

## II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālpārplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam „Dreimaņi”, Mežāres, Babītes pagastā, Babītes novadā (zemes vienības kadastra apzīmējums 80480010568).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālpārplānojumā ir saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumam 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN), kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN.
3. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.
4. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL) ir teritorija, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.

### 2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS) Zemes vienības Nr.1 – Nr.24

5. **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
  - 5.1. Dzīvojamā māja – savrupmāja.
6. **Palīgizmantošana:**
  - 6.1. saimniecības ēkas.
7. **Nosacījumi apbūvei:**
  - 7.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
  - 7.2. zemes vienības minimālā fronte – 20m;
  - 7.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums:
    - 7.3.1. zemesgabala platība no 1200 kv.m. līdz 1500 kv.m. – 25%;
    - 7.3.2. zemesgabala platība no 1500 kv.m. līdz 2000 kv.m. – 20%.
  - 7.4. minimālā brīvā teritorija:
    - 7.4.1. zemesgabala platība no 1200 kv.m. līdz 1500 kv.m. – 45%;
    - 7.4.2. zemesgabala platība no 1500 kv.m. līdz 2000 kv.m. – 50%.
  - 7.5. maksimālā apbūves intensitāte:
    - 7.5.1. zemesgabala platība no 1200 kv.m. līdz 1500 kv.m. – 65%;
    - 7.5.2. zemesgabala platība no 1500 kv.m. līdz 2000 kv.m. – 55%.

7.6. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi un jumta stāva izbūve, saimniecības ēkai – 1.5 stāvi;

7.7. maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m, maksimālais saimniecības ēku augstums - 6 m.

7.8. būvlaide – 6m.

## 8. Citi nosacījumi:

### 8.1. Labiekārtojums

8.1.1. Zemesgabalus atļauts iežogot pa zemesgabalu robežām, izņemot:

8.1.1.1. ielas pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemesgabalā blakus sarkanajai līnijai.

8.1.1.2. stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;

8.1.1.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām. Ciemu teritorijās - ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja krants;

8.1.1.4. projektētajās zemes vienībās Nr.17-Nr.20 žogu gar Strupu ielu drīkst būvēt gar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 2.5 metru attālumā no līnijas ass, savukārt projektētajā zemes vienībā Nr.16 žogu gar Strupu ielu jābūvē vienā līnijā ar projektētajām zemes vienībām Nr.17-Nr.20.

8.1.1.5. žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”;

8.1.1.6. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

8.1.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

8.1.3. Žogu augstums un caurredzamība:

8.1.3.1. gar ielām un piebraucamajiem ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,6 m un vismaz 40% caurredzamiem (starp stabiem un virs cokola, skatoties perpendikulāri pret žoga plakni);

8.1.3.2. ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 m, ja blakus zemesgabalu īpašnieki nevar vienoties par žoga veidu un augstumu ielas frontē, Pašvaldība izvērtē abu priekšlikumus un nosaka kādu žogu būvēt. Šis lēmums ir saistošs abiem zemesgabalu īpašniekiem.

8.1.3.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0,00 līmeni esošo vai plānoto ietves (ceļa) līmeni ielas (ceļa) pusē. Žogu „sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0,00 atzīme jānosaka zemesgabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties;

8.1.3.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

8.1.4. Žogu stilistika:

8.1.4.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar būvi, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās;

8.1.4.2. aizliegti dzeloņdrāšu žogi, kā arī to pielietošana žogos.

## **8.2. Inženiertehniskā sagatavošana:**

8.2.1. Detālplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, kas var ietvert atsevišķus pasākumus (nosusināšanu, teritorijas uzbēršanu, grunts sanāciju vai nomaiņu, rekultivācijas darbus, 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.

8.2.2. Zemes vienībās ir augsts gruntsūdens līmenis, to iespējama celšanās, sakarā ar to, rekomendējams pacelt apbūvējamo teritoriju, pēc augsnes noņemšanas uzberot tīru minerālu sablīvētu grunti, kā arī veikt hidromelioratīvus pasākumus drenāžas sistēmas ierīkošanai.

8.2.3. Jāveic apbūves zemesgabalu 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).

8.2.4. 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).

8.2.5. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 20 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Babītes novada pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

## **8.3. Decentralizēto kanalizācijas sistēmu un lietus kanalizācijas sistēmu izveidošana:**

8.3.1. māju būvprojektu tehniskajos noteikumos būtu vēlams norādīt - katra individuālā bioloģiskās attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks. Projektējamām zemes vienībām, kuras atrodas gar grāvi (Nr.1-5.), attīrītos notekūdeņus var ievadīt novadgrāvī. Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

8.3.2. projektētajā zemes vienībā Nr.13 esošā vietējā kanalizācijas sistēma jāpārbūvē, paredzot sadzīves kanalizācijas notekūdeņu savākšanas aku savā zemes vienībā.

8.3.3. lietus notekūdeņu un attīrītu notekūdeņu novadīšanai var izmantot detālplānojuma teritorijas Z daļā esošo novadgrāvi (koplietošanas ūdensnoteka ŪSIK kods 4114.94).

- 8.4. **Meliorācija** - nekustamā īpašuma īpašniekam obligāta viņam piederošo grāvju, caurteku un dabīgo ūdensnoteku saglabāšana un tīrīšana, nodrošinot ūdens novadīšanu pa tām.
- 8.5. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus. Paredzēt perspektīvās apbūves aizsardzību pret lidostas radīto troksni.

### **3. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)**

#### **Zemes vienības Nr.25 – Nr.26**

9. **Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)** ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šāda izmantošana:
  - 9.1. transporta infrastruktūras objekti:
    - 9.1.1. piebrauktuve;
    - 9.1.2. iela;
10. **Detalizēti noteikumi:**
  - 10.1. Projektējamās Dreimaņu ielas un Strupu ielas parametri:
    - 10.1.1. sarkanās līnijas – 12 m;
    - 10.1.2. brauktuve ar cieto segumu – 6 m;
    - 10.1.3. gājēju celiņš ar cieto segumu bez apmales bortakmeņiem – 1.5 m.