



Izstrādātājs:

SIA "Livland Group"

Reģ. Nr. 40103754794

Būvkomersanta reģ. Nr. 11617

Baznīcas iela 31-8, Rīga, LV-1010

Pasūtītājs:

SIA "Babīte 1"

Reģ. Nr. 40203019695

Zvejnieku iela 1 k-14, Rīga

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Zīles" Mežarēs

kadastra Nr. 8048 001 0009

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Saturs

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	3
VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI	3
PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM.....	3
VIDES PIEEJAMĪBA	4
APGRŪTINĀJUMI	4
ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	4
JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 1)	4
JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 2)	5
JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 3)	6
TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)	6
DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS.....	6

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Mārupes novada, Babītes pagasta nekustamā īpašuma "Zīles" (kadastra Nr. 8048 001 0009) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 001 1101 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma ietvertu teritoriju var īstenot pa kārtām, kuras tiek noteiktas būvniecības ieceres dokumentācijā. Būvniecības kārtām jābūt savstarpēji saistītām un pēctecīgām.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos noteikumos, ir noteiktas Babītes novada teritorijas plānojumā.
4. Visā detālplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgo būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm un atbildīgajām institūcijām.

PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

5. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas paredzētas E kategorijas – iekškvartālu ielas ar sarkano līniju platumu - 12m.
6. Minimāla būvlaide no iekškvartālu (E kategoriju) ielu sarkanajām līnijām ir noteikta 4m.
7. Minimāla būvlaide no Kleistu ielas sarkanajām līnijām ir noteikta 9 m.
8. Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.
9. Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemes vienības robežas.
10. Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemes vienību īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemes vienību plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemes vienības robežas.
11. Žogi gar ielām drīkst būt ne augstāku par 1,6m un ar vismaz 40% caurredzamību vai dzīvžogu ne augstāku par 2m.
12. Kvartāla teritorijā žogiem gar ielu ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
13. Robežžogus atļauts būvēt ne augstākus par 1,80 m.
14. Žogi novietojami pa zemes vienības robežām vai grāvja aizsargjoslu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.
15. Zemes vienībās, kuru teritorijā atrodas novadgrāvis, vieglas konstrukcijas žogu var izvietot 1 m attālumā no grāvja augšējās krants.
16. Dzīvojamās ēkas būvniecībā pielieto skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildu skaņu slāpējošu efektu. Ēkas jāapriko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa.
17. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 17.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvju robežās;
 - 17.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi apbūves teritorijai;
 - 17.3. meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves būvprojektam.
18. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes vienības būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Ja plānotās apbūves teritorijā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, tad pa zemes vienības robežām projektē drenāžu, kā arī ēku pamatu vai gredzenveida drenāžu. Nosusināšanas sistēmu noteici paštecē vai ar sūkņēšanu ievada lietus ūdeni kanalizācijas sistēmā vai atklātā grāvī.

19. Lai izvairītos no iespējamās īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdu iznīcināšanas, būvniecības priekšdarbi (apauguma novākšana, zemes virskārtas noņemšana u.c.) veicami laika posmā no 1. augusta līdz 30. martam.
20. Zemes vienības Nr. 144. un 148 var tikt apbūvētas pēc centralizētu kanalizācijas tīklu izbūves Laimas ielā un esošās notekūdeņu attīrīšanas ietaises likvidācijas zemes gabalā ar kadastra apzīmējums 8048 001 0535. Zemes vienībās Nr. 21. un 147. būvniecība var tikt realizēta ārpus sanitārās aizsargjoslas teritorijas

VIDES PIEEJAMĪBA

21. Visā detālplānojuma teritorijā, veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.
22. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu prasībām, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

APGRŪTINĀJUMI

23. Aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums un citi normatīvie akti.
24. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženierbūvju būvniecības.

ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 1)

25. Apbūves nosacījumi Jaukta centra apbūves teritorijā (JC-1) noteikti, lai nodrošinātu mājokļu funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
26. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 25. 1. Savrupmāju apbūve (11001).
 25. 2. Rindu māju apbūve (11005).
 25. 3. Biroju ēku apbūve (12001).
 25. 4. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
 25. 5. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
 25. 6. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
27. Teritorijas papildizmantošanas veids:
 - 26.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
28. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves Augstums (stāvu skaits)	Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
29.	Savrupmāju apbūve	1200m²	30			līdz 2	40
30.	Rindu māja	300 m²	50	līdz 120		līdz 3	
31.	Biroju ēku apbūve	2000 m²	60	līdz 120		līdz 4	
32.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	2500 m²					
33.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	2000 m²					
34.	Labiekārtota publiskā ārtelpa	400m²	20			līdz 1	

35. Citi noteikumi

- 35.1. Zemes vienības, kas piekļaujas novadgrāvim, zemes īpašniekam ir pienākums saglabāt un uzturēt savā īpašumā esošos meliorācijas grāvjus un citas būves, lai nodrošinātu to funkcionēšanu vienotā meliorācijas sistēmā, atbilstoši normatīvo aktu nosacījumiem.
- 35.2. Atkritumu urnas drīkst izvietot zemes vienībā, kur tās rada pēc iespējas mazāku vides kvalitātes traucējumu blakus zemes vienībām.
- 35.3. Jaunveidojamā apbūve ir pieslēdzama centralizētajām ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Līdz centralizēto notekūdeņu savākšanas tīklu izbūvei detālplānojuma teritorijā, atļauts ierīkot hermētiski izolētu krājrezervuāru (katrā no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām).
- 35.4. Decentralizētās sadzīves kanalizācijas notekūdeņu sistēmas nepieciešams reģistrēt un apsaimniekot, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 35.5. Detālplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, kas var ietvert atsevišķus pasākumus (nosusināšanu, teritorijas uzbēršanu, 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
- 35.6. Pirms būvniecības apbūves teritorija jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm vai lietusūdeņu uztveršanas grāvjiem.
- 35.7. Zemes vienībās, kurās ir augsts gruntsūdens līmenis, rekomendējams pacelt apbūvējamo teritoriju, pēc augsnes noņemšanas uzberot tīru minerālu sablīvētu grunti, kā arī veikt hidromelioratīvus pasākumus drenāžas sistēmas ierīkošanai.
- 35.8. Būvprojektu izstrādes ietvaros jāveic apbūves zemes vienību inženierģeoloģisko apstākļu izpēte, lai noskaidrotu augstuma atzīmi, līdz kuram nepieciešams apbūves teritorijas uzbērt. Veicot izpētes darbus jāizvērtē iespējamais eksodinamisko procesu apdraudējums būvniecībai, kā arī gruntsūdeņu iespējamā agresivitāte pret betonu, it īpaši gadījumos, kad gruntsūdeņu līmenis atrodas nelielā dziļumā (1 - 2 m).
- 35.9. Projektējot dzīvojamās ēkas ar vidējām vai lielām slodzēm, rekomendējams papildus veikt ģeotehnisko izpēti ar urbumu urbšanu konkrētajai projektējamai ēkai, grunšu paraugu ņemšanu un testēšanu ģeotehniskā laboratorijā pamatnes grunšu fizikāli-mehānisko raksturlielumu precizēšanai un grunšu piemērotību pāļu pamatu ierīkošanai (veicams būvprojekta izstrādes laikā).
- 35.10. Katras zemes vienības ietvaros ir nodrošināma atkritumu apsaimniekošana un šķirošana, tehniskā projekta ietvaros, nosakot konteineru atrašanās vietu.

JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 2)

36. Jaukta centra apbūves teritorija (JC-2) šī detālplānojuma ietvaros nozīmē teritoriju, kur izvietojama labiekārtota publiski pieejama ārtelpa.
37. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
36.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
38. Teritorijas papildizmantošanas veids:
37.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
39. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves Augstums (stāvu skaits)	Minimāla brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
40.	Labiekārtota publiska ārtelpa	400 m ²	20			līdz 1	

41.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	2000m ²	Pēc funkcionālās nepieciešamības			līdz 2	
-----	---------------------------------------	--------------------	----------------------------------	--	--	--------	--

42. Citi noteikumi:
- 42.1. Zemes vienības nav dalāmas, izņemot, ja nepieciešams inženierkomunikāciju tīklu izbūvei. Jaunveidojamā zemes vienības platība pēc nepieciešamības.

JAUKTA CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC - 3)

43. Jaukta centra apbūves teritorija (JC-3) šī detālplānojuma ietvaros nozīmē teritoriju, kura paredzēta tehniskās infrastruktūras nodrošināšanai, tajā paredzēts izveidot ūdens ieguves urbumu un nepieciešamo infrastruktūru.
44. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 44.1. inženiertīklu un objektu izbūve (urbuma izveidei),
- 44.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
45. Apbūves parametri:
- 45.1. Nenosaka
46. Citi noteikumi:
- 46.1. ja centralizēta ūdensapgāde ir nodrošināta no kopējiem ciema inženiertīkliem, tad teritoriju iespējams izmantot ievērojot JC-1 noteiktos atļautās izmantošanas veidus.

TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

47. Transporta infrastruktūras teritorijas TR ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, organizāciju un inženiertehnisko apgādi detālplānojuma teritorijā.
48. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 48.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 48.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 48.3. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
49. Citi noteikumi
- 49.1. Inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti.
- 49.2. Veicot apbūvi, jā saglabā meliorācijas drenu sistēma. Ja tās traucē un tiek skartas, obligāti jāveic to pārkārtošana, izstrādājot atsevišķu pārkārtošanas projektu.
- 49.3. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 5,5m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums), ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas sistēmas elementi, ietves un inženierkomunikācijas.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNIECĪBAS PROCESS

50. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
51. Detālplānojuma realizāciju var iedalīt kārtās, kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta, bet apbūves kārtām jābūt savstarpēji saistītām. Ja detālplānojums tiek īstenots kārtās, tad lēmums par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu var tikt pieņemts uz to detālplānojuma teritorijas daļu, kurai ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā administratīvajā līgumā paredzētās inženierbūves.
52. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo

- nosacījumu noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
53. Pirms adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanas savrupmāju apbūvei paredzētām zemes vienībām jānodrošina dzeramā ūdens ieguves vietas un centralizētas ūdens apgādes tīkla izbūve Detālplānojuma teritorijas attiecīgā kārtā.
 54. Plānotām zemes vienībām, kam ir paredzēta piekļuve no DP "Strauti" Krūmu ielas sarkanajām līnijām, lēmums par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu var tikt pieņemts, kad Krūmu iela ir nodota ekspluatācijā, tai skaitā ir nodrošināti grāvja šķērsojumi piebraucamajam ceļam.
 55. Pēc Detālplānojuma apstiprināšanas ir tiesības nodalīt projektētās zemes vienības Nr.170, Nr. 171; tai skaitā Nr.172 (ceļa zemes vienība nodrošina piekļuvi blakus esošiem īpašumiem, to izbūvē šī ceļa lietotāji). Ceļu apsaimniekošana, līdz teritoriju atsavināšanai pašvaldībai, nodrošināma saskaņā ar Civillikumā noteikto kārtību.
 56. Atbilstoši Civillikumam un citiem normatīvajiem aktiem par būvniecības ierosināšanu, labiekārtojumu ārtelpā un to apsaimniekošanu nodošina detālplānojuma attīstītājs vai nekustamā īpašuma īpašnieks, vai uz apbūves tiesību līguma cita persona.
 57. 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.