

Nekustamā īpašuma

“Kosas”

Spūnciems, Salas pagasts, Mārupes novads

Detālplānojums

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Nekustamā īpašuma „Kosas”, Spuņciems, Salas pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr.80880050082, teritorijas detālplānojums izstrādāts pamatojoties uz Babītes novada pašvaldības Domes 2021.gada 26.maija lēmumu, sēdes protokols Nr.12, 6§ “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma “Kosas” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80880050082 Spuņciemā salas pagastā, Babītes novadā” un 2021.gada 7.jūnija līgumu Nr. 3-7.2/28.04.2021.-12.6. Par detālplānojuma izstrādāšanu un finansēšanu.

Detālplānojuma izstrāde veikta saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”, Ministru kabineta noteikumiem, Aizsargjoslu likumu, kā arī atbilstoši citu normatīvo aktu prasībām un sekojošu institūciju izsniegtajiem nosacījumiem:

- AS “Sadales Tīkls”,
- Veselības inspekcija,
- VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”,
- AS “Gaso”,
- Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālā pārvalde,
- VAS “Latvijas Valsts Ceļi”.

1.DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

Detālplānojums sastāv no:

- **Paskaidrojuma raksta**, kas ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un detālplānojuma risinājuma aprakstu.
- **Grafiskās daļas**
 1. Topogrāfiskais plāns,
 2. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana,
 3. Zemes ierīcības projekts.
- **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem**, kas ietver prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai.
- **Pārskata par detālplānojuma izstrādi**, kas ietver ar detālplānojuma izstrādi saistītus dokumentus – īpašuma tiesību apliecinājumus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus un atzinumus, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, sabiedriskās apspriedes protokolu, ziņojumu par institūciju atzinumiem u.c. dokumentus.

2.DETĀLPLĀNOJUMA MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir, atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes atļautajai teritorijas izmantošanai Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1 un DzS3), detālplānojumā rast labāko risinājumu neapbūvetas zemes vienības 2,11 ha platībā sadalīšanai jaunās zemes vienībās un apbūvei, kā arī plānotajai apbūvei nepieciešamās piekļuves nodrošināšanai izveidot zemes vienību, kas paredzētas satiksmes infrastruktūrai un inženierkomunikāciju izbūvei.

Izstrādes uzdevumi:

- Veikt esošās satiksmes infrastruktūras nodrošinājuma izvērtēšanu un nodrošināt nepieciešamo satiksmes infrastruktūru plānotās apbūves funkcionēšanai nepieciešamā apjomā. Noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.

- Izvērtēt un aprakstīt nepieciešamo inženierkomunikāciju pievadus detālplānojuma teritorijai un inženierkomunikāciju objektu izvietojumu detālplānojuma teritorijā.
- Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt plānoto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
- Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām
- Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma realizācijas kārtību.

3.TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Nekustamais īpašums „Kosas” atrodas Spuņciema dienvidu daļā, Babītes ezera ziemeļu krastā. No Babītes ezera zemes gabals ir norobežots ar kanālu un dambi. Zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM-0101). Plānojamās teritorijas kopējā platība ir 2.11ha, 2.06ha no tās aizņem meliorēta lauksaimniecības zeme (pļava), 0.05ha aizņem ūdeņi (meliorācijas grāvis). Saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1 un DzS3).

4.AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Teritorijā ir noteiktas sekojošas aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un tehnisko noteikumu prasībām:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, grafiski attēlota Detālplānojumā;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem, grafiski attēlota Detālplānojumā;
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu, grafiski attēlota Detālplānojumā;
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, visā Detālplānojuma teritorijā.

Ratnieku – Biteslejas poldera aizsargdambja 5m aizsargjosla neskar Detālplānojuma teritoriju.

5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS

Detālplānojuma risinājumi veidoti pamatojoties uz Babītes novada pašvaldības Domes izsniegto Darba uzdevumu, valsts un pašvaldību institūciju un privāto komunikāciju turētāju nosacījumiem detālplānojuma izstrādei un Babītes novada teritorijas plānojumu.

Kartogrāfiskais materiāls ir izstrādāts mērogā 1:500 uz SIA “A2 Grupa” 2021.gada septembrī izstrādāta un ar atbildīgajām institūcijām saskaņota topogrāfiskā plāna.

Detālplānojuma projektā ir paredzēts sadalīt kopējo teritoriju 9 zemes vienībās:

- **1 zemes vienība** – projektējamā iela
- saskaņā ar MK noteikumiem Nr.240 83.punktu “Jauno zemes vienību robežas sakrīt ar ielas sarkanajām līnijām...”, tāpēc gar Dambja ceļu izdalītas **2 zemes vienības**, lai vēlāk pievienotu Dambja ceļam
- **6 zemes vienības** paredzēta savrupmāju apbūvei (4 zemes vienības – teritorijā DzS1 un 2 zemes vienības – teritorijā DzS3).

Zemes vienībām noteikti:

- apgrūtinājumi,
- apbūves izvietojuma zona,
- iebraucamo ceļu vietas,
- apbūves rādītāji.

Risinot piekļūšanu katrai zemes vienībai, plānojamā teritorijā ir paredzēta jauna – Kosu iela ar

platumu 12m starp sarkanajām līnijām ar inženierkomunikāciju iespējamiem koridoriem. Jaunizveidotās ielas galā paredzēts apgriešanās laukums 18.5x18.5m starp sarkanajām līnijām. Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no pašvaldībai piederošā C-107 Dambja ceļa ņemot vērā VAS "Latvijas Valsts Ceļi" 2021.gada 12.jūlija Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei. Dambja ceļa platums saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir 22m starp sarkanajām līnijām, līdz ar to sarkanā līnija atrodas 11m no ceļa ass. Pieslēgums pie pašvaldības ceļa (Dambja ceļš) paredzēts ar noapaļojuma rādiusu 10m. No Dambja ceļa malas līdz sarkanajai līnijai ir 8.5m, tāpēc redzamības trīsstūri no sarkanās līnijas uz detālplānojuma teritorijas pusi saskaņā ar LVS 190 grupas noteikumiem netika veidots. Iekšējā iela ir plānota, lai nodrošinātu ērtu un drošu piekļūšanu katrai jaunizveidotajai zemes vienībai ar normālprofilu NP5.5. Iebrauktuvju platumi atsevišķajās zemes vienībās 3.5m, iebrauktuvju noapaļojumu rādiusi – 3m. Paredzēta gājēju ietve 1.2m platumā, kā arī ielas apgaismojums. Lietusūdens savākšanas un novadīšanas sistēmu plānots detalizēt izstrādājot ielas projektu. Projekta grafiskajos materiālos ir parādīts ielas profila risinājums ar sarkanajām līnijām, būvlaidēm un inženiertehnisko komunikāciju izvietošanu.

Papildus tam, ņemot vērā Mārupes novada Attīstības nodaļas prasību, zemes vienība, kas paredzēta kā transporta infrastruktūras teritorija, tika papildināta ar 4.5m platu gājēju koridoru, kas nodrošinātu perspektīvu publisku piekļuvi Babītes ezera dambim pēc tam, kad pašvaldība izbūvētu gājēju tiltiņu pāri kanālam, kas norobežo dambi. Līdz tiltiņa izbūvei koridors netiek labiekārtots, detālplānojuma attīstītājs nodrošina zāles pļaušanu.

6.TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Elektroapgāde:

Zemes vienību elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar AS Sadales Tīkls 2021.gada 14.jūnija Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 30AT00-05/TN-25721.

Izstrādājamā detālplānojuma aptverošajā teritorijā neatrodas esošās AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. Elektroietaisēs). Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam tā normālai funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam/plānotajam lietošanas mērķim Detālplānojuma realizācijas gaitā nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu "Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām", norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai paredzēts izbūvēt divas 0.4kV kabeļu līnijas projektējamās Kosu ielas sarkano līniju robežās. Uz katru jaunveidojamo zemes vienību paredzēts 0.4kV kabeļa atzars ar elektrosadales skapjiem sarkano līniju robežās. Elektriskie kabeļi projektēti starp plānotās Kosu ielas sarkano līniju un brauktuvi. Ņemot vērā projektējamo dzīvojamu māju skaitu, kopējā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze ir ap 60kW.

Gāzes apgāde:

Projekts izstrādājams saskaņā ar AS „Gasos” 2021.gada 29.jūnija "Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei īpašumam "Kosas", Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā” Nr.15.1-2/2400, kuros AS "Gasos" informē, ka teritorijā, kurā atrodas minētais īpašums, nav esošu dabasgāzes sadales gāzesvadu, tāpēc Sabiedrības nosacījumi detālplānojuma izstrādei nav nepieciešami. Šī iemesla dēļ apkure jānodrošina ar alternatīviem apkures līdzekļiem (siltumsūkņi, granulū katli u.c.).

Ūdensapgāde, kanalizācija:

SIA "Babītes Siltums" Detālplānojuma teritorijā ūdensapgādi un centralizētu sadzīves kanalizācijas tīklu nenodrošina.

SIA "Babītes Siltums" 30 dienu laikā nebija reaģējusi uz 2021.gada 10.jūnijā nosūtīto elektroniski

parakstīto iesniegumu par tehniskajiem noteikumiem. Uz atkārtotu pieprasījumu 2021.gada 23.jūlijā tika saņemts e-pasts, kuru parakstījis SIA "Babītes Siltums" Valdes loceklis Ričards Ramis, un kurā teikts: "Detālplānojumu lūdzu izstrādāt ar perspektīvu pieslēgumu centralizētajiem ūdens kanalizācijas tīkliem".

Telefoniski SIA "Babītes Siltums" informēja, ka ir plānots Silu, Griķu un Dambja ceļa ūdenssaimniecības izbūves projekts, kura realizācijas gadījumā detālplānojuma teritorija varētu pieslēgties pie centralizētiem ūdens un kanalizācijas tīkliem.

Ūdensapgāde:

Tā kā detālplānojuma teritorijā iespējams izvietot sešus apbūves gabalus, vienas ūdens ņemšanas vietas ierīkošanas izmaksas un uzturēšana neatsver ekonomiskos ieguvumus realizējot apbūves gabalus, ievērojot, ka visas izmaksas jāsedz esošajam īpašniekam (teritorijas attīstītājam). Artēziskā urbuma izbūvei nepieciešams paredzēt atsevišķu zemes vienību. Artēziskajam urbumam tiek noteikta aizsargjosla ar ierobežojumiem, kuras teritorija (stingrā režīma aizsargjosla) tiek iežogotas. Detālplānojuma teritorijas gadījumā, vienu zemes vienību atstājot artēziskā urbuma ieguves vietai, aptuvenās iespējamās kopējās izmaksas sastāda ap 60,000EUR, rēķinot 5 atlikušos zemes gabalus tas būtu ap 12,000EUR uz vienu zemes gabalu. Ņemot vērā, ka Dambja ceļa pretējā pusē reālās tirgus cenas 1200m² zemes gabaliem ir ap 18,000EUR, maz ticams, ka detālplānojuma teritorijā veidotajiem zemes gabaliem tās pārsniegs 25,000EUR neatkarīgi no platības. Līdz ar to artēziskā urbuma un ūdens tīklu izbūves izmaksas detālplānojuma teritorijā sastādītu gandrīz pusi no zemes gabala vērtības, nerēķinot izmaksas zemes vienību izveidei, ielu un elektrības tīklu izbūvei. Ņemot vērā iepriekš minēto, ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei katrā zemes vienībā risināma lokāli, veidojot ūdens ieguves urbumus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saņemot paredzētās atļaujas un ievērojot noteiktos ierobežojumus.

Kanalizācija:

Ņemot vērā to, ka detālplānojuma teritorijā iespējams izveidot sešus apbūves gabalus, kur katrā ir iespējams izbūvēt vienu vai divu dzīvokļu māju, orientējošs iedzīvotāju skaits, kas teritorijā varētu izmitināties, ir 50 cilvēki. Uz šo iedzīvotāju daudzumu nepieciešamas attīrīšanas iekārtas ar jaudu 7.5m³/dnn. Attīrīšanas iekārtām, kas darbojas ar jaudu virs 5m³/dnn atbilstoši Aizsargjoslu likuma 28.panta 3.daļai tiek noteikta aizsargjosla 50m. Tāpat attīrīšanas iekārtām ir reģistrējama C kategorijas piesārņojošā darbība. Detālplānojuma teritorijā izvietojot attīrīšanas iekārtas un nosakot aizsargjoslu ap tām, šī aizsargjosla nosedz četras no iespējamajām sešām zemes vienībām. Līdz ar to kopējās attīrīšanas iekārtas visai detālplānojuma teritorijai ierīkot nav iespējams. Tāpēc, ņemot vērā esošos Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, detālplānojuma teritorijā paredzēts ierīkot lokālo notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises.

Detālplānojuma grafiskajā daļā attēloti perspektīvie ūdensvada un kanalizācijas koridori, tai skaitā, plānotās Kosu ielas sarkano līniju robežās zem Kosu ielas brautuves, kā arī pievadi līdz perspektīvajai apbūvei.

Ielas apgaismojums:

Plānotajā Kosu ielā paredzēts ielas apgaismojums, kas iekļaujams ielas būvniecības projektā.

Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti, atkārtoti saņemot tehniskos noteikumus.

7.MELIORĀCIJAS SISTĒMAS

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības Ministrijas Nekustamie Īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas dokumenta 2021.gada 22.jūnija "Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei īpašuma "Kosas" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80880050082,

Spuņciemā, Salas pagastā Babītes novadā”, Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas koplietošanas ūdensnoteka ar meliorācijas kadastra Nr.3812259:3, kā arī drenu zari un drenu kolektori.

Koplietošanas ūdensnotekai ar meliorācijas kadastra Nr.3812259:3 noteikta ekspluatācijas aizsargjosla – 10m.

Vizuāli meliorācijas sistēma vērtējama apmierinoši. Drenu virziens sakrīt ar projektējamās ielas virzienu, kas varētu atvieglot lietus notekūdeņu novadīšanu. Lietus notekūdeņu novadīšana no projektējamās ielas jāprecizē izstrādājot ielas tehnisko projektu, kurā jāizvērtē lokālo lietusūdeņu novadīšanu esošajā meliorācijas sistēmā. Ja tas nepieciešams, jāparedz lokālas lietusūdeņu savākšanas un akumulācijas būves.

Meliorācijas sistēmas plūsma vērsta nosacīti dienvidu – dienvidaustrumu virzienā – uz poldera kanālu, kas ir arī īpašuma robeža. Projektētās ielas ass sakrīt ar vienu drenu, kuras daļēji tiks iznīcināta būvējot ceļu. Drenas lejas daļa tomēr saglabāsies. Projektējot ceļu, gar ceļa malu sarkano līniju robežās tiks paredzēts ievalks, zem kura vajadzības gadījumā var tikt ierīkota papildus drena. Atkarībā no ceļa projekta risinājuma ūdens aizvadīšana līdz poldera kanālam var tikt izmantota saglabātā drenas daļa ceļa galā vai arī paredzēta papildus drena zem gājēju celiņa.

Individuālo drenāžas sistēmu izbūve, kuru risinājumi ir atkarīgi no ēku un laukumu izvietojuma zemesgabalos, realizējami katrā zemes vienībā atsevišķi, detālplānojuma grafiskajā daļā tā nav parādīta, jo ir atkarīga no tā, kādas lokālās hidrotehniskās būves tiks paredzētas ielas būvniecībā. Ēku būvniecības gaitā drenāžas situācija ir jāprecizē un drenu pārraušanas gadījumā jāizbūvē apvadi vai jāpārorientē uz jau ierīkotajām ielas hidrotehniskajām būvēm.

8.VIDES PRASĪBAS

Izstrādājot Detālplānojumu, ņemtas vērā Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2021.gada 8.jūlija dokumenta “Par nosacījumiem detālplānojuma izstrādei zemesgabalā “Kosas”, Mārupes novadā” minētās prasības.

9.UGUNSDZĒSĪBA

Tuvākie ugunsdzēsības hidranti atrodas Spuņciema ielā pretī nekustamajam īpašumam Spuņciema iela 26, Spuņciema iela 50. SIA "Babītes Siltums" telefoniski informēja, ka Silu, Griķu un Dambja ceļa ūdenssaimniecības izbūves projekts neparedz papildus hidrantu izbūvi, jo nav pietiekošs iedzīvotāju skaits, lai uzturētu attiecīgo spiedienu hidrantos.

10.SADZĪVES ATKRITUMI

Zemes vienību īpašniekiem jāslēdz līgumi ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumiem saskaņā ar Mārupes novada saistošajiem noteikumiem.

11.TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANA UN VIDES PIEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANA

Teritorijas labiekārtošana, tai skaitā žogu būvniecība, jāveic atbilstoši Mārupes novada saistošajiem noteikumiem, ja nepieciešams, to saskaņojot Mārupes novada būvvaldē. Vides pieejamība jānodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

12.ADRESĀCIJA

Detālplānojuma teritorijā atrodas viena jaunizveidota iela, kuru atbilstoši sadalāmā īpašuma nosaukumam ierosināts nosaukt par Kosu ielu. Šajā ielā atrodas 6 apbūvei plānotas zemes vienības. Kosu ielas numerācija – 1,3,5 un 2,4,6. Divas Dambja ceļa sarkanajās līnijās atrodošās zemes vienības “Dambja ceļš A” un “Dambja ceļš B”. Adresācijas priekšlikums redzams detālplānojuma

grafiskajos materiālos (Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana).

Detālpilnojumā izstrādātājs
SIA "Silene GeoSystems"