

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Babītes novada domes 08.05.2013. lēmumu (protokols Nr.5, 1.§,) apstiprinātie Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam grozījumi Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un Grafiskajās daļās, izdoti kā saistošie noteikumi Nr.6 (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums), izņemot šī detālplānojuma „Nekustamajam īpašumam „Jaunkalēji”, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas. Mainoties teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētajiem Latvijas normatīvajiem aktiem jāievēro aktuālā to redakcija vai noteiktās jomas jaunākais normatīvais akts.

2. Prasības visām teritorijām

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

4. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpēti darbi. Latvijas normatīvie akti nosaka prasības kādas jāievēro, veicot inženierizpēti, jaunbūvējamu, pārbūvējamu un atjaunojamu būvju projektēšanā, kā arī būvdarbu un ekspluatācijas laikā. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver: ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti; ģeotehnisko izpēti; hidrometeoroloģisko izpēti.

5. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

5.1. inženierkomunikāciju izbūvi noteikto ielu sarkano līniju robežās, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;

5.2. plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu un citi meliorācijas sistēmas pārkārtošanas, ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves būvprojektam;

5.3. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamās plānotās ielas izbūvi, sākotnēji ar grants segumu.

6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Ja plānotās apbūves teritorijā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, tad pa zemesgabalu robežām projektē drenāžu, kā arī ēku pamatu vai gredzenveida drenāžu. Nosusināšanas sistēmu noteci paštecē vai ar sūknēšanu ievada lietussūdeņu kanalizācijas sistēmā vai atklātā grāvī.

7. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma–uzbēruma) dīķos.

8. Apbūvei, t.sk. ielu izbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai) un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus. Veicot teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), plānotās zemes virsmas un projektētās brauktuves augstuma atzīmes nedrīkst pārsniegt vairāk kā 1 metru skaitot no esošās zemes virsmas līmeņa, un ne vairāk kā 30 cm zemesgabalam piegulošās ielas brauktuves esošās augstuma atzīmes, vai plānotās augstuma atzīmes, ja iela nav izbūvēta.

2.2. Piekļūšanas noteikumi un zemes vienību veidošana

9. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

10. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

11. Projektējot detālplānojuma teritorijas izbūvi un labiekārtošanu, jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

12. Piebraucamajiem ceļiem un ielām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuļu un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgrīšanās laukumi strupceļiem, kuru garums pārsniedz 150 metrus, ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

13. Zemes vienības „Jaunkalēji” sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

14. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.

15. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā Babītes novada Mežāres ciema esošo ielu nosaukumus un detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumu priekšlikumus.

2.3. Aizsardzība pret troksni

16. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.

17. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”” prasībām.

18. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

19. Teritorija starp detālplānojumā noteikto būvlaidi un Babītes novada un Rīgas pilsētas administratīvo robežu, kā arī starp noteikto būvlaidi un Kleistu ielas sarkano līniju jāapzaļumo, veidojot jaunus koku un krūmu stādījumus ne mazāk kā 5 metrus platā joslā.

2.4. Ārtelpas labiekārtošana un citi noteikumi

20. Zemes gabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, izņemot ja zemesgabala robeža noteikta pa meliorācijas grāvja viduslīniju:

20.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;

20.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;

- 20.3. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu, izņemot ja tiek iežogota pazemes ūdensapgādes urbuma stingrā režīma aizsargjosla. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
- 20.4. ja zemesgabala robeža noteikta pa meliorācijas grāvi, žogu atļauts izvietot pa atklātā grāvja vai koplietošanas ūdensnotekas ekspluatācijas aizsargjoslas robežām. Detālplānojuma teritorijā ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 metra attālumā no grāvja krants.
21. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
22. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.
23. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
24. Saudzējamās kokus saglabāšanai jāizvēlas koka vainaga projekcijas attālumā, vai ne tuvāk kā 1,5 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
25. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām un detālplānojuma risinājumiem.
26. Ēku apdarē dominējošais ieteicamais materiāls – koks. Stikls, metāls, akmens pieļaujami kā akcenti atsevišķās galvenā būvobjekta daļās vai tā piebūvēs.
27. Nav atļauts spilgtu, spīdīgu (sintētisku) krāsu toņu lietojums ēku fasādēs, žogu krāsojumā vai teritorijas labiekārtojuma elementos. Ieteicams pielietot novada teritorijā tradicionālos apbūves krāsu risinājumus.

2.5. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

28. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Babītes novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
29. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
30. Plānoto ielu sarkanās līnijas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
31. Ap pazemes ūdensapgādes urbumu jāievēro stingrā režīma aizsargjosla ne mazāk kā 10 metru platumā.
32. Ap slēgta tipa filtrācijas laukiem, kuros ietek attīrīts ūdens no slēgta tipa bioloģiskajām attīrīšanas ietaisēm, jāievēro aizsargjosla 2 metri. Bioloģiskās attīrīšanas ietaises jāizbūvē zemesgabala teritorijā, kurā ir nodrošināta aizsardzība pret iespējamo applūšanu, poldera avārijas riska gadījumā.
33. Būvlandes un apbūves līnijas nosaka saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu un ievērojot sekojošus nosacījumus:
- 33.1. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro būvlande ne mazāk kā 9 metru attālumā no maģistrālās ielas - Kleistu ielas sarkanās līnijas;

- 33.2. izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 4 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas plānoto vietējas nozīmes ielu sarkanajām līnijām;
- 33.3. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 14 metru attālumā no plānotās ielas sarkanās līnijas, kas sakrīt ar Babītes novada un Rīgas pilsētas administratīvo robežu;
- 33.4. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5 metru attālumā no atklāta grāvja augšējās krants un ne mazāk kā 10 metru attālumā no koplietošanas ūdensnotekas grāvja augšējās krants;
- 33.5. izvietojot jaunu apbūvi zemesgabalā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 4 metru attālumā no zemesgabala aizmugurējās vai sānu robežas, ja detālplānojumā nav noteikts savādāk.

3. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana

3.1. Prasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS1)

34. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība.
35. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS1), ir šādi:
- 35.1. dzīvojamā māja - savrupmāja;
- 35.3. sabiedriska būve – privāta izglītības iestāde vai alternatīva bērnu aprūpes pakalpojumu iestāde.
- 35.2. palīgizmantošana – saimniecības ēka un būve; palīgēka; apstādījumi; bērnu rotaļu laukums; infrastruktūras objekts, kas nepieciešams teritorijas funkcionēšanai.
36. Maksimālais **apbūves blīvums 30%**, maksimālā **apbūves intensitāte – 78%**, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija - 40%**.
37. Maksimālais dzīvojamās ēkas stāvu skaits – 2 stāvi un jumta stāva izbūve (3 stāvi), saimniecības ēkai vai palīgēkai – 1,5 stāvi. Dzīvojamās ēkas pirmā stāva grīdas nulles atzīmes nedrīkst būt zemāka par +2.00 metri v.j.l..
38. Maksimālais ēkas vai būves augstums līdz jumta korei – 12 metri, maksimālais saimniecības ēkas augstums - 6 metri.
39. Aizliegts izmantot Nekustamo Īpašumu kā viesu māju, viesnīcu vai kopmītni.
40. Zemes gabala minimālais lielums – 1200 m², zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 20 m.
41. Konkrēta apbūves izvietojuma zona nosakāma būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās būvlaides, apbūves līnijas un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus. Attālumu līdz kaimiņu zemesgabala robežai var samazināt, ja ir panākta rakstiska kaimiņu vienošanās, bet ievērojot minimālos attālumus starp ēkām.

3.2. Prasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS2)

42. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS2) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir paredzēta publiskiem mērķiem.
43. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS2), ir šādi:

- 43.1. sporta un rekreācijas būve;
 - 43.2. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve;
 - 43.3. centralizētās ūdensapgādes urbums.
44. Maksimālais **apbūves blīvums 10%**, maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta, zemesgabala **minimālā brīvā teritorija - 60%**.
45. Maksimālais ēkas stāvu skaits – 2 stāvi.
46. Maksimālais ēkas vai būves augstums līdz jumta korei – 8 metri.
47. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās būvlaides un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

3.2. Prasības Līnijbūvju apbūves teritorijām (TL)

48. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:
- 48.1. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš; vietējas nozīmes iela);
 - 48.3. autotransporta apgriešanās laukums, t.sk. pagaidu;
 - 48.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 48.5. apstādījumi.
49. Ielu un ceļu elementu izbūves prasības:
- 49.1. plānoto ielu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ielu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
 - 49.2. blakus brauktuvei veidot atdalītu apvienoto gājēju un velociņu.
50. Ielas, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuvē, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju celiņus (ietves) un velociņus detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

3.2. Prasības Tehniskās apbūves teritorijai (T)

51. Tehniskās apbūves teritorija (T) ir teritorija, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir valsts, pašvaldības un komersantu inženierkomunikāciju objekti, kā arī transporta infrastruktūras būves.
52. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu T ir:
- 52.1. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 52.2. apstādījumi.
53. Maksimālais apbūves blīvums – netiek noteikts, maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta, zemesgabala minimālā brīvā teritorija - 10%.
54. Maksimālais ēkas vai būves augstums nosakāms atkarībā no tehnoloģiskās nepieciešamības.
55. Zemesgabala robežās veicami pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.

56. Atļauta inženierbūvju iežogošana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām šo objektu ekspluatācijai un uzturēšanai.

4. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

57. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenošanu.

58. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem.

59. Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic teritorijas meliorācijas sistēmas pārkārtošana un drenāžas izbūve.

60. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

61. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.

62. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.