



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Ziediņi", Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra numurs 8088 007 0027 uzsākta pamatojoties uz iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi un Babītes novada pašvaldības domes 2015.gada 25.novembra lēmumu 10.§ (sēdes protokola Nr.15 pielikums) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam "Ziediņi", Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880070027".

Nekustamais īpašums "Ziediņi", Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam funkcionālajam zonējumam, atrodas Babītes ezera applūstošajā teritorijā. Nekustamo īpašumu šķērso 110 kV augstsprieguma elektrolīnija. Tāpat īpašums atrodas Valts nozīmes arheoloģijas pieminekļa "Romu-Kalniņu apmetne" (aizsardzības Nr.2131) aizsargjoslā. Ņemot vērā sarežģīto nekustamā īpašuma situāciju, lai plānotu tā attīstību, nepieciešams izstrādāt detālplānojumu, kurā tiktu precizētas visas aprūtinātās teritorijas un apzināta teritorija apbūves izvietojumam.

Detālplānojums izstrādāts kā Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. -2017.gadam daļas plānojums, detalizējot tajos noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- VSIA "Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra" 2016.gada 23.februāra atzinums Nr.4-6/307 *Par 1% un 10% applūšanas varbūtībām;*
- VSIA "Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra" 2016.gada 8.apriļa vēstule Nr.4-6/631 *„Par aizsargjoslu aprēķinu ūdensapgādes artēziskajam urbumam Babītes novada Salas pagasta Varkaļos zemes īpašumā ar kadastra apzīmējumu Nr.80880070027, zemes vienība „Atpūtas bāze „Babīte”” ar kadastra apzīmējumu 80880070027;*
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2016.gada 17.jūlijs, Egīta Grolle);
- Ornitoloģiskā izpēte (2016.gada 5.maijs, Rolands Lebus);
- Meža inventarizācija (2016.gads, Arnolds Prokopovičs).

Detālplānojums sastāv

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

1.Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

3.Grafiskā daļa, kura sastāv no 5 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Zemes ierīcības plāns”, „Plānotās sarkanās līnijas un ceļa servitūta teritorijas” un „Perspektīvo inženierkomunikāciju izvietojumu shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.



II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, teritorijas situācijas raksturojuma materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pamatot esošās apbūves rekonstrukciju un jaunas apbūves izvietojumu nekustamā īpašuma "Ziediņi", Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, teritorijā, atbilstoši Babītes pagastā teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam funkcionālajā zonējumā noteiktajai atļautai izmantošanai, nosakot izmantošanas aprobežojumus katrai plānotajai zemes vienībai, precizējot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizē Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- zemesgabalu veidošanas nosacījumus;
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

Detālplānojums precizē Babītes ezera applūstošo teritoriju detālplānojuma teritorijas robežās.

Detālplānojums sniedz risinājumus ceļu infrastruktūras sakārtošanai, izvērtējot kaimiņu teritorijas.

1.4. ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA

BABĪTES PAGASTA UN SALAS PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam funkcionālo zonējumu, nekustamā īpašuma "Ziediņi", Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 8088 007 0027 noteiktā atļautā izmantošana ir viensētu apbūves teritorija (DzV) 2.7425 ha platībā, mežu un purvu teritorija (DM) 4.0578 ha platībā, dabiskās pļavas (DP) 0.8ha platībā un līnijbūvju apbūves teritorija (TL) 1.1997 ha platībā.

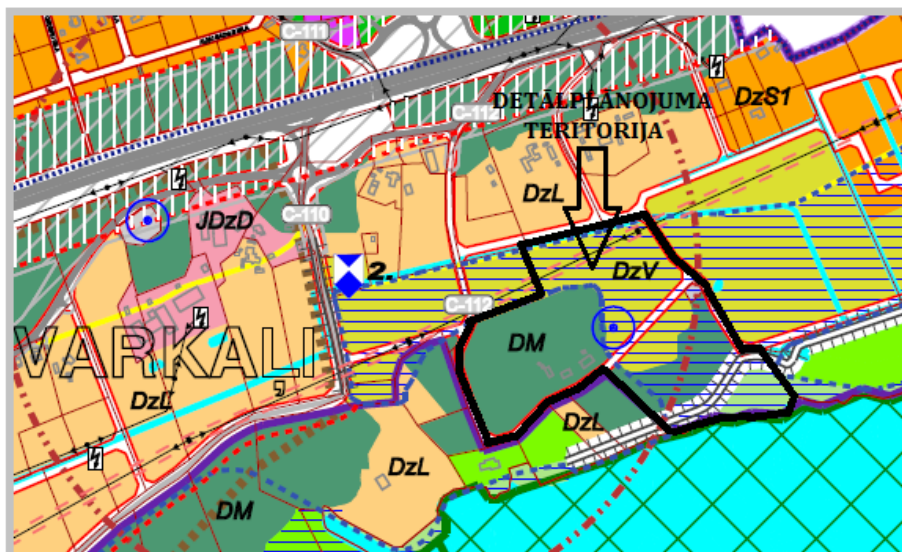
Viensētu apbūves teritorijas (DzV) ir zemesgabali, kur primārais zemes izmantošanas veids ir viensētu apbūves un lauksaimniecības darbība, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

Mežu un purvu teritorijas (DM) ir teritorijas, kurās primārais izmantošanas veids ir vides aizsardzība, mežsaimnieciskā darbība un teritorijas izmantošana rekreācijai.

Dabiskās pļavas (DP) ir pārmitras teritorijas, palienes un dabiskas pļavas.



Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transporta – ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.



	ODEŅI (DU)		VIENSĒTU APBŪVES TERITORIJAS (DzV)
	MEŽU UN PURVU TERITORIJAS (DM; DM1)		LAUKU APBŪVES TERITORIJAS (DzL)
	DABISKAS PĻAVAS (DP)		SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS1)
	REKREĀCIJAS TERITORIJAS (A; A1)		JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS (JDzD)
	LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL)		
	DABAS LIEGUMS		

1.Attēls. Izkopējums no Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam.

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija 8.8.4678 ha platībā atrodas Babītes novada, Salas pagasta, Varkaļos. Teritorijas dienvidu daļa robežojas ar Babītes ezeru - dabas lieguma "Babītes ezers" stingrā režīma zonu.



2.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija tieši robežojas ar nekustamajiem īpašumiem:

"Kalniņi", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0037
"Ezerrūķīši", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0023
"Romji 1", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0022
"Mazās šķutes", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0003



"Vīnogdārzi", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0089
"Pļavkrasti", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0087
"Jaunvarkaļi", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0017
"Sakarnieki", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0140
"Vecdambji", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0091
"Šķutes", Salas pag., Babītes nov.	8088 007 0002

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā dabas lieguma "Babītes ezers" stingra režīma zona ir izveidota, lai nodrošinātu ūdensputniem nepieciešamos apstākļus ligzdošanas un spalvu mešanas periodā, kā arī atpūtu migrācijas laikā un patvērumu medību sezonā. Šo zonu ir atļauts apmeklēt, lai to apsargātu un veiktu zinātniskos pētījumus. Zonā ir aizlieta jebkāda saimnieciskā darbība un cilvēku uzturēšanās, izņemot dabas aizsardzības plānā paredzētās darbības un darbības, kas nepieciešamas lieguma apsargāšanai un zinātniskajai izpētei.

Kopumā dabas lieguma teritorijā sastopamas vizuāli pievilcīgas dabiskas ainavas. Dabas liegumā ainavu aizsardzībai speciāli pasākumi nav nepieciešami, jo teritorijas ainaviskās vērtības nodrošina Babītes ezera pastāvēšana. Savukārt, nodrošinot teritorijā labvēlīgus un piemērotus apstākļus gan putniem, gan makšķerniekiem un medniekiem, teritorijas ainaviskās vērtības un to nozīme tikai pieaugs.

Potenciāli nozīmīgu ietekmi uz lieguma teritoriju var atstāt darbības ezera krastos, jo ezers tiek aizsargāts praktiski tikai tā krasta līnijās, tāpēc jāpievērš pastiprināta uzmanība zemes izmantošanas veidiem krasta joslā.

Saskaņā ar 2016.gada 23.februāra VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra" atzinumu Nr.4-6/307 *Par 1% un 10% applūšanas varbūtībām*, Babītes ezera maksimālais ūdens līmenis ar 1% pārsniegšanas varbūtību detālplānojuma teritorijā šķērsgriezumā ir 1.72 metri Baltijas augstuma sistēmā (m BS) jeb 1.88 metri Latvijas augstuma sistēmā (m LAS), Babītes ezera maksimālais ūdens līmenis ar 10 % pārsniegšanas varbūtību ir 1.37 metri Baltijas augstuma sistēmā (m BS) jeb 1.53 metri Latvijas augstuma sistēmā (m LAS). Teritorijas nelielu dienvidu daļu pie Babītes ezera šķērso „Padomju laika” periodā izbūvēta hidrotehniska būve – dambis, kas aizsargāja pieguļošās teritorijas no applūšanas. Dambim neieciešama rekonstrukcija.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2016.gada 14.janvāra nosacījumiem Nr.Z/1-14/61, pēc meliorācijas kadastra datiem detālplānojuma teritorija atrodas agrāk izbūvētā meliorācijas objektā: Rīgas raj. k/zs "Padomju Latvijas" objekts Dambji (vaļēji grāvji), šifrs 34985, 1980.gads. Nosusināšana veikta izbūvējot susinātājgrāvju sistēmu. Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā.

Detālplānojuma teritorija daļēji atrodas valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa „Romu – Kalniņu apmetne” (valsts aizsardzības Nr.2131) aizsargjoslā (aizsardzības zonā). Detālplānojuma risinājumos uzrādīta aizsargjosla - vides un dabas resursu aizsardzības zona aizsargjosla (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos.



1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

ZEMES GABALU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības.

Izstrādātā detālplānojuma redakciju paredz nekustamā „Ziediņi”, kadastra apzīmējums 80880070027, sadalīšanu divās zemes vienībās. Zemes vienība 8.4401 ha platībā paredzēta esošās apbūves pārbūvei un jaunas apbūves izvietojšanai, bet zemes vienība 0.0277 ha platībā paredzēta ielas izbūvei.

Tabula Nr.1. Plānotās zemes vienības

Nr. plānā	Projektēto zemes vienību platības no nekustamā īpašuma „Ziediņi, Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā	Plānotie kadastra apzīmējumi
1.	8.4401 ha	80880070355
2.	0.0277 ha	80880070356
	Kopā: 8.4678 ha	

Piezīme: Pēc detālplānojuma apstiprināšanas adreses plānotajām zemes vienībām piešķir Pašvaldība atbilstoši 2015.gada 8.decembra MK noteikumu Nr.698 „Adresācijas noteikumi” prasībām.

RISINĀJUMI

- Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu apbūvi.
Noteiktas apbūves izvietojuma zonas: Mežu un purvu teritorijā (DM) – esošās apbūves pārbūvei/paplašināšanai; Viensētu apbūves teritorijā (DzV) plānotās apbūves attīstībai. Apbūves zona Viensētu apbūves teritorijā (DzV) teritorijā noteikta ārpus applūstošās teritorijas un ārpus esošās meža zemes.
Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas.
Applūstošajās teritorijās pieļaujama apbūves izvietojšana, atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām un ja to pieļauj Babītes novada teritorijas plānojums.
Tā kā teritorija daļēji, atrodas valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa „Romu – Kalniņu apmetne” (valsts aizsardzības Nr.2131) aizsargjoslā (aizsardzības zonā), tad jebkādu saimnieciska rakstura darbu laikā atsedzoties jaunām kultūrvēsturiskām vērtībām, darbi šajā vietā ir jāpārtrauc un par atradumiem nekavējoties jāziņo Valsts kultūras aizsardzības inspekcijai, atbilstoši likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 17. un 22.pantiem.
- Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Babītes teritorijas plānojuma prasībām katrai funkcionālajai zonai atsevišķi.
- Precizēta applūstošās teritorijas robežas atbilstoši Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2016.gada 23.februāra vēstulei Nr.4-6/307. Babītes ezera maksimālais ūdens līmenis ar 10% applūsuma pārsniegšanas varbūtību ir 1.53m LAS. Vēstuli skatīt II sējuma – sadaļā PIELIKUMI.
Pieļaujama esošā aizsargdambja pārbūve. Pēc aizsargdambja pārbūves izvērtējamās applūstošās teritorijas robežas.
- Precizēta nekustamajā īpašumā esošā dziļurbuma VĢDDB Nr.9551, urbuma dziļums 120m, aizsargjosla. Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu



- aizsargjoslas platums ir 10m un Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu ir 34 metri, atbilstoši Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2016.gada 8.aprīļa vēstulei Nr.4-6/631. Vēstuli skatīt II sējuma – sadaļā PIELIKUMI. Pieļaujama esošā dziļurbuma tamponēšana. Teritorijā esošais dziļurbums iežogojams, atbilstoši 2004.gada 20.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodiku” prasībām.
5. Detālpārplānojuma risinājums paredz zemes vienību Nr.2 noteikt kā ceļa teritoriju ar ielu sarkanās līnijām. Tāpat risinājumā ir noteiktas jauna ceļa servitūta robežas. Plānotais ceļa servitūts nodrošina piekļūšanu īpašumiem ar kadastra apzīmējumu: 80880070023; 80880070022; 80880070003; 80880070089; 80880070087; 80880070082. Pēc servitūtu līgumu noslēgšanas un servitūta ceļa izbūves, esošie servitūti uz nekustamajiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumu 80880070089, 80880070087, 80880070082 likvidējami.
- Piebraucamo ceļu izvietojums teritorijas attīstībai zemesgabala ietvaros risināmi būvprojektā.
6. Ceļa izbūvei, plānotā ceļa servitūta robežās, nepieciešama meža zemes atmežošana. Atmežošana veicama atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošanas kompensācijas aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzības kārtību”. Atmežojamo meža zemes platību, plānotās apbūves ekspluatācijai, zem ceļiem, plānotajām un esošajām inženierkomunikācijām, labiekārtojuma, pieļaujams precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Esošās aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam prasībām un aizsargjoslu noteikšanas metodikām. Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.

Tabula Nr.2. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Plānotā zemes vienība	nosaukums	apgrūtinājumu kods	Piezīmes
Plānotā zemes vienība Nr.1	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	7311041000	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	7312050602	



	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	7311020400	
	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090700	
	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900	
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	
	ceļa servitūta teritorija	7315030100	
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601	
	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	7314020101	
	dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	7311020206	
Plānotā zemes vienība Nr.2	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	
	ceļa servitūta teritorija -	7315030100	
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	
	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	7314020101	

Apgrūtinājumu platības nosakāmas izstrādājot zemes apgrūtinājumu plānu.



TERITORIJAS FOTOFIKSĀŽA



Teritorijai pieguļoša meža teritorija.



Skats uz blakus teritorijas esošo apbūvi.



Zemes gabalā esošā apbūve.



Teritorijā esošie piebraucamie ceļi.

Applūstošā teritorija. Skats uz Babītes ezeru.



Plānotajai apbūvei paredzētā teritorija.



Detālplānojuma teritorija. Esošā apbūve un plānotajai apbūvei paredzētā teritorija.



Teritoriju šķērsojoša augstsprieguma elektrolīnija



Detālplānojuma teritorijai pieguļošā apbūve



Detālplānojuma teritorija. Piebraucamais ceļš uz Babītes ezeru.



Detālplānojuma teritorijā esošs grāvis.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās, inženierkomunikāciju koridoros vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot piekļūšanu atbildīgajiem dienestiem jebkurā laikā.



ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti elektroniskie sakaru tīkli. Esošajām komunikācijām ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Turpmākajā projektēšanas gaitā nodrošināt nepārtrauktu elektronisko sakaru tīklu darbību, slēdzot servitūtu līgumu par SIA "Lattelecom" komunikācijas esamību. Gadījumā ja esošās komunikācijas traucē apbūves izvietojumam, nepieciešams paredzēt to pārvietošanu, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA "Lattelecom" par to.

Projektējamās sakaru komunikāciju trases maksimāli paredzēt zaļajā zonā vai zem ietvēm, gājēju ceļiem, ārpus ciētā seguma braucamās un piebraucamās daļas.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošas 20-0,4kV elektropārvades. Esošajiem elektroapgādes tīkliem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam. Detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošas 20/0,4kV transformatoru apakšstacija.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Plānotās kabeļu līnijas jāizbūvē vienlaicīgi ar plānoto objektu būvniecību, bet konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, būvprojekta stadijā.

Zemesgabala īpašniekiem ir jānodrošina komunikāciju nepārtraukta darbība un jāslēdz servitūtu līgums par AS „Sadales tīkls” komunikāciju esamību un pieejamību. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam, ir pieļaujama komunikāciju pārvietošana atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. „Enerģētikas likuma” 23.panta 2.daļa nosaka, ka „*esošo energoapgādes uzņēmumu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem*”.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikts perspektīvais komunikāciju koridors, kurā perspektīvi iespējams izvietot teritoriju šķērsojošo 0.4kV gaisvadu elektrolīniju. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir saņemti tehniskie noteikumi 0.4kv gaisvadu elektrolīnijas pārbūvei. Nosacījumus skatīt II sējuma sadaļā – INSTITŪCIJU SNIEGTĀ INFORMĀCIJA – ATZINUMI.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp plānotās ielas brauktuvi un sarkano līniju, 0,5-am attālumā no ielas sarkanās līnijas. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Kabeļu šķērsgrizumus noteikt turpmākajā projektēšanas gaitā. Elektroenerģijas uzskaites paredzēt ārtipa ievadsadalnēs ar aktīvās un reaktīvās elektroenerģijas skaitītājiem AS „Sadales tīkls” darbiniekiem brīvi pieejamā, nenozogotā vietā.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā A/S „Sadales tīkls” klientu konsultācijas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu inženierkomunikāciju koridoru robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

GĀZES APGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti gāzes apgādes tīkli. Detālplānojuma risinājums pieļauj perspektīvi ielu sarkanajās līnijās izvietot gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4MPa. Turpmākajā projektēšanas gaitā jāparedz gāzes pievads



ar spiedienu līdz 0.4MPa izbūve katram patērētājam atsevišķi. Gāzapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē gāzapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS TĪKLI

Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 85.punktam „*Cienu teritorijās, kur nav izbūvēta centralizētās ūdensapgādes sistēma, kā pagaidu risinājums atļauta grodu vai urbto aku ierīkošana atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā*”.

Teritorijas ūdensapgāde iespējama no zemesgabalā esošā dziļurbuma VĢDDB Nr.9551. Ūdensapgādes pievadus pie ēkām risināmi turpmākajā projektēšanas gaitā, tehniskā projekta stadijā ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ugunsdzēsības hidrants izvietot saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

Atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 87.punktam: „*Cienu teritorijās, kur nav izbūvētas centralizētas notekūdeņu savākšanas inženierkomunikācijas, atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5m³ diennaktī, kā pagaidu risinājums pieļaujama decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni: lokālu notekūdeņu savākšanas ietaišu ar hermētiski izolētiem krājrezervuāriem izvietošana normatīvajos aktos noteiktajām ēkām, ja ēkās nav ierīkoti ūdens ievadi; notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūve, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju; projektā jāparedz perspektīvie pieslēgumu atzari ar iespēju tālākā būvniecības procesā pieslēgties pie centralizētiem notekūdeņu savākšanas tīkliem*”.

Sadzīves notekūdeņu risinājumi risināmi turpmākajā projektēšanas gaitā, izvēloties videi draudzīgākos risinājumus.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Detālplānojuma risinājumi sniedz priekšlikumu ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izvietošanai plānotās ielas sarkanajās līnijās un projektētā servitūta ceļa zonā, ja ciema teritorijā tiks izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.

MELIORĀCIJAS SISTĒMA

Atbilstoši Zemgales reģiona meliorācijas nodaļās 2016.gada 14.janvāra nosacījumiem Nr.Z/1-14/61 detālplānojuma teritorijā pēc meliorācijas kadastra datiem atrodas agrāk izbūvētā meliorācijas objektā : Rīgas raj. k/zs „Padomju Latvija” objekts Dambji (vaļēji gravji), šifrs 34985, 1980.gads. Nosusināšana veikta izbūvējot susinātājgravju sistēmu. Teritorija atrodas valsts nozmes ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā.

Paredzot teritorijas attīstību janodrošina meliorācijas sistēmu saglabāšana, ekspluatācija uzturēšana, tām jākalpo sākotnēji paredzētajam mērķim – optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē, liekā ūdens aizvadišanai.

Izstrādājot apbūves projektu jāparedz tehniskais risinājums virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem. Lai nodrošinātu optimāla mitruma režīmu teritorijā, izstrādājot apbūves projektu izvērtējama meliorācijas sistēmas pārbūve, piesaistot meliorācijas sistēmu projektēšanas speciālistus. Grāvju sistēmas pārkārtošana/pārbūve nedrīkst pasliktināt pastāvošo mitruma režīmu, liekā ūdens aizvadišanu. Nav pieļaujama



melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Meliorācijas sistēmas izbūves tehniskie risinājumi saskaņojami Zemgales reģiona meliorācijas nodaļā.

Esošajiem meliorācijas grāvjiem noteiktas 5 metru aizsargjosla, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 369.3.punktam.