

Nekustamā īpašuma
„Rotaļu iela 2”
**Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes
novadā**

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8048 001 0845

DETĀLPLĀNOJUMS

1.sējums

Pasūtītājs/Īpašnieks:

Izstrādātājs: SIA “Detālplānojumi SB”

2020

SATURS

1.SĒJUMS

<u>I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS</u>		5
IEVADS		5
1. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI		6
2. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA		7
3. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI		8
3.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums		11
<u>II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI</u>		15
1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA		15
2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)		15
3. VIDES PIEEJAMĪBA		18
4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI		18
5. PRAŠĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM		18
<u>III DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA</u>		20
1. TERITORIJAS PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS PLĀNS (TERITORIJAS PLĀNOJUMA FRAGMENTI)	Lapa 1	21
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS, APGRŪTINĀJUMU UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU PLĀNS	Lapa 2	22
3. TERITORIJAS PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS PLĀNS	Lapa 3	23
4. APGRŪTINĀJUMU UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU PLĀNS	Lapa 4	24
5. SARKANO LĪNIJU PLĀNS	Lapa 5	25
6. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS	Lapa 6	26
7. ELEKTROAPGĀDES NODROŠINĀJUMA SHĒMA	Lapa 7	27
8. VIDĒJĀ SPIEDIENA GĀZES APGĀDES NODROŠINĀJUMA SHĒMA	Lapa 8	28
9. VIETĒJO ŪDENS UN SADZĪVES KANALIZĀCIJAS SISTĒMU IZVIETOJUMA SHĒMA	Lapa 9	29
10. TRANSPORTA KUSTĪBAS SHĒMA	Lapa 10	30
11. ZEMES IERĪCĪBAS PLĀNS	Lapa 11	31
12. SĒTU IZVIETOJUMU SHĒMA	Lapa 12	32

2.SĒJUMS

<u>IV DAĻA. KOPSAVILKUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU</u>	5
1. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu	5
2. Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	6
3. Paziņojumi par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	16
4. Īpašuma tiesību apliecinājošie dokumenti	19
5. Institūciju nosacījumi detālplānojuma izstrādei	27
6. Ziņojums par detālplānojuma izstrādei izsniegto nosacījumu ievērošanu	40
7. Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām	46
8. Lēmums par detālplānojuma projekta publisko apspriešanu	47
9. Paziņojumi par detālplānojuma projekta publisko apspriešanu	49
10. Publiskās apspriešanas sanāksme	52
11. Institūciju atzinumi par detālplānojuma projektu	54
11.1. Institūciju atzinumu apkopojums	63
12. Ziņojums par saņemtajiem priekšlikumiem un atzinumiem	64
PIELIKUMI	66
Topogrāfiskais plāns	67
„Ģeotehniskā izpēte”	68
Pilnvaras	75
Sertifikāts Zemes ierīcības darbu veikšanai (Sert.- AA000000042) un detālplānojuma izstrādātāja izglītības dokuments	78
Administratīvā līguma projekts	80

I daļa

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums nekustamā īpašuma “Rotaļu iela 2”, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0845 (turpmāk – nekustamais īpašums) uzsākts un izstrādāts, pamatojoties uz īpašnieka SIA “Biķernieku 200” (reģistrācijas Nr.40103938486) iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2019.gada 27.novembra lēmumu (sēdes protokols Nr.20, 10.§) un Darba uzdevumu Nr. 13-2019.

Detālplānojuma izstrādes vadītāja ir Babītes novada pašvaldības, Plānošanas un būvniecības daļas vadītāja Veldze Liepa.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un atzinumiem;
- „Teritorijas attīstības plānošanas likumu”;
- „Aizsargjoslu likumu”;
- „Zemes pārvaldības likumu”;
- „Būvniecības likumu”;
- Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru kabineta 2014.gada 08.jūlija noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
- Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”;
- Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumiem Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””;
- Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves””;
- Ministru kabineta 2014.gada 04.februāra noteikumiem Nr.61 „Noteikumi par Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un aprūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu klasifikatoru”;
- Ministru kabineta 2018.gada 04.septembra noteikumiem Nr.558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”;
- Darba uzdevumu Nr. 05-2019 detālplānojuma izstrādei;
- Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas

plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem;

- citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas attiecināmi uz detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma projekta sastāvā ietilpst:

1. Paskaidrojuma raksts;
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi;
3. Grafiskā daļa;
4. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu.

Ar detālplānojuma izstrādi saistītie dokumenti apkopoti atsevišķā sējumā “KOPSAVILKUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU”.

Detālplānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz SIA „Ģeoprojekts” (reģistrācijas Nr. LV40203146764) uzmērītā un 2019.gada 13.decembrī Babītes novada pašvaldībā reģistrētā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis – Detalizēt zemes vienību izmantošanu un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijā privātmāju būvniecību, izvērtējot un nosakot transporta infrastruktūrai nepieciešamo teritoriju nekustamā īpašuma „Rotaļu iela 2” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0845.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:

- Veikt teritorijas inženierizpēti un noteikt teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas pasākumus un to veikšanas nepieciešamību.
- 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.
- Noteikt ielai nepieciešamo teritoriju sarkano līniju robežās, veidojot ielu tīklu ar jau esošajām ielām, attēlot ielu šķērsprofilus.
- Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas.
- Detālplānojuma projektam pievienot tehniski ekonomisko pamatojumu konkrētu ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumu izvēlei.
- Detālplānojuma izstrādes gaitā izvērtēt teritorijas meliorācijas sistēmu un nepieciešamības gadījumā izstrādāt tās pārkārtošanas projektu, ko izmantot detālplānojuma teritorijas apbūves plānošanā.
- Izvērtēt esošos un potenciālos teritorijas attīstības un izmantošanas riskus.
- 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.

- Darba uzdevumi var tikt precizēti atbilstoši iesniegtajam reisinājumam vai institūciju izdotajiem nosacījumiem.

2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamais īpašums atrodas apdzīvotā vietā Babītes novadā, Babītes pagastā, Mežārēs. Detālplānojuma izstrādes robežas atbilst nekustamā īpašuma robežām 0.3579 ha platībā. Esošā detālplānojuma teritorija kā jauns nekustamais īpašums atdalīts saskaņā ar iepriekš izstrādātu detālplānojumu nekustamā īpašuma „Lielie Dreimaņi” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0011”, Babītes novada pašvaldības domes 23.10.2013. lēmums „Par detālplānojuma apstiprināšanu nekustamā īpašuma „Lielie Dreimaņi” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0011” (prot.Nr.16, 1.§).

Saskaņā ar Situācijas plānu (01.08.2014. reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā) detālplānojuma teritorijā atrodas ūdensobjektu zeme (tajā skaitā zeme zem ūdeņiem) un zeme zem ēkām un pagalmiem. Dīķis no kopējās platības aizņem ~0.1403 ha lielu platību.

Saskaņā ar Aprūtinājumu plānu (01.08.2014. reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā), detālplānojuma teritorija aprūtināta ar:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai (7312070201);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) - likvidējama;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300);
- mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0.1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritoriju (7311020300);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) - likvidējama pēc apgaismes kabeļa demontāžas;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101).

Saskaņā ar topogrāfisko plānu, detālplānojuma teritorijā atrodas šādas inženierkomunikācijas:

- apgaismes kabelis ar apgaismes stabiem;
- sadzīves kanalizācijas pašteses cauruļvads;
- orientējošs Tet elektronisko sakaru kabelis - nedarbojošs.

Ārpus detālplānojuma teritorijas Rotaļu ielā ir izbūvētas šādas inženierkomunikācijas:

- 0,4kV zemsprieguma elektrokabelis ar sadales skapjiem;
- apgaismes kabelis ar apgaismes stabiem un apgaismes sadales skapi;
- pazemes vidēja spiediena gāzes vads.

Pie projekta “Ceļa projektēšana objektā “Lielie Dreimaņi” Rīgas rajona Babītes pagastā” teritorijai tika veikta ģeotehniskā izpēte. Tagadējā detālplānojuma teritorija ietilpst šajā izpētītajā teritorijā, tāpēc jauna ģeotehniskā izpēte netika veikta. Saskaņā ar ģeotehnisko izpēti, detālplānojuma teritorijas reljefs ir samērā līdzens ar absolūto atzīmi 0.1 - 3.00m. Teritorijas ģeotehniskie apstākļi ir nosacīti nelabvēlīgi, negatīvs faktors ir vājo grunšu atrašanās ģeotehniskā griezuma augšējā daļā, kā arī augstais maksimālais gruntsūdens līmenis. Ūdens piesātinātām putekļainām smiltīm ir raksturīgas tiksotropās īpašības. Hidrodinamisko iedarbību rezultātā tās zaudē struktūru un veido plūdeni. Tas jāņem vērā, ja būvbedri iedziļina zem ūdens līmeņa. Objektā nepieciešams veikt papildus ģeotehnisko izpēti, lai konstatētu vājo grunšu izplatības zonas.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta no Rotaļu ielas, kurā izbūvēta brauktuve – bruģēts ceļš.

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam, nekustamais īpašums atrodas ciema teritorijā, funkcionālajā zonā Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS). Detālplānojuma teritorija atrodas plūdu riska teritorijā, kas pakļauta potenciālai applūšanai hidrotehnisko būvju dambju avāriju gadījumā un ir teritorijas ar maksimālo pavasaru palu ūdens līmeni 1% pārsniegšanas varbūtību; paaugstinātā trokšņu zonā; 5km zonā ap starptautisko lidostu "Rīga" un projektējamā lidlauka "Spilve" kontrolpunktiem, kur objektu būvniecībai, kuru absolūtais augstums par 30m un vairāk pārsniedz kontrolpunkta absolūto augstumu saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja; VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga" gaisa kuģu pacelšanās/nolaišanās 15km sektorā.

Nekustamais īpašums robežojas ar zemes vienībām:

- Rotaļu iela 4 (kadastra apzīmējums 8048 001 0846);
- Zīļu iela 5 (kadastra apzīmējums 8048 001 0847);
- Zīļu iela 3 (kadastra apzīmējums 8048 001 0848);
- Zīļu iela 1 (kadastra apzīmējums 8048 001 0849);
- Ābeļu iela 9 (kadastra apzīmējums 8048 001 0336);
- Ābeļu iela 7 (kadastra apzīmējums 8048 001 0211);
- Ābeļu iela 5 (kadastra apzīmējums 8048 001 0210);
- Ābeļu iela 3 (kadastra apzīmējums 8048 001 0209);
- “Mazie Dreimaņi” (kadastra apzīmējums 8048 001 0564);
- Rotaļu iela (kadastra apzīmējums 8048 001 0865).

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam īpašumam ar detālplānojumu tiek detalizēta plānotā (atļautā) izmantošana (zonējums): **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).**

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 0.3579 ha tiek sadalīta 2 zemes vienībās. Jaunveidojamās zemes vienības plānotas ar platību, ne mazāku par 1200 m²; ar plānoto (atļauto)

izmantošanu - Savrupmāju dzīvojamā apbūve (DzS), kurās paredzēta dzīvojamā apbūve - savrupmājas ar vai bez saimniecības ēkām.

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem 18.2. punktu - atļauts veidot jaunu zemes vienību, kas ir pieejama pa ne mazāk kā 6 m platu servitūta ceļu (piebrauktuvi), ja zemes vienība tieši nerobežojas ar ceļu, ielu vai laukumu. Jaunveidojamā zemes vienībā Nr.1 tiek noteikta teritorija, kas var kalpot par ceļa servitūta teritoriju 6m platumā, kas iet no Rotaļu ielas gar nekustamā īpašuma “Mazie Dreimaņi” (kadastra apzīmējums 8048 001 0564) robežu. Ceļa servitūta teritorija noteikta par labu jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta no Rotaļu ielas, kurā izbūvēta brauktuve – bruģēts ceļš. Piebraukšana jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1 paredzēta no Rotaļu ielas apgriešanās laukuma. Jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2. piebraukšana paredzēta pa ceļa servitūta teritoriju 6m platumā.

Ārpus detālplānojuma teritorijas Rotaļu ielas šķērsprofils izstrādāts, ņemot vērā 2013.gada 23.oktobrī apstiprinātā detālplānojuma „Lielie Dreimaņi” (prot.Nr.16, 1.§) izstrādātos šķērprofilus un esošo situāciju. Izbūvētā brauktuve un esošās komunikācijas (0,4kV zemsprieguma elektrokabelis ar sadales skapjiem; apgaismes kabelis ar apgaismes stabiem un apgaismes sadales skapi; pazemes vidēja spiediena gāzes vads) nobīdās ar detālplānojumā „Lielie Dreimaņi” plānoto, tādēļ detālplānojumā rasts risinājums, lai pēc iespējas tuvinātu jaunus projektējamus šķērsprofilus apstiprinātā detālplānojuma „Lielie Dreimaņi” izstrādātajiem šķērprofiliem, ņemot vērā esošo situāciju un jaunus institūciju sniegtos nosacījumus. Šķērsprofilos projektējamās komunikācijas un pārējās inženierbūves precīzē tehniskajos būvprojektos.

Esošās un projektējamās inženierkomunikācijas Rotaļu ielā paredzētas ielu sarkanajās līnijās. Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais 0.4kV zemsprieguma elektrokabelis un projektējamais pazemes vidēja spiediena gāzes vads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas pa ceļa servitūta teritoriju, un Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais pazemes ūdensvads un projektējamais sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas gar esošo dīķi, veidojot apgrūtinājumus (projektējamus) jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1. Projektējamo inženierkomunikāciju novietnes norādītas orientējoši un precizējamās tehniskajos projektos. Detālplānojuma teritorijā un ārpus tās Rotaļu ielas sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:

- elektroapgādes sistēmai, izbūvei paredzot vietu 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līniju pievadus no esošās 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līnijas Rotaļu ielā, un paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm;
- centralizētai gāzes apgādei, izbūvei paredzot vietu pazemes vidēja spiediena gāzes vada pievadus no Rotaļu ielas, un paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes;
- centralizētajam ūdensvadam, izbūvei paredzot orientējošu vietu ūdensvadam Rotaļu iela sarkanajās līnijās un pievadus, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;

- centralizētajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam, izbūvei paredzot orientējošu vietu sadzīves notekūdeņu kanalizācijai un pievadiem, līdz tās 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.

Esošais apgaismes kabelis gar dīķi un tā aizsargjosla likvidējami.

Esošais orientējošais Tet elektronisko sakaru kabelis (nedarbojošs) un tā aizsargjosla likvidējams, saskaņā ar 2013.gada 23.oktobrī apstiprināto detālplānojumu „Lielie Dreimaņi” (prot.Nr.16, 1.§). Pie ceļa būvniecības darbiem tika saņemts saskaņojums, ka kabelis dabā neeksistē.

Esošais drenāžas posms likvidējams, saskaņā ar nekustamā īpašuma “Lielie Dreimaņi” ielu izbūves projektu.

Esošais bruģētais celiņš gar dīķi likvidējams.

Detālplānojuma teritorijā plānots pārkārtot sarkano līniju, izveidojot kabatu gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas orientējošai novietnei. Jauna zemes vienība netiek izveidota, sarkanā līnija veidos apgrūtinājumu jaunveidojamā zemes vienībā Nr. 1 ceļa servitūta teritorijā.

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

- teritoriju, kas var kalpot kā ceļa servitūta teritorija (7315030100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 0.4kV elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) – projektējamām komunikācijām;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) – projektējamām komunikācijām;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101) – projektējamām komunikācijām;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101) – projektējamām komunikācijām;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100).

Saskaņā ar ģeotehnisko izpēti ņemt vērā, ka teritorijā ūdens piesātinātām putekļainām smiltīm ir raksturīgas tiksotropās īpašības un hidrodinamisko iedarbību rezultātā tās zaudē struktūru un veido plūdeni. Tas būtu jāņem vērā, ja pie ēku būvniecības būvbedri iedziļina zem ūdens līmeņa. Sakarā ar gruntsūdens līmeņa iespējamu celšanos ziemas-pavasara un vasaras-rudens periodā, ilgstošo lietusgāžu vai intensīvas sniega segas kušanas rezultātā, rekomendējams apbūvējamo teritoriju pacelt, uzberot tīru minerālu sablīvētu grunti, kā arī veikt hidromelioratīvus pasākumus un drenāžas sistēmas ierīkošanu. Drenāžas sistēmas ierīkošanai rekomendējams veikt dabīgās grunts noņemšanu un tās aizvietošanu ar vidēji rupju vai rupju smilti – grunti ar labām filtrācijas īpašībām.

Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegts adresācijas priekšlikums - numerācija saskaņojama pie adrešu piešķiršanas.

Ēku būvniecību drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma administratīvā līguma prasībām. Pie ēku būvniecības būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos noteiktos pasākumus.

Plānojot apbūvi, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietusūdens akām attiecīgajā zemes gabalā ar infiltrāciju gruntī.

3.1. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

Ārpus detālplānojuma teritorijas Rotaļu ielas šķērsprofils izstrādāts, ņemot vērā 2013.gada 23.oktobrī apstiprinātā detālplānojuma „Lielie Dreimaņi” (prot.Nr.16, 1.§) izstrādātos šķērsprofilus un esošo situāciju. Izbūvētā brauktuve un esošās komunikācijas (0,4kV zemsprieguma elektrokabelis ar sadales skapjiem; apgaismes kabelis ar apgaismes stabiem un apgaismes sadales skapi; pazemes vidēja spiediena gāzes vads) nobīdās ar detālplānojumā „Lielie Dreimaņi” plānoto, tādēļ detālplānojumā rasts risinājums, lai pēc iespējas tuvinātu jaunus projektējamus šķērsprofilus apstiprinātā detālplānojuma „Lielie Dreimaņi” izstrādātajiem šķērsprofiliem, ņemot vērā esošo situāciju un jaunus institūciju sniegtos nosacījumus. Šķērsprofilos projektējamās komunikācijas un pārējās inženierbūves precizē tehniskajos būvprojektos.

Esošās un projektējamās inženierkomunikācijas Rotaļu ielā paredzētas ielu sarkanajās līnijās. Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais 0.4kV zemsprieguma elektrokabelis un projektējamais pazemes vidēja spiediena gāzes vads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas pa ceļa servitūta teritoriju, un Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais pazemes ūdensvads un projektējamais sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas gar esošo dīķi, veidojot aprūtinājumus (projektējamus) jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1. Inženierkomunikāciju novietnes norādītas orientējoši un precizējamās tehniskajos projektos.

1. Elektroapgāde

Rotaļu ielā sarkano līniju robežās ir esošs 0,4kV zemsprieguma elektrokabelis ar sadales skapjiem.

Rotaļu ielā un ceļa servitūta teritorijā izbūvei paredzētas vietas 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līniju pievadiem no esošās 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līnijas Rotaļu ielā. Zaļajā zonā pie sarkanajām līnijām paredzētas orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 2020.gada 31.janvārī izsniegtajiem „Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei” Nr. 30AT00-05/TN-5005 un saskaņā ar 2020.gada 25.janvārī izsniegto nosacījumu pielikumu.

Jaunās apbūves tuvumā A/S “Sadales tīkls” tīkliem piederošie elektroapgādes objekti uzrādīti A/S “Sadales tīkls” tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā vienam īpašumam vidēji 16kW, t.i. 2 X 16kW=32kW.

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

Detālpārplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19.,19¹, 23. un 24.pants.

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

2. Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija

Detālpārplānojuma teritorijā netiek paredzēta vieta projektējamā elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijai.

Esošais orientējošais Tet elektronisko sakaru kabelis (nedarbojošs) un tā aizsargjosla likvidējams, saskaņā ar 2013.gada 23.oktobrī apstiprināto detālpārplānojumu „Lielie Dreimaņi” (prot.Nr.16, 1.§). Pie ceļa būvniecības darbiem tika saņemts saskaņojums, ka kabelis dabā neeksistē.

Pirms pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīklu izbūves, nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA „Tet” 2020.gada 11.februārī izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. PN-69659.

3. Ūdens apgāde

Rotaļu ielā sarkano līniju robežās paredzēta orientējoša novietne projektējamā centralizētā ūdensvada izbūvei, paredzot ūdensvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 ūdensvada ievads paredzēts gar esošo dīķi. Ūdensvada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Ūdensvada izbūves darbu sākšana pieļaujama katrai zemes vienībai pēc tehniskā projekta izstrādes.

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem 85.punktu, līdz centralizētā ūdensvada izbūvei un ūdens urbuma izveidošanai, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā. Ūdens būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu orientējoša novietne parādīta grafiskajā daļā “Vietējo ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojumu shēma”.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības inspekcijas” 2020.gada 28.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./1824/6.

4. Sadzīves kanalizācija

Rotaļu ielā sarkano līniju robežās paredzēta orientējoša novietne projektējamā centralizētā sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada izbūvei, paredzot sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada ievadus līdz katrai zemes vienībai, kad tiks veidots pieslēgums esošajai kanalizācijas sistēmai Babītes novadā. Līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada ievads paredzēts gar esošo dīķi. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas atbilstoši normatīvo aktu prasībām saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām.

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem 87.punktu, līdz centralizētā sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot decentralizētas kanalizācijas sistēmu izveidošanu.

Plānotajās zemes vienībās paredzētas attīrīšanas iekārtas 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. Vietējo decentralizētas kanalizācijas sistēmu orientējoša novietne parādīta grafiskajā daļā “Vietējo ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojumu shēma”.

Projekta kanalizācijas apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības inspekcijas” LR VM „Veselības inspekcijas” 2020.gada 28.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./1824/6.

5. Gāzes apgāde

Rotaļu ielā sarkano līniju robežās ir esošs pazemes vidēja spiediena gāzes vads.

Rotaļu ielā un ceļa servitūta teritorijā izbūvei paredzētas vietas pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada pievadiem no esošā pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada Rotaļu ielā. Paredzētas arī gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar AS „GASO” 2020.gada 31.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/407.

6. Ugunsdzēsības ūdensapgāde

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot detālplānojuma teritorijā esošo dīķi, kam ir brīva piekļūšana, ir izbūvēts apgriešanās laukums un ugunsdzēsības akas. Pārējie ugunsdzēsības nosacījumi saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvo aktu regulējumiem.

Kad tiks izbūvēts centralizēts ūdensvads, ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrantus Rotaļu ielā (hidranta apkalpošanas zona 200 m), hidrantu atrašanās vieta nosakāma/precizējama tehniskajā projektā.

7. Meliorācija, lietus notekūdeņi

Saskaņā ar VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2020.gada 03.februārī izsniegtajiem nosacījumiem „Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei īpašumam “Rotaļu iela 2”, Babītes pagastā, Babītes novadā” Nr. Z-1-12/106, pēc meliorācijas kadastra datiem vienība atrodas agrāk izbūvētā meliorācijas objektā: Rīgas raj. I/a „Spilve” obj. Strupi, šifrs 12484, 1968. gads. Pēc topogrāfiskā plāna materiāliem īpašumā izbūvēts dīķis, par kuras būvniecību VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas kadastra informācijas sistēmā nav projekta un izpilddokumentācija. Zemes vienība atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā.

Esošais drenāžas posms likvidējams, saskaņā ar nekustamā īpašuma “Lielie Dreimaņi” ielu izbūves projektu (skatīt detālplānojuma Grafisko daļu).

Lietus notekūdeņu novadīšana risināma ceļa servitūta būvprojektā.

8. Transporta infrastruktūra

Detālplānojuma teritorijā netiek atdalītas atsevišķas zemes vienības ielu sarkanajās līnijās.

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai nodrošināta no Rotaļu ielas, kurā izbūvēta brauktuve – bruģēts ceļš. Piebraukšana jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1 paredzēta no Rotaļu ielas apgriešanās luakuma. Jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2. piebraukšana paredzēta pa ceļa servitūta teritoriju 6m platumā, kas iet pa jaunveidojamo zemes vienību Nr.1 no Rotaļu ielas gar nekustamā īpašuma “Mazie Dreimaņi” (kadastra apzīmējums 8048 001 0564) robežu.

Projektējamās brauktuves piebraucamajiem ceļiem uz zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamās māju būvprojektos.

Esošās Rotaļu ielas parametri (saskaņā ar esošo situāciju vai 2013.gada 23.oktobrī apstiprinātā detālplānojuma „Lielie Dreimaņi” risinājumu):

- sarkanās līnijas – 12 m;
- esošā brauktuve ar bruģa segumu – 6 m;
- projektējams gājēju celiņš – 1.5 m.

Jaunveidojamā zemes vienībā Nr.1 tiek noteikta teritorija, kas var kalpot par ceļa servitūta teritoriju 6m platumā, kas iet no Rotaļu ielas gar nekustamā īpašuma “Mazie Dreimaņi” (kadastra apzīmējums 8048 001 0564) robežu. Ceļa servitūta teritorija noteikta par labu jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2.

Izstrādājot ielas projektu, ņemti vērā VAS „Latvijas Valsts ceļi” 2020.gada 04.februārī izsniegtos „Nosacījumus detālplānojuma izstrādei” Nr. 4.3.1/1381.

Sagatavoja: S.Batkovska