

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībai Cidonijas ielā 7, kadastra apzīmējums 80480040174, Babītē, Babītes pagastā, Babītes novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija), uzsākta un izstrādāta pamatojoties uz nekustamā īpašuma īpašnieces iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2018.gada 28.novembra lēmumu “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Cidonijas ielā 7, ar kadastra apzīmējumu 80480040174, Babītē, Babītes pagastā, Babītes novadā” (protokols Nr.14, 9§) (turpmāk tekstā – Lēmums Nr.14) un Darba uzdevumu Nr.07-2018 (turpmāk tekstā – Darba uzdevums).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts un Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 226.3.apakšpunkts.

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

Detālplānojuma izstrādāts ievērojot:

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

Detālplānojuma izstrādē ir izmantots SIA „Intra MTD” 2019.gada 18.janvārī izstrādātais topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt zemes vienību izmantošanas un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijas sadalīšanu divās daļās, vienlaikus nosakot privātmāju uzturēšanai nepieciešamo transporta infrastruktūru un inženierkomunikācijas.

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

Detālplānojuma uzdevumi atbilstoši Darba uzdevuma 5.punkta prasībām:

1. Noteikt jaunveidojamo zemesgabalu robežas un apbūves parametrus atbilstoši TIAN, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
2. Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
3. Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
4. Plānot teritorijas attīstību saskaņā ar apkārt esošo /plānoto teritorijas apbūves struktūru.
5. Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas.
6. Detālplānojuma teritorijā paredzēt pieslēgumus centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas tīkliem.
7. Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.
8. Darba uzdevumi var tikt precizēti atbilstoši iesniegtajiem risinājumiem vai institūciju izdotajiem nosacījumiem.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija zemes vienība Cidonijas ielā 7, 0.2 ha (1979kv.m.) platībā, atrodas Babītes ciema teritorijā, savrupmāju apbūves rajonā. Rajonam raksturīga neliela, līdz 2 stāviem esoša savrupmāju apbūve.

Teritorija ir apbūvēta. Uz tās atrodas divstāvu dzīvojamā ēka ar palīgēkām un iekoptu augļu dārzu. Esošās apbūves laukums sastāda 165,4m², esošais apbūves blīvums 8.35%. Zemes vienībai ir kvadrāta forma, bez izteikta reljefa.

Teritorija ZR daļā robežojas ar īpašumu Cidonijas iela 5, ZA daļā ar īpašumu „Smilgas – 2”, DA daļā ar īpašumu Cidonijas iela 9, bet DR daļā ar Pašvaldības ielu – Cidonijas iela.



detālplānojuma teritorija

1. attēls. Teritorijas novietojums

Pieklūšana tie no drošināta no Pašvaldības ielas – Cidonijas ielas. Cidonijas ielai sarkanās līnijas nav noteiktas. Iela raksturojama, kā iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielai ir asfalta seguma. Brauktuves platums 3 metri, gājējiem paredzētā infrastruktūra - ietve nav izbūvēta. Ielas teritorijā atrodas centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, zema spiediena gāzes vads, elektroapgādes tīkli un elektronisko sakaru tīkli.



2. attēls. Esošā apbūve zemes vienībā Cidonijas iela 7.



3. attēls. Skats no ielas uz zemes vienību Cidonijas iela 7.



4. attēls. Cidonijas iela pie zemes vienības Cidonijas iela 7.



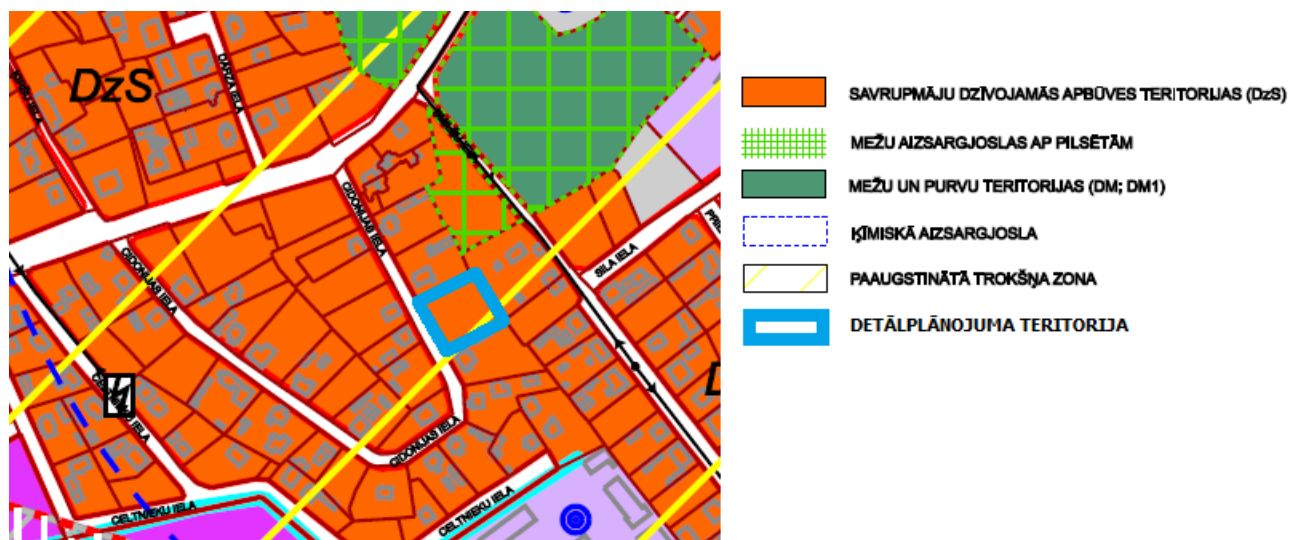
5. attēls. Esošā apbūve pie Cidonijas ielas

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

1.4.1. PLĀNOTĀ SITUĀCIJA

Izstrādātā detālplānojuma redakciju paredz zemes vienību Cidonijas iela 7 sadalīšanu divās savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojumā iekļautā zemes vienība atbilstoši Teritorijas plānojumam atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).



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

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

Minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība atbilstoši TIAN 226.1.1. apakšpunktam ir 1200m², taču TIAN 226.3.apakšpunkts pieļauj, izstrādājot detālplānojumu teritorijās, kurās ir izbūvētas centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas, veidot zemes vienības ar minimālo platību 600m². Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā ielas teritorijā atrodas izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, līdz ar to ir iespējama detālplānojuma teritorijā iekļautās zemes vienības sadalīšana.

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

Tabula Nr.1. Plānotās zemes vienības

Nr. plānā	Platības no esošajām zemes vienībām (ha)	Platība (ha)	Adresācijas priekšlikums
1.	80480040174 - 0.1079	0.11	Cidonijas iela 7, Babīte, Babītes pagasts, Babītes novads
2.	80480040174 - 0.0900	0.09	Cidonijas iela 7A, Babīte, Babītes pagasts, Babītes novads

Pēc zemesgabala Cidonijas ielā 7 sadalīšanas plānotās zeme vienības Nr.1 esošais apbūves blīvums sastāda 15.3%.

Zemes vienībām tiek noteikta atļautā izmantošana atbilstoši TIAN 223.1.1.apakšpunktam - savrupmāju apbūve. Apbūves rādītāji noteikti un detalizēti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Apbūves augstums un stāvu skaits teritorijā tiek noteikts atbilstoši apkārt esošai apbūvēs struktūrai – 2 stāvi/ 10 metri. Apbūve izvietojama 6 metru attālumā no zemesgabala robežas gar Cidonijas ielu, ievērojot iedibinātās būvlaides nosacījumus.

Tabula Nr.2. Plānotie apbūves rādītāji

Plānotās zemes vienības Nr. plānā	Funkcionālais zonējums	Esošais apbūves blīvums	Plānotais apbūves blīvums	Plānotā apbūves intensitāte	Plānotā minimālā brīvā zaļā teritorija	NĪLM
1	DzS	15.3%	30%	60%	40%	0601
2	DzS	-	30%	60%	40%	0601

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Piekļūšana zemes vienībām risināma no Cidonijas ielas. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Apbūves teritorijā ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

Sadzīve atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.4.2. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

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

Tabula Nr.3. Plānotie apgrūtinājumi

Apgrūtinājumi	Plānotā zemes vienība Nr.1	Plānotā zemes vienība Nr.2
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (kods 7311090900)	0.11 ha	0.09 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (kods 7312050601)	0.003 ha	0.002 ha
5 km zona 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 (kods 7313090100)	0.11 ha	0.09 ha
<i>Piezīme – aizsargjoslu platības precizējamās izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.</i>		

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

Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.

1.4.3. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

1.4.3.1. Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi saglabā esošo elektronisko sakaru tīklu izvietojumu Cidonijas ielā. Atbilstoši SIA „Lattelecom” 12.02.2019. izsniegtiem nosacījumiem Nr.PN25695 Cidonijas ielā atrodas SIA Lattelecom gruntī guldīts un piekārtie elektronisko sakaru kabeļu līnija uz ēku Cidoniju ielā 7. Plānotās zemes vienības sakaru nodrošināšanai, ir iespējams veidot pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Cidonijas ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

1.4.3.2. Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma risinājumi saglabā esošo gāzes vada izvietojumu Cidonijas ielā. Zemes vienībā Cidoniju iela 7 ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.0025 MPa. Perspektīvā paredzama gāzes pievada izbūve katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas teritorijas zonas.

1.4.3.3. Ūdensapgāde

Detālplānojuma risinājumi saglabā esošo ūdensvada izvietojumu Cidonijas ielā. Esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Jauni pieslēgumu Veidojami atbilstoši SIA „Babītes Siltums” izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr.1.7-22 . Ūdensvada pieslēguma vietu veidot pie Cidonijas ielā esošā maģistrālā ūdensvada atzara (PE tipa caurule, D32mm). Atzaru un ūdens uzskaites mezglu ar skaitītāju Dn15 projektēt atbilstoši ūdens patēriņam. No pieslēguma vietas pie maģistrālā ūdensvada līdz ūdens uzskaites mezglam nedrīkst būt neviens atzara – pieslēgums (ūdens lietošana bez uzskaites) . Spiediens ūdensvada tīklā 2,3-3,0 bari, dzeramā ūdens cietība līdz 7,8mg ekv./l.

Vietas ūdensvada pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

1.4.3.4. Kanalizācija

Detālplānojuma risinājumi saglabā esošo sadzīves kanalizācijas tīklu izvietojumu Cidonijas ielā. Esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem. Jauni pieslēgumu Veidojami atbilstoši SIA „Babītes Siltums” izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr.1.7-22 .Objekta kanalizācijas pieslēguma vieta pie Cidonijas ielā esošā kanalizācijas tīklu atzara. Notekūdeņu uzkaite pēc izlietotā dzeramā ūdens patēriņa daudzuma (ūdens skaitītājs). Kanalizācijas tīklā paredzēt iepludināt tikai sadzīves notekūdeņus, derīgus bioloģiskajai notekūdeņu attīrīšanai. Ēkas iekšējā kanalizācijas tīklā (zem grīdas seguma) iesakām paredzēt skatlūkas – revīzijas un nepielietot 90 grādu pagriezienu likumus.

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

1.4.3.5. Meliorācija un vertikālais plānojums

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Tā kā netiek plānots teritorija izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai.

1.4.3.6. Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Cidonijas ielā. Zemesgabalā Cidonijas iela 7 atrodas esošie AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti 0,4kV elektropārvades līnija Z-0424_3.

Izveidotajai zemes vienībai Cidonijas iela 7 tiek saglabāts esošais elektroapgādes pieslēgums un jaudas, bet zemes vienībai Cidonijas iela 7A nepieciešams veikt jaunu pieslēgumu. Nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā jauda 16kW, ievada drošinātāja nominālā strāva 25A. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektrotīklu izvietojumu paredz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pirms tehniskā projekta izstrādes nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēt 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārņemšana/pārbūve to paredz atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu Zemesgabala īpašniekam pirms elektroietaišu pārvietošanas jāpieprasa AS “Sadales tīkls” tehniskie noteikumi šo tīklu pārvietošanai.

Teritorijas attīstītājam ir saistošas Enerģētikas likumā noteiktās prasības.