

2019.

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajiem īpašumiem “Katrīnas”, kadastra apzīmējums 80880050232 un „Laimeskrasti”, kadastra apzīmējums 80880050035, Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija), uzsākta pamatojoties uz nekustamo īpašumu īpašnieka iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2018.gada 31.oktobra lēmumu “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijai, kas ietver nekustamā īpašuma „Katrīnas” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80880050232 un nekustamā īpašuma „Laimeskrasti” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80880050035, Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā” (protokols Nr.12, 11§) (turpmāk tekstā – Lēmums Nr.12) un Darba uzdevumu Nr.04-2018 (turpmāk tekstā - Darba uzdevums).

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.

Detālplānojuma izstrādāts ievērojot:

1. Institūciju izsniegto nosacījumu prasības detālplānojuma izstrādei;
2. Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
3. Aizsargjoslu likumu;
4. Zemes pārvaldības likumu;
5. Būvniecības likumu;
6. Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumus Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.628);
7. Ministru kabineta 08.07.2014. noteikumus Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
8. Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumus Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” - ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes novada teritorijas plānojumu;
9. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumus Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi”;
10. Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr.574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"”;
11. Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumam 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (turpmāk – TIAN);
12. Normatīvo aktu prasības, risinot ārējo un iekšējo ugunsdzēsības ūdens apgādi;
13. Darba uzdevumam Nr.04-2018 detālplānojuma izstrādei;
14. Citus spēkā esošus normatīvos aktus, kas attiecināmi uz detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

2019.

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2018.gada 10.septembris, Egita Grolle) (turpmāk tekstā – Atzinums);¹
- Atzinums par plānotās teritorijas attīstības ietekmi uz savvaļas putnu populācijām Salas pagastā, Babītes novadā, nekustamajos īpašumos „Katrīnas”(kadastra Nr.80880050232) un „Laimeskraši” (kadastra Nr.80880050035) un šo īpašumu perifērijā (2018.gada 28.septembris, Rolands Lebus) (turpmāk tekstā – Ornitologa atzinums)²;
- Ģeotehniskās izpētes darbi Babītes novada Salas pagasta zemes īpašumā „Laimeskraši” un Dambja ceļa posmā (2018.gads, SIA Vides un Ģeo projekti) (turpmāk tekstā – Ģeotehniskā izpēte)³
- SIA „3MD” 2019.gada 2.februāra izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt zemes vienību izmantošanas un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijā privātmāju būvniecību, vienlaikus nosakot jauno zemes vienību robežas un aprobežojumus, kā arī privātmāju uzturēšanai nepieciešamo transporta infrastruktūru, inženierkomunikācijas un kopējo rekreācijas teritoriju.⁴

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.

Detālplānojuma pamatojums ir tās ierosinātāja iecere Detālplānojuma teritorijā 7.69ha platībā plānot jaunu zemes vienību un ielu izveidošanu atbilstoši TIAN atļautajai teritorijas izmantošanai Lauku apbūves teritorijā (DzL) un Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS1). Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Noteikumu Nr.628 39.2.punkts, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, ja tiek plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus.

Detālplānojuma uzdevumi atbilstoši Darba uzdevuma 5.punkta prasībām:

1. Veikt teritorijas inženierizpēti, izvērtēt grunts nestspēju, hidroloģisko apstākļus apbūves izvietojumam. Noteikt teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas pasākumus un to veikšanas nepieciešamību.
2. Noteikt jaunveidojamo zemesgabalu robežas un apbūves parametrus atbilstoši TIAN, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
3. Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas.
4. Detālplānojuma teritorijā paredzēt publiskās ārtelpas teritoriju, kas nav saistīta ar transporta infrastruktūru, rekreācijas vajadzības nodrošināšanai.

¹ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā - Pielikumi.

² Ornitologa atzinumu skatīt II sējums sadaļā – Pielikumi.

³ Ģeotehnisko izpēti skatīt II sējums sadaļā - Pielikumi

⁴ Darba uzdevuma 4.punkts.

2019.

5. Detālplānojuma teritorijā paredzēt teritoriju centralizēto tīklu un infrastruktūras objektu izbūvi.
6. Detālplānojuma projektam pievienot tehniski ekonomisko pamatojumu konkrētu ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumu izvēlei.
7. Detālplānojuma izstrādes gaitā izstrādāt meliorācijas sistēmu pārkārtošanas projektu, ko izmantot detālplānojuma teritorijas apbūves plānošanā.
8. Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
9. Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
10. Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.
11. Darba uzdevumi var tikt precizēti atbilstoši iesniegtajiem risinājumiem vai institūciju izdotajiem nosacījumiem.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada, Salas pagasta, Spuņciema dienvidu rietumu daļā, Babītes ezera krastā, apdzīvotā vietā, viensētu, savrupmāju apbūves kvartālu un meliorētu lauksaimniecības zemju teritorijā. Detālplānojuma teritoriju 7,69ha platībā veido divas zemes vienības:

- 1) zemes vienība „Katrīnas ” (kadastra apzīmējums 8088 005 0232), platība 1.57ha. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- 2) zemes vienība „Laimeskraši” (kadastra apzīmējums 8088 005 0035), platība 6.12ha. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).



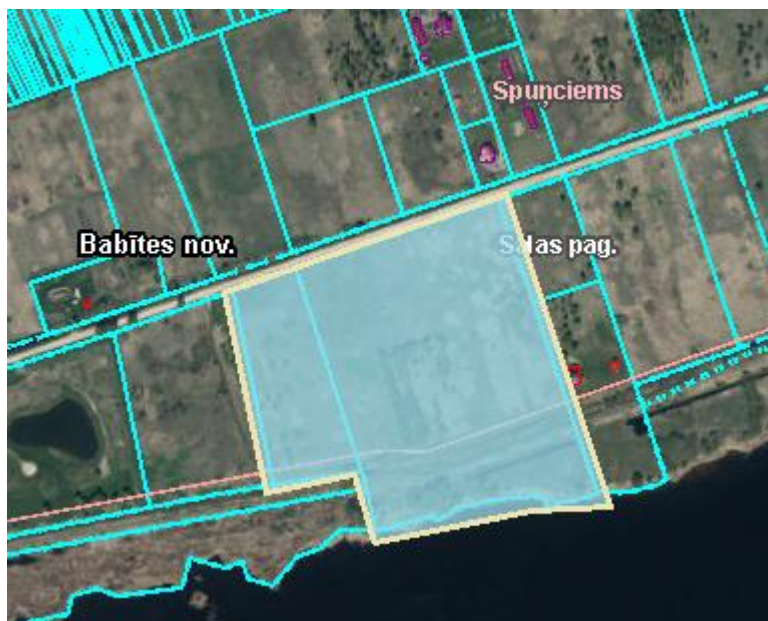
1.attēls. Teritorijas novietojums (avots: <https://balticmaps.eu/>).

2019.

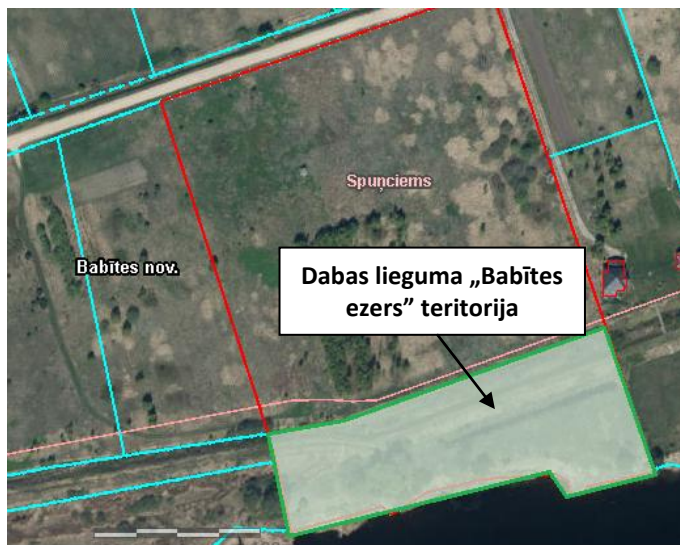
Teritorijas lielāko daļu veido pļava. Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija atrodas agrāk nosusinātā platībā - meliorācijas objekts, Rīgas rajona k. Padomju Latvija z.gab. Laimītes”, šifrs 50354, 1983. gads.

Teritorija ietilpst Ratnieku – Biteslejas polderī.

Teritorija dienvidu daļā robežojas ar Babītes ezeru, rietumu daļā ar nekustamo īpašumu „Tetteri”, kadastra apzīmējums 80880050692 un nekustamo īpašumu „Megņi”, kadastra apzīmējums 80880050691, austrumu daļā ar nekustamo īpašumu „Dabas krasti”, kadastra apzīmējums 80880050158, bet ziemeļu daļā ar Pašvaldības ceļu – Dambja ceļš un ceļam pieguļošo savrupmāju apbūvi. Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldības ielas – Dambja ceļš.



2.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



3.attēls. nekustamajā īpašumā „Laimeskrasti” esošā dabas lieguma „Babītes ezers” teritorija.

Nekustamā īpašuma „Laimeskrasti” dienvidu daļa ietilpst īpaši aizsargājamās un NATURA 2000 teritorijas – dabas lieguma “Babītes ezers” Dabas lieguma un Sezonas lieguma zonā (centrālā sezonas lieguma zona). Liegums noteikts saskaņā ar MK noteikumiem Nr.212 “Noteikumi par dabas liegumiem”.

Dabas lieguma „Babītes ezers” ziemeļu daļu šķērso Ratnieku - Biteslejas poldera aizsargdambja posms, kas neļauj applūst ezeram pieguļošās teritorijas un koplietošanas ūdensnoteka, kurai noteikta 10 metru aizsargjosla no krots. Dambis robežojas ar nekustamā īpašuma „Katrīnas” dienvidu robežu.

2019.

Par detālplānojuma teritoriju 2018.gada 10.septembrī saņemts VZS Birojs „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”⁵. Atbilstoši sniegtajam atzinumam nekustamā īpašuma „Laimeskraši” dienvidaustrumu daļā atrodas Eiropas nozīmes aizsargājams biotops „Eitrofas augsto lakstaugu audzes (6430_1)”. Pārējā teritorijas daļā netika konstatēti īpaši aizsargājamas augu sugas vai īpaši aizsargājami biotopi.



4.attēls. Nekustamajā īpašumā „Laimeskraši” Eiropas nozīmes aizsargājamā biotopa „Eitrofas augsto lakstaugu audzes” izvietojums

2018.gada 28.septembrī ir saņemts eksperta R.Lebusa atzinums par plānotās teritorijas attīstības ietekmi uz savvaļas putnu populācijām Salas pagastā, Babītes novadā, nekustamajos īpašumos „Katrīnas” un „Laimeskraši” un šo īpašumu perifērijā⁶. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas putnu sugas, kā arī nav konstatētas putnu sugas, kuru aizsardzībai veidojami mikroliegumi un Latvijas Sarkanajā grāmatā iekļautas putnu sugas.

Detālplānojuma teritorijā iekļauto nekustamo īpašumu pašreizējie apgrūtinājumi:

Apgrūtinājumu nosaukums	Nekustamais īpašums „Katrīnas”	Nekustamais īpašums „Laimeskraši”
Ceļa servitūta teritorija – tiesības uz braucamo daļu		✓
No 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020102)		✓
Babītes ezera dabas lieguma zona (7313040300)		✓
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090900)	daļēji apgrūtināts	✓
Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemē (7311041000) - - 10 metru attālumā no ūdensnotekas Krotas	✓	✓
Tauvas joslas teritorija gar ezeru (7311050300)		✓
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (7312030100)	✓	✓

⁵ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā _ Pielikumi

⁶ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

2019.



5., 6. attēls. Pašvaldības ceļš – Dambja ceļš



7., 8. attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā savrupmāju apbūve



9., 10. attēls. Detālplānojuma teritorija. Atbilstoši Teritorijas plānojumam apbūvei paredzētās teritorijas.

2019.



11., 12. attēls. Nekustamajā īpašumā „Laimeskraсти” esošais dambis



13., 14. attēls. Ceļš uz dambja



15., 16. attēls. Nekustamajā īpašumā „Laimeskraсти” esošā Dabas teritorija pie Babītes ezera

2019.

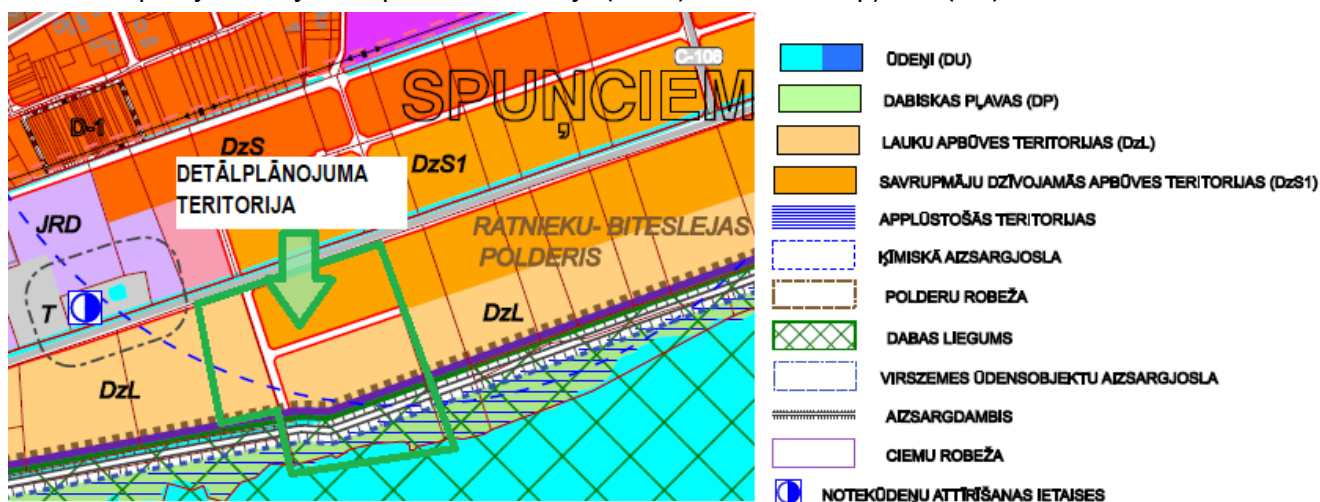
1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

1.4.1. PLĀNOTĀ ATTĪSTĪBA

Teritorijas attīstības vīzija paredz radīt pievilcīgu un izteismīgu augstas kvalitātes dzīvojamo vidi ar augstu teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot „zili zaļās” teritorijas.

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam funkcionālo zonējumu, nekustamam īpašumam:

- ✓ “Katrīnas”, Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050232 noteiktā atļautā izmantošana ir Lauku apbūves teritorija (DzL).
- ✓ „Laimeskraсти”, Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880050035 noteiktā atļautā izmantošana ir Lauku apbūves teritorija (DzL), Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija (DzS1) un Dabiskās pļavas (DP).



17.attēls. Izkopējums no Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam.

Dabiskās pļavas

Funkcionālais zonējums Dabiskās pļavas ir apakšzonējums Teritorijas plānojumā noteiktam funkcionālam zonējumam Dabas teritorijām. **Dabas teritorijas** ir teritorijas, kas ietver ūdeņus - ūdenstilpnes un ūdensteces, mežus, purvus, pārmitrās teritorijas, palienes un dabiskas pļavas, parkus, skvērus, alejas, apstādījumus, pludmales, upju un ezeru piekrastes joslas, atmatas un kapsētas. Dabas teritorijās apbūve nav primārā izmantošana un pieļaujama gadījumos, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai.

Dabiskas pļavas (DP) ir pārmitrās teritorijas, palienes un dabiskas pļavas.

Lauku apbūves teritorija (DzL)

Lauku apbūves teritorijas (DzL) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir, savrupmāja(ģimenes māja) ar piemājas saimniecību, bet papildus atļautas vēl citas izmantošanas.

Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija (DzS1)

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS, DzS1) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.

Izstrādātā detālplānojuma redakciju paredz nekustamo īpašumu „Katrīnas”, kadastra apzīmējums 80880050232 un „Laimeskraсти”, kadastra apzīmējums 80880050035 sadalīšanu, izveidojot 18 zemes vienības, no kurām 14 zemes vienības paredzētas savrupmāju apbūvei, divas

2019.

zemes vienības satiksmes infrastruktūrai, viena zemes vienība inženierinfrastruktūras izvietojšanai un viena zemes vienība dabas un apstādījumu teritorijai.

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.

Tabula Nr.1. Plānotās zemes vienības

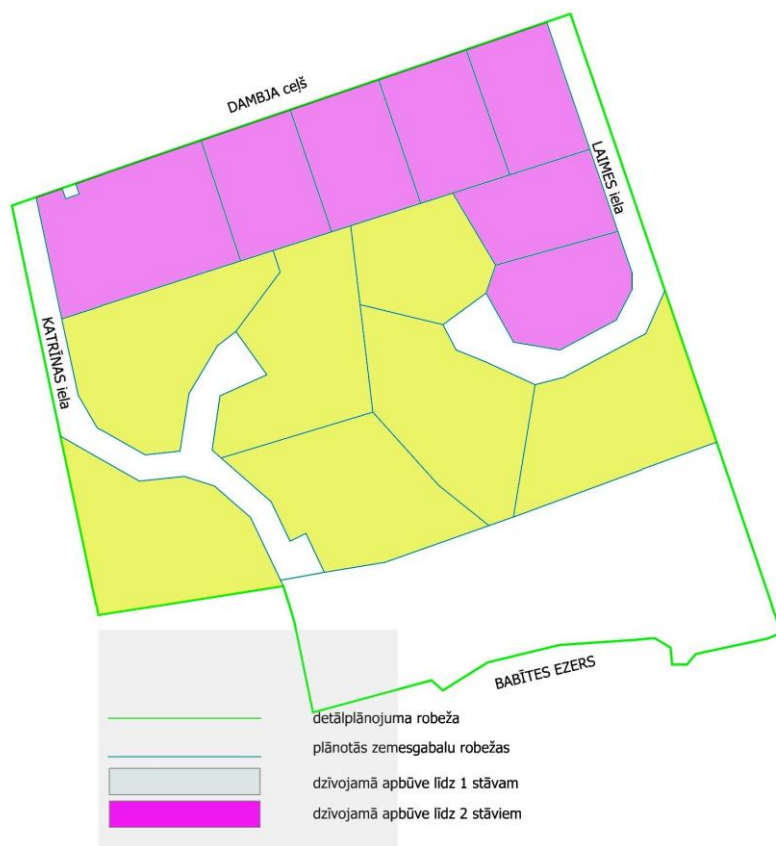
Nr. plānā	Platības no esošajām zemes vienībām (ha)	Platība (ha)	Funkcionālais zonējums	Adresācijas priekšlikums
1.	80880050035 - 0.27	0.27	DzS1	Dambja ceļš 84, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
2.	80880050035 - 0.27	0.27	DzS1	Dambja ceļš 82, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
3.	80880050035 - 27	0.27	DzS1	Dambja ceļš 80, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
4.	80880050035 – 0.25	0.25	DzS1	Laimes iela 1, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
5.	80880050035 – 0.25	0.25	DzS1	Laimes iela 3, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
6.	80880050035 - 0.26	0.26	DzS1	Laimes iela 5, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
7.	80880050035 - 0.30	0.30	DzS1	Laimes iela 7, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
8.	80880050232 - 0.33 80880050035 - 0.17	0.50	DzL	Katrīnas iela 1, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
9.	80880050232 - 0.39 80880050035 - 0.11	0.50	DzL	Katrīnas iela 3, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
10.	80880050232 – 0.02 80880050035 - 0.48	0.50	DzL	Katrīnas iela 5, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
11.	80880050035 -0.50	0.50	DzL	Laimes iela 4, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
12.	80880050035 – 0.50	0.50	DzL	Laimes iela 2, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
13.	80880050232 – 0.007 80880050035 – 0.49	0.50	DzL	Katrīnas iela 7, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
14.	80880050232 – 0.50	0.50	DzL	Katrīnas iela 2, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
15.	80880050035 – 1.56	1.56	DP	Katrīnas iela 4, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
16.	80880050232 – 0.003	0.003	DzL	Dambja ceļš 86, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
17.	80880050232 - 0.32 80880050035 – 0.09	0.41	TL	Katrīnas iela, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
18.	80880050035 -0.35	0.35	TL	Laimes iela, Spuņciems, Salas pagasts, Babītes novads
Piezīmes:				
DzS1	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija		Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība: - savrupmāju apbūvei - 2500 m ² (TIAN 226.4.1. p.);	
DzL	Lauku apbūves teritorija		Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 0,5 ha (TIAN 208. p.);	
DP	Dabiskās pļavas		Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 2 ha (TIAN	

2019.

155.5.1. p.). Detālplānojuma risinājumi neparedz funkcionālajā zonā DP esošā zemesgabala daļas sadalīšanu mazākās zemes vienībās. Detālplānojuma risinājumi paredz funkcionālās zonas DP nodalīšanu no DzL funkcionālās zonas.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir, detalizēt pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto teritorijas izmantošanu, veidojot jaunu apbūves teritoriju ar augstvērtīgu ārtelpu, radot kvalitatīvu dzīves vidi. Ņemot vērā mūsdienu attīstības tendences, aizvien pieprasītākas ir labiekārtotas dzīvojamās apbūves teritorijas ar palielinātu labiekārtotu ārtelpu paredzot vietu gan dzīvošanai, gan atpūtai. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski izteismīgu vidi. Apbūvei paredzētās zemes vienības savstarpēji savienojamas ar mākslīgi veidotu ūdenskrātuvi „ainavisku dīķi”, tādējādi veidojot sasaisti ar pieguļošo Babītes ezeru un paplašinot „zili zaļās teritorijas”. Turpmākajā projektēšanas gaitā būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā izstrādājams vertikālais plānojums.

Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām. Detālplānojuma risinājums nosaka apbūves augstuma gradācijas - apbūvei pie Dambja ceļa un plānotās Laimes ielas rietumu puses ēku stāvu skaits 2 stāvi, ēkas augstums – 9m, pārējā teritorijā 1 stāvs ar maksimālo ēkas augstumu – 7m.



18.attēls. Stāvu plāns.

Tā kā Babītes ezera piekraste ir nozīmīga migrējošiem putniem, kā pārlidojuma trase, un, kā barošanās un atpūtas vieta, tad ēku un būvju projektēšanā veikt sadursmju risku samazināšanas pasākumus.

Plānotā zemes vienība Nr.15 tiek saglabāta kā „Dabas teritorija”, neparedzot teritorijas labiekārtojumu Eiropas nozīmes biotopa „Eitrofas augsto lakstaugu audzes” teritorijā. Ārpus biotopa robežas pieļaujams veidot koka laipas ar izeju uz Babītes ezeru, skatu platformas. Teritorijā saglabājama dabiskā zemsedze, nav pieļaujama zālienu piesēja vai apstādījumu veidošana. Tā kā

2019.

zemes vienība atrodas Babītes ezera dabas lieguma zonā, plānotās darbības saskaņojamas ar Dabas aizsardzības pārvaldi.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek risināma no pašvaldības īpašumā esošās Dambja ceļa, veidojot divas jaunas ielas (plānotās zemes vienības Nr.17 un Nr.18) detālplānojuma teritorijā. Ielas veidojamas kā E kategorijas ielas, nodrošinot piekļūšanas un uzturēšanās funkcijas – plānotās apbūves teritorijās. Plānoto ielu (Katrīnas iela un Laimes iela) platums sarkanajās līnijās – 12 metri. Projektējamās brauktuves projektējamām ielām plānota ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 5,5m platumā, projektējamie gājēju celiņi plānoti ar cieto segumu 1.5m platumā. Plānoto ielu sarkanajās līnijās pieļaujams izvietot autostāvvietas teritorijas viesiem, ielu galos veidojami 12x12m apgriešanās laukumi. Plānotās piebrauktuves zemesgabaliem risināmas atbilstoši grafiskajam materiālam – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Piebrauktuves plānotām zemes vienībām precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.

1.4.2. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Esošās aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā 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.

Plānotās aizsargjoslas nosakāmas pēc plānoto inženiertīklu, inženierbūvju izbūves atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam un saskaņā ar Aizsargjoslu likuma prasībām.

Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.

1.4.3. 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.

1.4.3.1. Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta elektronisko sakaru tīklu izbūve.

1.4.3.2. Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta gāzes apgāde.

1.4.3.3. Ūdensapgāde

Projektējamā ciematā ir paredzēts izbūvēt centralizētu ūdensapgādes tīklu ar dziļurbumu plānotajā zemes vienībā Nr.4. Pēc dziļurbuma izbūves tam nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjosla likumam.

Stingra režīma aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu nepieciešams nodrošināt virszemes ūdens noteci no aizsargjoslas. Aizsargjosla ir labiekārtota un iežogota, Nožogojuma augstums nedrīkst būt zemāks par 1,5 metriem, un uz tā ir informatīva zīme ar uzrakstu "Nepiederošiem ieeja aizliegta".

2019.

Ūdensvada tīklu ir paredzēts izvietot plānoto ielu sarkanajās līnijās zem ielu braucamās daļas, Dambja ceļa sarkanās līnijās gar brauktuves malu. Katram zemes gabalam ir paredzēts atsevišķais ūdensvada pieslēgums ar noslēgarmatūru un ūdens patēriņa uzskaites mezglu.

Ārējai ugunsdzēsībai objekta teritorijā ir paredzētas četras ugunsdzēsības akas, kuras ir savienotas ar dīķi ar paštesces cauruļvadiem. Uz paštesces cauruļvadiem ir paredzēts uzstādīt Ø400mm akas ar nažveida aizbīdņiem. Ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņš – 10 l/s.

1.4.3.4. Kanalizācija

Atbilstoši SIA „Babītes Siltums” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr.1.7-2 detālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēti esoši ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, kā arī esošo sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu jaudas ir nepietiekamas jauniem pieslēgumiem.

Līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei līdz detālplānojuma teritorijai, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, plānots izbūvēt lokālas bioloģiskās attīrīšanas iekārtas kārtā zemes gabalā. Attīrītos notekūdeņus ir paredzēts infiltrēt zemē. Turklāt ir paredzēts centralizētais kanalizācijas tīkls ar pieslēgumu pie esošiem SIA “Babītes siltums” notekūdeņu attīrīšanas iekārtām. Centralizēto kanalizācijas tīklu būs iespējams izmantot tikai pēc SIA “Babītes siltums” notekūdeņu attīrīšanas iekārtu rekonstrukcijas un jaudu palielināšanas.

Paštesces kanalizācijas sistēmu ir paredzēts izvietot plānoto ielu sarkanajās līnijās zem ielu braucamās daļas, Dambja ceļa sarkanās līnijās gar brauktuves malu.

2013. gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 157.punkts nosaka, ka *savrupmāju apbūves teritorijās līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, var ierīkot individuālas attīrīšanas ietaises, vai hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā apbūves gabalā, paredzot iespēju pieslēgties centralizētajiem tīkliem.*

2002.gada 22.janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.34 „Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” 34.punkts nosaka, ja centralizētas kanalizācijas sistēmas izveide ir ekonomiski neizdevīga vai neuzlabos vides kvalitāti, notekūdeņu savākšanai izmanto decentralizētas kanalizācijas sistēmas vai cita veida ietaises, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni.

Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēma. Virszemes notece no ielām tiks infiltrēta gar ielām izvietotās ievalkās. Virszemes notece un gruntsūdens pietece tiks novadīta projektētajā dīķī un esošajās koplietošanas ūdensnotekās.

1.4.3.5. Meliorācija

Atbilstoši Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2018.gada 22.novembra nosacījumiem Nr.Z/1-12/2433-e detālplānojuma teritorijā pēc meliorācijas kadastra datiem platība nosusināta ar drenāžas sistēmu, 1983.gadā izbūvējot meliorācijas objektu Rīgas rajona kolhozs „Latvija, šifrs 5035. Īpašums „Katrīnas” robežoja, bet īpašumā „Laimeskraсти” atrodas koplietošanas ūdensnoteka, kurai noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 10 metri no Krots.

2019.

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

Lai nodrošinātu optimāla mitruma režīmu teritorijā, nepieciešama meliorācijas sistēmas pārbūve, piesaistot meliorācijas sistēmu projektēšanas speciālistus. Meliorācijas sistēmas pārkārtošana/pārbūve nedrīkst pasliktināt pastāvošo mitruma režīmu, liekā ūdens aizvadīšanu. Nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Meliorācijas sistēmas izbūves tehniskie risinājumi saskaņojami Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts izbūvēt mākslīgu ūdenskrātuvi „ainavu dīķi”. Dīķa projektējamā platība ≈ 1.0 ha. Dīķa nogāzes paredzēts projektēt ar dažādiem slīpumiem.-Dīķa dibena projektētajām atzīmēm jānodrošina ugunsdzēsības ūdens ņemšanas aku funkcionalitāte. Dīķa projektētais normālais ūdens līmenis -0.10m, LAS. Dīķī paredzēts ierīkot ūdens līmeņa regulatoru (meniķi) ar novadīšanas iespējām uz pastāvošo ūdensnoteku ŪSIK 3812259:03. Meniķa izlaidē uzstādāms pretvārsts, lai nodrošinātu ūdens nenokļūšanu dīķī, ja neatbilstoši tiek darbināta ūdensnotekas lejtecē esošā Ratnieku – Biteslejas poldera Pērlītes sūkņu stacija.

Attīstot detālplānojuma teritoriju paredzēts pastāvošās ūdensnotekas ŪSIK 3812259:03 pārbūve. Projektā paredzēta ūdensnotekas pārtīrīšana un paplašināšana. Īpašuma teritorijā pārbūve nepieciešama lai nodrošinātu optimālu ūdens notekas darbību un drenāžas sistēmu ievadīšanu ūdensnotekā.

Teritorijas attīstībā ir nepieciešama esošās drenāžas sistēmas pārkārtošana. Tiek plānota esošās drenāžas sistēmas pārbūve, pārkārtošana sakarā ar detālplānojumā paredzēto platības uzbēršanu, ēku un ceļu izvietojumu, kā arī dīķa izbūvi. Projektā jāparedz esošo drenāžas zaru likvidēšana, aiztamponēšana un/vai novadīšana pa jaunu trasi, lai neskartu projektējamo ēku konfigurāciju un novietojumu. Veicot teritorijas uzbēršanu, lai nepasliktinātu hidromelioratīvo stāvokli blakus esošajos īpašumos un nodrošinātu ūdens novadīšanu no tiem, ir jāparedz grāvji, susinātājdrenas vai ievalkas gar projektēto nogāzes pakāji.

Ja nepieciešams, turpmākajā projektēšanas gaitā būvniecības ieceres dokumentāciju Arhitektūras risinājumu un Ceļa darbu daļās, iespējams paredzēt pastāvošā Ratnieku – Biteslejas poldera aizsargdambja D-1 grants seguma izbūve īpašuma “Laimeskraсти” teritorijā. Poldera aizsargdambis aizsargā platības no applūšanas pie augstiem ūdens līmeņiem Babītes ezerā. Pavasara palu 1% ūdens līmenis Babītes ezerā ir 2.45m, LAS. Aizsargdambja virsmas atzīmei jābūt vismaz par 0.5m augstākai. Pastāvošā aizsargdambja virsas atzīmes īpašumā “Laimeskraсти” ir robežās no 2.97 – 3.34m, LAS. Projektēto grants seguma virsas atzīmi uz aizsargdambja paredzēt ne zemāk kā 3.05m, LAS.

1.4.3.6. Elektroapgādes tīkli

Teritorijas elektroapgādes risinājumi veidoti, pamatojoties AS „Sadales tīkls” 19.03.2019. nosacījumiem Nr.105671198.

Paredzot teritorijas attīstību perspektīvā, vienlaicīgā maksimālā slodze var sasniegt 161kW, ievada aizsardzības aparāta normālā strāva – 250A, spriegums 400/230V. Elektroapgādes barošanās avots 110kV A/ST Nr.152-Sloka, 20kV līnijas L31 A-0432 pievienojuma vieta.

2019.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai no tuvākā pieslēguma punkta tiks izbūvēta 20 kV elektroapgādes kabeļlīnija un projektētajā zemes vienībā Nr.16 izbūvēta 20kV/0,4kV transformatoru apakšstacija. Līdz patērētājiem ielu sarkanajās līnijās tiks izbūvētas 0,4kV kabeļlīnijas.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietošanu paredzēt 0,6-1m attālumā no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,2m attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Pēc inženierkomunikāciju izbūves elektroapgādes tīkliem nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16.pantam.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 191. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā

2019.

projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Ielu sarkanajās līnijās tiks izbūvēts ārējais apgaismojums.