

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums Babītes novada, Babītes pagasta, Vīkuļi nekustamajam īpašumam "Meldrāji" (kadastra numurs 8048 008 0213) izstrādāts un uzsākts, pamatojoties uz īpašnieka SIA "Zemes un mežu fondi" (Reģ.Nr. 40103471895) iesniegumu un izsrāde turpināta sadarbībā ar jauno zemes īpašnieku SIA „Meldrāji” (Reģ.Nr. 40103691535), ar kuru tiks slēgts Administratīvais līgums par detālplānojuma realizāciju, Babītes novada pašvaldības domes 2012.gada 28.novembra lēmumu Nr.21 (protokols Nr.15) un izsniegto Darba uzdevumu Nr.07-2012, un saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012. gada 16.oktobra noteikumiem Nr.117 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

Projekts izstrādāts uz A/S "Mērniecības Centrs MC" uzmērītā un 2012.gada augustā apstiprinātā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

### TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Esošā kopējā detālplānojuma teritorija aizņem 2,49 ha. Detālplānojuma teritorijā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tai skaitā aramzeme, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem un pārējās zemes.

Plānojamā teritorija atrodas Vīkuļos pie Sēbruciema robežas. Teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un tajā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi.

Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam zemes gabali atrodas savrupmāju dzīvojamā teritorijā (DzM).

Detālplānojumā ietvertā teritorija robežojas ar īpašumiem:

- ▲ „Mazie Lejnieki” (8048 008 0212);
- ▲ „Krūmiņi” (8048 008 0215);
- ▲ „Meldri” (8048 008 0042);
- ▲ „Dzidras” (8048 008 0061);
- ▲ „Voldemāri” (8048 008 0060);
- ▲ „Jaunmuiža” (8048 008 0059);
- ▲ „Upeslejas” (8048 008 0058).

Īpašums apgrūtināts ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- ▲ Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- ▲ Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020105).
- ▲ Ceļa servitūta teritorija (0503101)

### TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Projektētajos zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- ▲ savrupmāju dzīvojamā apbūve.

Detālplānojumā paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:

- elektroapgādes sistēmu, izbūvējot jaunu transformatoru apakšstacijas 20/0.4kV- ielu sarkanajās līnijās;
- ielu apgaismojums individuāls no būvju fasādēm;
- vietējās ūdensņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) iekārtojot katrā zemesgabalā, novietni precizējot ēku būvprojektā;
- vietējo kanalizācijas sistēmu ar notekūdeņu attīrīšanas iekārtām iekārtojot katrā zemesgabalā, novietni precizējot ēku būvprojektā;

Detālplānojumā sarkano līniju robežās rezervētas vietas sekojošām inženierkomunikācijām, ja nākotnē pēc tādām rastos nepieciešamība:

- centralizētai gāzes apgādei vidēja spiediena gāzesvada novietne, paredzot vidēja spiediena SGRP (gāzes regulēšanas punkta) novietni;
- centralizēta ūdensvada novietnei, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdensņemšanas vietas (grotas un urbtās akas) katrā apbūves gabalā;
- centralizētu kanalizācijas tīklu novietnei, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējo kanalizācijas sistēmu ar notekūdeņu attīrīšanas iekārtām katrā apbūves gabalā;
- telefona kanalizāciju;
- ja ielu savā īpašumā pārņem pašvaldība, paredzēta vieta ielas apgaismes kabelim.

Apbūvi drīkst uzsākt saskaņā ar Administratīvā līguma nosacījumiem pēc piebraucamo ceļu, ugunsdzēsības ūdensņemšanas vietas izbūves un elektroapgādes nodrošināšanas, katram jaunizveidotajam apbūves gabalam.

Piebraukšana teritorijai paredzēta no Rīgas ielas pa Sebru ciemā esošajām ielām- ceļa servitūtu, un plānoto ceļa servitūtu, kas atrodas uz nekustamā īpašuma "Burzmas" ar kadastra 8048 008 0070 (20.08.2013. servitūta līgums).

### **DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS:**

Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 2008.-2020.gadam, plānojamā teritorija atrodas daļēji **savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzM)**.

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 2,49 ha tiek sadalīta šādi:

- ▲ 14 gruntsgabalos ar platību ne mazāku par 1200 m<sup>2</sup>; ar zemes izmantošanu - savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzM);
- ▲ 1 gruntsgabals piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem, ar zemes izmantošanu līnijbūvju apbūves teritorija (TL);
- ▲ 1 gruntsgabals piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem, ar zemes izmantošanu līnijbūvju apbūves teritorija (TL), kas var kalpot kā ceļa servitūts robežojošajiem īpašumiem.

Visiem projektētajiem zemes gabaliem ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas parces, saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 2008-2020.gadam.

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

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, apvienošanu un robežu pārkārtošanu, 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 novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un tiks precizētas tehniskajos projektos.

# INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

## 1. Elektroapgāde

Paredzēts izbūvēt zemsprieguma 0.42kV elektrības kabeļu līniju ar ievadiem līdz katram zemes gabalam un 20kV elektrības kabeļu līniju no esošās elektrisko tīklu gaisvadu līnijas balsta uz transformatora apakšstaciju. Paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim. Paredzēta vieta elektrības transformatora novietnei starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju. Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona Stopiņu novada „Līčos”, "Par elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādāšanai ģīpašumam „Meldrāji” Babītes novadā” Nr. 30R2A0-02.02/114, kas izsniegti 2013.gada 14.janvārī, Nr. 30KI20-03.02/1461, kas izsniegti 2013.gada 12.jūlijā, Nr. 30KI20-03.02/2046, kas izsniegti 2013.gada 4.oktobrī un parcelācijas, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu. 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.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.42kV un 20kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi un transformatora apakšstacijas izvietojumu.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus katrā apbūves gabalā no būvju fasādēm. Apgaismes ķermeņi jāpieslēdz pazemes kabeliem vai kabeliem būvju sienās. Kabeli nedrīkst būt redzami būvju fasādēs. Ja ielas tiek nodotas pašvaldības ģīpašumā, detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

## 2. Ugunsdzēsība

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ģīpašumā esošo dīķi izbūvējot to atbilstoši ugunsdzēsības normatīvu prasībām.

## 3. Telefonizācija

Telefona pieslēgumam paredzēts izbūvēt jaunu telefona kabeļu kanalizāciju projektējamo ielu sarkano līniju rajonā, izbūvējot kabeļu kanalizācijas ievadus līdz katram zemesgabalam. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem.

Pirms sakaru tīku izbūves nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA "Lattelecom" 2013.gada 04.janvārī izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 19407-1.

## 4. Ūdens apgāde

Jaunizveidotajos apbūves gabalos 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.

Detālplānojumā sarkano līniju robežās rezervēta vieta projektējama centralizēta ūdensvada novietnes izbūvei un ūdensvada ievadu izbūvei līdz katrai mājai, ja nākotnē rastos iespēja pieslēgties pagasta centralizētajam ūdensvadam pēc tā izbūves līdz

Īpašumam- līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdensņemšanas vietas katrā apbūves gabalā. 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.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2013.gada 3.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.10-3/27449/2.

## **5. Kanalizācija**

Jaunizveidotajos apbūves gabalos paredzēts iekārtot vietējās kanalizācijas sistēmas (notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ar jaudu līdz 5m<sup>3</sup> diennaktī katrā apbūves gabalā. Kanalizācijas sistēmu būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Detālplānojumā sarkano līniju robežās rezervēta vieta, projektējama sadzīves - fekālo notekūdeņu novadīšanas vada novietnes izbūvei un kanalizācijas ievadu izbūvei līdz katrai mājai, ja nākotnē rastos iespēja pieslēgties pagasta centralizētajam kanalizācijas tīklam pēc tā izbūves līdz īpašumam- līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās kanalizācijas sistēmas (notekūdeņu attīrīšanas iekārtas ar jaudu līdz 5m<sup>3</sup> diennaktī katrā zemes gabalā). Sadzīves - fekālo notekūdeņu novadīšanas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Sadzīves - fekālo notekūdeņu novadīšanas vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

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

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz Veselības inspekcijas 2013.gada 3.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.10-3/27449/2.

## **6. Gāzes apgāde**

Gāzes apgāde paredzēta pa projektējamo gāzes vadu, izbūvējot gāzes pievadus līdz katrai mājai. Paredzēta vidēja spiediena gāzesvada novietne ielas sarkano līniju robežās un gāzes regulēšana punktu SGRP novietne plānoto ielu sarkano līniju robežās.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2013.gada 17.janvārī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.27.4-2/214. Un 2014.gada 28. martā izsniegtajam atzinumam Nr.27.4-2/1304 „Par Babītes novada Īpašuma „Meldrāji” detālplānojuma 1.redakcijas atzinumu”:- izstrādājot gāzapgādes tehniskos projektus, katram patērētējam atsevišķi jāparedz gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieņemību no ielas sarkano līniju zonas,- izstrādājot gāzapgādes tehnisko projektu, sadales gāzesvada novietnes ielu sarkanajās līnijās un šķērsprofilos paredzēt atbilstoši Sabiedrības izdotajiem noteikumiem MK 28.12.2004.noteikumiem Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” un Aizsargjoslu likumam.

## **7. Meliorācijas sistēma**

Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija ir nosusināta ar segto drenāžu. Īpašums robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām.

Virsuodeņu novadīšana no detālplānojumā ietvertās ceļu zemes klātnes paredzēta ar notekūdeņu iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamajiem grāvjiem.

Ja virs meliorācijas drenāžas paredzēts apbūves laukums, māju projektā jāparedz tās apvads.

Lietus notekūdeņu savākšanu no ēkām jāparedz ēku projektā.

Projekts izstrādāts saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2013.gada 08.janvārī izsniegtajiem detālplānojuma nosacījumiem Nr.9 z.

## **8. Piebraucamās ielas, lietus notekūdeņi**

Piebraukšana teritorijai paredzēta no Rīgas ielas pa Sebru ciemā esošajām ielām- ceļa servitūtu, un plānoto ceļa servitūtu, kas atrodas uz nekustamā īpašuma "Burzmas" ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0070 (20.08.2013. servitūta līgums).

Iela sarkanajās līnijās detālplānojuma teritorijā izdalīta kā atsevišķa zemes vienības (saskaņā ar "Parcelācijas, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu" parcele Nr.15).

Izstrādājot ielu projektus, paredzēta ar notekūdeņu iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamiem grāvjiem.

Lietus notekūdeņu savākšanu no ēkām paredzēt ēku projektā.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus gar katra atsevišķa nekustamā īpašuma galveno ēku ielas fasādi ar elektrības piegādi no katras dzīvojamās ēkas. Ja ielas tiek nodotas pašvaldības īpašumā, detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim