

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA „VĒJGRIEŽI-1”
ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZ. 8048 008 0094
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šis detālplānojums detalizē un precizē Babītes novada teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma „Vējgrieži-1” teritorijā un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par nekustamā īpašuma „Vējgrieži-1” zemes vienības ar kadastra apz. 8048 008 0094 detālplānojuma apstiprināšanu tiek publicēts oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.
2. Detālplānojuma izstrāde nav apvienota ar būvprojektēšanu. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā ir jāievēro visu veidu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam un, saskaņā ar grafiskās daļas lapā 1 „Atļautā izmantošana, plānotās zemes vienību robežas, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili” noteiktajām aizsargjoslām:
 - elektronisko sakaru līnijas 5 m aizsargjosla;
 - gaisvadu elektrolīnijas 5 m aizsargjosla;
 - Neriņas upes aizsargjosla 10 m ciemos;
 - ūdensnoteku 10 m aizsargjosla lauksaimniecībā izmantojamā zemē;
 - ielas sarkanā līnija.
3. Jaunu zemesgabalu konkrētam zemes lietojumam var veidot (sadalot vai apvienojot) saskaņā ar teritorijas plānojumu, izstrādājot detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektu.

**2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOSACĪJUMI**

2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

4. Šajā detālplānojumā savrupmāju dzīvojamā teritorija (DzS) nozīmē zemesgabalus, kuriem galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve un citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.
5. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS), plānotajās zemes vienībās no Nr.1 līdz Nr.11, zemes vienībās no Nr.13 līdz Nr.20, zemes vienībās no Nr.22 līdz Nr.31, zemes vienībās no Nr.33 līdz Nr. 42, zemes vienībās no Nr.44 līdz Nr.66, zemes vienības Nr. 67 daļā ir:
 - 5.1.savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), izņemot zemes vienībā Nr.8 un zemes vienības Nr.67 daļā;
 - 5.2. publiska ārtelpa - zemes vienībā Nr.8 un zemes vienības Nr. 67 daļā;
 - 5.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
6. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas, palīgbūves;
7. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) ir noteikti sekojoši atļautie apbūves rādītāji:

Zemesgabalu minimālā platība (m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)
Līdz 1200	30	40	78
1200-1500	25	45	65
1500-2000	20	50	55
2000-2500	15	70	40

8. Maksimālais stāvu skaits ir 2 stāvi un jumta stāva izbūve.
9. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
10. Ēkas un citas būves maksimālo augstumu mēra ielas vai piebraucamā ceļa pusē (galvenās fasādes pusē) no plānotā zemes līmeņa līdz jumta korei.
11. Nosakot stāvu skaitu, pieņemts, ka stāva augstums dzīvojamām ēkām ir ekvivalents 4 m.
12. Dzīvojamo māju skaits uz zemesgabala - 1.
13. Paredzot vienā savrupmāju apbūves zemes gabalā vairāk par 3 pastāvīgām autostāvvietām, jāievēro atklāto autostāvvietu izvietojuma noteikumi.
14. Galvenās ēkas novietnei zemes gabalā starp sarkano līniju un būvlaidi minimālais attālums ir 6 m.
15. Dzīvojamās ēkas fasāde ar logiem nedrīkst atrasties tuvāk par 4 m no kaimiņu zemesgabala robežas, ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki nav noslēguši notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu. Gaismas tiesība kā servitūts reģistrējams zemesgrāmatā.
16. Palīgēkas, saimniecības būves var izvietot mazākā attālumā nekā 3 m no kaimiņu zemesgabala robežām, vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz palīgēkas vai saimniecības būves projekta galvenās lapas.
17. Nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemesgabala nedrīkst projicēties ārpus zemesgabala robežas, izņemot, ja būve ir žogs starp zemesgabaliem.
18. Prasības saimniecības ēkām:
 - 18.1. saimniecības ēkas stāvu skaits - 1,5;
 - 18.2. saimniecības ēkas augstums - 6 m;
 - 18.3. saimniecības ēku vai būvi, nedrīkst ierīkot priekšpagalmā vai, stūra zemesgabala gadījumā, ārējā sānu priekšpagalmā;
 - 18.4. par saimniecības ēku vai būvi nevar uzskatīt ēkas daļu, kas iebūvēta dzīvojamās mājas apjomā;
 - 18.5. nedrīkst būvēt saimniecības ēku zemesgabala vai kaimiņu zemesgabala pamatēkas vizuālās uztveres priekšlaukumā un aizsegt skatu no ielas uz pamatēku, ir jāievēro redzamības leņķi, gadījumā, ja pamatēka ir izvietota gruntsgabala dziļumā (nav aizmugures pagalma).
19. Prasības žogiem:

- 19.1. apbūvei paredzētos zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši šiem apbūves nosacījumiem - pa zemesgabalu robežām, ņemot vērā papildu nosacījumus:
 - 19.1.1. ielas pusē pa sarkano līniju;
 - 19.1.2. stūra zemesgabalu stūros pa redzamības trīsstūriem;
 - 19.1.3. žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
 - 19.2. starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā, līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam namīpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse - viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
 - 19.3. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem, ievērojot zemesgabala iekšējās lietošanas kārtību;
 - 19.4. dzīvojamās apbūves teritorijās žogiem gar ielām un piebraucamajiem ceļiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 19.5. 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 kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
 - 19.6. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
 - 19.7. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās.
20. Galvenajai ēkai uz zemesgabala, atkarībā no apbūves veida, ir viens vai vairāki pagalmi (priekšpagalms, iekšējais sānpagalms, ārējais sānpagalms, aizmugures pagalms).
 21. Viena zemesgabala pagalma daļu nedrīkst uzskatīt par otra zemesgabala pagalma daļu.
 22. Nekādu daļu no jebkāda nepieciešama pagalma nedrīkst aizņemt kāda ēka vai cita būve vai tās daļa, izņemot:
 - 22.1. arhitektoniskas detaļas un veidojumi, arī sliekšņi, skursteņi, karnīzes, dzegas, teknes, pilastrī un jumta balsti, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 0,5 m ārpus sienas;
 - 22.2. funkcionālas un dekoratīvas būves, ieskaitot nolaižamus saulesargus, markīzes, dekoratīvas strūklakas, skulptūras un žogi;
 - 22.3. atklātas ugunsdzēsības vai āra kāpnes, kam kāpņu pakāpieni un laukumi aprīkoti ar margām, un kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1,5 m uz āru no sienas;
 - 22.4. erkeri, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 1 m uz āru no sienas;
 - 22.5. balkoni, segtas un nesegtas terases, kas projicējas jebkurā nepieciešamajā pagalmā ne vairāk par 2,5 m uz āru no sienas.
 23. Ielu šķērsprofilus var precizēt izstrādājot ielu vai inženierkomunikāciju tīklu tehnisko projektu, paredzot iespēju nodrošināt gājēju un transporta satiksmi, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu saskaņā ar novada transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām, atbildīgo institūciju nosacījumiem un tehniskajiem noteikumiem, ievērojot transporta būvju un inženierkomunikāciju projektēšanas normatīvu prasības.

24. Projektējot un izbūvējot inženierkomunikāciju tīklus (elektrība, gāzes apgāde, telekomunikācijas) ielu šķērsprofilos ir jā saglabā vieta un iespēja ūdensvada un sadzīves kanalizācijas vada izbūvei ielu sarkano līniju teritorijā, kas neatrodas zem braucamās daļas.
25. Nekustamo īpašumu īpašniekiem ir jā nodrošina virszemes ūdens noteces uztveršanas, savākšanas un no būvobjektiem novadīšanas tehniskais risinājums.

2.2. DABAS TERITORIJAS

26. Ūdeņu teritorijas (DŪ) nozīmē virszemes ūdens objektu (ūdensteču un ūdenstilpju) aizņemtās teritorijas. Šie nosacījumi attiecas uz dabiskas ūdensteces Neriņas upes teritoriju, kurā nav atļauta apbūve, izņemot krasta nostiprinājumus, kā arī citu tauvas joslā atļautu būvju izveidošanu.
27. Nolūki, kādos atļauts izmantot plānotajās zemes vienībās Nr.38 līdz Nr.42 esošas ūdensteces ir:
 - 27.1. ūdens uzkrāšana,
 - 27.2. ūdens novadīšana,
28. Ūdenstilpju krastu nostiprināšanai krasta līniju drīkst izmainīt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, tikai lai novērstu to tālāku eroziju. Krasta nostiprināšana ir pieļaujama tikai saskaņā ar būvprojektu.
29. Virszemes ūdens objektu krasta līnijas izmaiņš gadījumā ierosinātajam jāveic ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra.
30. Krasta līnijai jābūt brīvi pieejamai, bez žogiem un citām būvēm, nodrošinot piekrastes tauvas joslu gar privāto ūdeņu krastiem 4 m platumā.
31. Ūdenstilpju un ūdensteču krastos jāievēro tauvas joslu, aizsargjoslu un aizsargājamo zonu noteikumi.
32. Parku un apstādījumu teritorijas (DA) šajā detālplānojumā nozīmē Neriņas upes krastmalas apstādījumus tauvas joslas robežās.
33. Nolūki kādos atļauts izmantot plānotajās zemes vienībās Nr.38 līdz Nr.42 esošas parku un apstādījumu teritorijas ir krastu stādījumi un labiekārtojums.

2.3. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL)

34. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) šajā detālplānojumā nozīmē transporta infrastruktūras objektu – ielu izbūves teritorijas.
35. Teritorijas galvenās izmantošanas veids transporta infrastruktūras teritorijās, plānotajās zemes vienībās Nr.12; Nr.21; Nr.32; Nr.43; un zemes vienības Nr.67 daļā ir ielas;
36. Ielu tīkla izveidošana plānotajā teritorijā jāveic atbilstoši šo noteikumu 37. un 38. punktā noteiktajai kārtībai, saskaņā ar grafiskās daļas lapā 1 „Atļautā izmantošana, plānotās zemes vienību robežas, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili” noteiktajām projekta realizācijas kārtām.

2.4. CITI NOSACĪJUMI

37. Detālplānojumu paredzēts īstenot pa kārtām.
38. Realizācijas kārtu robežas ir noteiktas grafiskās daļas lapā 1 „Atļautā izmantošana, plānotās zemes vienību robežas, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma, ielu profili” un lapā 3 „Adresācijas priekšlikums, sarkanās līnijas”.

39. Detālpilnojuma īstenošanas uzsākšana -1.realizācijas kārtas robežās.
40. Turpmāko kārtu secību izvēlas detālpilnojuma īstenoātājs, ievērojot kārtu savstarpējo saistību.