

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums nekustamajam īpašumam "Vecalstes" (kadastra numurs 8048 004 0263) Babītes novadā, Babītes pagastā, Spilvē izstrādāts un uzsākts, pamatojoties uz īpašnieka SIA "Magdalēnas" (reģ.Nr. 40103470349) iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2014.gada 24.septembra lēmumu Nr.9 (protokols Nr.13) un izsniegto Darba uzdevumu Nr.13-2014, Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) un saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012. gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014. gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

Projekts izstrādāts uz SIA „Kībilda zemes ierīcības biroja” uzmērītā un 2015.gada aprīlī apstiprinātā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

### TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Esošā detālplānojuma teritorija aizņem 5.8637 ha. Detālplānojuma teritorijā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tai skaitā aramzeme, augļu dārzi un pļavas, zemes zem krūmājiem, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ēkām un pagalmiem, zemes zem ceļiem un pārējās zemes.

Plānojamā teritorija atrodas pašvaldības ielas – Alstu ielas – galā. Teritorijas tuvumā atrodas blīvas savrupmāju apbūves kvartāli. Teritorijas centrālajā daļā atrodas divstāvu dzīvojamā māja un vairākas saimniecības ēkas, ierīkoti dārziņi, augļkoku un ogu krūmu dārzi, siltumnīcas. Lielu platību viedo bijušās aramzemes – atmatas. Ap ēkām un bijušo ceļavietu saglabājušies ievērojami vecumu un apjomus sasnieguši koki, kas uzskatāmi par bioloģiski vērtīgiem elementiem. Zemes gabala R daļā ierīkots ūdensurbums.

Teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un tajā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi.

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) zemes gabals atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS), paaugstinātā trokšņu zonā, 5km zonā ap starptautisko lidostu "Rīga" un projektojamā lidlauka "Spilve" kontrolpunktiem, kur objektu būvniecībai, kuru absolūtais augstums par 30m un vairāk pārsniedz kontrolpunkta absolūto augstumu saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja, kā arī VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga" gaisa kuģu pacelšanās/ nolaišanās 5km sektorā.

Detālplānojumā ietvertā teritorija robežojas ar īpašumiem:

- „Alstes-1” (kadastra numurs 8048 004 0102);
- „Alstes” (kadastra numurs 8048 004 0088);
- „Jaunalstes” (kadastra numurs 8048 004 0264);
- Rīgas pilsētas meža fonda zemes vienība (kadastra numurs 8048 001 0089);
- Babītes novada pašvaldības īpašums (kadastra numurs 8048 001 0194);
- „Dravnieki-2” (kadastra numurs 8048 004 0253);
- „Liras” (kadastra numurs 8048 004 0306);
- Spilves iela 15 (kadastra numurs 8048 004 0610);
- Alstu iela 20 (kadastra numurs 8048 004 0609);
- Alstu iela (kadastra numurs 8048 004 0707).

Īpašums apgrūtināts ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050200);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100);
- Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap

- pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090700);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400);
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā (7313090100), kurā ietilpst:
  - ⤴ paaugstināta trokšņu zona;
  - ⤴ 5km zona ap starptautisko lidostu "Rīga" un projektējamā lidlauka "Spilve" kontrolpunktiem, kur objektu būvniecībai, kuru absolūtais augstums par 30m un vairāk pārsniedz kontrolpunkta absolūto augstumu saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja;
  - ⤴ VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga" gaisa kuģu pacelšanās/nolaišanās 5km un 15km sektors;
- Ceļa servitūta teritorija (7315030100).

## TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Pamatojoties uz to, ka detālplānojuma teritorijā jau ir esošas vēsturiski izveidojušās būves, kurām tiek izdalīta teritorija 10267 m<sup>2</sup> un esošs ceļš 374 m<sup>2</sup> atlikusī dalāmā teritorija, kas paredzēta savrupmāju apbūvei, paredzot 20% publiskai teritorijai no īpašuma sadalei paredzētās kopējās platības sastāda 19.09% (47996m<sup>2</sup> x 19.09% =9163 m<sup>2</sup>), ko sastāda pašvaldības ielām paredzētā teritorija ir 9163 m<sup>2</sup>.

Projektētajos zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- dzīvojamā māja – savrupmāja;
- palīgizmantošana - saimniecības ēkas.

Detālplānojumā paredzētas novietnes sekojošām inženierkomunikācijām:

- \* elektroapgādes sistēmu, izbūvei- 20kV elektroapgādes kabeļu līnijai, divām zemsprieguma 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijām un paredzot elektrosadales skapju novietnes katram zemes gabalam atsevišķi, kā arī paredzot vietu jaunai transformatoru apakšstacijas 20/0.4kV novietnei;
- \* ielu apgaismojuma apgaismes kabelim;
- \* centralizētai gāzes apgādei, paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes katram zemes gabalam atsevišķi;
- \* centralizēta ūdensvada novietnei, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemesgabalā;
- \* centralizēta kanalizācijas tīkla novietnei, līdz tā izbūvei, decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, katrā zemesgabalā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī;
- \* sakaru kanalizācijai, paredzot sadales skapju novietnes katram zemes gabalam atsevišķi;
- \* ugunsdzēsības dīķim.

Apbūvi drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma realizācijas kārtību pēc piebraucamo ceļu izbūves un elektroapgādes nodrošināšanas.

Pie ēku būvniecības būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.

Piebraukšana teritorijai paredzēta no esošās pašvaldības vietējās nozīmes Alstu ielas.

### DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS:

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem), plānojamā teritorija atrodas **savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS)**.

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 5.8637 ha tiek sadalīta šādi:

- ⤴ 30 gruntsgabalos ar platību ne mazāku par 1200 m<sup>2</sup>; ar zemes izmantošanu - savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- ⤴ 3 gruntsgabalos piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem, ar zemes

izmantošanu - līnijbūvju apbūves teritorija (TL).

Visiem projektējamiem zemes gabaliem ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas parces.

Projektējamā brauktuve ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 5.5m platumā, ap projektējamo ugunsdzēsības dīķi 4.5m platumā paredzot vienvirziena transporta kustību. Projektējamās ietves plānotas ar grants segumu 1.5m platumā.

Katram izveidotajam zemes gabalam ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas ielu sarkanajās līnijās saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

Projektējamo sarkano līniju teritorijā paredzēta esošo koku nociršana, grafiski skatīt „Zemes ierīcības, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu”. Plānotajās parcelēs Nr. 5 un 6 paredzēts demontēt esošo ūdenstorni ar urbumiem, grafiski skatīt „Zemes ierīcības, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu”.

Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegts adresācijas priekšlikums.

## **TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI:**

Detālplānojums ir detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus.

Detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Detālplānojums nosaka detalizētu teritorijas izmantošanu, apbūves noteikumus, zemes vienību sadalīšanu, paredzot ielas piebraukšanai pie katras jaunizveidotas zemes vienības, aizsargjoslas un citas detalizētas prasības.

Detālplānojums plānojamai teritorijai ir izstrādāts savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijai, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Babītes novada attīstības tendencēm.

## **INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS**

Inženierkomunikāciju novietnes detālplānojuma projektā paredzētas izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un tiks precizētas tehniskajos projektos.

### **1. Elektroapgāde**

Starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju paredzēts izbūvēt 20kV elektroapgādes kabeļu līniju līdz transformatora apakšstacijai, divas 0.4kV elektroapgādes kabeļu līnijas ar ievadiem līdz katram zemes gabalam, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem katram zemes gabalam atsevišķi, un apgaismes kabeli. Paredzēta vieta jaunai transformatoru apakšstacijas 20/0.4kV novietnei.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S “Sadales tīkls” 2014.gada 03.novembrī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30KI20-02.02/2224.

Jaunās apbūves tuvumā A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tīkliem piederošas 20kV elektrolīnijas un 20/0.42kV transformatoru apakšstacijas ir uzrādītas A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Transformatora apakšstaciju plānot ar vidējo perspektīvo slodzi 948 A.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā ir 30X15kW=450kw.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S “Sadales tīkls” izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4kV un 20kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi un transformatora apakšstacijas izvietojumu.

Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

### **2. Ugunsdzēsība**

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrانتus uz projektētā ceļa, kad tiek izbūvēts centralizēts ūdensvads. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ugunsdzēsības dīķa izbūve. Pēc „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN

222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būsves” noteikumiem ugunsdzēsības dīķa minimālajam tilpumam jābūt 162 m<sup>3</sup>, kura tilpumam jānodrošina ūdens padeve 1l sekundē uz 3 stundām 300m rādiusā. Projektā ugunsdzēsības dīķis tiek paredzēts ar tilpumu 280 m<sup>3</sup>. Tas jāuzpilda 24h stundu laikā, jau līdz ar pirmajām ekspluatācijā nododamajām ēkām. Maksimālais ugunsdzēsības ūdens krājuma atjaunošanas laiks nedrīkst pārsniegt 36 stundas. Ja ūdens krājums 36 stundās neatjaunojas dabīgi tas jāuzpilda no esošajām mājām vai arī to nodrošina ceļu apsaimniekotājs-jānosaka īpašuma pirkumu līgumos.

Pārējie ugunsdzēsības nosacījumi saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvo aktu regulējumiem.

### **3. Telefonizācija**

Telefona pieslēgumam paredzēts izbūvēt jaunu telefona kabeļu kanalizāciju projektējamo ielu sarkano līniju rajonā, pieslēdzoties esošajam sakaru kabeļu tīklam, un izbūvējot kabeļu kanalizācijas ievadus līdz katram zemesgabalam un paredzot sadales skapju novietnes katram zemesgabalam atsevišķi. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem.

Pirms sakaru tīku izbūves nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA “Lattelecom” 2014.gada 24.oktobrī izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 36-21/2212/2028.

### **4. Ūdens apgāde**

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) apbūves noteikumu 85.punktu, līdz centralizētā ūdensvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemesgabalā. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Detālpilānojuma teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā ūdensvada, izbūvei paredzot ūdensvada ievadus līdz katram apbūves gabalam. Ūdens vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Ūdens vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Ūdensvada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz IR VM „Veselības inspekcijas” 2014.gada 29.oktobrī izsniegtajiem nosacījumiem detālpilānojuma izstrādei Nr. 10-4/25571/706.

### **5. Kanalizācija**

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam (ar grozījumiem) apbūves noteikumu 87.punktu, līdz centralizēta kanalizācijas vada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot decentralizētas kanalizācijas sistēmu izveidošanu:

Parcelē Nr.1 jau ir esošas attīrīšanas iekārtas ar infiltrācijas grāvi.

Parcelēs Nr. 25; 27; 28; 29; 30 paredzētas attīrīšanas iekārtas katrā parcelē, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu novadīšanu uz meliorācijas grāvi atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī un skataku sarkano līniju robežās.

Parcelēs Nr.12;13;15-24; 26 paredzētas attīrīšanas iekārtas katrā parcelē, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī.

Parcelēs Nr. 2-11; 14 paredzētas attīrīšanas iekārtas katrā parcelē, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi un vienota kanalizācijas vada izbūvi sarkanajās līnijās paredzot attīrīto notekūdeņu novadīšanu uz kopēju kanalizācijas vadu ar izteku meliorācijas grāvī atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m<sup>3</sup> diennaktī un skataku sarkano līniju robežās.

Projektos jāparedz perspektīvie pieslēgumu atzari ar iespēju tālākā būvniecības procesā pieslēgties pie centralizētiem notekūdeņu savākšanas tīkliem pēc to izbūves.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā kanalizācijas vada, izbūvei paredzot kanalizācijas vada ievadus līdz katram apbūves gabalam. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Kanalizācijas vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Kanalizācijas vada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un meliorācijas grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

Projekta kanalizācijas apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz IR VM „Veselības inspekcijas” 2014.gada 29.oktobrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 10-4/25571/706.

## **6. Gāzes apgāde**

Gāzes apgāde paredzēta pa projektējamo gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa ielas sarkano līniju robežās, izbūvējot gāzes pievadus līdz katrai mājai, veidojot pieslēgumus pie esošiem gāzes vadiem Alstu vai Zaru ielās. Paredzēta katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietne uz ģeometriskās robežas, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2014.gada 07.novembrī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 27.4-2/4335.

## **7. Meliorācija, lietus notekūdeņi**

Saskaņā ar topogrāfisko plānu, robežu plānu un ZMNI nosacījumiem ģeometriskā novietnē nav meliorētu zemju. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšana gruntī. Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos uz lietusūdens akām attiecīgā zemesgabalā.

Būvprojektu izstrādē ievērot ZMNI 2014.gada 23. oktobrī izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.1339z.

## **8. Piebraucamās ielas**

Piebraukšana teritorijai paredzēta no esošās pašvaldības vietējās nozīmes Alstu ielas.

Ielas sarkanajās līnijās detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar “Zemes ierīcības, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu” parces Nr.31-33).

Izstrādājot ielu projektus, paredzēta notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņu ielu sarkanajās līnijās. Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.