

## Paskaidrojuma raksts.

### 1. Ievads

Bebru ielas 9 ( kadastra nr. 8048 009 0273 ), Brīvkalnos, Babītes pag., Babītes novads, detālplāns izstrādāts pamatojoties uz 28.05.2014 Babītes novada pašvaldības domes sēdes protokola nr. 6,1.§ un darba uzdevuma nr. 06-2014 pielikuma detālplānojuma izstrādei. Detālplāns izstrādāts pēc nekustāmā īpašuma zemes īpašnieku pasūtījuma. Lēmuma un darba uzdevuma kopiju sk. pārskatā par detālplānojuma grozījumu izstrādi sadaļā.

Detālplānojums izstrādāts pamatojoties uz:

- Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- Aizsargjoslu likumu;
- MK 28.09.2010 noteikumiem nr. 916 ‘Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība’;
- MK 30.04.2013 noteikumiem Nr. 240 ‘Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi’
- Babītes pagasta teritorijas un Salas pagasta plānojumiem;
- "Bebrupļava" detālplānojuma;
- Kā arī ar citiem LR spēka esošajiem normatīvajiem aktiem.

Projektu izstrādājis SIA Arhitektūras un dizaina birojs "5. Avēnija", projekta vadītājs, sertificēts arhitekts Agnis Lukšēvics.

### 2. Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

#### 2.1 Esošā zemes izmantošana

Saskaņā ar esošo detālplānojumu nekustamais īpašums Bebru ielas 9 ( kadastra nr. 8048 009 0273), Brīvkalnos, Babītes pag., Babītes novads, atrodas "Darījumu iestāžu teritorija" (D).

Pasūtītāji vēlas, lai gruntsgabalā būtu iespējams izmantot visu Darījumu iestāžu teritorijas (D) izmantošanas veidus, kas saskaņā ar esošo detālplānojumu nav iespējams.

#### 2.2 Piegulošie zemes gabali

Nekustamais īpašums Bebru iela 9, Rietumos robežojas ar Bebru ielu, Ziemeļos ar 8048 009 0274 gruntsgabalu, Dienvidos ar 8048 009 0272 gruntsgabalu un Austrumos ar valsts autoceļu A5

#### 2.3 Platības un reljefs

Zemes gabala Bebru iela 9 platība ir 3224 m<sup>2</sup>, reljefs ir nelīdzens paugurains ar krūmiem un mežu aizaudzis augstuma atzīmēs svārstās no 6.50 – 9.00.

#### 2.4 Inženiertīkli

Zemes gabala uz Bebru ielas Sarkanajās līnijās atrodas esošie inženiertīkli:

1. Augsta spiediena gāzes vads D323;
2. Vidēja spiediena gāzes vads D125;
3. Elektropievads ar uzskaites skapi pie gruntsgabala robežas.

#### 2.5 Piekļūšana

Piekļūšana nekustāmām īpašumam ir plānota un izstrādāta jau sākotnējā "Bebrupļavas" detālplānojumā un tā ir no Bebru ielas.

### 3. Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

#### 3.1 Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķi

- Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paplašināt nekustāmam īpašumam Bebru iela 9, kad. Nr. 8048 009 0273 atļautos lietošanas veidus Darījumu iestāžu teritorijas (D)
- Detālplānojuma grozījumi izstrādāti ar nodomu pilnveidot pilsētas vidi un pakalpojumus;
- Radīt nepieciešamos priekšnoteikumus nodomāto zemesgabala attīstības īstenošanai, kas nav pretrunā ar noteikto zemes izmantošanu;
- Nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai, garantējot zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu;
- Paredzēt dabiskās vides saglabāšanu un teritorijas labiekārtošanu, apzaļumošanu, veidojot sakārtotu vidi;
- Izstrādājot detālplānojumu ņemt vērā Babītes pagasta teritorijas un Salas pagasta plānojumus
- Projekta sastāvā iekļaut Apbūves noteikumus;
- Līdzsvarot zemes īpašnieku – sabiedrības un vides aizsardzības intereses;
- Nodrošināt esošo zemes gabalu normālu funkcionēšanu;
- Detālplānojuma apspriešanas gaitā noskaidrot blakus esošo īpašnieku viedokli un ieteikumus.

#### 3.2 Zemes gabala apbūve

Pasūtītājiem ir vēlme, lai nekustamā īpašuma būtu iespējams realizēt visas Darījumu iestāžu teritorijas (D) lietošanas veidus, padarot nekustamo īpašumu vērtīgāku un sakoptāku.

#### 3.3 Dabas un vides saglabāšana

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi. Esošo ielu šķērsprofili nodrošina inženiertīklu netraucētu darbību un pieslēgšanās iespējas. Apbūves nepieciešamībai paredzēts nocirst pēc iespējas mazāk koku.

#### 3.4 Aprūtinājumi

- Gruntsgabala ZR daļā ir 9m plata no gruntsgabala malas Sarkano līniju ar plānoto Bebru ielu;
- ~0.3 m no Sarkanās līnijas ir izbūvēts 0.4 kv kabeļa, kas mazliet uz 0.3 m aprūtināta;
- Projektējama aprūtinājums ir ūdens ņemšanas vieta, kas norādīta ZA stūrī R10m;
- Projektējama aprūtinājums ir bioloģisko iekārtu notekūdeņu filtrācijas lauks;
- Latvijas valsts ceļu aizsargjosla viss gruntsgabals.

#### 3.5 Infrastruktūra

Detālplānojuma grozījumi paredz vienotus inženiertīkla pieslēgumus zemes gabalam, gāzes un elektroapgādes sistēmas. Objekta izvietošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Perspektīvo pieslēgumu vietas pie Bebru ielas esošajiem tīkliem sk. Grafiskā daļā Inženiertīklu shēmā. Ūdens apgāde un kanalizācija plānota lokāla, bet tiklīdz kā pilsēta izbūvēs ūdensvadu un kanalizāciju zemesgabala īpašniekam, kurš realizējis būvprojektu vai to darīs ir pienākums pārslēgties pie pilsētas inženierkomunikācijām.

**Ūdensapgāde.** Detālplānojums paredz vietēju artēzisko urbumu, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā, bet tiklīdz kā pilsēta izbūvēs ūdensvadu zemesgabala īpašniekam, kurš realizējis būvprojektu vai to darīs ir pienākums pārslēgties pie pilsētas inženierkomunikācijām Detalizēti ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšana.** Detālplānojums paredz bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, bet tiklīdz kā pilsēta izbūvēs kanalizāciju zemesgabala īpašniekam, kurš realizējis būvprojektu vai to darīs ir pienākums pārslēgties pie pilsētas inženierkomunikācijām. kuru risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā.

**Lietus kanalizācijas ūdeņu savākšana.** Detālplānojums paredz lokālas.

**Elektroapgāde.** Elektroapgāde gruntsgabalam ir no esošās jau izbūvētās uzskaites. Pieslēgums pie perspektīvās būves izstrādājama atsevišķā tehniskā projektā.

**Gāzes apgāde.** Gāzes apgāde gruntsgabalam ir iespējama no esošās jau izbūvētā vidēja spiediena D125 gāzes vada. Pieslēgums pie perspektīvās būves izstrādājama atsevišķā tehniskā projektā.

**Telefonizācija.** Telfonizācijas ierīkošana plānota atsevišķā projektā, pieslēgums pieejams pie plānotā vājstrāvu kabeļtrases.

**Ugunsdzēsība, glābšana un civilā aizsardzība.** Zemes gabalam ir viena iebrauktuves, ar iespēju piekļūt pie ēkas ar ugunsdzēsēju transportu no visām četrām ēkas pusēm. Ugunsdzēsības, glābšanas un civilās aizsardzības darbu nodrošināšanas pasākumi objektam jāparedz atsevišķi izstrādājot ēkas būvprojektu un ievērojot LR spēkā esošo likumdošanu, saskaņā ar LBN 201-10 Būvju ugunsdrošība un civilās aizsardzības likuma prasības.

**Citi infrastruktūras risinājumi.** Siltumapgāde, kā variants – gāze vai citi varianti izstrādājams tehniskā projektā. Atkritumu izvešana risināma noslēdzot līgumu ar kādu no atkritumu savākšanas uzņēmumiem, saskaņā ar Babītes novada pašvaldībā noteikto kārtību.

## **4. Detālplānojuma risinājumi un pamatojums**

### **4.1 Detālplānojuma izstrādes sastāvs**

Detālplānojuma grozījumi izstrādes robeža ir nekustāmo īpašumu Bebru iela 9 kad. Nr. 8048 009 0273 ārējā robeža. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS-92 koordinātu sistēmā M1:500 izstrādāts SIA Ķibilda zemes ierīcības birojs sertificētā mērnika Jāņa Šarkovska lic. AC000000109 2014.g. 10. jūlijā.

### **4.2 Pašvaldības lēmumi un darba uzdevums, institūciju nosacījumi**

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes sēdes protokola nr. 6,1. § un darba uzdevuma nr. 06-2014 pielikuma detālplānojuma izstrādei.

Uzsākot detālplānojuma izstrādi saskaņā ar darba uzdevumu tika pieprasīti no institūcijas nosacījumi detālplāna grozījumu izstrādei:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās pārvaldes nosacījumi;
- AS 'Sadales tīkls' nosacījumi;
- Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālās administrācijas biroja nosacījumi;
- Valsts Veselības inspekcijas nosacījumi;
- VSIA 'Zemkopības ministrijas nekustāmie īpašumi' Zemgales meliorācijas nodaļas nosacījumi;
- AS 'Latvijas gāze', gāzes attīstības departamenta nosacījumi;
- SIA "Lattelecom" nosacījumi;
- VAS 'Latvijas valsts ceļi' nosacījumi.

### **4.3 Detālplānojuma grozījumu risinājumi**

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar pasūtītāja p.p. Gata Lingas vēlmes attīstīt šo zemes gabalu.

### **4.4 Meža transformācija**

Esošo meža teritoriju paredzēts 100% transformēt.

Projekta vadītājs

Arhitekts sert. nr. 10-0584

Agnis Lukšēvics