

*Detālpārplānojums nekustamā īpašuma "Beikas"
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0104,
Skārduciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā*

II DAĻA

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada domes 22.01.2020. saistošo noteikumu Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk tekstā- Pašvaldības teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma "Beikas" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0104, Skārducēmā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosaka Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

II NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

4. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma realizāciju.
5. Detālplānojuma teritorijā, lai nodrošinātu plānoto objektu funkcijas, atļauta šāda izmantošana:
 - 5.1. Apstādījumu izveide un teritorijas labiekārtojums;
 - 5.2. Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūve;
 - 5.3. Transporta infrastruktūras būvju būvniecība un pārbūve, tai skaitā autostāvvietu un piebraucamo ceļu izbūve.
6. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojektēšanas stadijā.
7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, izstrādājot zemes ierīcības projektu.
8. Zemes līmeņa pazemināšanai vai paaugstināšanai vairāk par 30 cm ir izstrādājams teritorijas vertikālais plānojums, kas saskaņojams ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību.
9. Plānoto zemes vienību teritorijā, kas grafiskās daļa plānā "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" atzīmētas ar Nr. 2., 4., 7., 8 un 9 saglabājami esošie lielie koki. Lai saglabātu un aizsargātu kokus, veicot jebkādus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.

10. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
11. Veidojot lokālus ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus, jāparedz iespēja pieslēgties centralizētajiem tīkliem, kad tādi tiks izbūvēti ielas sarkano līniju robežās.

III ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO ZONU IZMANTOŠANA

SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS) , attiecas uz zemes vienībām no Nr.1 līdz Nr.9

12. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** (attiecināms uz grafiskajā daļā izdalītajām parcelēm no Nr.1 līdz Nr. 9) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
13. Teritorijas galvenais izmantošanas veids- Savrupmāju apbūve (11001).
14. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 14.1. Tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes punktus.
 - 14.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

15. Apbūves parametri:

Teritorijas izmantošanas veidi	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālais apbūves stāvu skaits	Apbūves augstums (m)
<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:</i>				
Savrupmāju apbūve (11001)	1200 m ²	30	Līdz 3	Līdz 12
<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi:</i>				
Tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)	1200m ²	50	Līdz 2	Līdz 12
Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)		30		

16. Vienas zemes vienības pieslēgumu skaits ielai- viens.
17. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu), ciktāl tie nepieciešami piekļuves nodrošināšanai jaunveidotajām zemes vienībām, un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.
18. Ēkas zemes vienībā atļauts izvietot:
 - 18.1. 6 metrus no plānotās ielas sarkanās līnijas;

18.2. 9 metrus no Ļutu un Vīkuļu ceļu sarkanās līnijas;
18.3. 4 metrus no zemes vienību robežām vai kā noteikts ugunsdrošības būvnormatīvos. Ēkas un būves izvietot tuvāk vai tieši pie zemes vienības robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemes vienību insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina ieraksts būvprojekta ģenerālplānā vai zemesgrāmatā;
18.4. Plānotās zemes vienības teritorijā, kas grafiskās daļa plānā "Plānotā situācija. Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" atzīmēta ar Nr. 9 esošās dzīvojamā mājas atrašanās ārpus ar detālplānojumu noteiktās būvlaides uzskatāma par atbilstošu esošai situācijai. Dzīvojamās mājas pārbūves gadījumā ārpus būvlaides teritorijas nav atļauta būvprojekta palielināšana. Jaunu būvju projektēšanai zemes vienībā ievērojama ar detālplānojumu noteiktā būvlaide.

19. Žogus atļauts izvietot:

19.1. Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, ielu pusē- pa sarkano līniju;
19.2. Gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām- pa ekspluatācijas aizsargjoslas robežām. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijās atļauts izvietot pagaidu, vieglās konstrukcijās žogus, bet ne tuvāk kā 1 metru no grāvja augšmalas.
19.3. Ja zemes vienībā Nr. 9 tiek īstenota ūdens ņemšanas vietas izbūve ugunsdzēsības vajadzībām, to atļauts no pagalma teritorijas norobežot ar žogu, saglabājot brīvu un netraucētu piekļuvi ugunsdzēsības transportlīdzekļiem no plānotās ielas teritorijas puses.

20. Žogu augstums un caurredzamība:

20.1. Ielas frontē žogi nedrīkst būt augstāki par 1.6 metriem no zemes planējuma atzīmes. Žoga caurredzamība vismaz 40%;
20.2. Žoga augstums starp kaimiņu zemes vienībām nosakāms kaimiņiem savstarpēji vienojoties, bet ne augstāk par 1.8 metriem.
20.3. Dzīvžogus uz zemes vienības robežas ir iespējams veidot ar kaimiņu zemes vienības īpašnieka vai tiesiskā valdītāja piekrišanu, kas apstiprināta rakstiskā veidā. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 metriem.

21. Projektējot dzīvojamās mājas izvērtējama nepieciešamība ēku fasāžu apdarē pielietot skaņu izolējošu un skaņu slāpējošu apdares materiālu.

TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR), attiecas uz zemes vienībām no Nr.10 līdz Nr.12

22. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** (attiecināms uz grafiskajā daļā izdalītajām parceli Nr. 10) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

23. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

23.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
23.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

24. Plānotās ielas kategorija- vietējas nozīmes iela (E).

25. Ielu parametri:
 - 25.1. Ielas sarkano līniju platums- 12 metri;
 - 25.2. Brauktuves platums – 5.5. metri;
 - 25.3. Apgriešanās laukuma minimālie parametri- 12*12 metri;
 - 25.4. Gājēju ietves platums ne mazāks par 1.5 metriem.
26. Ielas izbūvējamas ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā. Ielu būvniecību var paredzēt pa posmiem, kur pirmajā posmā ielas izbūvējamas ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā, bet otrajā posmā- ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.
27. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlaukumi, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.
28. Ielu krustojumos brauktuves noapaļojuma rādiuss jāpieņem ne mazāks par 5 metriem.
29. Ielu redzamības brīvlaukos, ielu krustojumos un pieslēgumu vietās, nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves. Kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.

IV PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

30. Projektējot inženierkomunikācijas ievērojamas attiecināmo būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kā arī inženierkomunikāciju turētāju izsniegto tehnisko noteikumu prasības.
31. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
32. **Ūdensapgāde.** Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā, risināma lokāli, ievērojot normatīvo aktu prasības dzeramā ūdens ieguves vietas ierīkošanai. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves apbūves zemes vienības pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.
33. **Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.** Līdz centralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu izbūvei, sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma atsevišķi. Pēc centralizēto kanalizācijas sistēmu izbūves detālplānojuma vai tai pieguļošajā teritorijā, ar iespēju pieslēgties sistēmai, decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamās pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.
 - 33.1. Tehniskie decentralizēto kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai, ievērojot, ka decentralizētās kanalizācijas sistēmas risinājums ir pagaidu. Izbūvējot attīrīšanas iekārtas, ievērojamas Aizsargjoslu likuma 28. un 55. panta prasības.

33.2. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcija.

33.3. 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.

34. **Lietus ūdens novadīšana.** Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot lietus ūdens novadīšanas iespējas. Ielu sarkano līniju robežās izbūvējams lietus atvades sistēma vai nu ar iesūcināšanu gruntī, vai veidojot savienojumu ar koplietošanas ūdensnoteku ar meliorācijas kadastra Nr. 381223:5
35. **Elektroapgāde.** Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu .projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto majsaimniecību skaitu. Ja plānota detālplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23. pantu.

V DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA UN NOSACĪJUMI

36. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama ārējo inženierkomunikāciju projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai un veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā.
- 36.1. Minimālās prasības inženierkomunikāciju/ inženierbūvju nodrošinājumam detālplānojuma teritorijā:
- a) izbūvēti ārējās elektroapgādes tīkli;
 - b) izbūvēts ielas apgaismojums;
 - c) izbūvēta lietus ūdens atvades sistēma.
37. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām veicama plānotās ielas projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju un īstenojama tās izbūve un nodošana ekspluatācijā.
38. Ja detālplānojuma īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu dalījumam ir jābūt norādītam būvprojektos. Katrai nākamai izbūves kārtai jābūt saistītai ar iepriekš izbūvēto kārtu.
- 38.1. Ielu būvprojektos atļauts paredzēt būvniecības kārtu, kurā iela tiks izbūvēta un nodota ekspluatācijā ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā.
- 38.2. Ielu apgaismojums un ietves izbūvējamas ne vēlāk kā ielas izbūve ar cietao segumu.

39. Detālplānojuma teritorijā, zemes vienībā Nr. 9, izbūvējama ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām, ja atbilstoši normatīvo aktu prasībām nav nodota ekspluatācijā cita ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām ar brīvu, netraucētu piekļuvi ne tālāk kā 1 km attālumā no detālplānojuma teritorijas. Ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām izbūvi, detālplānojuma teritorijā, plānotās zemes vienības Nr. 9 teritorijā, īsteno detālplānojuma īstenotājs.
40. Pašvaldības dome lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, lietus ūdens atvades sistēmas un ielu posmu, kas nodrošina piekļušanu līdz atdalāmajām apbūvei paredzētām zemes vienībām, vismaz ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvajā kārtā, un ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām, atbilstoši 39. punkta noteikumiem, ekspluatācijā pieņemšanas akta parakstīšanas. Ja detālplānojums tiek īstenots kārtās, tad lēmums par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu var tikt pieņemts tikai uz to detālplānojuma teritorijas daļu, kurai ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā šajā punktā minētās inženierbūves. Detālplānojuma teritorijā zemes vienībai Nr. 1 lēmums par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu var tikt pieņemts neizpildot šajā punktā noteiktās prasības.
41. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina ārējās elektroapgādes izbūvi līdz stadijai, kas nodrošina apbūves zemes vienības ar elektrības pieslēguma iespēju bez papildus elektrolīniju vai transformatora apakšstacijas izbūves.
42. Projektēšana un būvniecība katrā no detālplānojuma teritorijas izdalītajām zemes vienībām var tikt organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajiem un akceptētajiem būvprojektiem.
43. Centralizēto sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes tīklu izbūvi detālplānojuma teritorijā realizē detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki pēc centralizētas sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes sistēmas izbūves Ļutu ceļa un/ vai Vīkuļu ceļa robežās. Sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes tīklu projektēšana un izbūve pieslēdzoties centralizētajām sistēmām uzsākama viena gada laikā pēc centralizētas sadzīves kanalizācijas un/ vai ūdensapgādes sistēmas izbūves Ļutu ceļa un/ vai Vīkuļu robežās.
44. Ielu un ielas apgaismojuma nodošana pašvaldībai tiek īstenota atbilstoši panāktai vienošanās ar Pašvaldību un pēc Pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas par šo objektu atsavināšanu.
45. Līdz ielas nodošanai pašvaldībai, ielas teritorija atrodas privātipašumā un tās uzturēšanu un apsaimniekošanu īsteno tās īpašnieks, kurš papildus iepriekš minētajam nodrošina ielai publisku piekļuvi.