

### **III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

#### **I Vispārīgie 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 “Mazie Lejnieki” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0212, Vīkuļos, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, 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, arī būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

#### **II Nosacījumi visām detālplānojuma teritorijām**

4. Ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
5. Detālplānojuma teritorijā, lai nodrošinātu plānoto objektu funkcijas, atļauta šāda izmantošana:
  - apstādījumu izveide un teritorijas labiekārtojums;
  - inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūve;
  - transporta infrastruktūras būvju būvniecība un pārbūve, arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu izbūve.
6. Detālplānojuma 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 ierīcības 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. Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvdarbu uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
10. Veidojot lokālus ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus, jāparedz iespēja pieslēgties centralizētajiem tīkliem, kad tādi tiks izbūvēti ielas sarkano līniju robežās.

### III Atsevišķu funkcionālo zonu izmantošana

11. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** (attiecas uz grafiskajā daļā izdalītajām parcelēm no Nr.1 līdz Nr. 10) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru un ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
12. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - Savrupmāju apbūve (11001), kur savrupmāja ir brīvi stāvoša viena vai divu dzīvokļu individuālā dzīvojamā māja.
13. Teritorijas papildizmantošanas veidi ir teritorijas izmantošanas veidi, kas ir pakārtoti funkcionālajā zonā noteiktajam galvenajam izmantošanas veidam, to uzlabo vai veicina:
  - 13.1. 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, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes punktus.
  - 13.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas).

#### 14. Apbūves parametri:

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

15. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu), ciktāl tie nepieciešami piekļuves nodrošināšanai jaunveidotajām zemes vienībām, un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.

16. Ēkas zemes vienībā atļauts izvietot:

- ne tuvāk kā 6 metrus no Meldrāju ielas un ne tuvāk kā 3 metrus no Lejnieku ielas sarkanās līnijas;
- ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienību robežām, ja to pieļauj būvju ugunsdrošības noteikumos noteiktais;
- tuvāk kā 4 metrus vai tieši pie zemes vienības robežām tikai gadījumā, ja tas nav pretrunā ar ugunsdrošības būvnormatīva prasībām un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida piekrišana, kas apliecināta ar ierakstu būvprojekta ģenerālplānā vai zemesgrāmatā.

17. Ja ēka vai būve izvietota tieši pie blakus zemes vienības robežas, tad ēkas vai būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā pretuguns mūrim ar iespēju blakus zemes vienības īpašniekam piebūvēt pie tās ēku vai būvi. Tādā gadījumā jumts jāveido ar kritumu uz savas zemes vienības pusi.

18. Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, ielu pusē - pa sarkano līniju.

19. Žogu augstums un caurredzamība.

- Ielas frontē žogi nedrīkst būt augstāki par 1.6 metriem no zemes planējuma atzīmes ar žoga caurredzamību vismaz 40%.
- Žoga augstums starp kaimiņu zemes vienībām nosakāms kaimiņiem savstarpēji vienojoties, bet ne augstāks par 1.8 metriem.
- 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.

20. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** (attiecas uz grafiskajā daļā izdalītajām parcelēm Nr. TR-1 un Nr. TR-2) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

21. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- transporta lineārā infrastruktūra (14002).

22. Ielu kategorijas:

- plānotā Meldrāju iela - ciema nozīmes iela (C);
- plānotā Lejnieku iela – caurbraucama vietējas nozīmes iela (E).

23. Ielu parametri:

- ielas platums sarkanajās līnijās - 12 metri;
- brauktuves platums – 5,5. metri. Ielu krustojumos brauktuves noapaļojuma rādiuss jāpieņem ne mazāks par 5 metriem;
- gājēju ietves platums ne mazāks par 1,5 metriem.

24. 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.
25. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlauki, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.
26. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
27. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.

#### IV Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

28. Projektējot inženiertehniskās komunikācijas ievērojamas attiecināmo būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kā arī inženiertehnisko komunikāciju turētāju izsniegto tehnisko noteikumu prasības.
29. Inženiertehnisko komunikāciju pieslēgumi un to skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
30. **Ūdensapgāde.** Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā, līdz ciema centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma lokāli. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves apbūves zemes vienības pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.
31. **Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.** Sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana, līdz ciema centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei, katrā apbūvei paredzētā zemes vienībā risināma decentralizēti. Decentralizēto kanalizācijas sistēmu tehniskie risinājumi katrā apbūves zemes vienībā izvērtējami atsevišķi, ievērojot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētās decentralizētās kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai. Izbūvēto decentralizēto kanalizācijas sistēmu, atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību, reģistrē noteikumos norādītajā institūcijā. 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. Pēc centralizēto kanalizācijas tīklu izbūves detālplānojuma teritorija decentralizētās kanalizācijas sistēmas likvidējamas, pieslēdzoties centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

**32. Lietus ūdens novadīšana.** Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot lietus ūdens novadīšanas iespējas.

Apbūves zemes vienībās veicina lietus notekūdeņu pilnīgu vai daļēju uzkrāšanu teritorijā, t.i. virszemes ūdeņu savākšanai un akumulēšanai veic lokālus pasākumus katra zemes gabala robežās, izvēloties būvprojektā, arī ielas, individuālu risinājumu (piem., izbūvēt dīķi, lietus ūdeņu savākšanas sistēmas ar drenāžas tīkliem un/vai uztvērējām, un/vai filtrakām, infiltrēšanas tuneļus, ievalkas, u.c.).

Ielu robežās lietus notekūdeņu novadīšanu organizē pa reljefu, izveido grāvi vai atklātas ievalkas, kā arī iesūcina gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.

**33. Elektroapgāde.** Detālplānojuma teritorijā plānotajās ielās normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi apbūves nodrošināšanai ar elektroapgādi, kā arī ielas apgaismojuma nodrošināšanai. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto māsaimniecību skaitu. Ja plānota detālplānojuma teritorijā esošo elektroapgādes objektu pārcelšana, tā īstenojama, ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

**34. Elektronisko sakaru tīkli.** Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānoto ielu profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietojumam un ievadīšanai katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā.

**35. Gāzes apgāde.** Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, plānoto ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietne pie īpašuma robežas.

## V Detālpilānojuma īstenošanas kārtība un nosacījumi

36. Detālpilānojuma risinājumi attiecībā uz Meldrāju ielas turpinājuma posmu skar divus privātīpašumus. Šo risinājumu īstenošanai ir noslēgta savstarpēja vienošanās par risinājumu īstenošanas apjomiem un kārtību.
37. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama plānoto ielu un ārējo inženiertehnisko komunikāciju būvprojektēšana, būvprojekta/u īstenošana un nodošana ekspluatācijā.  
Minimālās prasības inženiertehniskās apgādes komunikāciju (inženierbūvju) nodrošinājumam detālpilānojuma teritorijā:
- izbūvēti ārējās elektroapgādes tīkli;
  - izbūvēts ielas apgaismojums;
  - izbūvēti ielu lietus ūdens novadīšanas risinājumi.
38. Ja detālpilānojuma 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.  
Ielu būvprojektos atļauts paredzēt būvniecības kārtu, kurā iela tiks izbūvēta un nodota ekspluatācijā ar saistvielām nesaistītu seguma konstruktīvo kārtu.  
Ielu apgaismojums izbūvējams ne vēlāk kā līdz ielas izbūvei ar cieto segumu.
39. Pašvaldības dome lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālpilānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, lietus ūdens novadīšanas risinājumu un ielu posmu izbūves, kas nodrošina piekļūšanu līdz atdalāmajām, apbūvei paredzētajām zemes vienībām, vismaz ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvajā kārtā, pieņemšanas ekspluatācijā.
40. Detālpilānojuma īstenošana nodrošina ārējās elektroapgādes izbūvi līdz stadijai, kas nodrošina apbūves zemes vienības ar elektrības pieslēguma iespēju bez papildus elektrolīniju vai transformatora apakšstacijas izbūves.
41. Būvniecība katrā no detālpilānojuma teritorijā izdalītajām zemes vienībām var tikt organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajiem un akceptētajiem būvprojektiem.
42. Ielu un ielu apgaismojuma nodošana pašvaldībai tiek īstenota atbilstoši panāktai vienošanās ar pašvaldību un pēc pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas par šo objektu atsavināšanu.
43. Līdz ielu nodošanai pašvaldībai, ielu teritorija atrodas privātīpašumā un tās uzturēšanu un apsaimniekošanu īsteno tās īpašnieks, kurš, papildus iepriekš minētajam, nodrošina ielu zemes vienībām publisku piekļuvi.