

Projekts:

**Detālplānojuma grozījumi nekustamā īpašuma
"Lielpauguri" Spilvē, Babītes pagastā, Babītes novadā**



Sējums:

**III sējums. Teritorijas izmantošanas un apbūves
nosacījumi**

Pasūtītājs:

Gints Treija, Andrejs Smirnovs, Nadežda Jakovļeva,
Larisa Davidovska, Vadims Trifonovs

Izstrādes vadītāja:

Teritorijas plānotāja Inga Griezne

Izstrādātājs:

Arhitekts Arturs Vanags

Rīga 2016. gads

Projektētājs: Sertificēts arhitekts Arturs Vanags Sert. Nr. 10-1093
Rīga, Lokomotīves 26, LV-1057 T. 27548770

Pasūtītājs: Gints Treija, Andrejs Smirnovs, Nadežda Jakovļeva,
Larisa Davidovska, Vadims Trifonovs

Projekts: **Detālpilānojuma grozījumi nekustamā īpašuma
"Lielpauguri" Spilvē, Babītes pagastā, Babītes
novadā**

Sējums: **III sējums. Teritorijas izmantošanas un apbūves
nosacījumi**

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

	Nosaukums	Lapu skaits
I. sējums	Paskaidrojuma raksts	15
II. sējums	Grafiskā daļa	5
III. sējums	Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi	9
IV.sējums	Pārskats par detālplānojuma izstrādi	10

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Vispārīgie nosacījumi	5
2. Apbūves nosacījumi	6
3. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi.....	7
4. Detālpilnojuma īstenošana	9

III SĒJUMS
DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie nosacījumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Babītes novada domes 2013. gada 8. maija lēmumu (protokols Nr.5, 1. §) un saistošajiem noteikumiem Nr.6 apstiprinātie Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
3. 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” .
4. Detālplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā, vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. Apbūves nosacījumi

2.1. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

2.1.1. Vispārīgi teritorijas izmantošanas noteikumi

Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS);

2.1.2. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi

(DzS) Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir teritorijas (DzS), kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.

1. Atļautā izmantošana:
 - 1.1. Dzīvojamā māja:
 - 1.1.1. Savrupmāja
 - 1.2. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas
2. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:
 - 2.1. Čiekuru iela 2 un Riekstu iela 26 ir 20%, un zemesgabaliem Čiekuru iela 1 un Riekstu iela 23 - 25%.
3. Maksimālā apbūves intensitāte:
 - 2.2. Zemesgabaliem Čiekuru iela 2 un Riekstu iela 26 ir 55%, un zemesgabaliem Čiekuru iela 1 un Riekstu iela 23 - 65%.
3. Minimālā brīvā teritorija zemesgabaliem:
 - 3.2. Čiekuru iela 2 un Riekstu iela 26 ir 50%, un zemesgabaliem Čiekuru iela 1 un Riekstu iela 23 - 45%.
4. Maksimālais stāvu skaits:
 - 4.2. Savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
 - 4.3. Saimniecības ēkai - 1,5 stāvi.
5. Maksimālais ēku augstums līdz jumta korei – 12m.
Maksimālais saimniecības ēkas augstums 6m.
6. Minimālais apbūves līnijas attālums:
 - 6.2. No ielas sarkanās līnijas – 6 m;
 - 6.3. No zemes vienības robežas – 4 m
7. Zemesgabalu atļauts iežogot:

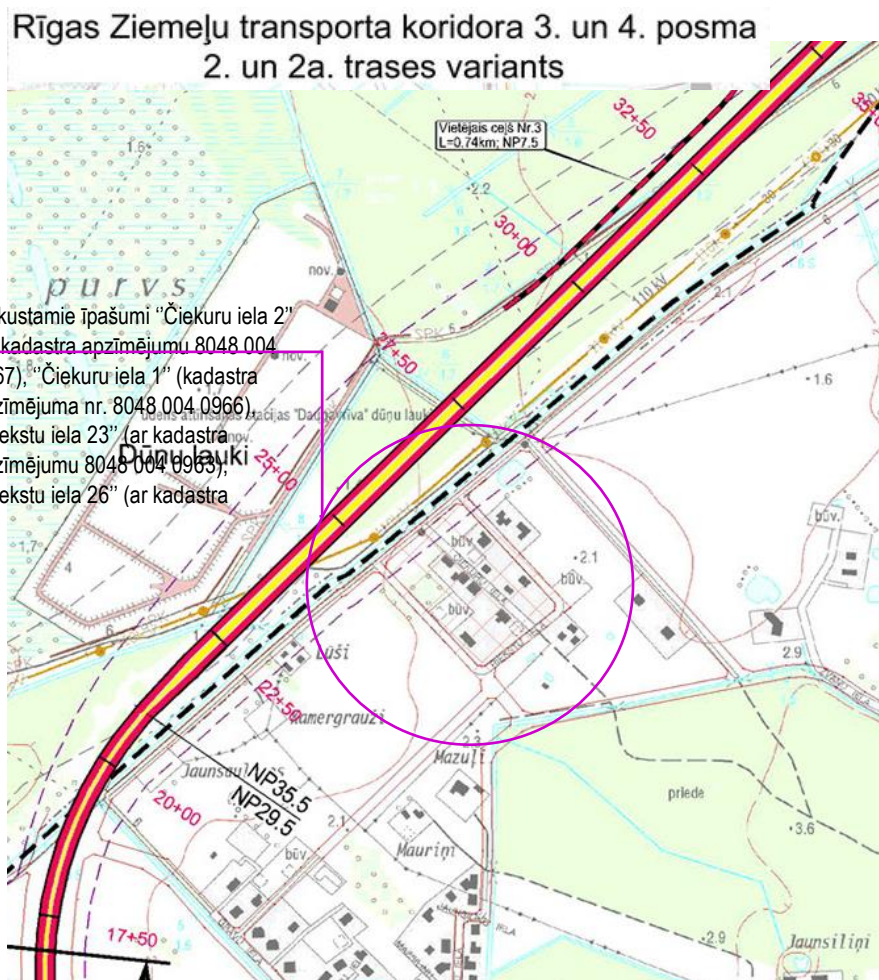
- 7.2. Pa sarkano līniju, vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju; ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemesgabalā blakus sarkanajai līnijai;
- 7.3. Pa zemes gabala robežu
- 7.4. Stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;
8. Citi noteikumi dzīvojamajai apbūvei:
 - 8.2. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu;
 - 8.3. Zemesgabalu funkcionālai sadalīšanai atļauta dzīvžogu ierīkošana, kas nav augstāki par 2 m.

3. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi




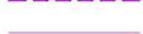




1. Detālpilānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas:
 - 1.1. Aizsargjosla gar Hapaka grāvi – 10m uz katru pusi no grāvja augšmalas;
 - 1.2. Aizsargjoslas gar izbūvēto elektrisko tīklu kabeļu līniju;
 - 1.3. Aizsargjoslas gar izbūvēto 10/0.4kV transformātoru apakšsataciju;
 - 1.4. Aizsargzona ap bioloģiskajām attīrīšanas iekārtām – 50m.
2. Visa projektētā teritorija atrodas lidostas "Rīga" paaugstināta trokšņa līmeņa zonā. Mainoties zemes īpašniekam, īpašnieka pienākums ir informēt par to jauno zemes īpašnieku. Saskaņā ar MK noteikumi, kas nosaka "Vides trokšņa novērtēšanas kārtība" un veikt trokšņa līmeņa mērījumus, ja to pieprasa Babītes novada pašvaldība.
3. Esošajā situācijā, saskaņā ar iepriekš apstiprinātā detālpilānojuma risinājumu, zemesgabaliem Čiekuru iela 1, Čiekuru iela 2, Riekstu iela 23 un Riekstu iela 26 noteikta būvlaide 34m platumā gar pašvadības ceļu C-60.

Tomēr mainoties vispārējai situācijai šajā teritorijā, tas ir, pamatojoties uz sabiedriskās apspriešanas rezultātiem un Vides pārraudzības valsts biroja sniegto atzinumu par projekta "Rīgas Ziemeļu transporta koridors" ietekmes uz vidi novērtējumu, tika veiktas korekcijas un precizējumi projekta "Rīgas Ziemeļu transporta koridors" risinājumos (skat. 3. att) , Babītes novada pašvaldības dome 2011.gada 26.janvārī, bet Jūrmalas pilsētas dome 2011.gada 27.janvārī pieņēma lēmumu atbalstīt 2. piedāvātā trases varianta būvniecības projekta tālāku virzību. Rīgas dome līdzvērtīgu lēmumu pieņēma 2011.gada 1.martā, paredzot tieši tā paša 2. piedāvātā trases varianta būvniecības projekta turpmāku izstrādi.

Līdz ar to, būvlaide zemesgabaliem Čiekuru iela 1, Čiekuru iela 2, Riekstu iela 23 un Riekstu iela 26 ir samazināta un turpmāk noteikta 6m no sarkanās līnijas.



Apzīmējumi:

-  2. un 2a. trases varianta ass ar piketāžu (divbrauktuve ceļš)
-  Administratīvo teritoriju robežas
-  Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija Jūrmalas pilsētā
-  Turpmākās izpētes un plānošanas teritorijas Babītes novadā
-  Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam sarkanās līnijas
-  Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam 2009. gada grozījumos pieņemtās sarkanās līnijas
-  Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam sarkanā
-  Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam perspektīva ceļa un inženiertīklu komunikāciju robeža

3.att. Rīgas Ziemeļu transporta koridors 3. un 4. posma 2. trases variants
(avots:http://www.zielukoridors.lv/Portals/0/Images/3.%20un%204.%20posma%20varianti/2_2a_variants.jpg)

4. Detālplānojuma īstenošana

1. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
2. Jebkuras izmaiņas detālplānojumā veicamas izstrādājot detālplānojuma izmaiņas normatīvo aktu noteiktajā kārtībā vai izstrādājot jaunu detālplānojumu.