

# II daļa

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra numurs 8048 001 1184).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, ciktāl tie nav precizēti šajos detālplānojuma apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi", ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes novada pašvaldības 2020.gada 22.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

#### Zemes vienības Nr.1–10

#### 3. Definīcija:

**Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

#### 4. Atļautā izmantošana:

- 4.1. Dzīvojamās mājas – savrupmājas (divģimeņu mājas).

#### 5. Palīgizmantošana:

- 5.1. Saimniecības ēkas, palīgēkas.

#### 6. Apbūves nosacījumi:

- 6.1. Minimālā platība: 1200 m<sup>2</sup>;

- 6.2. Minimālā fronte: 20m;

- 6.3. Būvlaide:

- 6.3.1. gar esošo pašvaldības Kleistu ielu – 9 m;

- 6.3.2. gar projektējamā Laimes un Krastu ielām – 6 m.
- 6.4. Apbūves līnija:
  - 6.4.1. minimālais attālums no blakus esošās zemes vienības robežas līdz tuvākajai virszemes būvei – 4 m;
  - 6.4.2. jaunveidojamās zemes vienībās Nr. 3-7 apbūves līnija sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400).
- 6.5. Maksimālais atļautais apbūves blīvums: 30%.
- 6.6. Uz zemes vienības atļauts izvietot vienu savrupmāju (divģimeņu māju) un saimniecības ēkas, palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu;
- 6.7. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
  - 6.7.1. savrupmājai – līdz 3 stāvi.
- 6.8. Maksimālais augstums līdz jumta korei:
  - 6.8.1. savrupmājai – 12m.
- 7. Citi nosacījumi:**
  - 7.1. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.
  - 7.2. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
  - 7.3. Žogi:
    - 7.3.1. Žoga novietojums un vizuālais risinājums ir jāaskaņo ar pašvaldības institūcijām.
    - 7.3.2. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi pa zemes vienību robežām, ņemot vērā nosacījumus:
      - 7.3.2.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
      - 7.3.2.2. stūra zemes vienībās - pa redzamības trīsstūriem;
      - 7.3.2.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām. Ciemu teritorijās ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu, vieglās konstrukcijās žogus, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja augšmalas;
      - 7.3.2.4. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
    - 7.3.3. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”.
  - 7.4. Zemes vienības Nr.1-10 apgrūtinātas ar:
    - 7.4.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
  - 7.5. Zemes vienības Nr. 3-7 apgrūtinātas ar:
    - 7.5.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m;
  - 7.6. Zemes vienības Nr.1-3; 6; 8-10 apgrūtinātas ar:

- 7.6.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201).

### 3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR) Zemes vienības Nr.11-13

#### 8. Definīcija:

**Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

#### 9. Atļautā izmantošana:

- 9.1. Inženiertehniskā infrastruktūra;
- 9.2. piebrauktuve;
- 9.3. pašvaldības iela;
- 9.4. iela;

#### 10. Apbūves nosacījumi:

- 10.1. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām paredzēta no projektējamām Laimes un Krastu ielām.
- 10.2. Projektējamo Laimes un Krastu ielu parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 10.2.1. sarkanās līnijas – 12 m;
  - 10.2.2. brauktuve ar cietao segumu – 5.5 m;
  - 10.2.3. gājēju celiņš ar cietao segumu – 1.5 m;
  - 10.2.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 40cm platumā).
- 10.3. Pašvaldības Kleistu ielas parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 10.3.1. sarkanās līnijas – 22 m;
  - 10.3.2. esoša brauktuve ar cietao segumu – ~6.3 m;
  - 10.3.3. projektējamais apvienotais gājēju/velo celiņš ar cietao segumu – 3 m.

#### 11. Citi nosacījumi:

- 11.1. Jaunveidojamā zemes vienība Nr.11 pievienojama pie pašvaldības Kleistu ielas.
- 11.2. Zemes vienības Nr.11-13 apgrūtinātas ar:
  - 11.2.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (7312070202);
  - 11.2.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
  - 11.2.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar ielu vai ceļu - sarkano līniju (7312030100).
- 11.3. Zemes vienības Nr.11;12 apgrūtinātas ar:

11.3.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m.

## 4. VIDES PIEEJAMĪBA

12. Izstrādājot tehniskos projektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.
13. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

## 5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

14. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
15. Detālpārplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, kas var ietvert atsevišķus pasākumus (nosusināšanu, teritorijas uzbēršanu, grunts sanāciju vai nomaiņu, rekultivācijas darbus, maģistrālo inženierbūvju, kā arī ar piekļūšanas nodrošināšanu saistīto ielu vai ceļu izbūvi u.tml.) vai pasākumu kompleksu, kas jāveic, lai būvniecībai nodomātajā teritorijā būtu iespējams veikt apbūvi.
16. Projektējot dzīvojamās ēkas ar vidējām vai lielām slodzēm, rekomendējams papildus veikt pamatnes grunšu statiskas zondēšanu, lai precizētu to fizikāli-mehāniskus raksturlielumus un grunšu piemērotību pāļu pamatu ierīkošanai (veicams būvprojekta izstrādes laikā), kā arī veikt apbūves zemes vienību inženierģeoloģisko apstākļu izpēti, lai noskaidrotu augstuma atzīmi, līdz kuram nepieciešams apbūves teritorijas uzbērt.
17. Veicot zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk nekā par 0,3 m, kā būvprojekta vai teritorijas labiekārtošanas projekta daļu izstrādā teritorijas vertikālo plānojumu. Nogāzes slīpuma sākums nevar atrasties tuvāk par 1 m no blakus esošās zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.
18. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
19. Iespēju robežās jā saglabā bioloģiski un ainaviski vērtīgākie koki un koku grupas, lai veidotos ainaviski pievilcīga vide. Kokus saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā attālumā no ēku pamatiem (vismaz vainaga projekcijas lielumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
20. Izstrādājot inženierkomunikāciju, māju un ceļu būvprojektus, vēlreiz jāizvērtē koku saglabāšana, iespēju robežās saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgākos kokus un koku grupas.

## 6. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

21. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālpārplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.
22. Detālpārplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina ar elektroapgādi.
23. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei paredzēts ierīkot lokālās ūdensapgādes ietaises (grodu, iedzītās vai urbtās akas) katrā zemes vienībā.
24. Līdz centralizēta sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkla izbūvei paredzēts ierīkot lokālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī katrā zemes vienībā atsevišķi.
25. Ierīkotjot lokālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī, jāievēro vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi.
26. Māju būvprojektu tehniskajos noteikumos jānorāda, ka katra individuālā bioloģiskās attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks.
27. Paredzot notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises, attīrīto notekūdeņu infiltrācija jāiekārto to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī.
28. Projektējamām zemes vienībām, kuras atrodas gar grāvjiem (Nr. 4-7), attīrītos notekūdeņus var ievadīt grāvī. Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.
29. Kad centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli līdz detālpārplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami.
30. Ielu apgaisme, centralizēta gāzes apgāde un sakaru komunikācijas nav obligātas, izbūvi var veikt detālpārplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki savstarpēji vienojoties, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
31. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
32. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās - detālpārplānojuma Grafiskajā daļā tās ir attēlotas tikai šķērsprofilos. Projektējamās Laimes un Krastu ielās teknes ar zālienu paredzētas 20 cm dziļumā un 40 cm platumā - precizē tehniskajā projektā.
33. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus.
34. Pie ēku būvniecības jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē, kā arī esošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.

## 7. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

35. Detālplānojuma īstenotājs detālplānojumu nekustamajam īpašumam "Laimes krasti", Mežārēs, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra numurs 8048 001 1184) īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar šo realizācijas kārtību, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un detālplānojuma Grafisko daļu, un, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību, kā arī spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu.
36. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas detālplānojuma īstenotājs apņemas izstrādāt tehniskos projektus un izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām:
  - 36.1. zemes vienību Nr. 12,13 (projektētās ielas) – ar šķembu segumu projektēšana un izbūve (vienlaicīgi ar ielu izbūvi jāparedz virszemes noteces savākšana no ielām - teknes ar zālāju segumu (precizējams būvprojektā));
  - 36.2. elektroapgādes sistēmas projektēšana un izbūve.
37. Pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju un ceļu izbūves līdz šķembu līmenim - pamatojoties uz saskaņotiem tehniskajiem projektiem - tiek veikta adrese piešķiršana, kas ir pamats detālplānojumā izdalīto zemes vienību precīzai uzmērīšanai.
38. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu aktualizāciju, reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšanu zemesgrāmatā kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.
39. Zemes vienība Nr. 11 izdalāma un nododama pašvaldības pārvaldībā, ar mērķi to pievienot pašvaldības Kleistu ielai, neveidojot to kā atsevišķu nekustamos īpašumu.
40. Cieta ceļa seguma klājumu, gājēju celiņu un apgaismojumu, kurus paredz detālplānojuma risinājumi, izbūvi veic detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki savstarpēji vienojoties.
41. Ja tiek panākta vienošanās, tad jaunizveidojamās zemes vienības Nr. 12,13 var nodot pašvaldībai, uzreiz pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju, ceļu un gājēju celiņu izbūves ar cieto segumu un nodošanas ekspluatācijā.
42. Centralizēto ūdens un kanalizācijas sistēmu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi realizē detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā pēc centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūves Kleistu ielā.
43. Līdz centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūves jaunie zemes vienību īpašnieki, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem ierīko lokālās ūdensapgādes notekūdeņu ietaises katrs savā zemes vienībā.
44. Kad centralizētie ūdensapgādes kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami.

45. Gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, ja nepieciešams, realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
46. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā izbūvētās inženierkomunikācijas, ielu daļas detālplānojuma īstenošanās apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.
47. Veicot tehnisko projektu izstrādi un būvniecību, jāievēro likumā un speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības konkrētu objektu projektēšana un būvniecībā.
48. Izstrādājot būvprojektus ielu un inženierkomunikāciju būvniecībai, kas skar citu personu (pašvaldības un/vai fiziskas personas) īpašumus, jāveic saskaņojumi.
49. Detālplānojuma īstenošanai nav jāveic ielu pārbūve detālplānojumā piedāvātajiem risinājumiem pašvaldības Kleistu ielas uzlabošanai.
50. Detālplānojuma īstenošanās apmaksā visus ar detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgtas atsevišķas rakstiskas vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona (tai skaitā, bet ne tikai, pārjaunojuma līgums ar personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietvertu nekustamo īpašumu realizācijas darbības laikā).
51. Detālplānojuma īstenošanās nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.
52. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību uz detālplānojumā ievērtajiem nekustamajiem īpašumiem maiņu, detālplānojuma īstenošanai pienākums ir informēt ikvienu detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto līgumu un tā nosacījumiem.
53. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietvertu nekustamo īpašumu.

Sagatavoja: S.Batkovska