācijā plānoto apbūvi.

Būvniecības process var tikt organizēts kompleksi, paredzot, ka dzīvojamās apbūves nodošana ekspluatācijā iespējama pēc vai kopā ar piebraucamā ceļa un ārējo elektroapgādes tīklu nodošanas ekspluatācijā.