

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

- 1.1.** Zemesgabala „SPRĪDĪŠI” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir papildinājums Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un principā satur tikai papildus nosacījumus.
- 1.2.** Ja, noskaidrojot apbūves noteikumus (prasības), ir radušās kādas neskaidrības vai jautājumi, nepieciešams griezties pie Babītes novada Būvvaldes Centra ielā 4, Piņķi, LV – 2107.
- 1.3.** Šie noteikumi „Detālplānojuma „SPRĪDĪŠI” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, turpmāk tekstā „Apbūves noteikumi”, attiecas uz zemesgabala „SPRĪDĪŠI” teritoriju, t.i., uz visām zemēm zemesgabala „SPRĪDĪŠI” robežās un ir saistoši visām fiziskajām un juridiskajām personām - zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem.

2. ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) ZEMES IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam karti "Teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana" Zemesgabals „SPRĪDĪŠI” pilnībā atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).

3. ZEMESGABALU VEIDOŠANA UN TO LIELUMI

Pirms veikt zemes gabala nr.2 reālu sadali ir jānojauc uz sadales robežas esošās būves vai pusēm jāvienojas arī par šo būvju reālo sadali.

4. NOTEIKUMI VISĀM TERITORIJĀM

4.1. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

Zemesgabaliem nr.1, 9 un 10 piekļūšana (pieslēgums ielai) organizējama tikai no Sprīdīšu un Alberta ielām.

4.2. BŪVLAIDE

Galvenās ēkas novietnei zemes gabalā jāievēro šādi minimālie attālumi starp sarkano līniju un būvlaidi:

4.2.1. maģistrālajai ielai (Gravu iela) - 6 m;

4.2.2. plānotajām vietējām ielām (plānotā Sprīdīšu un Alberta ielas) - 3 m;

4.3. SAIMNIECĪBAS ĒKA VAI BŪVE

Mēslu un komposta kaudzes vai krātuves nedrīkst ierīkot tuvāk kā 1,5m no blakus zemes gabala robežām. Ar blakus vai attiecīgi ar aizmugures zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina rakstiski, šo minimālo attālumu var samazināt vai būvēt uz robežas.

4.4. ĒKU UN BŪVJU KONSTRUKTĪVĀS DAĻAS UN ELEMENTI

Pretuguns mūrim jāpaceļas virs jumta ne mazāk kā noteikts Latvijas būvnormatīvā „Būvju ugunsdrošība”.

4.5. PRASĪBAS REDZAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI (REDZAMĪBAS TRĪSSTŪRI)

Uzbaukšanas redzamības brīvlaukus veidot saskaņā ar LVS 190-3:1999, ņemot vērā plānoto veloceļu uz maģistrālās Gravu ielas (sk. pielikumu nr.1)

4.6. AIZSARGJOSLAS.

Zemes gabaliem detālplānojuma „SPRĪDĪŠI” teritorijā noteiktas šādas aizsargjoslas:

- 4.6.1. Z/g nr. 4 un 5** ir apgrūtināts par labu z/g nr.2 ar esošu elektroapgādes tīklu gaisa vadu līniju - *aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) 2,5m no līnijas ass katrā pusē*, kas noņemams pēc elektroapgādes kabeļa pieslēguma izbūves z/g nr.2 pa plānotajām ielām un gaisa vadu līnijas demontāžas.
- 4.6.2. Z/g nr. 5** ir apgrūtināts par labu z/g nr.2 ar esošu elektroapgādes tīklu kabeļi - *aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 1m no kabeļa līnijas ass*, kas likvidējama pēc jauna elektroapgādes kabeļa pieslēguma izbūves z/g nr.2 pa plānotajām ielām.
- 4.6.3. Z/g nr. 15** ir apgrūtināts ar esošu maģistrālu 10kV elektroapgādes tīklu kabeļi - *aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) 1m no kabeļa līnijas ass*.
- 4.6.4. Z/g nr. 9 un 10** tiek noteikts apgrūtinājums plānotajai transformatoru apakšstacijai - *aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500) 1m attālumā no vistālāk izvirzītās šo iekārtu daļas*, kas nepieciešami līdz visu z/g nodrošināšanai ar elektroapgādi - pēc jauno kabeļlīniju un transformatoru apakšstacijas izbūves neizmantotos apgrūtinājumus ir atļauts likvidēt.
- 4.6.5.** Visiem apbūves gabaliem (**nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12**) attiecībā pret ielām noteiktas *būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (7313090100)*.
- 4.6.6.** Plānotais **z/g nr.5, 14, 15** pilnībā atrodas ielas sarkanajās līnijās - *aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija (7312030100)*.
- 4.6.7. Z/g nr. 2** ir apgrūtināts par labu z/g nr. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ar koplietošanas krājbaseinu (ugunsdzēsības dīķi) un tā aizsargzonu 5m no krants malas - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap krājbaseinu (7311040600)*, kas likvidējama pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves ar ugunsdzēsības hidrantiem vai cita līdzvērtīga ārējās ugunsdzēsības risinājuma izveidei.
- 4.6.8. Z/g nr. 2** ir apgrūtināts par labu z/g nr. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ar koplietošanas *ūdens lietošanas servitūta teritoriju (7315020100)*, kas nepieciešama piekļūšanai ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietai. Apgrūtinājums likvidējams pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves ar ugunsdzēsības hidrantiem vai cita līdzvērtīga ārējās ugunsdzēsības risinājuma izveidei.

4.7. AIZSARDZĪBA PRET TROKŠNIEM

- 4.7.1.** Apbūves tehniskajos projektos ņemt vērā iespējamo transporta trokšņu risku pēc „Ziemeļu transporta koridora” projekta realizācijas.
- 4.7.2.** Apbūves tehniskajos projektos ņemt vērā iespējamo lidostas trokšņu risku.

4.8. PRASĪBAS JAUNAI SATIKSMES INFRASTRUKTŪRAI UN ESOŠĀS INFRASTRUKTŪRAS REKONSTRUKCIJAI (CEĻI, IELAS UN VELOCELIŅI)

- 4.8.1.** Dzīvojamā rajona maģistrālās Gravu ielas plānotos šķērsprofilus skatīt pielikumā nr.2 (1-1 un 2-2).
- 4.8.2.** Pieslēgumus zemes gabaliem z/g nr.1, 9, 10 no Gravu ielas veidot nav atļauts.
- 4.8.3.** Plānotās ielas z/g nr. 5 un 14 jāizbūvē ar divām 2,75m platām braukšanas joslām un 0,75m platām nostiprinātām nomalēm katrā pusē (sk. plānoto ielu šķērsprofilu 3-3 pielikumā nr.2), kā arī ietvi vienā pusē 1,2m platumā.

4.9. ŪDENSAPGĀDE

- 4.9.1.** Veicot jaunu apbūvi detālplānojuma „Sprīdīši” teritorijā, kā pagaidu risinājums līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei ir atļauts izbūvēt un izmantot iedzītās vai urbtās akas atsevišķu māsaimniecību apgādei ar dzeramo ūdeni atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves ir obligāta katras gan jaunas, gan jau ekspluatācijā nodotas māsaimniecības pieslēgšanās centralizētajai sistēmai. Vietējo urbumu likvidēšanu veikt atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.
- 4.9.2.** Ārējās ugunsdzēsības pagaidu nodrošinājumu līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei ar hidrantiem detālplānojuma teritorijas īpašniekiem kopīgi vienojoties jāizbūvē visai detālplānojuma teritorijai pieejamu uz z/g nr.2 (sk. transporta un inženierkomunikāciju izvietojuma plānus, paskaidrojumu rakstu). Ugunsdzēsībai nepieciešamo ūdens patēriņu aprēķināt atbilstoši Latvijas būvnormatīva 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”, ņemot vērā ūdens līmeņa papildus novērojumus sausajā gada periodā, ūdens sasālšanu, iespējamās nogulsnes uml. Pēc centralizētās ūdensapgādes sistēmas izbūves šo ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu ir pieļaujams likvidēt.

4.10. NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANA

Veicot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā „Sprīdīši”, kā pagaidu risinājums līdz centralizētas kanalizācijas sistēmas izbūvei, pieļaujams izbūvēt un izmantot lokālas notekūdeņu attīrīšanas ietaises (atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5m³/dn), paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju un perspektīvē pieslēgumus centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.

4.11. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS UN BŪVES, GRĀVJU UN DABĪGO NOTEČU SAGLABĀŠANA

Jā saglabā esošā drenāžas sistēma, atsevišķās vietās pa etapiem (sk. Īstenošanas kārtību un Inženierkomunikāciju shēmu) veicot tās pārkārtošanu. Risinājums izstrādājams tehniskajā projektā stadijā.

4.12. APSTĀDĪJUMI, MEŽI UN ATSEVIŠĶI KOKI UN AUGI

- 4.13.1.** Plānoto teritorijas apbūvi veikt pēc iespējas saglabājot esošos vērtīgos kokus un to sakņu sistēmu. Koku ciršanai saņemama Babītes novada domes Koku ciršanas komisijas atļauja.
- 4.13.2.** Veidojot jauno apbūvi, teritorijas labiekārtojumu risinājumos izvērtēt esošās stādītās priežu jaunaudzes daļas izmantošanu.

4.13. SPECIĀLI PASĀKUMI VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI CILVĒKIEM AR FUNKCIONĀLIEM TRAUCĒJUMIEM.

Izstrādājot ielu būvprojektus, ir jāparedz speciāli pasākumi, lai nodrošinātu drošu pārvietošanos ar bērnu ratiņiem.

5. PRASĪBAS VELOSIPĒDU, AUTOMAŠĪNU NOVIETOŠANAI

Autostāvvietas aizliegts organizēt (automašīnas novietot) ielu strupceļu apgriešanās laukumos.

6. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS (DzS) APBŪVES UN IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

6.1. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamai apbūvei, (DzS) ir:

- 6.1.1. Dzīvojamā māja:

- 6.1.1.1. viendzīvokļa māja;
- 6.1.1.2. divdzīvokļu māja;
- 6.1.1.3. saimniecība ēka;
- 6.1.1.4. siltumnīca;
- 6.1.1.5. nojume;
- 6.1.1.6. telpas individuālā darba vajadzībām;
- 6.1.1.7. privāts mājas bērnudārzs;

6.2. ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN APBŪVES INTENSITĀTE, MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

6.2.1. Atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā atļautie maksimālie apbūves blīvuma lielumi –

6.2.1.2. zemesgabala platība no 1200 m² līdz 1500 m² (z/g nr.1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) – 25%;

6.2.1.3. zemesgabala platība no 1500 m² līdz 2000 m² (z/g nr.4) – 20%;

6.2.1.3. zemesgabala platība no 2000 m² līdz 2500 m² (z/g nr.2) – 15%.

6.2.2. Atkarībā no atļautā apbūves blīvuma atļautie maksimālie apbūves intensitātes lielumi:

6.2.2.1. zemesgabala platība no 1200 m² līdz 1500 m² (z/g nr.1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) – 65%;

6.2.2.1. zemesgabala platība no 1500 m² līdz 2000 m² (z/g nr.4) – 55%;

6.2.2.1. zemesgabala platība no 2000 m² līdz 2500 m² (z/g nr.2) – 40%;

6.2.3. Atkarībā no atļautā apbūves blīvuma atļautie maksimālie apbūves intensitātes lielumi un minimālā brīvā zaļā teritorija:

6.2.3.2. zemesgabala platība no 1200 m² līdz 1500 m² (z/g nr.1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) – 45%;

6.2.3.3. zemesgabala platība no 1500 m² līdz 2000 m² (z/g nr.4) – 50%;

6.2.3.4. zemesgabala platība no 2000 m² līdz 2500 m² (z/g nr.2) – 70%;

6.3. DZĪVOJAMO MĀJU SKAITS UZ ZEMESGABALA - 1

6.4. AUTOSTĀVVIETAS

Paredzot vienā savrupmājas zemesgabalā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi.

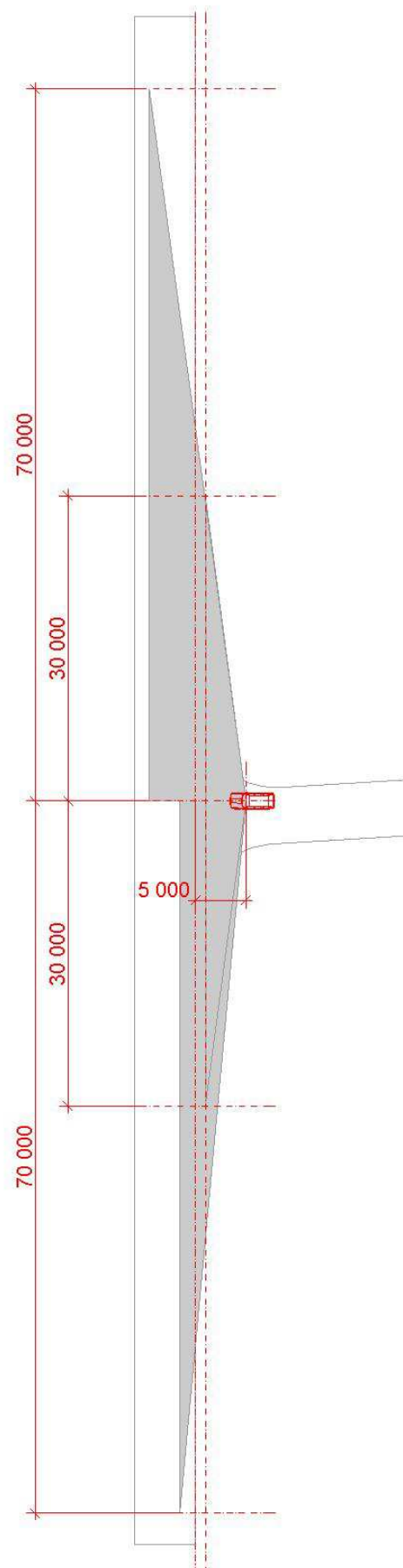
6.5. CITI NOTEIKUMI DZĪVOJAMAI APBŪVEI

6.5.1. Ja ēka vai būve likumīgi izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuguns mūrim ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz sava zemesgabala pusi. **Veicot ēku renovāciju vai rekonstrukciju z/g nr.2, esošās ēkas ārsiena uz z/g robežas jāpaaugstina virs jumta seguma atbilstoši būvju ugunsdrošības noteikumiem.**

6.5.2. z/g nr. 9 un 10 izbūvējot žogu pret ielām pirms teritorijas elektrifikācijas, nav atļauts žogu izvietot plānoto transformatoru apakšstaciju aizsardzības zonās. Pēc teritorijas elektrifikācijas, kad visi projektētie z/g ir nodrošināti ar elektroapgādes pieslēgumiem, un kādā plānotajā vietā transformatoru apakšstaciju uzstādīt nav bijis nepieciešams, tiek atļauts žogu izbūvēt atbilstoši vispārīgajiem noteikumiem.

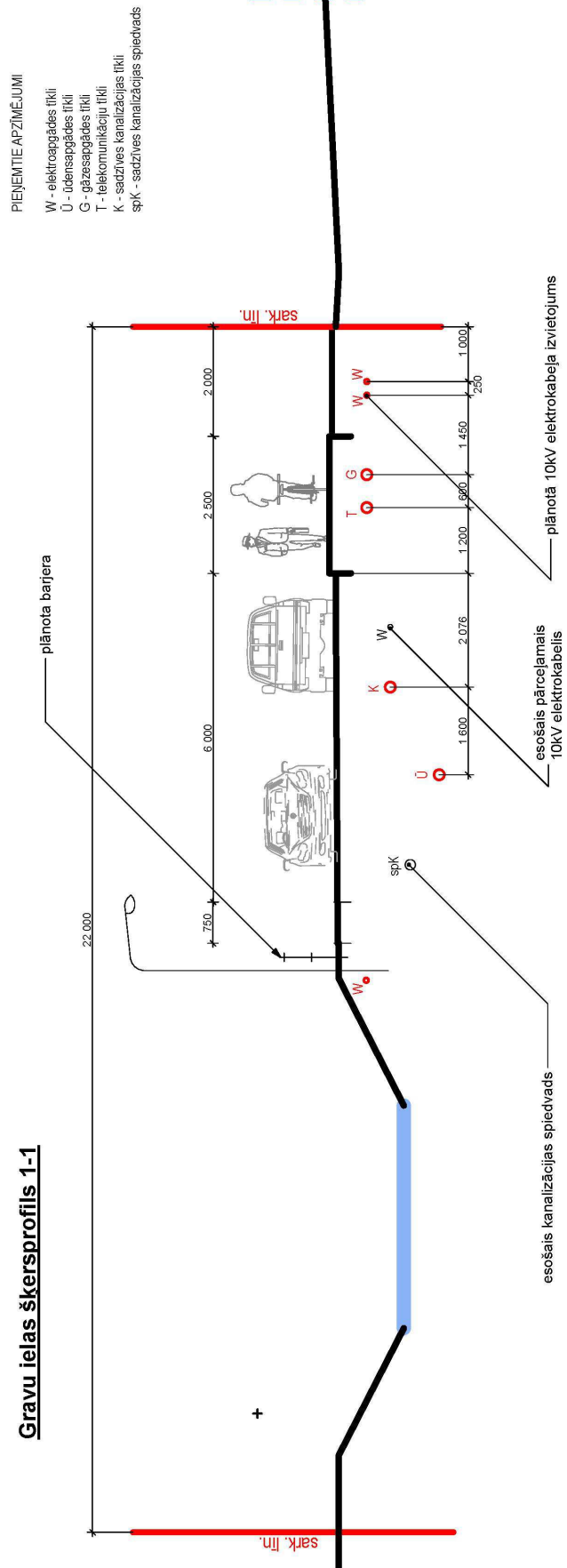
6.5.3. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašnieki kopā, savstarpēji vienojoties. Ja vienošanās nav panākta, katrs zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu un tā žoga pusi, kas, skatoties no pagalma uz kaimiņu pusi, atrodas labajā pusē. Ja vienas puses īpašnieks atsakās savu žoga pusi būvēt, tad otram ir tiesības uzbūvēt pašam žogu visas robežas garumā.

Pielikums nr.1 - REDZAMĪBAS TRĪSSTŪRI

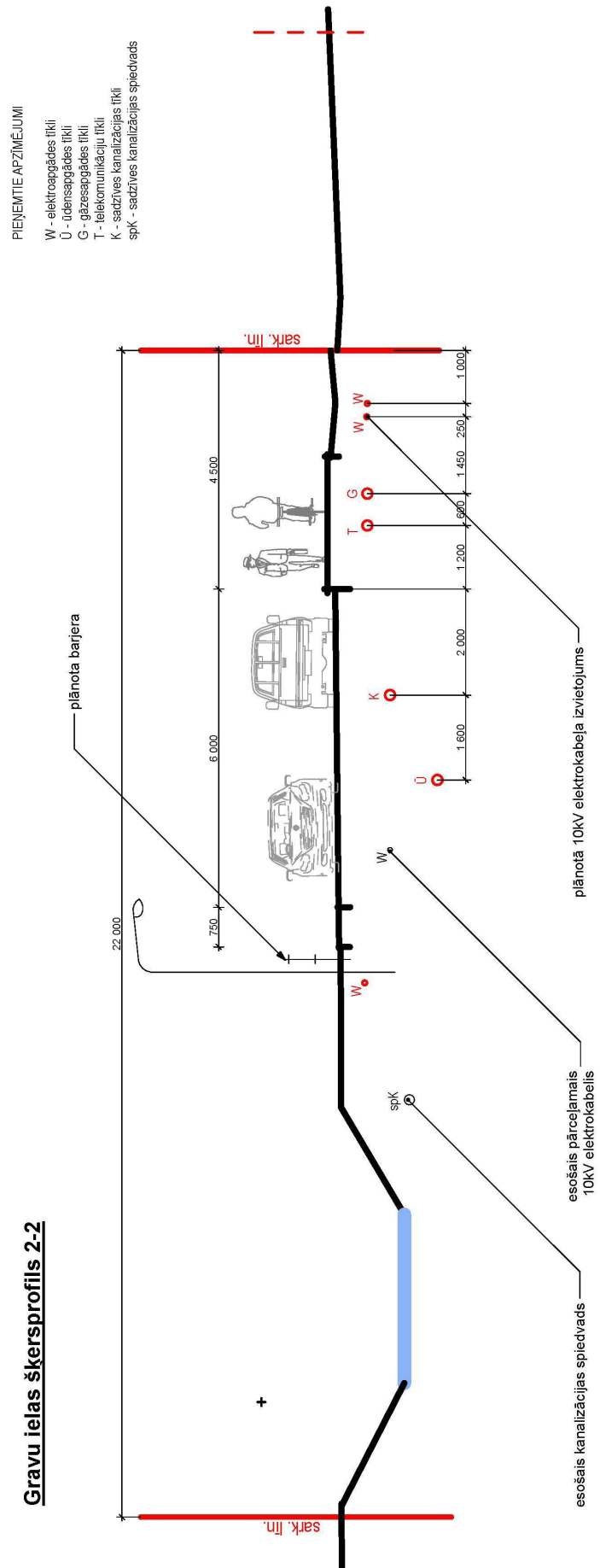


PIELIKUMS Nr.2 – IELU ŠĶĒRSPROFILI

Gravu ielas šķersprofils 1-1



Gravu ielas šķersprofils 2-2



Sprīdišu un Alberta ielas šķersprofils 3-3

PIENĒMĒTIE APZĪMĒJUMI

- W - elektroapgādes tīkli
- Ū - ūdensapgādes tīkli
- G - gāzesapgādes tīkli
- T - telekomunikāciju tīkli
- K - sadzīves kanalizācijas tīkli
- spK - sadzīves kanalizācijas spiedvads

