

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Nekustamo īpašumu „Katrīnas”, kadastra apzīmējums 80880050232 un „Laimeskraсти”, kadastra apzīmējums 80880050035, Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir Babītes novada teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku/lietotāju/nomnieku maiņas.
4. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
5. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Visās teritorijās atļautā izmantošana

6. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot Apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un būvju būvniecībai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:
 - 6.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 6.2. inženierbūvju būvniecībai;
 - 6.3. ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
 - 6.4. automašīnu (ar pilnu masu līdz 3,5 tonnām) novietošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām;
 - 6.5. palīgizmantošanai, kas:
 - 6.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 6.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana- ēka vai būve;
 - 6.5.3. nav izmantojama dzīvošanai, ja Apbūves noteikumos nav noteikts citādi.

2.2. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

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

2019.

8. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 8.1. inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 8.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 8.3. esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, pārbūve un/vai rekonstrukcija;
 - 8.4. ūdenstilpnes ierīkošana:
 - 8.4.1. ierīkojot ūdenstilpes ar platību līdz 0,1 ha, to novietne jāsaskaņo Pašvaldībā;
 - 8.4.2. ierīkojot mākslīgās ūdenstilpes ar platību virs 0,1 ha, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāizstrādā projekts;
 - 8.5. apbūves nulles cikla būvniecība.
 - 8.6. dambja un ceļa uz Ratnieku - Biteslejas poldera aizsargdambja pārbūve.
9. 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.
10. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 20 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā.
11. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci novadīti projektētajā dīķī un esošajās koplietošanas ūdensnotekās. Virszemes noteci no ielām novadīt gar ielām izvietotajās ievalkās
12. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

2.3. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

13. Autonovietņu skaitu dzīvojamām vai citām būvēm nosaka tehniskā projekta stadijā, ievērojot Babītes novada teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.
14. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas - atļauts izbūvēt plānoto Katrīnas un Laimes ielu sarkanajās līnijās.
15. Stāvvietas zemesgabalā projektē tā, lai neviena transportlīdzekļa daļa neprojectētos gājēju celiņu, piebraucama ceļa vai ielas zonā.

2.4. Prasības teritorijas labiekārtojuma

16. Būvprojekta sastāvā iekļaujami teritorijas labiekārtojuma risinājumi.
17. Būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu.

2019.

18. Ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu.
19. Priekšpagalmā katram zemesgabalam jāparedz un jāiestāda vismaz viens lapu koks. Rekomendētie koki – pīlādzis, kļava un liepa.

2.5. Žogi

20. Žogu izbūve:
 - 20.1. vispārīga gadījumā – pa zemesgabala robežu;
 - 20.2. ielas (ceļa) pusē - pa sarkano līniju;
 - 20.3. aizliegta teritorijas nožogošana gar atklātiem grāvjiem, ūdensnotekām un mākslīgi veidotās ūdenskrātuves;
 - 20.4. žogu maksimālais augstums 1,6 metri, caurredzamība 40%;
 - 20.5. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;
 - 20.6. priekšpagalmā aizliegts pielietot sieta tipa nožogojumu.
21. Žogiem detālplānojuma teritorijā jābūt stilistiski vienotiem.
22. Aizliegts iežogot Dabas teritorijas.

2.6. Apbūves izvietojums

23. Būvlaide:
 - 23.1. 6 metri no Pašvaldības ceļa ielas sarkanajām līnijām;
 - 23.2. 3 metri no projektēto Katrīnas un Laimes ielu sarkanajām līnijām.
24. Apbūves izvietojums no mākslīgi izveidotas ūdenskrātuves – 4 metru attālumā no ūdenskrātuves krants.
25. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums.
26. Ēkas un būves atļauts izvietot ne tuvāk zemesgabala robežām kā noteikts ugunsdrošības būvnormatīvos. Ēkas un būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina ieraksts tehniskā projekta ģenerālplānā vai zemesgrāmatā.

2.7. Zemes vienību veidošanas kārtība

27. Plānotās Katrīnas un Laimes ielas jāizdala kā atsevišķas zemes vienības.
28. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.
29. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā Babītes novada Salas pagasta Spuņciema esošo ielu nosaukumus un detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumu priekšlikumus.

2019.

3. LAUKU APBŪVES TERITORIJAS (DZL) PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.8. -14

30. Lauku apbūves teritorijas nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja (ģimenes māja) ar piemājas saimniecību, bet papildus atļautas vēl citas izmantošanas.
31. Atļautā izmantošana:
 - 31.1. dzīvojamā māja – savrupmāja;
 - 31.2. palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka.
32. Minimālā zemesgabala platība – 5000m².
33. Apbūves rādītāji:
 - 33.1. maksimālais apbūves blīvums – 15%;
 - 33.2. maksimālā apbūves intensitāte – 15%, plānotai zemes vienībai Nr.8 – 30%;
 - 33.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
 - 33.4. maksimālais ēku stāvu skaits:
 - 33.4.1. dzīvojamai ēkai – 1 stāvs, plānotai zemes vienībai Nr.8 – 2 stāvi;
 - 33.4.2. palīgēkai – 1 stāvs;
 - 33.5. apbūves maksimālais augstums:
 - 33.5.1. dzīvojamai ēkai - 7 metri, plānotai zemes vienībai Nr. 8 – 9 metri;
 - 33.5.2. palīgēkai – 4 metri.
34. Maksimālais dzīvojamo māju skaits uz zemesgabalā - 2 dzīvojamās mājas.
35. Maksimālais palīgēku skaits uz vienu mājasaimecību – 1 palīgēka. Maksimālais palīgēkas apbūves laukums – 30m².
36. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu.
37. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.

4. LAUKU APBŪVES TERITORIJAS (DZL) PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.16

38. Atļautā izmantošana – inženiertehniska būve.
39. Apbūves rādītāji netiek noteikti.

5. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS1) PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR.1. -7.

40. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.
41. Atļautā izmantošana:
 - 41.1. savrupmāja;
 - 41.2. dvīņu māja.
42. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas.
43. Minimālā zemesgabala platība – 2500m².
44. Uz zemesgabala atļauts izvietot vienu savrupmāju vai vienu dvīņu mājas daļu un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.

2019.

45. Izbūvējot dvīņu mājas, zemesgabalu atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku nodošanas ekspluatācijā ar nosacījumu, ka jaunveidojamais zemesgabals katrai no dvīņu mājām nav mazāks par - 1250 m², zemesgabala minimālā fronte – 15 m.
46. Apbūves parametri:
 - 46.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā – 30%;
 - 46.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 40%;
 - 46.3. maksimālā apbūves intensitāte – 60%, plānotai zemes vienībai Nr.7 – 30%;
 - 46.4. Maksimālais stāvu skaits:
 - 46.4.1. savrupmājai, dvīņu mājai - 2 stāvi, plānotai zemes vienībai Nr.7 – 1 stāvs;
 - 46.4.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs;
 - 46.5. apbūves maksimālais augstums:
 - 46.5.1. dzīvojamai ēkai - 9 metri, plānotai zemes vienībai Nr.7 – 7 metri;
 - 46.5.2. palīgēkai – 4 metri.
47. Maksimālais saimniecības ēku skaits uz vienu māsasaimniecību – 1 palīgēka. Pieļaujamais maksimālais palīgēkas apbūves laukums – 30m².
48. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar inženierkomunikācijām – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu.
49. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
50. Citi noteikumi:
 - 50.1. zemes vienībā Nr.4 pieļaujams izvietot detālplānojuma teritorijas ūdensapgādei paredzētu dziļurbumu;
 - 50.2. pēc dziļurbuma ierīkošanas tam nosakāma aizsargjosla;
 - 50.3. stingra režīma aizsargjoslā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu nepieciešams nodrošināt virszemes ūdens noteci no aizsargjoslas. Aizsargjosla ir labiekārtota un iezogota. Nožogojuma augstums nedrīkst būt zemāks par 1,5 metriem, un uz tā ir informatīva zīme ar uzrakstu "Nepiederošiem ieeja aizliegta".

6. DABAS TERITORIJAS - DABISKAS PĻAVAS (DP) PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 15

51. Dabas teritorijās apbūve nav primārā izmantošana un pieļaujama gadījumos, ja tā nepieciešama atļautās izmantošanas nodrošināšanai.
52. Dabiskas pļavas ir pārmitrās teritorijas, palienes un dabiskas pļavas.
53. Atļautā izmantošana:
 - 53.1. meliorācijas sistēmas;
 - 53.2. rekreācijas būves;
 - 53.3. transporta infrastruktūras objekti, tai skaitā piebraucamie ceļi, takas, laipas, tilti;
 - 53.4. esošās hidrotehniskās būves pārbūve;
 - 53.5. laivu piestātne, saskaņā ar Dabas lieguma "Babītes ezers" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumiem zemes īpašumos, kuriem ir pieeja pie ezera, aizliegts ierīkot vairāk nekā vienu piestātni (speciāli ierīkota krastmala laivu novietošanai un iebraukšanai ezerā) vai laivu bāzi (labiekārtota piestātne, kuras īpašnieks sniedz laivu nomas vai tūrisma pakalpojumus).

2019.

54. Zemesgabals atrodas Babītes ezera dabas lieguma zonā. Saskaņā ar Dabas lieguma "Babītes ezers" individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi teritorija atrodas centrālā sezonas lieguma zonā - centrālā sezonas lieguma ziemeļu daļā, liegums no 1.marta līdz 31.maijam.
55. Teritorijas attīstībā ievērojami 2011.gada 24.maija Ministru kabineta Nr.409 „Dabas lieguma „Babītes ezers” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” un 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi”.
56. Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamā biotopa „Eitrofas augsto lakstaugu audzes” teritorijā aizliegts veikt teritorijas labiekārtošanu.
57. Atļautā labiekārtojuma infrastruktūra ārpus Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamā biotopa „Eitrofas augsto lakstaugu audzes” teritorijas: gājēju un velosipēdistu celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas, skatu vietas, piebrauktuves, citas dabas aizsardzības infrastruktūras būves, saskaņā 16.03.2010. MK noteikumiem Nr. 264 vai individuālajiem aizsardzības un izmantošanas noteikumiem.

7. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL) PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 17-18

58. Atļautā izmantošana:
 - 58.1. transporta infrastruktūras objekti:
 - 58.1.1. piebrauktuve;
 - 58.1.2. laukums;
 - 58.1.3. autostāvvietā;
 - 58.1.4. komersantu ceļš;
 - 58.1.5. gājēju ceļš;
 - 58.1.6. iela;
 - 58.2. hidrobūves:
 - 58.2.1. meliorācijas grāvis;
 - 58.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 58.4. apstādījumi.
59. Ielu šķērsprofilus precizējami attiecīgā objekta būvprojektā, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

8. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

60. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.2. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

2019.

61. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
62. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
63. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma grozījumu apstiprināšanas.
64. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.
65. Detālplānojuma grozījumu veikšanai nepieciešams saņemt visi detālplānojuma teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašnieku piekrišana.