

Detālplānojums zemes vienībām "Sintijas", "Treijas", "Vizbules", Dzilnuciemā, Babītes
pagastā, Babītes novadā

kadastra Nr. 8048 007 0249; 8048 007 1078; 8048 007 1077

PASKAIDROJUMA RAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJA:

SIA Ģeodēzija S, reģistrācijas Nr.40103360710

PASŪTĪJUMA NR.: Nr.2019/Sintijas/DETPL

PASŪTĪTĀJA: Sintija Bindere

2020.gads

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

SĒJUMA SATURS

Nr.p.k.	Saturs	lpp.
	I PASKAIDROJUMA RAKSTS	
	IEVADS	1-3
1.	TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	3-8
2.	TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI	8-10
3.	DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS	11-12
4.	TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI	13-14
5.	INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS UN ADERSĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS	14-23
	II GRAFISKĀ DAĻA(DP)	
1.	Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP-1, M 1:1000	25
2.	Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP-2, M 1:1000	26
3.	Zemes ierīcības darbu plāns DP-3, M 1:1000	27
4.	Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma, DP-4, M1:500	28
5.	Meliorācijas sistēmas pārbūves priekšlikums, M 1:500	29
	III DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	30-35
	IV DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	
1.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	35-36
2.	ADMINISTRATĪVĀ LĪGUMA PROJEKTS	
	Pielikums: CD (Detālplānojuma materiāli elektroniskā formātā)	

PIELIKUMS: PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDI

I.

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamo īpašumu "Sintijas", "Treijas" un "Vizbules" zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8048 007 1064; 8048 007 1063; 8048 007 1062 uzsākta atbilstoši, Babītes novada pašvaldības domes 2019.gada 26.jūnija lēmumam (protokols Nr.12, 8.§) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībām "Sintijas", "Treijas", "Vizbules", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā" un izsniegtajam Darba uzdevumam Nr.06-2019.

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamo īpašumu īpašnieci Sintiju Binderi un SIA „Ģeodēziju S” reģ. Nr.40103360710, detālplānojuma izstrādi veica SIA „Ģeodēzija S”. Projekta vadītāja – Saiva Sokolova, zemes ierīkotāja – Saiva Sokolova. Sertifikāta Nr.AA000000018 (derīgs no 19.08.2009. - 18.08.2024.). Detālplānojuma izstrādes vadītāja - Babītes novada pašvaldības Plānošanas un Būvniecības daļas plānotāja Andra Valaine.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. - 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. - 2017.gadam nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar:

- ✓ Latvijas Republikas Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- ✓ Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";
- ✓ Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
- ✓ Latvijas Republikas Aizsargjoslu likumu;
- ✓ Latvijas Republikas Būvniecības likumu;
- ✓ Latvijas Republikas Zemes ierīcības likumu;
- ✓ Latvijas Republikas Zemes pārvaldības likumu;
- ✓ Ministru kabineta 04.09.2018. noteikumiem Nr.558." Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība";
- ✓ Ministru kabineta 04.02.2014.noteikumiem Nr.61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru",
- ✓ Ministru kabineta 08.12.2015.noteikumiem Nr.698 "Adresācijas noteikumi",
- ✓ Ministru kabineta 30.09.2014.noteikumiem Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženierkomunikāciju izvietojums"";
- ✓ Ministru kabineta 19.08.2014.noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi"

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

- ✓ Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem);
- ✓ Latvijas Republikas likumu "Par ietekmes uz vidi novērtējumu";
- ✓ Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība";
- ✓ Ministru kabineta 09.05.2017. noteikumiem Nr. 253 „Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”;
- ✓ Latvijas Republikas Meliorācijas likumu;
- ✓ Ministru kabineta 01.10.2014 noteikumiem Nr.550 „Hidrotehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi”;
- ✓ Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr.329 „Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 „Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves””;
- ✓ Institūciju izsniegtiem nosacījumiem, un citiem ar detālplānojuma izstrādei saistošiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojošu institūciju nosacījumi:

- ✓ Valsts vides dienests, Lielrīgas Reģionālās vides pārvaldes vēstule Nr. 4.5.-07/6873 "Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Babītes pagastā, Babītes novadā" izdots 2019.gada 19.septembrī;
- ✓ Veselības inspekcijas vēstule Nr. 4.5.-4/24903/ "Nosacījumi teritorijas plānojumam" izdots 2019.gada 17.septembrī;
- ✓ AS „Gaso” vēstule Nr. 15.1-2/3516 "Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei zemes vienībām "Sintijas" (kadastra apzīmējums 8048 007 1064), "Treijas", (kadastra apzīmējums 8048 007 1063), "Vizbules" (kadastra apzīmējums 8048 007 1062), Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā", izdots 2019.gada 11.septembrī;
- ✓ AS „Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas vēstule "Nosacījumi detālplānojuma izstrādei", izdots 2019.gada 11.septembrī;
- ✓ SIA „Tet” vēstule Nr.PN-53708 "Detālplānojuma nosacījumi", izdots 2019.gada 25.septembrī;
- ✓ VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas vēstule Nr. Z-1-12/1358 "Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei zemes vienībām Sintijas, Treijas, Vizbules, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā", izdots 2019.gada 9.septembrī.
- ✓ VAS Latvijas Valsts ceļi, izdots 09.10.2019., Nr.4.3.1/12557

Detālplānojuma sastāvs:

I sējums.

Detālplānojums - 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 grozījumu risinājumu

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

aprakstu un tā pamatojumu. Paskaidrojuma rakstā - ietverta esošās situācijas analīze, detālplānojuma izstrādes mērķi un uzdevumi, plānotie risinājumi un to pamatojums, ieskaitot teritorijas apbūves un vides aizsardzības aspektus.

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:

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP - 1, M 1:1000;
2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP - 2, 1:1000;
3. Zemes ierīcības darbu plāns DP - 3, 1:1000;
4. Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma DP - 4, M 1:500;
5. Meliorācijas sistēmas pārbūves priekšlikuma plāns DP - 5, M 1:500.

Detālplānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas 1992. gada ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1:500 (dgn formātā). (30.07.2019., VSIA „Meliorprojekts”, mērnies Guntars Velbergs, sertifikāts Nr.BC-180).

Detālplānojuma izstrādei izmantota sekojoša literatūra, informācija:

- ✓ informācija no www.geolattija.lv; www.babite.lv; www.varam.gov.lv; www.daba.gov.lv.

II sējums.

Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver detālplānojuma grozījumu 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.TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorijā ietvertas zemes vienības:

- ✓ Nekustamā īpašuma "Sintijas" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1064, saskaņā ar zemes robežu plānu, kas reģistrēts Valsts kadastra reģistrā – kopplatība sastāda – 0.9016 ha.
- ✓ Nekustamā īpašuma "Treijas" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1063, saskaņā ar zemes robežu plānu, kas reģistrēts Valsts kadastra reģistrā – kopplatība sastāda – 0.8618 ha.
- ✓ Nekustamā īpašuma "Vizbules" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1062, saskaņā ar zemes robežu plānu, kas reģistrēts Valsts kadastra reģistrā – kopplatība sastāda – 0.8780 ha.
- ✓ Nekustamā īpašuma Kviešu ielas daļa zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1065, saskaņā ar zemes robežu plānu, kas reģistrēts Valsts kadastra reģistrā – kopplatība sastāda – 0.1025 ha.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Detālplānojumā ietvertajā teritorijā, saskaņā ar situācijas plānu eksplikāciju atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tai skaitā pļavas, meža zeme un zeme zem ūdeņiem. Zemes gabali atrodas apdzīvotas vietas Dzilnuciems rietumu daļā, viensētu, savrupmāju apbūves un lauksaimniecības zemju rajonā.

Gar zemes vienību ziemeļu robežu ierīkots ceļš ar grants segumu. Teritorija netiek apsaimniekota.

1.,2.,3.attēls *Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta*



1.,2.attēls, Skats uz detālplānojuma teritoriju Saivas Sokolovas fotofiksācija - 2019.g.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Detālplānojuma teritorija neietilpst īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai dabas resursu aizsargjoslā un tajā nav valsts vai vietējās nozīmes dižkoku.

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) nekustamo īpašumu "Sintijas", "Treijas" un "Vizbules" zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 8048 007 1064; 8048 007 1063; 8048 007 1062; 8048 007 0065 atrodas 15km zonā ap starptautisko lidostu "Rīga" kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju, saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja.



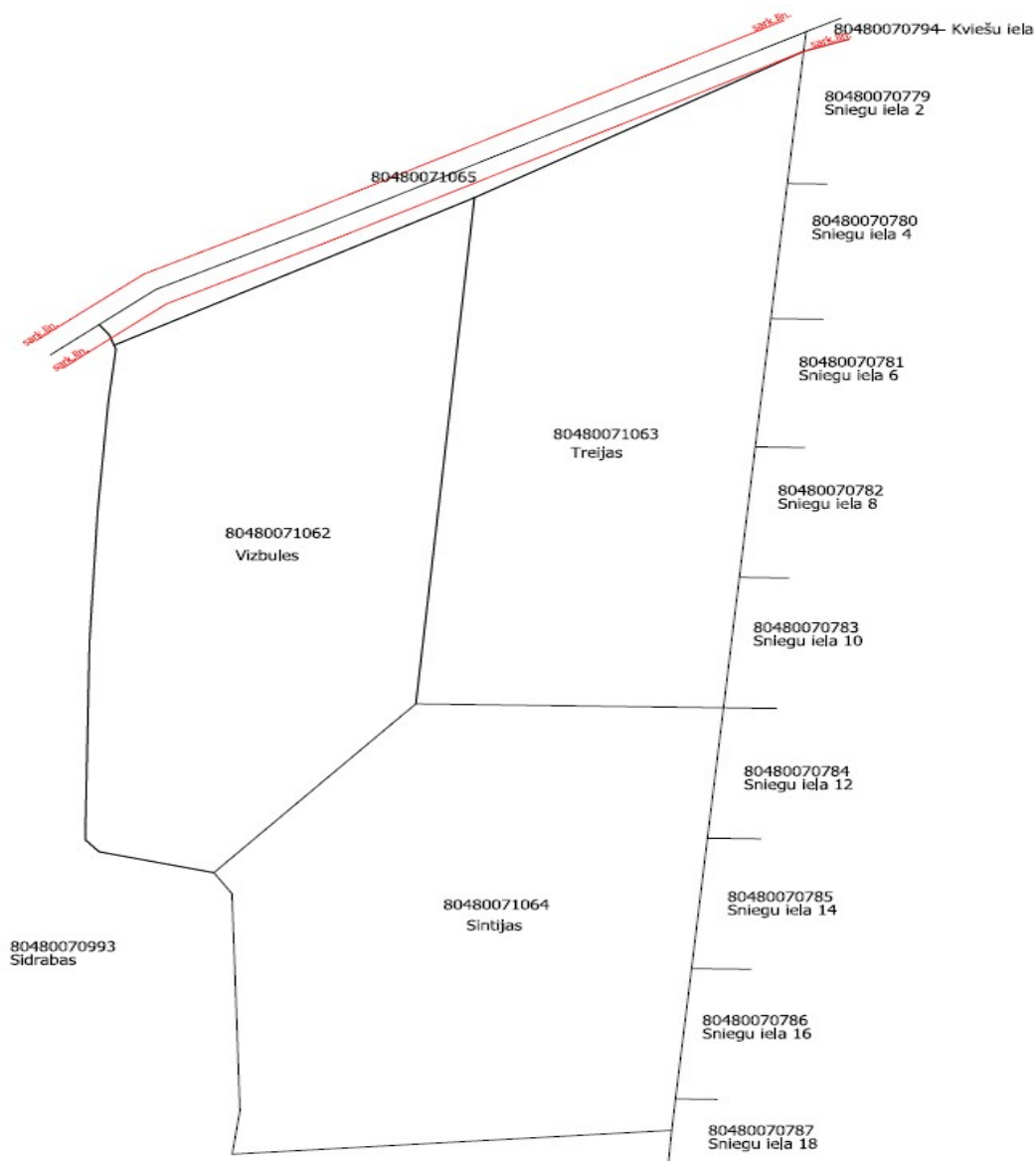
3.attēls, Skats uz detālplānojuma teritoriju Saivas Sokolovas fotofiksācija - 2019.g.

Detālplānojumā ietvertā teritorija robežojas ar:

- Nekustamā īpašuma Kviešu iela - (kadastra numurs 8048 007 0794), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0794;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 2 – (kadastra numurs 8048 007 0779), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0779;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 4 – (kadastra numurs 8048 007 0780), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0780;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 6 – (kadastra numurs 8048 007 0781), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0781;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 8 – (kadastra numurs 8048 007 0782), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0782;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 10 – (kadastra numurs 8048 007 0783), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0783;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 12 – (kadastra numurs 8048 007 0784), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0784;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 14 – (kadastra numurs 8048 007 0785), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0785;

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 16 – (kadastra numurs 8048 007 0786), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0786;
- Nekustamā īpašuma Sniegu iela 18 – (kadastra numurs 8048 007 0787), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0787;
- Nekustamā īpašuma „Sidrabas” - (kadastra numurs 8048 007 0250), zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0993;



4.attēls, autors Saiva Sokolova - detālplānojuma teritorijas robežjošās zemes

Nekustamā īpašuma **"Sintijas"** zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1064 apgrūtināta ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem, saskaņā ar apgrūtinājumu plānu un zemesgrāmatu apliecību (skatīt grafiskās daļas rasējuma lapu DP-3 un Pielikumā *Īpašuma tiesību apliecinošo dokumentu kopijas*):

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

1. 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.0523 ha;
2. 7311040900 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.0157 ha;
3. 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.9016 ha

Nekustamā īpašuma **"Treijas"** zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1063 apgrūtināta ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem, saskaņā ar apgrūtinājumu plānu un zemesgrāmatu apliecību:

4. 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.0362 ha;
5. 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.8618 ha;
6. 7315030100 – ceļa servitūta teritorija – 0.0054 ha;

Nekustamā īpašuma **"Vizbules"** zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1062 apgrūtināta ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem, saskaņā ar apgrūtinājumu plānu un zemesgrāmatu apliecību:

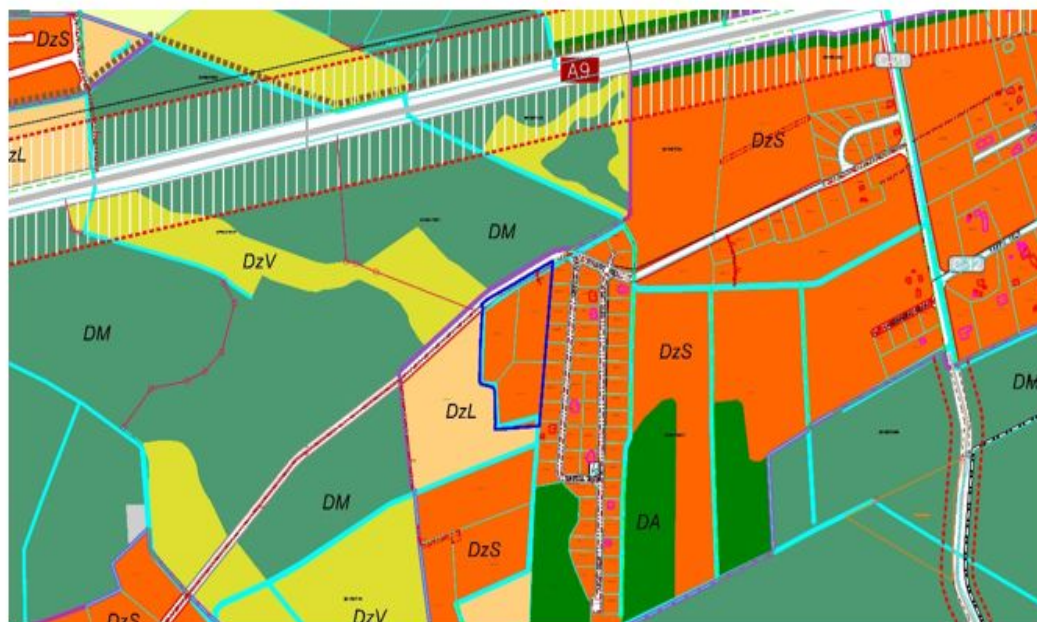
7. 7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.1050 ha;
8. 7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.8780 ha;

Saskaņā ar Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam (ar grozījumiem) funkcionālā zonējuma karti zemes vienības „Sintijas”, kadastra apzīmējums 8048 007 1064; „Treijas”, kadastra apzīmējums 8048 007 1063; „Vizbules”, kadastra apzīmējums 8048 007 1062, noteiktā atļautā izmantošana (skatīt grafiskās daļas rasējuma lapu DP-1):

- savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- nelielai daļai Līnijbūvju apbūves teritorija (TL).

	LAUKU APBŪVES TERITORIJAS (DzL)
	DĀRZA MĀJU APBŪVES TERITORIJAS (MD)
	SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)
	SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS1)
	MEŽAPARKA APBŪVES TERITORIJAS (MDz)
	VAIRĀKSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzD; DzD1; DzD2)
	SABIEDRISKO IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS (S)
	DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS (D; D1; D2)
	JAUKTAS DZĪVOJAMĀS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS (JDzD)
	JAUKTAS RAŽOŠANAS UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS (JRD)
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS (T)
	LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL)
	DERĪGO IZRAKTEŅU IEGUVES TERITORIJAS (RD)

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ



detālplānojuma izstrādes robeža

5.6.attēls, izkopējums no Babītes novada teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam(ar grozījumiem) kartes.

2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Detālplānojuma teritorija ir Babītes novada, Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot un precizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojums nosaka detalizētu teritorijas izmantošanu, apbūves noteikumus, paredzot ielu (vai ceļu/iebrauktuvi) zemes gabalā, aizsargjoslas, inženierkomunikācijas un citas detalizētas parsības.

Detālplānojuma teritorijas attīstības mērķis ir efektīvi, mērķtiecīgi un racionāli izmantot teritoriju, atbilstoši Babītes novada attīstības tendencēm, kā arī lai panāktu teritorijas atļautās funkcijas kvalitatīvu nodrošinājumu un pieejamību.

Detālplānojuma uzdevums ir garantēt zemes īpašnieces Sintijas Binderes tiesības izmantot un attīstīt nekustamos īpašumus, saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un risinājumu.

Detālplānojuma projekta 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.

Plānotās būves un infrastruktūra ne tikai palielinās teritorijas funkcionālo nozīmi, bet arī uzlabos sociālo un ekonomisko situāciju. Esošajā situācijā detālplānojumā ietvertās teritorijas ainavide ir vienveidīga, teritorijas attīstīšana veicinātu estētisku un kvalitatīvo ainaviskās telpas izveidi.

**DETĀLPĻĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

Detālplānojuma grafiskās daļas rasējuma lapā DP – 4 paredzēto savrupmāju būvniecībai, inženierkomunikāciju, piebraucamā ceļa būvniecībai, kā arī vides sakārtošanai un atjaunošanai, nepieciešams izstrādāt un Babītes novada pašvaldībā saskaņot būvniecības ieceres dokumentāciju, saskaņā ar LR normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojuma risinājumā, plānotās Treiju ielas sarkanajās līnijās paredzētas novietnes sekojošām inženierkomunikācijām:

- * elektroapgādes sistēmu, izbūvei - zemsprieguma 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijai un paredzot elektrosadales skapju novietnes katrai zemes vienībai atsevišķi;
- * ielu apgaismojuma apgaismes kabelim;
- * centralizētai gāzes apgādei, paredzot gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietnes katrai zemes vienībai atsevišķi;
- * centralizēta ūdensvada novietnei, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;
- * centralizēta kanalizācijas tīkla novietnei, līdz tā izbūvei, decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, katrā zemes vienībā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī;
- * ugunsdzēsības dīķim un hidrantu izbūvei uz novadgrāvja;
- * sakaru kabeļa kanalizācijai.

Detālplānojuma īstenošanu veic saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, paredzot, ka dzīvojamās apbūves būvniecību drīkstēs uzsākt pēc ielu, piebraucamo ceļu, ugunsdzēsības dīķa un elektroapgādes tīklu izbūves.

Piebraukšana teritorijai paredzēta no Kviešu ielas un projektējamās Treiju ielas.

Detālplānojumā ietverto teritoriju plānots papildus apgrūtināt ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- ✓ Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (7312030100);
- ✓ Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) un eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar plānoto elektrisko tīklu kabeļu līniju, skatīt apkopojumu 1. un 2.tabulā.

	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (7312030100)
	esošie servitūta ceļi(7315030100)
	proj. zemsprieguma elektrības 0.4 kV kabeļa aizsargjoslas teritorija
	esošā zemsprieguma elektrības 0.4 kV kabeļa aizsargjoslas teritorija (7312050201)
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400)
	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona(7312070202)

1.tabula, aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

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 (DP-4) 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.

Projektētās zemes vienības			Apgrūtinājumi	
Nr.	Platības no esošajām zemes vienībām	Platība	Kārtas Nr.	Klasifikācijas kods
1.	0.1387 ha no 80480071063	0.1387 ha	1	7312070202
			4	7315030100
			5	7312010400
2.	0.1279 ha no 80480071063	0.1279 ha	1	7312070202
3.	0.1334 ha no 80480071063	0.1334 ha	1	7312070202
4.	0.1238 ha no 80480071063	0.1238 ha	1	7312070202
5.	0.1397 ha no 80480071063	0.1397 ha	1	7312070202
6.	0.0518 ha no 80480071063	0.1252 ha	1	7312070202
	0.0734 ha no 80480071064			
7.	0.1386 ha no 80480071064	0.1386 ha	1	7312070202
8.	0.1258 ha no 80480071064	0.1258 ha	1	7312070202
9.	0.1312 ha no 80480071064	0.1312 ha	1	7312070202
10.	0.1395 ha no 80480071064	0.1395 ha	1	7312070202
			6	7312010400
11.	0.1103 ha no 80480071064	0.1298 ha	1	7312070202
	0.0195 ha no 80480071062		6	7312010400
12.	0.0364 ha no 80480071064	0.1666 ha	1	7312070202
	0.1302 ha no 80480071062		6	7312010400
13.	0.1485 ha no 80480071062	0.1485 ha	1	7312070202
			6	7312010400
14.	0.1550 ha no 80480071062	0.1550 ha	1	7312070202
			6	7312010400
15.	0.1435 ha no 80480071062	0.1435 ha	1	7312070202
			6	7312010400
16.	0.2040 ha no 80480071062	0.2040 ha	1	7312070202
			6	7312010400
17.	0.0773 ha no 80480071062	0.3009 ha	1	7312070202
	0.0772 ha no 80480071063		2	7312030100
	0.1464 ha no 80480071064		5	7312010400
			6	7312010400
18.	0.1025 ha no 80480071065	0.1025 ha	1	7312070202
			2	7312030100
			3	7315030100
			5	7312010400
			6	7312010400
			7	7312050201
19.	0.0693 ha no 80480071063	0.0693 ha	1	7312070202
			4	7315030100
			5	7312010400

2.tabula, projektētās zemes vienības un apgrūtinājumi

3.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem), plānojamā teritorija atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS), skatīt 5.,6.attēlu.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek risināta no Kviešu ielas, veidojot vienu jaunu ielu (plānotā zemes vienība Nr.17) detālplānojuma teritorijā. Ielas veidojamas kā E kategorijas ielas, nodrošinot piekļūšanas un uzturēšanās funkcijas –plānotās apbūves teritorijās. Plānotās ielas (Treiju iela) platums sarkanajās līnijās –12 metri. Projektējamās brauktuves projektējamai ielai plānota ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 5,5m platumā, projektējamie gājēju celiņi plānoti ar cieto segumu 1.5m platumā.

Visām projektētajām zemes vienībām ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebrauktuves plānotām zemes vienībām precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā.

Katrai izveidotajai zemes vienībai ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas ielu sarkanajās līnijās saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

Detālplānojuma projekta risinājums paredz nekustamo īpašumu „Sintijas”, “Treijas” un “Vizbules” zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 8048 007 1064; 8048 007 1063 un 8048 007 1062 sadalīt 18 (astoņpadsmit) mazākās zemes vienībās. Detālplānojumā ietvertās nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8048 0071079 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0065 robežas un platība netiek mainītas.

- ✓ 16 zemes vienībās ar platību ne mazāku par 1200 m²; ar zemes izmantošanu - savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- ✓ 2 zemes vienībās, piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem ar zemes izmantošanu - līnijbūvju apbūves teritorija (TL).
- ✓ 1 zemes vienību ugunsdzēsības dīķa izveidošanai, ar zemes izmantošanu - savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1);

Detālplānojumā iekļauts zemes ierīcības projekts (ZIP), skatīt grafisko daļu(DP - 3).

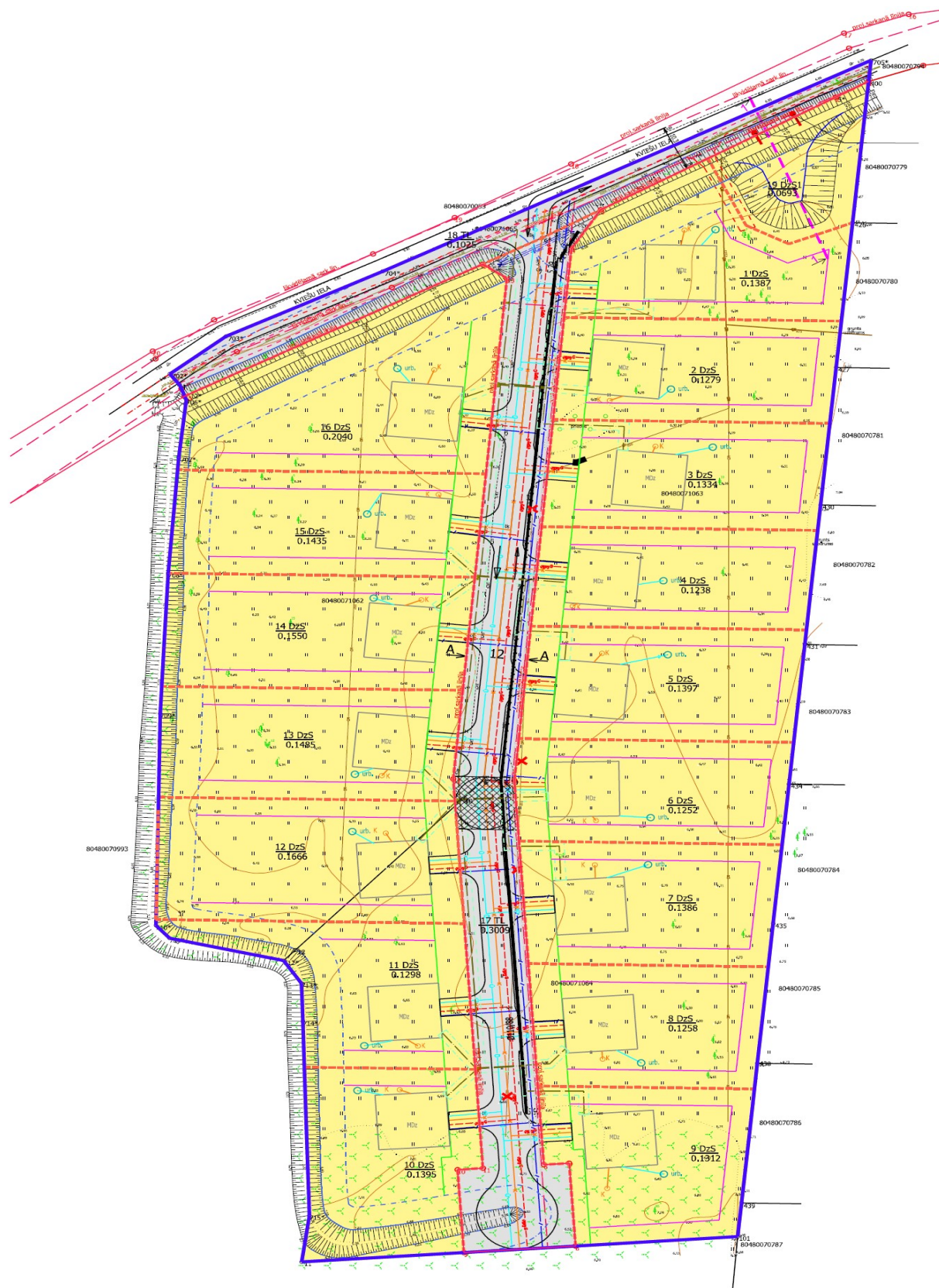
Detālplānojuma teritorijai, saskaņā ar teritorijas plānojuma atļautajām izmantošanām, plānots saglabāt atļauto izmantošanu nosakot attiecīgu zemes lietošanas mērķi, proti:

- ✓ savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) un attiecīgi zemes lietošanas mērķi – individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija (0601);
- ✓ līnijbūvju apbūves teritorija (TL) un attiecīgi lietošanas mērķi:
 - inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme (1201);
 - satiksme infrastruktūras objektu apbūves zeme (1101).

Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta piekļūšana no Kviešu ielas. Jaunizveidotajām zemes vienībām piekļūšana paredzēta jaunveidojamās zemes vienības - Treiju ielas, kas paredzēta ielas izbūvei. Piekļūšanas risinājumu, satiksmes organizācijas plānu jaunizveidotajām zemes vienībām skatīt Detālplānojuma grafiskās daļas rasējuma lapā DP – 4.

Apbūvi paredzēts zemes gabalos organizēt perimetrālu, orientētu pret jaunveidojamo Treiju ielu, ievērojot piegulošo teritoriju būvju formas un lineārās apbūves raksturu.

DETĀLPĻĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ



7.attēls, autors Saiva Sokolova - detālpļānojuma risinājums

SIA Ģeodēzija S

4.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

Detālplānojums ir detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus.

Detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Detālplānojums nosaka detalizētu teritorijas izmantošanu, apbūves noteikumus, zemes vienību sadalīšanu, paredzot ielas piebraukšanai pie katras jaunizveidotas zemes vienības, aizsargjoslas un citas detalizētas prasības.

Detālplānojums plānojamai teritorijai ir izstrādāts, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Babītes novada attīstības tendencēm.

Detālplānojuma izstrādes mērķis:

Precizēt teritorijas funkcionālo zonējumu, atbilstoši mēroga precizitātei M 1:500, veicot zemes vienības sadalīšanu, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālā zonējumā noteikto atļauto izmantošanu, saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Veidot vienotu ielu tīklu, vienotus inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan ar tai piegulošajām teritorijām.

Detālplānojuma izstrādes galvenais mērķis ir detalizēt zemes vienību izmantošanu un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijā privātmāju būvniecību, vienlaikus nosakot jaunu zemes vienību robežas un aprobežojumus kā arī privātmāju uzturēšanai nepieciešamo transporta infrastruktūru un inženierkomunikācijas.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:

- ✓ Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespēju no ielas. Plānojot ielu tīklu jāievēro princips, ka ielas veidojamas tā, lai tās būtu savienojamas vienotā ielu tīklā, izvairoties no strupceļu veidošanas.
- ✓ Noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
- ✓ Plānot teritorijas attīstību saskaņā ar apkārt esošo/ plānoto teritoriju apbūves struktūru.
- ✓ Veidot vienotu ielu tīklu, vienotus inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan ar tai piegulošajām teritorijām.
- ✓ Detālplānojuma teritorijā paredzēt teritoriju centralizēto tīklu un infrastruktūras objektu izbūvei.
- ✓ Detālplānojuma projektam pievienot tehniski ekonomisko pamatojumu konkrētu ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumu izvēlei.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

- ✓ Detālplānojuma izstrādes gaitā izstrādāt meliorācijas sistēmu pārkārtošanas projektu, ko izmantot detālplānojuma teritorijas apbūves plānošanā.
- ✓ Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
- ✓ Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
- ✓ Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.

5. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

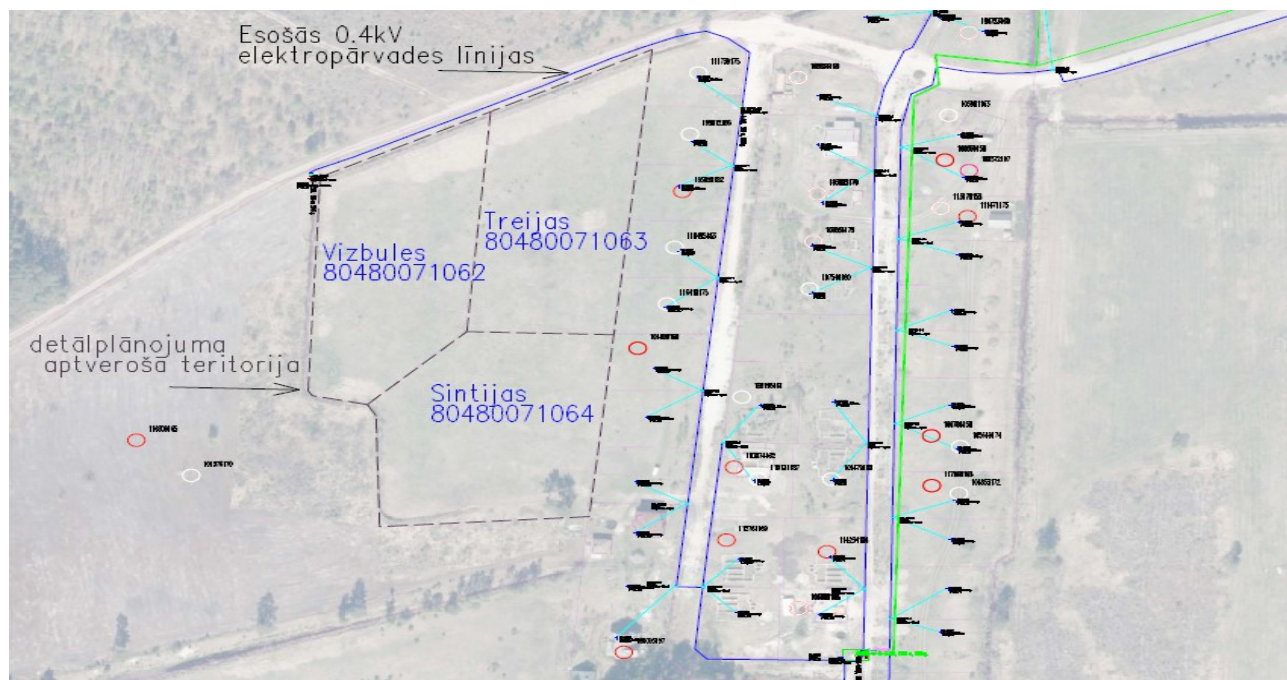
Inženierkomunikāciju novietnes detālplānojuma grozījumu projektā paredzētas izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un tiks precizētas tehniskajos projektos.

Elektroapgāde

Starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju paredzēts izbūvēt 0.4kV elektroapgādes kabeļu līniju ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem katrai zemes vienībai atsevišķi, un apgaismes kabeli.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S "Sadales tīkls" 2019.gada 11.septembrī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-1295.

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošās AS Sadales tīkls piederošie elektroapgādes objekti (0.23-20) kV elektropārvades līnijas, saskaņā ar izsniegto nosacījumu grafisko pielikumu. Barošanās avots 110 kV A/ST. Nr. 159 – Dzintari, no T-7490.

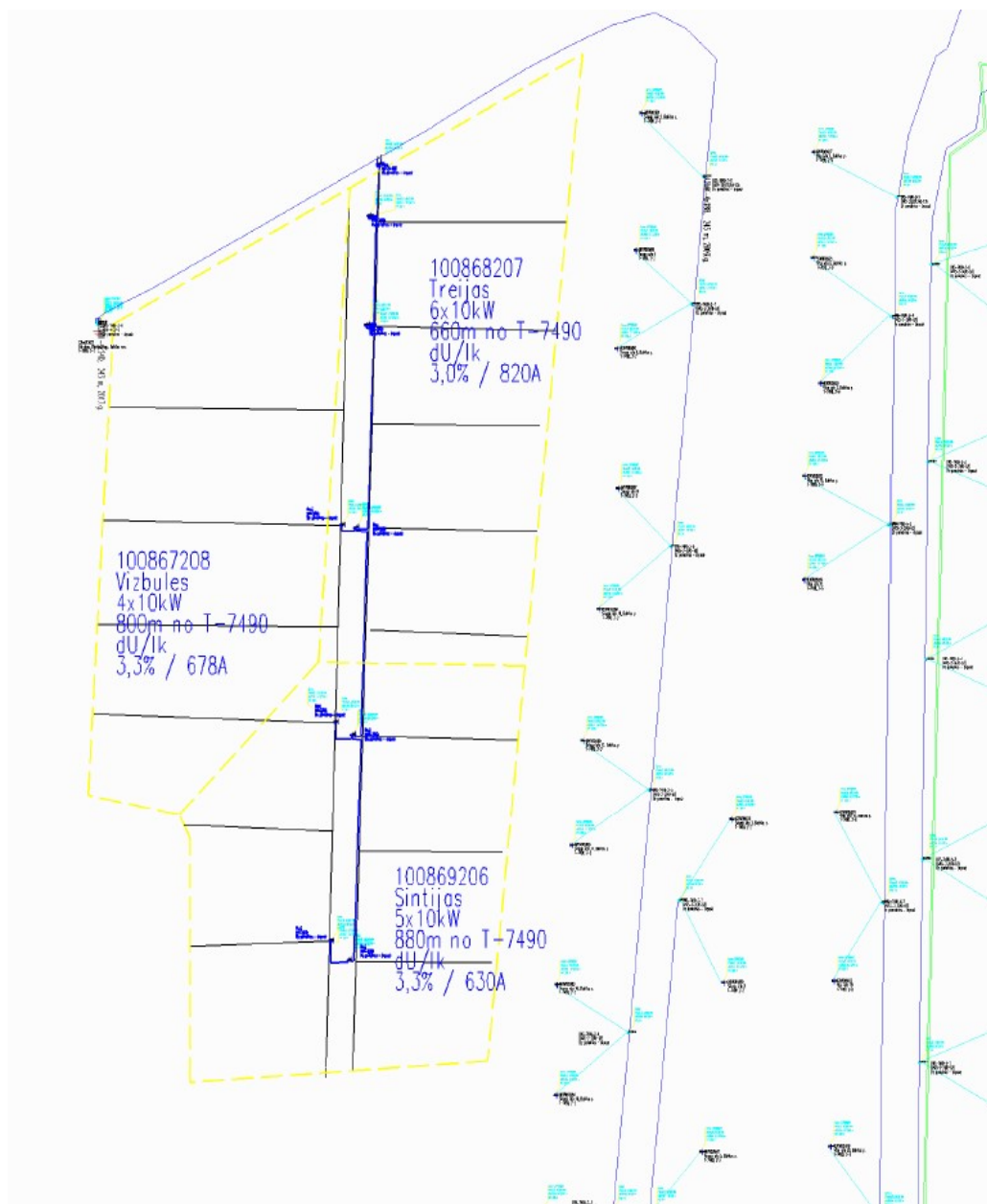


8.attēls, pielikums ST nosacījumiem detālplānojuma izstrādei

Perspektīvā elektroenerģijas patēriņtāju slodze plānotā/vidējā ir $16 \times 16\text{kW} = 256\text{kW}$.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S "Sadales tīkls" izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ



9.attēls, pielikums ST nosacījumiem elektroapgādes projektēšanai

Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

Elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekts izstrādājams saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem *Elektroietaišu ierīkošanas tehniskie noteikumiem un MK noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvaldes un sadales būvju būvnoteikumi”*, kā arī atbilstoši citām LR normatīvo aktu prasībām un saskaņojams Babītes novada pašvaldībā.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta/brīva piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam un citai to tehnikai, tā lai netraucētu transporta kustībai un ielas apkalpošanas darbiem.

Izstrādājot Elektroapgādes ārējo tīklu būvprojektu, kā arī būvniecības un ekspluatācijas laikā ievērot Enerģētikas likuma 19., 191., 23. un 24.pantu.

Enerģētikas likuma 19., 191., 23 un 24. pants nosaka, jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar šā likuma [24.pantu](#).⁽¹⁾ 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 iestāties vismaz viens no šādiem nosacījumiem:

1) energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā;

2) energoapgādes komersanta objekts tiek ierīkots sarkano līniju, publiski lietojamās ielas, tāda ceļa robežās, kam nav noteiktas sarkanās līnijas, vai esošās aizsargjoslas robežās;

Energoapgādes komersantam ir tiesības veikt jebkura sava objekta pārbūvi vai atjaunošanu, savlaicīgi par to informējot zemes īpašnieku. Zemes īpašniekam pienākas vienreizēja samaksa saskaņā ar šā likuma [24.pantu](#), ja pārbūves rezultātā palielinās energoapgādes komersanta objekta vai aizsargjoslas ap vai gar šo objektu aizņemtā zemes platība. Zemes īpašnieks nevar liegt energoapgādes komersantam šajā daļā un šā likuma [19.panta](#) 1.¹ daļā noteikto darbu veikšanu. Ja puses nevar vienoties par zemes īpašniekam izmaksājamo vienreizējo samaksu, jautājums par šo samaksu risināms tiesas ceļā [Civilprocesa likumā](#) noteiktajā kārtībā darbu veikšanas laikā vai pēc to pabeigšanas. Energoapgādes komersants par jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta paplašināšanu brīdina nekustamā īpašuma īpašnieku vismaz 30 dienas pirms darbu uzsākšanas.

19.¹pants

(1) Energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi.

(2) 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.

23.pants

(1) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi.

(1¹) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst veikt darbības, kas varētu kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju.

(2) Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem.

(3) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina iespēju energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt.

24.pants

(1) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

(1¹) 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.

(1²) Atlīdzības aprēķināšanas un izmaksāšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.

(2) Ja energoapgādes komersanta objekts tiek likvidēts vai pārvietots, komersants sakārto nekustamo īpašumu atbilstoši tā agrākajam stāvoklim vai arī apmaksā tā sakārtošanai nepieciešamos darbus.

(3) Pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

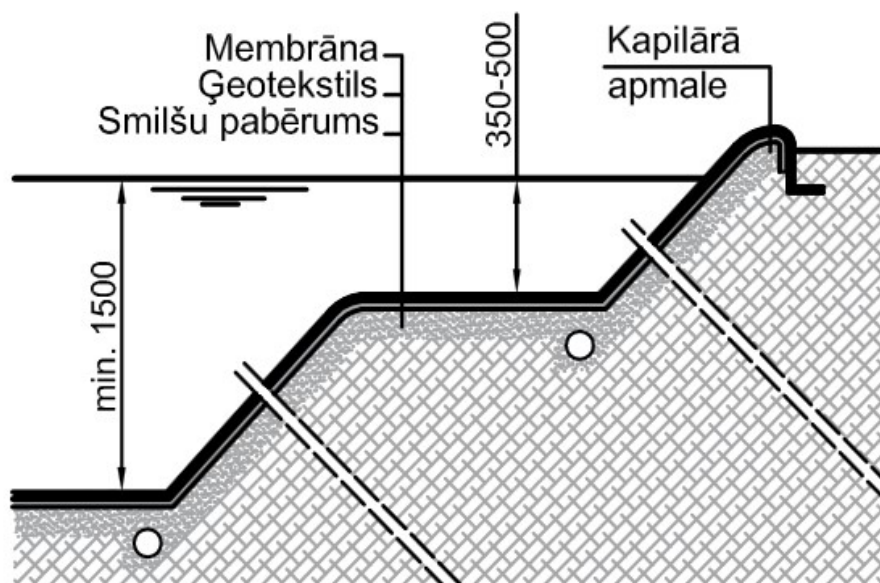
Ugunsdzēsība

Detālplānojuma risinājumi nodrošina ugunsdzēsēju transporta brīvu piekļūšanu visām plānotajām apbūves zemes vienībām.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrantus uz projektētā ceļa, kad tiek izbūvēts centralizēts ūdensvads. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ugunsdzēsības dīķa izbūve. Pēc „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”” noteikumiem ugunsdzēsības dīķa minimālajam tilpumam jābūt 162 m³, kura tilpumam jānodrošina ūdens padeve 1l sekundē uz 3 stundām 200m rādiusā.

Gadījumos kad gruntsūdens līmenis ir augsts un stabils, to var veidot kā dabīgu ūdenskrātuvi. Taču ja, gruntsūdens līmenis nav augsts un pastāvīgs dīķa pamatne tiek izklāta ar šim nolūkam paredzētu hidroizolācijas membrānu.(skatīt 10.attēlā)

Dīķa dziļums jāizvēlas atbilstošs ugunsdzēsībai nepieciešamā ūdens daudzuma un dīķa virsmas laukuma attiecībai, taču tam nevajadzētu būt mazākam par 1,5 m.



10.attēls (https://www.akvedukts.lv/userfiles/files/informacija/Par%20mums%20medijos/LB_04_2011.pdf)

Pārējie ugunsdzēsības nosacījumi saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvo aktu regulējumiem.

Projektējamo ugunsdzēsības dīķi nedrīkst iežogot, jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

Kanalizācija un ūdens apgāde

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.

Pamatojoties uz to, ka detālplānojuma teritorijas tuvumā - Dzilnuciemā nav izbūvētu un esošu centralizētu ūdens apgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas tīklu, detālplānojuma risinājums tiek pamatots ar to, ka izbūvēt vietējo centralizētos tīklus ir ekonomiski neizdevīgi, un vides kvalitāti decentralizēti tīkli nepasliktinās.

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) apbūves noteikumu 87.punktu, līdz centralizēta kanalizācijas vada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot decentralizētas kanalizācijas sistēmu izveidošanu.

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) apbūves noteikumu 85.punktu, līdz centralizētā ūdensvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā ūdensvada, izbūvei paredzot ūdensvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Ūdensvada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Ūdens vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Ūdensvada novietne plānota ielas sarkano līniju robežās.

Projekta ūdens apgādes tīklu risinājums projektēts, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2019.gada 17.septembrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.4.5.-4/24903/.

Plānotajās zemes vienībās paredzēta vietējā kanalizācijas sistēma ar izvedamām notekūdeņu krājtvertnēm katrā zemes gabalā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni, paredzot attīrīto sadzīves notekūdeņu infiltrāciju ar iesūcināšanu gruntī atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī.

Projektos jāparedz perspektīvie pieslēgumu atzari ar iespēju tālākā būvniecības procesā pieslēgties pie centralizētiem notekūdeņu savākšanas tīkliem pēc to izbūves.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā kanalizācijas vada, izbūvei paredzot kanalizācijas vada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Kanalizācijas vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Perspektīvā kanalizācijas vada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un meliorācijas grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves - fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

Projekta kanalizācijas apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2019.gada 17.septembrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.4.5.-4/24903/.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta gāzes apgāde.

Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijai nav iespējama, jo tuvumā neatrodas izbūvēti gāzapgādes tīkli.

Detālplānojuma risinājumos ir attēlota perspektīvā iespējamā gāzes vada ar spiedienu līdz 0,4 MPa novietne ielas sarkano līniju robežās, paredzot gāzes pievadus līdz katrai zemes vienībai. Paredzēta katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietne uz īpašumu robežas, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes perspektīvais risinājums izstrādāts saskaņā ar A/S „Gaso” 2019.gada 11.septembrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/3516.

Meliorācija, lietus notekūdeņi

Nekustamo īpašumu Sintijas, Treijas un Vizbules zemes vienību ar kad.apz.8048 007 1064;8048 007 1063;8048 007 1062 detālplānojuma izstrādē ievēroti nosacījumi:

- ✓ Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.
- ✓ Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.
- ✓ Detālplānojuma izstrādei jāpiesaista meliorācijas sistēmu projektēšanas speciālists.
- ✓ Plānojot būvniecību, jāizņem ZMNĪ tehniskie noteikumi.
- ✓ Lai nodrošinātu iepriekšminēto, ievērojami sekojoši normatīvie akti:
 - 2010. gada 14. janvārī pieņemtais **Meliorācijas likums** ;
 - LR MK 16.09.2014. noteikumi Nr.550 „**Hidrotehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi**”;
 - 2015.gada 30. jūnija MK noteikumi Nr.329 „**Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 „Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves**”.

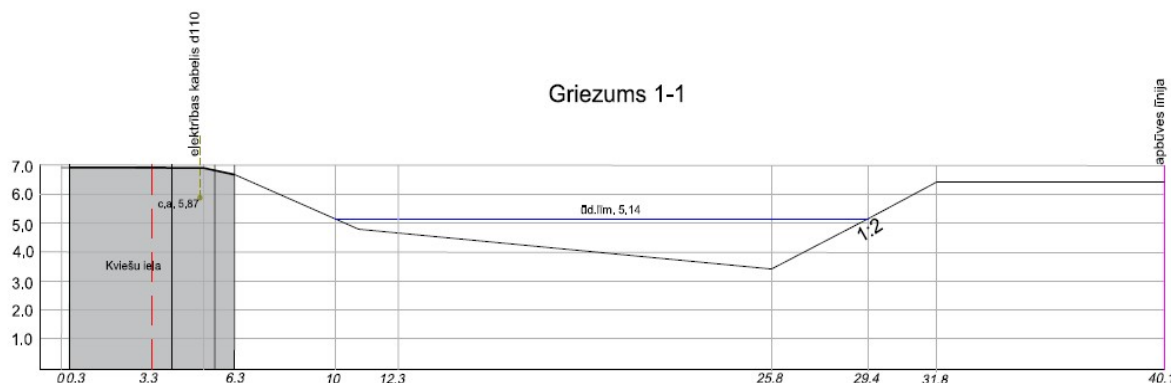
Pēc meliorācijas kadastra datiem zemes vienības Sintijas, Treijas, Vizbules atrodas ar segtajām drenu sistēmām agrāk nosusinātā platībā - meliorācijas objekts „Rīgas rajona s/t Bulduri Blāzmas z.gab. vienstadijas meliorācija”, šifrs 27325, 1969. Par vēlāk veiktiem meliorācijas sistēmu pārkārtošanas darbiem un meliorācijas sistēmu kvalitatīvo stāvokli meliorācijas kadastra materiālos datu nav.

Zemes vienības Sintijas, kad. apz. 0480071064; Treijas, kad. apz. 80480071063; Vizbules, kad. apz. 80480071062; Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā, atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Daugava, ŪSIK kods 4:01, sateces baseinā.

Detālplānojuma grozījumu ietvaros tika izstrādāts meliorācijas sistēmas pārbūves priekšlikums. Izstrādātājs VSIA Meliorprojekts. Projekta priekšlikumu risinājums paredz:

- 1.Esošās drenāžas likvidēšanu posmā zem ceļa;
- 2.Drenāžas kolektoru izbūvi starp ietvi un brauktuvi, kolektora izteku ievadot koplietošanas grāvī ŪSIK 381224:26 uz atzīmes 5.20 mLAS.
- 3.Polimēra materiālu kolektora Ø 110/88 SN8 aptīts ar sintētisku filtrmateriālu, tranšeja pildīta ar rupju grunti.
- 4.Kolektora iebūves dziļums no 0.75 m līdz 1.25 m un min slīpums 0.3%;
- 5.Izbūvēt sedimentācijas baseinu grāvīm, kuru izmantos kā ugunsdzēsības dīķi;
- 6.Ugunsdzēsības dīķim lietderīgais ūdens apjoms 54 m3, atbilstoši LBN 222-15;
- 7.Projektētas 2 sintētisko materiālu ugunsdzēsības akas Ø 675/600 mm ar metāla vāku.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ



11.attēls Griezums 1-1 ugunsdzēsības dīķim

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

Pirms meliorācijas sistēmas pārbūves un ugunsdzēsības dīķa būvniecības jāizstrādā būvprojekts.

Nav pieļaujama neattīrītu kanalizācijas ūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmā.

Elektronisko sakaru tīklu kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta elektronisko sakaru tīklu izbūve.

Detālplānojuma risinājumos ir attēlots perspektīvā iespējamais elektronisko sakaru tīklu izvietojums projektējamās Treiju ielas sarkanajās līnijās, paredzot pievadus ārpus ielas braucamās daļas cietā seguma.

Telekomunikāciju infrastruktūras iespējamais risinājums attēlots Grafiskās daļas kartē DP-4. Darbu izpildei nepieciešama tehniskā projekta izstrāde. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA „TET” tehniskajiem standartiem.

Piebraucamās ielas un transporta kustības risinājums

Piebraukšana teritorijai paredzēta no esošās Kviešu ielas un projektējamās Treiju ielas.

Ielas sarkanajās līnijās detālplānojuma grozījumu teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar “Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma DP - 4” plānu parces Nr.17.,18).

Ielu apgaismojumu plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņu ielu sarkanajās līnijās. Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

Treiju ielas brauktuves platums plānots 5.5 m platumā, brauktuves platumu precizējot, ielu būvprojektu izstrādes stadijā. Gājējiem paredzēta ietve, kuras platums ir 1,5 m. Šķērsprofilu skatīt grafiskās daļas rasējumā DP - 4. Treiju ielas galā ir paredzēts apgrīšanās laukums ar R - 8, savukārt ielas vidus posmā paredzēts apgrīšanās laukums 12x12m, jo atbilstoši 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 84. pantā noteiktajam plānotās ielas garums pārsniedz 150 m.

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Veicot ēku būvprojektēšanu, nepieciešams papildus izvērtēt trokšņu ietekmi teritorijā, un nepieciešamības gadījumā būvprojektā paredzēt pasākumus trokšņa samazināšanai.

Paredzēts, ka piebraucamo ceļu - Treiju iela un Kviešu ielu izmantos sekojošs autotransports:

- Jaunizveidotās/jaunatdalāmās zemes vienību īpašnieku vieglās automašīnas;
- sertificēts atkritumu apsaimniekotājs;
- nepieciešamības gadījumā arī valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests, u.c. operatīvais transports.

Teritorijas lietošanas mērķi un atļautā izmantošana

Jaunizveidotās zemes vienības lietošanas mērķis noteikts saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" un Babītes novada teritorijas plānojuma apbūves nosacījumiem.

Detālplānojuma teritorijas lietošanas mērķis, atļautā izmantošana un apbūves rādītāji					
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis			Atļautā izmantošana		
Nr.	Kods	Apraksts	Apzīmējums	Apraksts	Apbūves blīvums
1	0601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	DzS	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija līdz 2500 m ²	30 %
2	1101	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	TL	Līnijbūvju apbūves teritorija	-----
3	1201	Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	DZS1	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija	-----

3.tabula Detālplānojuma teritorijas lietošanas mērķis, atļautā izmantošana un apbūves rādītāji

4.tabula Plānotā teritorijas izmantošana, apgrūtinājumi, zemes lietošanas mērķi un adresācija

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

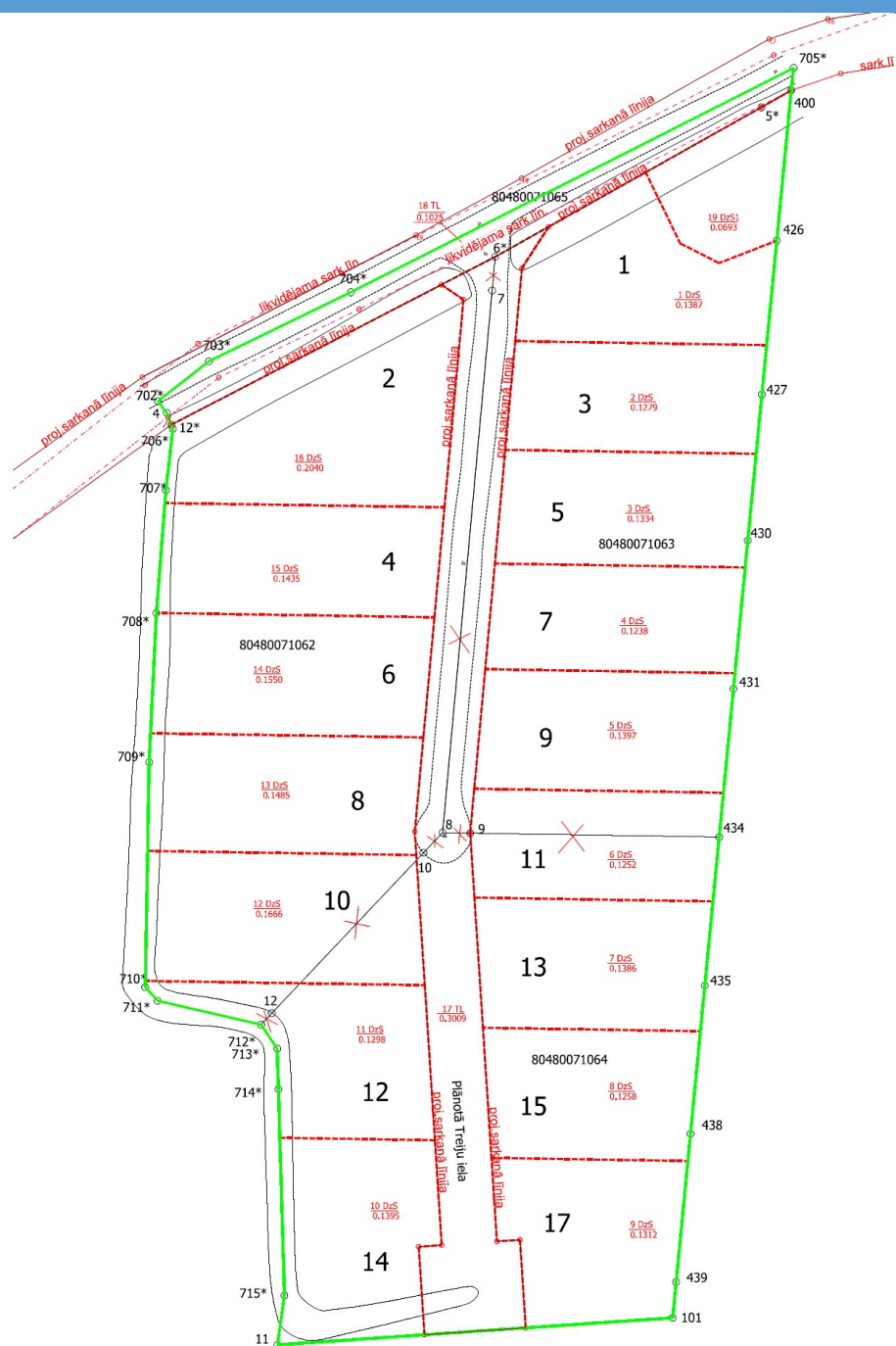
Plānotā teritorijas izmantošana, apgrūtinājumi, NĪLM un adresācija

Nr.	Plānotā (ārdabā) izmantošana	Plānotās zemes vienības platība (ha)	Zemes lietošanas mērs-NĪLM	Maksimālais apbūves blīvums	Minimālā brīvā zaļā teritorija	Maksimālā apbūves intensitāte	Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona apgr.kods 7312070202(ha)	aizsargjosla gar ielu-sarkanā līnija NI objekta apgr.kods 7312030100 (ha)	ceļa servitūta teritorija NI objekta apgr.kods 7315030100 (ha)	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem NI objekta apgr.kods 7312010400 (ha)	elektrības 0.4 kV kabeļa aizsargjoslas teritorija NI objekta apgr.kods 7312050201 (ha)	Adresācijas priekšlikums
1	DzS	0.1387	0601	30%	40%	65%	0.1387	—	0.0029	0.0174	—	Treiju iela 1, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
2	DzS	0.1279	0601	30%	40%	65%	0.1279	—	—	—	—	Treiju iela 3, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
3	DzS	0.1334	0601	30%	40%	65%	0.1334	—	—	—	—	Treiju iela 5, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
4	DzS	0.1238	0601	30%	40%	65%	0.1238	—	—	—	—	Treiju iela 7, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
5	DzS	0.1397	0601	30%	40%	65%	0.1397	—	—	—	—	Treiju iela 9, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
6	DzS	0.1252	0601	30%	40%	65%	0.1252	—	—	—	—	Treiju iela 11, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
7	DzS	0.1386	0601	30%	40%	65%	0.1386	—	—	—	—	Treiju iela 13, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
8	DzS	0.1258	0601	30%	40%	65%	0.1258	—	—	—	—	Treiju iela 15, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
9	DzS	0.1312	0601	30%	40%	65%	0.1312	—	—	—	—	Treiju iela 17, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
10	DzS	0.1395	0601	30%	40%	65%	0.1395	—	—	0.0289	—	Treiju iela 14, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
11	DzS	0.1298	0601	30%	40%	65%	0.1298	—	—	0.0252	—	Treiju iela 12, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
12	DzS	0.1666	0601	30%	40%	65%	0.1666	—	—	0.0163	—	Treiju iela 10, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
13	DzS	0.1485	0601	30%	40%	65%	0.1485	—	—	0.0127	—	Treiju iela 8, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
14	DzS	0.1550	0601	30%	40%	65%	0.1550	—	—	0.0130	—	Treiju iela 6, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
15	DzS	0.1435	0601	30%	40%	65%	0.1435	—	—	0.0119	—	Treiju iela 4, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
16	DzS	0.2040	0601	30%	40%	65%	0.2040	—	—	0.0379	—	Treiju iela 2, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
17	TL	0.3009	1101	—	—	—	0.3009	0.3009	—	0.0281	—	Treiju iela, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
18	TL	0.1025	1101	—	—	—	0.1025	0.1025	—	0.0641	0.0308	Kviešu iela, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads
19	DzS1	0.0693	1201	—	—	—	0.0693	—	0.0025	0.0153	—	Sintijas, Dzilnuciems, Babītes pag., Babītes novads

Adresācijas priekšlikums

Detālplānojuma ietvaros plānotajām zemes vienībām ir izstrādāts adresācijas priekšlikums (skatīt 12.attēlā).

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

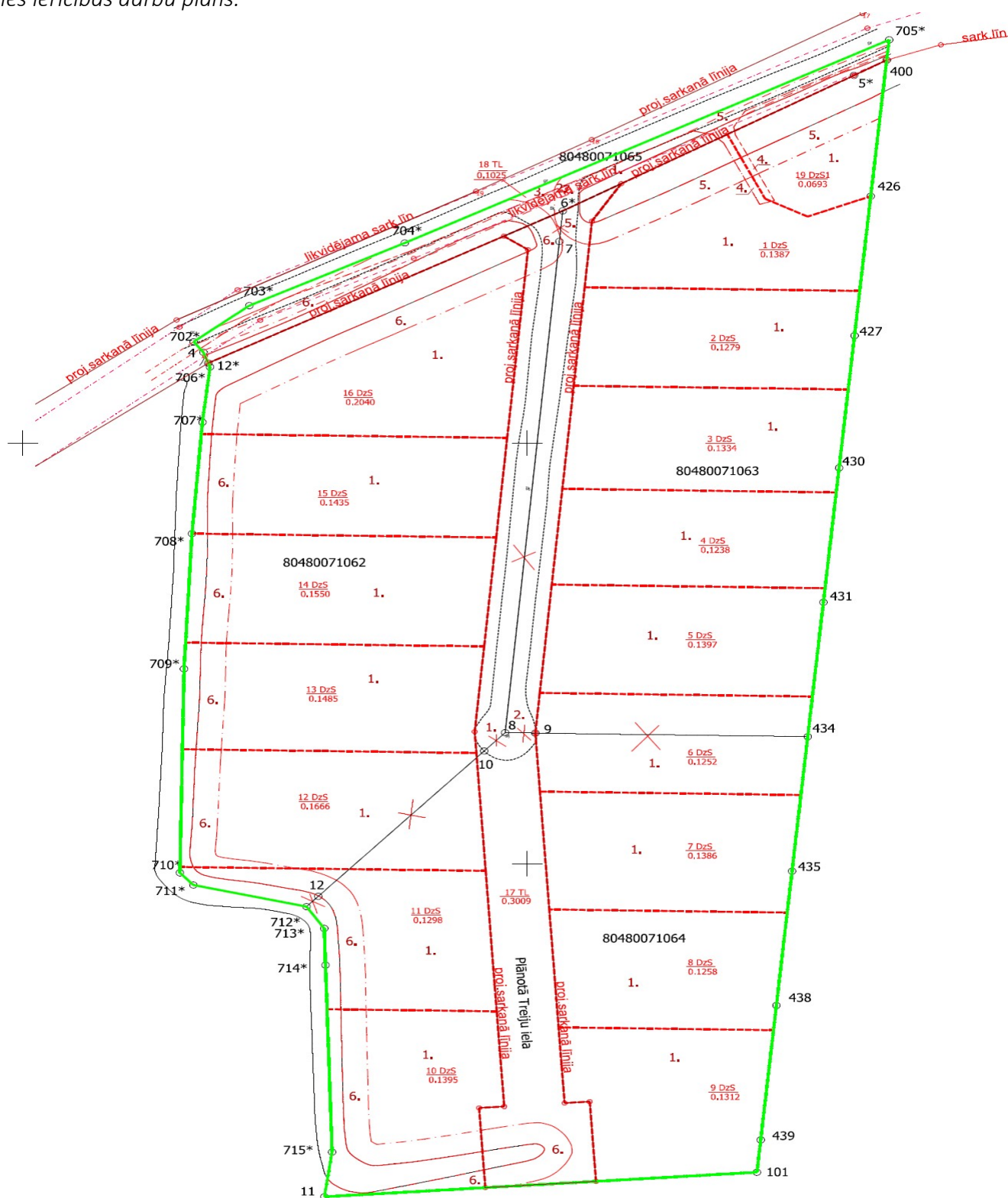


12.attēls, teritorijas adresācijas priekšlikuma plāns

Zemes ierīcības projekta risinājumu skatīt detālpārplānojuma grafiskās daļas lapā(DP-3)

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Zemes ierīcības darbu plāns.



II.

GRAFISKĀ DAĻA

1. Teritorijas pašreizējās izmantošanas plāns, DP-1, M 1:1000
2. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plāns, DP-2, M 1:1000
3. Zemes ierīcības darbu plāns DP-3, M 1:1000
4. Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma, DP-4, M 1:500
5. Meliorācijas sistēmas pārbūves priekšlikums, M 1:500

III.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

3.1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai, ko ietver nekustamo īpašumu "Sintijas", kadastra Nr. 8048 007 0249, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1064, "Treijas", kadastra Nr. 8048 007 1078, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1063, "Vizbules", kadastra Nr. 8048 007 1077, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1062 Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā.
2. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku/lietotāju/nomnieku maiņas.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

3.2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

3.2.1. Visās teritorijās atļautā izmantošana

(1) Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot Apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un būvju būvniecībai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:

- apstādījumu ierīkošanai;
- inženierbūvju būvniecībai;
- ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
- automašīnu (ar pilnu masu līdz 3,5 tonnām) novietošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām;
- palīgizmantošanai, kas:
 - o pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - o izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana- ēka vai būve;
 - o nav izmantojama dzīvošanai, ja Apbūves noteikumus nav noteikts citādi.

3.2.2. Visās teritorijās aizliegtā izmantošana

(1) Nevienā teritorijā nav atļauta tāda zemes, ēku, būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada augstāku iedzīvotāju apdraudējuma līmeni par maksimāli pieļaujamo un/ vai būtisku piesārņojumu– nepieļaujami augstu risku un/vai neatbilstību valsts vides aizsardzības un sabiedrības veselības institūciju vides kvalitātes normatīvo aktu prasībām, kā arī var apgrūtināt vai apdraudēt sabiedrisko drošību un cilvēku veselību.

(2) Nevienā apbūves teritorijā nav atļauts:

- izvietot ēkas un būves aizsargjoslās un tauvas joslā, ja tas ir pretrunā ar Aizsargjoslu likumu, Zvejniecības likumu vai citu normatīvo aktu prasībām;
- novietot, savākt un glabāt pamestus, nelietojamus motorizētus satiksmes līdzekļus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav noteiktā kārtībā projektēta un ierīkota metāllūžņu savāktovei vai iekļauta ēkā;
- vākt, uzkrāt vai glabāt atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;
- pielietot Apbūves noteikumos atļautām izmantošanām un palīgizmantošanām kuģu, kravas mašīnu, autobusu, vagonu korpusus vai to daļas;
- izvietot konteinerus, paviljonus, kioskus, ceļojumu treilerus un vagoniņus teritorijās, kur to neparedz Apbūves noteikumi, kā arī izmantot tos kā dzīvojamās telpas, izņemot gadījumus, ja zemesgabalam ir būvlaukuma statuss;
- būvēt jaunas apaļkoku gulbūves ciemu teritorijās ārpus aizmugures pagalma teritorijas, izņemot Lauku apbūves teritorijās (DzL) ciemu perifērijā ārpus kompaktas apbūves, ja tas nepazemina vides arhitektonisko kvalitāti;
- aizliegts veikt būvniecību piesārņotā teritorijā, izmantot zemi, ēkas un citas būves, nenovēršot esošo vides piesārņojumu.

3.2.3. Uzsākta projektēšana un būvniecība

Ja ir akceptēts (saskaņots) būvprojekts vai izsniegta būvatļauja un to derīguma termiņi nav beigušies līdz stājušies spēkā teritorijas plānojuma grozījumi, īpašnieks ir tiesīgs turpināt būvniecību.

3.2.4. Jaunu zemesgabalu veidošana

(1) Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas rasējumā DP - 3 *Zemes ierīcības plāns* un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

(2) Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta:

- apvienojot divas vai vairākas blakus esošas zemes vienības bez zemes ierīcības projekta izstrādes un par to ir pieņemts pašvaldības lēmums;
- izstrādājot atsevišķa zemes gabala zemes ierīcības projektu. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.

- (3) Pieļaujama zemes robežu pārkārtošana neizstrādājot detālplānojuma grozījumus.
- (4) Zemes vienību apvienošanai nav nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā esošās tuvākās ielas nosaukumu.

3.2.5. Pieklūšanas noteikumi

- (1) Nav atļauta zemesgabala vai būves izmantošana, ja zemesgabalam nav nodrošināta pieklūšana, tas ir, ja zemesgabals nerobežojas ar ceļu, ielu vai pieklūšanu nenodrošina servitūts.
- (2) Apbūves teritorijās ēkām un būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un būvju projektēšanas normatīviem.
- (3) Piebrauktuvju un caurbrauktuvju pieslēgumus pie maģistrālajām un vietējas nozīmes ielām jāparedz saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- (4) Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS,) zemesgabalam izbūvējams ne vairāk kā viens pieslēgums pašvaldības ielai vai ceļam.
- (5) Attālumi starp savrupmājām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
- (6) Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrausta.

3.2.6. Aizsardzība pret trokšņiem

- (1) Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
- (2) Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" prasībām.
- (3) Veicot vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

3.2.7. Meži, apstādījumi, atsevišķi koki un augi

- (1) Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- (2) Ierīkojot publiskus vai privātus apstādījumus, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.

(3) Zemesgabalus detālpārplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabalu robežām, ievērojot teritorijas izmantošanas noteikumus. Detālpārplānojuma teritoriju - ielas sākumos pa sarkanajām līnijām vai ielā blakus sarkanajai līnijai atļauts izvietot automātiskās paceļamās barjeras autotransporta kustības ierobežošanai.

(5) Apliecinājumu koku ciršanai meža zemēs un saskaņojumus koku ciršanai ārpus meža zemēm izsniedz normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

3.2.8. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība

(1) Veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un dabiskais reljefs.

(2) Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

2.2.9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

(1) Visā detālpārplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

(2) Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālpārplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

(3) Būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

3.3.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS) Zemes vienības Nr.1-16

6. Savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzS) ir teritorijas, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

6.1. savrupmāja – vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja;

6.2. palīgizmantošana - saimniecības ēkas.

7. Zemes vienības minimālā platība ir 1200 m².

8. Zemesgabala minimālā ielas fronte – 20 m.

9. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%.

10. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 65%.

11. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 40%.

12. Maksimālais stāvu skaits:

13.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;

13.2. saimniecības ēkām – 1,5 stāvi.

13. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m, maksimālais saimniecības ēku augstums - 6 m.

14. Būvlaide gar projektējamo Treiju ielu – 6m,
15. apbūves līnija – attālums no zemes gabala robežas, kas neatrodas gar ielu, līdz kurai atļauts celt ēkas/ būves, noteikta 4m.
16. Žogus apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts izvietot atbilstoši Apbūves noteikumiem pa zemes vienībās robežām, ņemot vērā nosacījumus:
 - 17.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
 - 17.2. stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;
 - 17.3. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
17. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”;
18. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību;
19. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
19. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 19.1. žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās gar ielām un piebraucamajiem ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,6 m un vismaz 40% caurredzamiem (starp stabiem un virs cokola, skatoties perpendikulāri pret žoga plakni);
 - 19.2. ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 m;
 - 19.3. ja blakus zemesgabalu īpašnieki nevar vienoties par žoga veidu un augstumu ielas frontē, Pašvaldība izvērtē abu priekšlikumus un nosaka kādu žogu būvēt. Šis lēmums ir saistošs abiem zemesgabalu īpašniekiem.
 - 19.4. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0,00 līmeni esošo vai plānoto ietves (ceļa) līmeni ielas (ceļa) pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0,00 atzīme jānosaka zemesgabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties;
 - 19.5. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

3.3.4. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)

Zemes vienības Nr.17.,18.

20. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur atļauts ierīkot:

- 20.1. ielu;
- 20.2. piebraucamos ceļus;
- 20.3. gājēju ietves;
- 20.4. laukumus.

21. Ielu būvniecību, ja tas tiek paredzēts ielu tehniskajā projektā, var veikt pa kārtām.

22. Projektējamām ielām noteikts sarkano līniju platums – 12m, brauktuve ar cieta segumu – 5.5 m, gājēju celiņš ar cieta segumu bez apmales bortakmeņiem – 1.5 m.

3.3.5.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS1)

Zemes vienība Nr.19.

23. Savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzS1) ir teritorijas, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

23.1.ugunsdzēsības dīķis

24. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) zemes vienībai jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

25. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) uz zemes vienības izveidojams un saglabājams projektējamais ugunsdzēsības dīķis.

26. Pēc centralizēta ūdensvada izbūves, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem), dīķi atļauts aizbērt un zemes vienību atļauts izmantot atbilstoši atļautajai izmantošanai – DzS, pievienojot to blakus esošajam zemes gabalam.

3.3.6.AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

27. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

28. Aprobežojumi aizsargjoslās:

28.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti;

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

IV.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā teritorijas īpašniece apņemas veikt sekojošas darbības, lai realizētu detālplānojuma "Detālplānojums zemes vienībām "Sintijas", "Treijas", "Vizbules", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā" teritorijas attīstību, sekojošā kārtībā:

1. Īstenošanas kārtība:

Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veikt ielu, piebraucamo ceļu, ugunsdzēsības dīķa, un plānoto inženierkomunikāciju projektēšanu un projektu saskaņošanu. Saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai, un veikt šo būvju izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.

Ja detālplānojuma grozījumu īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu sadalījumam ir jābūt precizētam būvprojektos

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

un tam ir jābūt saistītam ar iepriekš izbūvēto, pirmajā kārtā paredzot teritorijas daļas attīstību, kas iekļauj ugunsdzēsības ūdens ņemšanas tilpnes un ielas līdz tam, izbūvi.

Veikt robežu pārkārtošanas un zemes vienību sadalīšanas darbus atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un pašvaldības lēmumam par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojuma teritorijai. Lēmums par adrešu piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu tiek pieņemts tikai uz to detālplānojuma teritorijas daļu, kurā ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā ielas, kas izbūvētas vismaz ar saistvielām nesaistītu ceļa segas konstruktīvo kārtu, un plānotās inženierkomunikācijas, tai skaitā ugunsdzēsības ūdens ņemšanas tilpne.

Projektēšana un būvniecība katrā detālplānojuma teritorijā izdalītajā zemes vienībā var tikt organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtība izstrādātajiem un akceptētajiem būvprojektiem.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā plānotās ielas izbūvēt un nodot ekspluatācijā ar cieto segumu.

2. Būvniecība:

Būvniecības laikā bojātie ceļi jāatjauno līdz to sākotnējam stāvoklim būvdarbu ierosinātajam.

3. Apsaimniekošana:

Par ielu un inženierkomunikāciju apsaimniekošanu atbildīgs to īpašnieks.

Detālplānojuma realizācijas termiņš:

- 1) uzsāk 2021.gada 1.janvārī
- 2) ceļu un inženierkomunikāciju izbūvi īsteno 2 gadu laikā.

Detālplānojuma realizācijas izpildes un inženierkomunikāciju apsaimniekošanas kārtība un termiņi saistoši saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanas kārtību un tā pielikumiem.

Detālplānojuma realizācijas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Realizācijas kārtība precizējama pēc administratīvā līguma izstrādes ietvaros.

ĪPAŠNIECE SINTIJA BINDERE:

Paraksts

Sagatavoja: S.Sokolova

SIA Ģeodēzija S