

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbojas kā Babītes novada domes 2020. gada 22. janvāra saistošo noteikumu Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk - Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) detalizācija nekustamā īpašuma "Noras", kadastra numurs 8048 004 1137, zemes vienībai ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā, kadastra apzīmējums 8048 004 1628 detalplānojuma teritorijā (turpmāk-Detalplānojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detalplānojuma teritorijas robežās.
3. Noteikumi, kas nav precizēti šajos Apbūves noteikumos piemērojami saskaņā ar Pašvaldības Teritorijas plānojuma TIAN.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā Detalplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.3. inženierkomunikāciju izbūve (plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

### 2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu, neizstrādājot šī detalplānojuma grozījumus.

### 2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

8. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detalplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.

9. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
10. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējami un izbūvējami centralizētie ūdensapgādes tīkli. Vietas ūdensapgādes pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.
11. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējami un izbūvējami centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām jāparedz ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.
12. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas ārējo apgaismojumu.
13. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes izbūve Detālplānojuma teritorijā nav obligāta.
14. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve Detālplānojuma teritorijā nav obligāta.
15. Virszemes ūdens novadīšana. Virszemes ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās.

#### **2.4. Prasības piekļūšanai un autostāvvietām**

16. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kurām robežojas Detālplānojuma teritorija – Cīravas ielas un plānotās ielas. Iebrauktuves īpašumos precīzē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA".
17. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m.
18. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas.
19. Iebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieta segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

### **3. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

#### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1 LĪDZ NR. 9**

20. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001). Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas vai divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
21. Apbūves parametri:

- 21.1. maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 21.2. minimālā brīvā teritorija – netiek noteikta;
- 21.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
- 21.4. maksimālais stāvu skaits:
  - 21.4.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi);
  - 21.4.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 1 stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (2 stāvi);
- 21.5. maksimālais apbūves augstums:
  - 21.5.1. dzīvojamai apbūvei, labiekārtotai publiskai ārtelpai un publiskai ārtelpai bez labiekārtojuma – 12 metri;
  - 21.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri.
- 22. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
  - 22.1. būvlaide:
    - 22.1.1. 6 metri no Cīravas ielas sarkanajām līnijām;
    - 22.1.2. 4 metri no plānotās ielas sarkanajām līnijām.
  - 22.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā.
  - 22.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
  - 22.4. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
- 23. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 kv.m. Pieļaujama jaunveidojamās zemes vienības platības samazināšana ne vairāk kā par 10% no minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.
- 24. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
- 25. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās no Nr. 4 līdz Nr. 9 atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ielas (zemes vienība Nr.10).
- 26. Gar zemes vienību Nr. 7, Nr. 8 un Nr. 9 robežām, kas robežojas ar dzelzceļa infrastruktūras iecirkņa “Torņkalns – Tukums II” zemes vienību “Stacija “Babīte”” veidojami aizsargstādījumi dzelzceļa radīto trokšņu mazināšanai.
- 27. Dzīvojamo ēku būvniecībā ir pielietojami trokšņu līmeni samazinoši būvniecības paņēmieni un materiāli, kas precizējami būvprojekta izstrādes gaitā, lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteiktos trokšņa robežlielumus dzīvojamām telpām.

#### **4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

##### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 10 UN NR. 11**

- 28. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 28.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
  - 28.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).

29. Plānotās ielas kategorija - vietējas nozīmes iela (E).
30. Ielas parametri:
  - 30.1. ielas sarkano līniju platums- 12 metri;
  - 30.2. brauktuves platums – 5,5 metri;
  - 30.3. apgriešanās laukuma minimālie parametri - 16x16 metri;
  - 30.4. gājēju ietves platums ne mazāks par 1,2 metriem.
31. Plānotā iela izbūvējama ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā. Ielas būvniecību var paredzēt pa posmiem, kur pirmajā posmā iela izbūvējama ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā, bet otrajā posmā - ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.
32. 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.
33. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
34. Zemes vienībai Nr. 10 veidojams apgriešanās laukums 16x16 metri.

## **5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

35. Detālpilānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālpilānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālpilānojuma apstiprināšanas.
36. Detālpilānojumu īstenošana tiek sadalīta 2 kārtās. Ja nepieciešams, īstenošanas kārtu savstarpējo secību var mainīt vai īstēnot vienlaicīgi ar citām īstenošanas kārtām.
  - 36.1. 1. kārtā tiek veikta zemes vienību Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 un Nr. 11 sadalīšana, kas ir izveidotas, kā patstāvīgi īpašumi. Tiek uzsākta būvniecība zemes vienībās Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3. Tiek veikta ārējo elektroapgādes, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve, ciktāl tas nepieciešams 1. kārtas īstenošanai. Tiek paredzēta brauktuves izbūve ar nesaistītu minerālmateriālu segumu Cīravas ielas posmam, kas robežojas ar Detālpilānojuma teritoriju, līdz Liepu alejai.
  - 36.2. 2. kārtas 1. posmā tiek veikta plānotās ielas (zemes vienība Nr. 10), ārējo elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve, ciktāl tas nepieciešams 2. kārtas īstenošanai. Pēc 1. posma būvdarbu pabeigšanas, 2. kārtas 2. posmā tiek veikta zemes vienību no Nr. 4 līdz Nr. 9 izveidošana un būvniecības uzsākšana zemes vienību no Nr. 4 līdz Nr. 9 teritorijās. 2. kārtas 3. posms paredz ielu apgaismojuma un ietves izbūvi, kas paredzama ne vēlāk kā ielas izbūve ar ciēto segumu. Iela ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā izbūvējama ne vēlāk kā gada laikā pēc pēdējās dzīvojamās mājas izbūves pie plānotās ielas (zemes vienība Nr.10).
37. Plānoto ielu (zemes vienība Nr. 10) atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Jaunveidojamās ielas izbūve sākotnēji jārealizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie plānotajiem apbūves zemesgabaliem (zemes vienības Nr. 4 – Nr. 9), kā arī jāierīko apgriešanās laukums ielas galā.

38. Detālpārplānojuma teritorijā ielas ir koplietošanas ielas, kas nodrošina piekļuvi pie visām tām piegulošajām zemes vienībām.
39. Atsavināt par labu Pašvaldībai Cīravas ielas daļu ielas sarkano līniju robežās (plānotā zemes vienība Nr. 11).
40. Pēc plānotās ielas (plānotā zemes vienība Nr.10) un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, pieļaujams plānoto ielu atsavināt par labu Pašvaldībai.
41. Detālpārplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielu vai pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.