

Nekustamā īpašuma

“Kosas”

Spuņciems, Salas pagasts, Mārupes novads

Detālplānojums

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI**

1.VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie nosacījumi „Nekustamā īpašuma „Kosas”, kadastra Nr.80880050082, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi” attiecas uz visu detālplānojumā iekļauto teritoriju un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām – zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas un to aprobežojumi, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un saskaņā ar „Detālplānojuma „Kosas”” noteiktajām aizsargjoslām:
 - 2.1. “1” (7312030100) - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija,
 - 2.2. “2” (7311040400) - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem,
 - 2.3. “3” (7311090900) - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu,
 - 2.4. “4” (7312070202) – Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona.

2.DETĀLPLĀNOJUMĀ PAREDZĒTO TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

2.1.Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1) Zemes vienības Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4

3. Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) ir funkcionālā zona, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve ar mežu klātā vai ciemu perifērijā esošā teritorijā. Atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju būvniecība - atļauts zemes vienībās no Nr.1 līdz Nr.4. Divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ir arī dvīņu mājas, kurās ir divi dzīvokļi, un kurām ir kopīgs jumts vai atsevišķa ieeja.
4. No jauna veidojamo zemes vienības minimālā platība – 2500m².
5. Zemes vienības minimālā fronte – 20m.
6. Maksimālais virszemes stāvu skaits – 2 stāvi.
7. Maksimālais apbūves augstums – 9m.
8. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 20%.
9. Priekšpagalma minimālais platums – 6m no plānotās ielas sarkanās līnijas, ārējā sānpagalma minimālais platums – 9m no Dambja ceļa sarkanās līnijas.
10. Iekšējā sānpagalma minimālais platums, kā arī attālums līdz zemes vienības aizmugures robežai ir ne mazāks par 4m.
11. Ēkas, kuru fasādēs ir logi, būvē ne tuvāk par 4m no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām.
12. Savrupmāju apbūves teritorijās zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums ir 1.60m no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē ar žoga caurredzamību 40%.

13. Zemes vienībās Nr.1 un Nr.2 nodrošināt tuvošanās redzamības brīvlaukus saskaņā ar Latvijas nacionālajam standartam LVS 190-3:1999 "Ceļu vienlīmeņa mezgli".

2.2.Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS3) Zemes vienības Nr.5, Nr.6

14. Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Savrupmāju apbūves teritorija (DzS3) ir funkcionālā zona, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve retinātas apbūves teritorijās un mežaparka apbūves teritorijās. Atļauta viena dzīvokļa dzīvojamo un divu dzīvokļa dzīvojamo māju būvniecība - atļauts zemes vienībās no Nr.5 un Nr.6. Divu dzīvokļu dzīvojamās mājas ir arī dvīņu mājas, kurās ir divi dzīvokļi, un kurām ir kopīgs jumts vai atsevišķa ieeja.

15. No jauna veidojamo zemes vienības minimālā platība – 5000m².

16. Zemes vienības minimālā fronte – 25m, Ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, esošās apbūves un zemes vienību robežu struktūru, pieļaujama zemes vienības frontes samazināšana.

17. Maksimālais virszemes stāvu skaits – 2 stāvi.

18. Maksimālais apbūves augstums – 12m.

19. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 20%.

20. Priekšpagalma minimālais platums – 6m no plānotās ielas sarkanās līnijas.

21. Iekšējā sānpagalma minimālais platums, kā arī attālums līdz zemes vienības aizmugures robežai ir ne mazāks par 4m.

22. Ēkas, kuru fasādēs ir logi, būvē ne tuvāk par 4m no zemes vienības sānu vai aizmugures robežām.

23. Savrupmāju apbūves teritorijās zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu, kura augstums ir 1.60m no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē ar žoga caurredzamību 40%.

2.3.Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) Zemes vienības Nr.7, Nr.8, Nr.9

24. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu jaunizveidoto zemes vienību inženiertehnisko apgādi.

25. Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) paredzētie izmantošanas veidi:

25.1. Inženiertehniskā infrastruktūra;

25.2. Transporta lineārā infrastruktūra.

26. Ielas platums sarkanajās līnijās ir noteikts 12m, normālprofils projektējams ne mazāks kā NP5.5. Gājēju ietves platums 1.2m, brauktuves platums 5.5m. Gājēju koridora, kas pēc gājēju tiltiņa izveides nodrošinās piekļuvi Babītes ezera dambim, platums sarkanajās līnijās noteikts 4.5m.

27. Plānotās ielas sarkano līniju robežās paredzēta inženierkomunikāciju izbūve, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības.

28. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

3.INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

29. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus.

30. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošana ietver šādus pasākumus:

1. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai,
2. inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās,
3. esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu.

31. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas būvprojektu.

4.PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

4.1.Elektroapgāde

32. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai. Detālplānojuma realizācijas gaitā nodrošināt prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punkts, kā arī prasības par elektrotīklu, ko nosaka Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pants. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

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

4.2. Ūdensapgāde

34. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei katrā zemes vienībā risināma ar individuāliem urbumiem. Ūdens ieguves urbuma ekspluatācijas laikā jānodrošina urbuma sanitārā zona, kas nosakāma atbilstoši ūdens horizonta dabiskai aizsardzības pakāpei saskaņā ar Ministru kabineta 20.01.2004. noteikumu Nr.45 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika" prasībām. Saskaņā ar spēkā esošajiem Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, urbumus, kas dziļāki par 20m, atļauts ierīkot ne tuvāk par 10m no zemes robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku par aprūtinājuma – aizsargjoslas uzlikšanas zemes vienībai.

35. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves 50m attālumā no detālplānojuma teritorijas, obligāts nosacījums ir centralizētā ūdensvada ierīkošana Kosu ielā un zemes vienību pieslēgšana centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.

4.3. Kanalizācija

36. Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei katrā zemes vienībā risināma atsevišķi - ierīkojot lokālo notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Decentralizētas kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību. Izbūvējot attīrīšanas iekārtas, ievērojamas Aizsargjoslu likuma 28. un 55.panta prasības. Ierīkojot decentralizēto kanalizācijas sistēmu, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, lai nodrošinātu vieglāku sistēmas pārslēgšanu pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves.

37. Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves 50m attālumā no detālplānojuma teritorijas, obligāts nosacījums ir centralizētā kanalizācijas vada ierīkošana Kosu ielā un zemes vienību pieslēgšana centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

5.MELIORĀCIJAS SISTĒMAS

38. Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās.

39. Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas.

40. Ielas projektā jāiekļauj ievalki vai citas hidrotehniskās būves lietusūdeņu novadīšanai, jāveic citi meliorācijas pārkārtošanas pasākumi.

41. Ēku būvniecības gaitā drenāžas situācija ir jāprecizē un drenu pārraušanas gadījumā jāizbūvē apvadi vai jāpārorientē uz jau ierīkotajām ielas hidrotehniskajām būvēm.

42. Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu.

43. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.

6.ZEMES VIENĪBU SADALIŠANA, APVIENOŠANA UN ROBEŽU PĀRKĀRTOŠANA

44. Zemes vienību sadalīšana un robežu pārkārtošanu ir atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus.

7.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

45. Detālplānojumu paredzēts realizēt vienā divās kārtās:

1 Pirmā kārtā:

1.1. Plānotās ielas tehniskā projekta izstrādāšana atbilstoši saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem un braucamās daļas izbūve ar grants segumu.

1.2. Pašvaldības domes lēmumu par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, lietus ūdens novadīšanas sistēmas un ielu posmu, kas nodrošina piekļušanu līdz atdalāmajām apbūvei paredzētajām zemes vienībām, vismaz ar šķembu segumu, ekspluatācijā pieņemšanas akta parakstīšanas. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina ārējās elektroapgādes izbūvi līdz stadijai, kas nodrošina apbūves zemes vienības ar elektrības pieslēguma iespēju bez papildus elektrolīniju vai transformatora apakšstacijas izbūves.

1.3. Detālplānojuma teritorijas sadalīšana atsevišķās zemes vienībās.

1.4. Plānoto zemes vienību apbūve.

2 Otrā kārtā:

2.1. Detālplānojuma īstenotājs vai tā saistību pārņēmēji izbūvē detālplānojumā paredzētos centralizētās ūdensapgādes un centralizētās notekūdeņu kanalizācijas sistēmas tīklus un nodrošina pieslēgumu novada kopējām ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēmām pēc tīklu izbūves pa pašvaldības Dambja ceļu, kad pievienojuma vieta pieejama 50m attālumā no detālplānojuma teritorijas vai tuvāk. Pieslēgšanās pie centralizētā ūdensvada un kanalizācijas sistēmas pēc attiecīgo komunikāciju ielas vadu izbūves.

2.2. Plānotās ielas izbūve ar cieto segumu un ielas apgaismojuma izbūve.

2.3. Kosas ielas un ielas apgaismojuma, kā arī Dambja ceļa divu zemes vienību nodošana pašvaldībai tiek īstenota atbilstoši panāktai vienošanās ar pašvaldību.

Detālpārplānojuma izstrādātājs
SIA “Silene GeoSystems”