

Detālplānojuma grozījumi nekustamā īpašuma Lāču iela 12 zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0431, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā



Pasūtītājs:		_____Aleksandrs Laucka
Izstrādes vadītājs:	Teritorijas plānotājs	_____I.Griezne
Izstrādātājs:	Teritorijas plānotāja, arhitekta	_____Z.Koroļa

Tukums, 2015.gads

PROJEKTA SASTĀVS

1. nodaļa	Paskaidrojuma raksts		Lpp. Nr.
1.1.	Ievads		
1.2.	Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi		
1.3.	Detālplānojuma teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi		
1.4.	Zemesgabala teritorijas atļautā un plānotā izmantošana		
1.5.	Detālplānojuma robežas		
1.6.	Detālplānojumā noteiktais funkcionālais zonējums un plānotā apbūve		
1.7.	Transporta kustība		
1.8.	Inženiertehniskais nodrošinājums		
1.9.	Biotopu ekspertīze		
2. nodaļa	Grafiskā daļa		
2.1.	Teritorijas topogrāfiskais plāns	TP-1	
2.2.	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi	DP-1	
3. nodaļa	Apbūves nosacījumi		
3.1.	Vispārējie noteikumi		
3.2.	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana		
	3.2.1.	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS)	
	3.2.2.	Tehniskās apbūves teritorijas (T) (parcele Nr.2)	
3.3.	Zemes vienību sadalīšana vai apvienošanas nosacījumi		
3.4.	Aizsargjoslas un apgrūtinājumi		
3.5.	Detālplānojuma realizācijas kārtība		

1. NODAĻA

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. Ievads

Detālplānojuma „Saliņas” grozījumu izstrāde zemes vienībā ar kadastra Nr.8048 007 0431, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā notiek pamatojoties uz 2013.gada 27.novembra lēmumu Nr.17,41.§. „Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma Lāču iela 12 zemes vienībai, kadastra apzīmējums 8048 007 0431, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu un līguma slēgšanu par detālplānojuma izstrādi”, kā arī izdoto darba uzdevumu Nr.12-2013 un institūciju izsniegtajiem nosacījumiem.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. MK noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

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.

1.2. Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi

Izstrādāt detālplānojuma „Saliņas” grozījumus nekustamā īpašuma Lāču iela 12 zemes vienībai, kadastra apzīmējums 8048 007 0431, precizējot Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grafiskajā daļā noteikto atļauto izmantošanu, nosakot izmantošanas aprobežojumus katrai plānotajai zemes vienībai un nosakot inženiertehniskos risinājumus.

1.3. Detālplānojuma teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi

1.attēls: Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta (avots: www.kurtuesi.lv)



Detālplānojuma grozījumi tiek izstrādāti zemes vienībai ar kadastra Nr.8048 007 0431 Lāču ielā 12, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā, zemes vienības kopējā platība **2587 m²**.

Zemes vienība atrodas detālplānojuma „Saliņas”teritorijā. Tā robežojas ar :

- 1) Lāču ielu – kadastra apzīmējums 8048 007 0034;
- 2) zemes vienību ar kadastra nr. 8048 007 0430(Lāču iela 10);
- 3) zemes vienību ar kadastra nr. 8048 007 0432 (Lāču iela 14);
- 4) zemes vienību ar kadastra nr. 8048 014 0048(Rīgas pilsētas meža fonda zeme).

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, blakus esošie zemes gabali ir nožogoti. Zemes vienībā atrodas artēziskais urbums, no kura tiek nodrošināta ūdensapgāde detālplānojuma „Saliņas” teritorijā esošajiem zemes gabaliem.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra datiem nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.8048 007 0431 lietošanas mērķis ir *„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” (NĪLM kods 1201).*

Zemes vienībai ir izbūvēti pieslēguma atzari gan no ūdensapgādes, gan kanalizācijas, gan gāzes apgādes centralizētajiem tīkliem. Pie īpašuma robežas Z pusē atrodas elektroapgādes sadalne, pie kuras ir paredzēts pieslēgtis elektroapgādes nodrošināšanai.

Detālplānojuma teritorijā „Saliņas” ir veikta biotopu ekspertīze un tās slēdziens ir attiecināms arī uz Lāču ielas 12 zemes vienību. To ir veikusi Inese Silamiķe. Tajā ir teikts, ka teritoriju aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Un tur nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi, kas iekļauti MK 2000.gada 5.decembra noteikumos Nr.421 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu”.

2.attēls: skats uz detālplānojuma teritoriju no Lāču ielas.



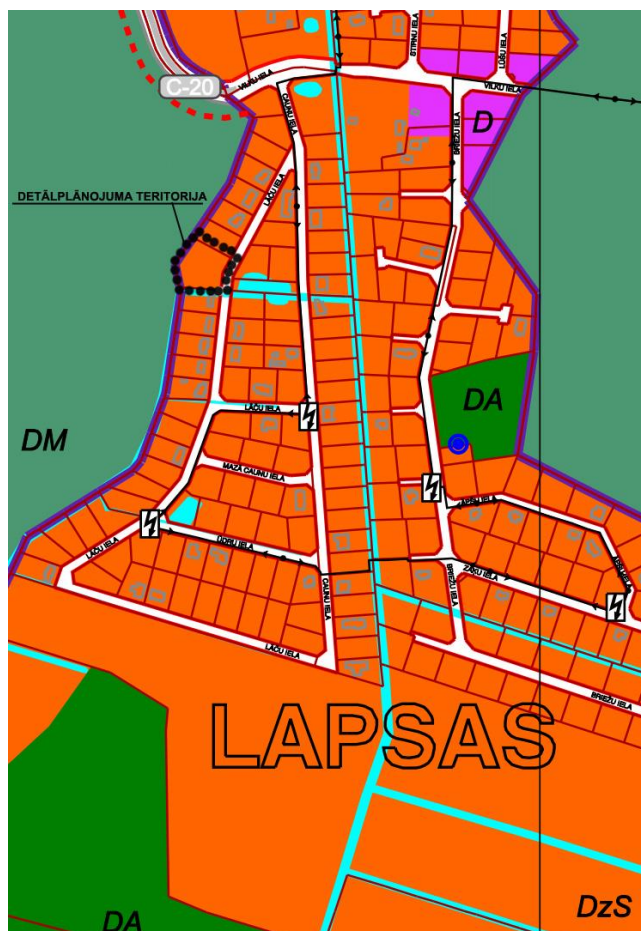
Detālplānojuma teritorijā saskaņā ar esošo situāciju ir sekojoši esoši apgrūtinājumi:

7311090700	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.22ha
	Aizsargjosla gar meliorācijas grāvi apbūves zemēs – 5 m no grāvja krants 376,5m ²
7312010101	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 3m platumā-237m ²
3101020019	Aizsargjoslas teritorija gar ūdens ņemšanas vietu 10m rādiusā- 446m ²

1.4. Zemesgabala teritorijas atļautā un plānotā izmantošana

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un Grafiskajā daļā noteikto, detālplānojuma teritorija iekļaujas funkcionālajās zonās:

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



2.attēls. Babītes pagasta teritorijas plānojumā 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumā 2005.-2017.gadam noteiktā detālplānojuma teritorijas izmantošana.

1.5. Detālplānojuma robežas

Tās atbilst nekustamā īpašuma Lāču ielas 12, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra Nr.8048 007 0431 robežām, kopējā platība 2587m².

1.6. Detālplānojumā noteiktais funkcionālais zonējums un plānotā apbūve

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma Lāču iela 12, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra Nr.8048 007 0431 atdalīt jau šobrīd nožogoto teritoriju pie zemes vienības ar kadastra Nr.8048 007 0432 un atlikušās teritorijas sadalīšanu 2 atsevišķās zemes vienībās.

Vienu savrupmāju apbūves veidošanai, nodrošinot transporta un inženierkomunikāciju infrastruktūru. Jaunizveidotajai zemes vienībai noteikts funkcionālais zonējums *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas* (DzS). Tajā paredzēta vienas savrupmājas būvniecība.

Otra jaunveidojamām zemes vienība paredzēta inženierkomunikāciju izvietojumam (*Tehniskās apbūves teritorijas* (T)), jo tur atrodas esošs artēziskais urbums.

Jaunveidojamo zemes vienību platības, funkcionālais zonējums, parcelu platības un galvenie apbūves parametri apkopoti 1.tabulā.

Parcelles Nr.	Funkcionālā zona (kods)	Parcelles platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)
1.	DzS	1569	20	50	55
2.	T	1014	80	10	155

Detālplānojuma izstrāde netiek apvienota ar būvprojektēšanu (skīču projekta izstrādi), līdz ar to, detalizēts būvju apjoms un izvietojums jaunveidojamās zemes vienībās tiks noteikts būvprojektos.

1.7. Transporta kustība

Transporta kustība un piekļūšana abām zemes vienībām tiks nodrošināta no esošās Lāču ielas, kas jau ir izbūvēta ar cieto asfaltbetona segumu. Iebrauktuviņu izvietojumu skatīt grafiskajā daļā.

1.8. Inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorijā ir esošas funkcionējošas inženierkomunikācijas – ūdensapgādei, kanalizācijai, gāzes piegādei un elektroapgādei. Ir izbūvēti arī nepieciešamie pieslēgumu atzari uz zemes vienību.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Paredzēta no esošajām centralizētajām komunikācijām, kas atrodas uz Lāču ielā. Pieslēguma atzari atrodas zemes vienībā.

Elektroapgāde

Lāču ielas sarkanajās līnijās, pie zemes vienības robežas ir uzstādīta elektroenerģijas uzskaites sadalne UAKS-2-3, no kuras arī ir paredzēts izvads perspektīvai apbūvei. Plānotā perspektīvās apbūves slodze ir 40kVA.

Gāzes apgāde

Teritorijā ir esošs gāzes apgādes tīklu ievads no centralizētajām komunikācijām Lapsās. Tīkli izvietoti Lāču ielas sarkanajās līnijās.

Virszemes ūdeni

Detālplānojuma teritorijā ir esoša funkcionējošā grāvju sistēma, kas tiek saglabāta .

1.9. Biotopu ekspertīze

Detālplānojuma teritorijā eksperte Inese Silamiķele ir veikusi biotopu ekspertīzi. Pētāmajā platībā netika atrastas un nav konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas, kas iekļautas LR 114.11.2000. MK noteikumos Nr.396 „Par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu”, kā arī LR MK noteikumos Nr.421 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu”, tāpat nav konstatētas reta augu sugas ar izpaltības īpatnībām.

Pilnu biotopu ekspertīzi skatīt detālplānojuma pārskata daļā.

2. NODAĻA

GRAFISKĀ DAĻA

2.1.	Teritorijas topogrāfiskais plāns	TP-1
2.2.	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un izmantošanas aprobežojumi	DP-1

3.NODAĻA

3. APBŪVES NOSACĪJUMI

3.1. Vispārējie noteikumi

1. Šīs nodaļas vispārīgie noteikumi un terminu skaidrojumi ir izklāstīti Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ar grozījumiem (Apstiprināts ar Babītes novada domes 08.05.2013 lēmumu (protokols Nr. 5,1)) un ir attiecināmi arī uz zemes vienību ar kadastra Nr. 8048 008 0431.
2. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā detālplānojuma „Saliņas” Babītes pagastā, Babītes novadā grozījumi nekustamam īpašumam Lāču iela 12, Lapsās (kadastra apzīmējums 8078 007 0431) Babītes pagastā, Babītes novadā.
3. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Babītes novada teritorijas plānojums un apbūves noteikumi tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar šajā detālplānojumā noteiktajām detalizētajām un precizējošām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

3.2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

5. Vispārīgi teritorijas izmantošanas noteikumi
 - 5.1. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums:
 - 5.1.1. *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS);*
 - 5.1.2. *Tehniskās apbūves teritorijas (T)* - teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir inženierkomunikāciju objekti.

3.2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) (parcele Nr.1)

6. *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS)* ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
 - 6.1. Atļautā izmantošana
 - 6.1.1. galvenā izmantošana - savrupmāja;
 - 6.1.2. palīgizmantošana - saimniecības ēkas;
 - 6.2. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums;
 - 6.2.1. parcelē Nr.1 – 20%;
 - 6.3. Zemes vienībā atļauts izvietot vienu savrupmāju un saimniecības ēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.
 - 6.4. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija - parcelē Nr.1-50%;
 - 6.5. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte - parcelē Nr.1.-55%.
 - 6.6. Maksimālais stāvu skaits:
 - 6.6.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
 - 6.6.2. saimniecības ēkai – 1,5 stāvi.
 - 6.7. Maksimālais būvju augstums līdz jumta korei:
 - 6.7.1. savrupmājai - 12 m,
 - 6.7.2. saimniecības ēkai – 6 m
 - 6.8. Minimālais apbūves līnijas attālums:
 - 6.8.1. no ielas sarkanās līnijas – 6 m;
 - 6.8.2. no zemes vienības robežas – 4 m.
 - 6.9. Zemesgabalu atļauts iežogot:
 - 6.9.1. pa sarkano līniju;

6.9.2. pa zemes gabala robežu.

3.2.2. Tehniskās apbūves teritorijas (T) (parcele Nr.2)

7. *Tehniskās apbūves teritorijas (T)* ir teritorija, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir inženierkomunikāciju objekti.
8. Atļautā izmantošana:
 - 8.1. inženierbūves;
 - 8.2. saimniecības ēka.
9. Maksimālais apbūves blīvums - 80%.
10. Maksimālā apbūves intensitāte- 150%.
11. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija nosakāma būvatļaujā, bet ne mazāka kā 10%.
12. Maksimālais būvju augstums nosakāms plānošanas un arhitektūras uzdevumā atkarībā no tehnoloģiskās nepieciešamības.
13. Zemes vienības robežās veicami pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.
14. Atļauta inženierbūvju iežogošana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām šo objektu ekspluatācijai un uzturēšanai.

3.3. Zemes vienību sadalīšana vai apvienošanas nosacījumi

15. Nekustamā īpašuma Lāču iela 12 (kadastra Nr.8078 007 0431) Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā, robežu pārkārtošana veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
16. Detālplānojuma risinājums paredz esošo zemes vienību sadalīt divās zemes vienībās, viena ir paredzēta savrupmāju apbūvei un otra inženierbūvju izvietojumam:
 - 16.1. Zemesvienība Nr.1 platība -1569m², Lāču iela 12, Lapsas;
 - 16.2. Zemesvienība Nr.2 platība-1014m², adresācijas priekšlikums Lāču iela 12A, no šīs zemes vienības ar zemes ierīcības projektu var atdalīt grafiskajā daļā norādīto zemes vienības daļu un pievienot to esošai zemes vienībai ar kadastra Nr.8078 007 0432.

3.4. Aizsargjoslas un apgrūtinājumi

17. Aizsargjoslas nosaka saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.
18. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas
 - 18.1. Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietu saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojumu un detālplānojuma grafisko daļu ir 10m;
19. Ekspluatācijas aizsargjoslas:
 - 19.1. Aizsargjosla gar ūdensvadu un kanalizāciju
 - 19.1.1. gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
 - 19.1.2. gar meliorācijas grāvjiem apbūves zemēs, 5m platumā no grāvja krants.
20. Jebkura būvniecība visās aizsargjoslās ir jāveic saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.
21. Aprobežojumus aizsargjoslā nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.

1.tabula. Apgrūtinājumu platības

Parceles Nr.	Funkcionālā zona (kods)	Parceles platība (m ²)	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu - 7312010101, platība m ²	Aizsargjoslas teritorija gar ūdens ņemšanas vietu- 7311090700, platība m ²	Aizsargjoslas teritorija gar meliorācijas grāvi
1.	DzS	1569	-	50	-
2.	T	1014	237	396	376.5

3.5. Detālplānojuma realizācijas kārtība

22. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
23. Pirms detālplānojuma realizācijas ir jānoslēdz Kopīpašuma esošā īpašuma daļas pārvaldīšanas līgums ar SIA „Latio Namsaimnieks”.
24. Jebkuras izmaiņas detālplānojumā, ja tās skar tikai vienu zemes vienību, veicam izstrādājot detālplānojuma izmaiņas normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.