



BABĪTES NOVADA PAŠVALDĪBAS ADMINISTRĀCIJA

reģ. Nr. 90000028870

Centra iela 4, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads, LV-2107

tālr. 26120706, 67914650, fakss 67914435, e-pasts: dome@babite.lv, www.babite.lv

Babītes novada Babītes pagastā

PLĀNOŠANAS UN BŪVNICĪBAS DAĻA

2016.gada 6.janvārī

Pārskats par būvniecības ieceres „Šautuve Apšu Lejas” zemes gabalos „Apšu lejas” un „Apšu lauki”, Babītes novadā, Babītes pagastā, kadastra apzīmējums nr. 8048 015 0055 un 8048 015 0056, publiskās apspriešanas rezultātiem

I.B., p.k. “dzēsts”, ierosinātā būvniecības iecere paredz objekta “Šautuve Apšu lejas” zemes gabalos “Apšu lejas”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums nr.8048 015 0055 un “Apšu lauki”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums nr. 8048 015 0056 (turpmāk – Objekts), būvniecību. Objekta būvniecības iecere iesniegta Babītes novada pašvaldībā 2015.gada 21.maijā, kur reģistrēts ar nr.2462.

Saskaņā ar Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000148159 nekustamais īpašums Apšu lejas, “Apšu lejas”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra nr.8048 015 0055, kas sastāv no zemes gabala 2,22 ha platībā (kadastra apzīmējums nr.8048 015 0055) ir ierosinātāja I.B., p.k. “dzēsts”, īpašumā.

Saskaņā ar Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000148164 nekustamais īpašums Apšu lauki, “Apšu lauki”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra nr. 8048 015 0056, kas sastāv no zemes gabala 2,07 ha platībā (kadastra apzīmējums nr.8048 015 0056) ir ierosinātāja I.B., p.k. “dzēsts”, īpašumā.

Atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālajam zonējumam zemesgabali, kuros paredzēta Objekta būvniecība atrodas *Viensētu apbūves teritorijā (DzV)*, kurā atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 195.punktam *Viensētu apbūves teritorijas (DzV) ir zemesgabali, kur primārais zemes izmantošanas veids ir viensētu apbūve un lauksaimnieciskā darbība, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana*; 196.punktā noteikta atļautā teritorijas izmantošana – lauksaimnieciskā darbība, zivju audzētava, konkrētas ražošanas būves, dzīvojamā māja, darījumu būves (viesnīcas), palīgēkas; atbilstoši 197.punktam paredzēta papildu atļautā izmantošana: *papildus 196.punktā noteiktajam, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu vai izstrādājot detālplānojumu: tirdzniecības un/vai pakalpojumu būve (197.1.punkts)*.

1. Objekta galvenie rādītāji saskaņā ar Objekta būvprojektu minimālā sastāvā:

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Platība	%
015 Nr.8048 0055	Apbūves gabala kopējā platība	2.22 ha	100
	Kopējais projektētais apbūves laukums	764.54 m ²	3.44
	Projektētie ceļi un laukumi	1456.43 m ²	6.56
015 Nr.8048 0056	Apbūves gabala kopējā platība	2.07 ha	100
	Kopējais projektētais apbūves laukums	32 m ²	0.15
	Projektētie ceļi un laukumi	1159.47 m ²	5.6

Teritorija tiek sadalīta četrās zonās: divi sportinga laukumi 50m gari (vienā pusē projektēta divstāvu ēka ar augstumu 5.130m, otrā pusē – vienkārtīga ēka ar augstumu 2.790m), laukums ar izmēriem 25x40m (pie tā projektēta ēka ar augstumu 1.130m v.j.l. un -1.000m z.j.l.), šautuve 100m gara (tās galā divas ēkas ar augstumu 2.840m), sarga māja (konteinera tipa modulis).

2. Objekta būvniecības ieceres publiskās apspriešanas norise

Objekta būvniecības iecere tika izskatīta Babītes novada pašvaldības Būvvaldes 2015.gada 31.augusta sēdē (protokols Nr.14) un pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 197.punktu un Būvniecības likuma 14.panta trešās daļas 1.punktu un piekto daļu, tika pieņemts lēmums (5.§) par publiskas apspriešanas nepieciešamību.

2015.gada 2.novembrī, izvērtējot būvniecības ierosinātāja I.B. 2015.gada 28.oktobrī iesniegtos dokumentus par būvniecības ieceres nodošanu publiskai apspriešanai, interneta vietnē www.babite.lv tika publicēts paziņojums par būvniecības ieceres norises par šautuves būvniecību nodošanu sabiedriskai apspriešanai.

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana tika organizēta saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 28.oktobra noteikumu Nr.671 “Būvniecības ieceres publiskas apspriešanas kārtība” noteikto kārtību.

Būvniecības ieceres publiskā apspriešana notika no 2015.gada 9.novembra līdz 2015.gada 7.decembrim.

Paziņojums par būvniecības ieceres norises nodošanu publiskai apspriešanai kopā ar publiskās apspriešanas materiāliem no 2015.gada 9.novembra līdz 2015.gada

7.decembrim tika izvietoti Babītes novada pašvaldībā, Centra ielā 4, Piņķos, Babītes novadā, Babītes pagastā. Informācija tika publicēta interneta vietnē www.babite.lv.

Būvniecības ieceres publiskās apspriešanas prezentācija notika 2015.gada 19.novembrī Babītes novada pašvaldības vestibilā, Centra ielā 4, Babītes novadā, Babītes pagastā, LV-2107, no plkst. 16:00 līdz 18:00.

Saskaņā ar 2015.gada 19.novembra Publiskās apspriešanas prezentācijas protokolu iedzīvotāji uz prezentāciju nebija ieradušies. Prezentācijā piedalījās būvniecības ierosinātājs un projekta vadītāja.

Par būvniecības ieceri publiskās apspriešanas laikā no 2015.gada 9.novembra līdz 2015.gada 7.decembrim kopumā tika saņemti divi iesniegumi, kur abas ir būvniecības ieceri noraidošas.

3. Pausto viedokļu, atsauksmju, ierosinājumu apkopojums

3.1. Viens no viedokļu iesniedzējiem ir nekustamā īpašuma īpašnieks, kura nekustamais īpašums robežojas ar zemesgabalu, kurā plānota būvniecība (īpašuma tiesības apliecina pievienotie dokumenti). Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 28.oktobra noteikumu Nr.671 "Būvniecības ieceres publiskas apspriešanas kārtība" 16.1.punktu nekustamā īpašuma īpašnieku, kura nekustamais īpašnieks robežojas ar zemesgabalu, kurā plānota būvniecība, ir īpaši ir izvērtējama.

Iesniedzējs norāda:

- Objekta būvniecība paredzētajā teritorijā neatbilst Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālajam zonējumam. Iesniedzējam piederošajā nekustamajā īpašumā ir paredzēts būvēt dzīvojamo māju un pašreiz tiek veiktas pārrunas ar potenciālajiem īpašuma pircējiem. Ja blakus esošajā zemes gabalā tiks veikta Objekta būvniecība, tad Objekta turpmākā darbība traucētu iedzīvotāju mieru un vēlmi būvēt dzīvojamo māju.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Lai gan paredzētā būvniecība neskar kaimiņu gruntsgabalu, tomēr šautuve varētu būt traucējošs faktors gruntsgabala izmantošanai apdzīvošanai.

3.2. Otrs viedokļa iesniedzējs norāda, ka ir zemes gabalu, kur paredzēta Objekta būvniecība, blakus esošo zemes gabalu potenciālo īpašnieku pārstāvis. Iesniegumā nav norādīti konkrēti zemes gabali un potenciālie īpašnieki uz konkrētiem zemes gabaliem, kuru intereses tiek pārstāvētas.

Iesniedzējs norāda:

- Vai ir informēti visi piegulošo zemju īpašnieki par plānoto šautuves būvniecību, jo saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu, visos blakus esošajos zemes gabalos primārais vai sekundārais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamās mājas būvniecība, kas vairs nebūs iespējama, ja kaimiņu zemes gabalos tiktu realizēta šautuves būvniecības iecere?

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Publiskās apspriešanas mērķis ir saskaņot sabiedrības, tajā skaitā blakus esošo zemes gabalu īpašnieku, un būvniecības ierosinātāja intereses, nodrošinot Plānošanas un būvniecības daļas lēmumu atklātumu saistībā ar attiecīgās teritorijas attīstību. Publiskās apspriešanas procesa ietvaros ir tiesības piedalīties arī blakus esošo zemesgabalu īpašniekiem, kuru viedoklis saskaņā ar Ministru

kabineta 2014.gada 28.oktobra noteikumu Nr.671 "Būvniecības ieceres publiskas apspriešanas kārtība" 16.1.punktu ir īpaši ir izvērtējams.

- Piedāvātajā būvniecības iecerē ir klaji ignorēti zemes gabaliem "Apšu lauki" un "Apšu lejas" Zemesgrāmatā nostiprinātie apgrūtinājumi, tostarp ceļa servitūts, kurš nodrošina piekļuvi zemes gabalam "Stūru pļavas". Nav uzrādītas un ņemtas vērā ielu sarkanās līnijas, iedibinātā būvlaide un ūdensteces aizsargjosla.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Ceļu servitūti nekustamo īpašumu "Apšu lauki", kadastra Nr.8048 015 0056, un "Apšu lejas", kadastra Nr.8048 015 0055, zemesgrāmatās ir ierakstīti atzīmes veidā, nenosakot valdošo nekustamo īpašumu, jeb īpašumu, kuram par labu ceļa servitūts ir noteikts.

Saskaņā ar Civillikuma 1231.pantu servitūtus nodibina: ar likumu, ar tiesas spriedumu, ar līgumu vai testamentu. Tāpat Civillikuma 1235.pantā noteikts, ka, lai sāktos servitūta tiesības, proti, apgrūtinājums vienai pusei (kaimiņam) un labums otrai pusei (kaimiņam), šis servitūts jāieraksta apgrūtināmās personas zemesgrāmatā. Tikai pēc tam servitūts stājas spēkā un var izmantot tajā minētās tiesības. Līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatā var prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi.

Atbilstoši „Zemesgrāmatu likuma” 44.pantam, ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums vai lēmums vai administratīvu iestāžu akts vai kas pastāv uz paša likuma (5.panta) pamata. Atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus. Likuma 45.panta 8.punkts nosaka, ka atzīmju veidā ieraksta tiesību aprobežojumus un tiesību nodrošinājumus, kuriem citos likumos noteikts atzīmju veids.

Likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 11.pants, nosaka, ja lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu (..) norādīti īpašuma tiesību aprobežojumi vai apgrūtinājumi, vienlaikus ar zemes ierakstīšanu zemesgrāmatā izdarāma atzīme, norādot, kādi aprobežojumi un apgrūtinājumi ar lēmumu (..) noteikti. Atzīme aizstājama ar ierakstu, ja zemes īpašnieks vai attiecīga ieinteresētā persona iesniedz nostiprinājuma lūgumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī ievērojot pieņemto tiesu praksi, atzīmēm ir tikai pagaidu raksturs un tās vai nu pārvēršas par ierakstiem vai arī izzūd, par ierakstiem nepārvēršoties. Tātad atzīmes veidā veikts ieraksts neapliecina ceļa servitūta nodibināšanu (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-458/2013).

Civillikuma 927.pants nosaka, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. Likuma 1036.pants nosaka, ka īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem. Savukārt 1038.pants nosaka, ka īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt tās augļus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tā rastos zaudējums citai personai.

Ņemot vērā iepriekš minēto, nekustamo īpašumu "Apšu lauki", kadastra Nr.8048 015 0056, un "Apšu lejas", kadastra Nr.8048 015 0055, zemesgrāmatās atzīmes veidā noteiktais apgrūtinājums- ceļa servitūts, nevar būt par pamatu ierobežot īpašuma tiesību īstenošanu, jo kaimiņos esošo nekustamo īpašumu īpašnieki nav vērsušies Zemesgrāmatā vai pie kaimiņiem, lai padarītu šo ceļa servitūtu tiesisku, to nostiprinot ieraksta veidā vai noslēdzot līgumu par servitūta nodibināšanu.

Nekustamie īpašumi "Apšu lauki", kadastra Nr.8048 015 0056, un "Apšu lejas", kadastra Nr.8048 015 0055, atrodas Babītes novada lauku teritorijā, līdz ar to atbilstoši Aizsargjoslu likuma 13.panta otrajai daļai, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos gar ielām un autoceļiem- lokālplānojumos vai detālplānojumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atzīmē zemes gabalu robežplānos kā sarkano līniju, šajā teritorijā nevar noteikt apgrūtinājumu sarkanā līnija. Nekustamo īpašumu robežplānos tika noteikts apgrūtinājums sarkanā līnija atbilstoši tajā brīdī spēkā esošajam detālplānojumam nekustamajam īpašumam "Apses". Detālplānojums ir zaudējis spēku līdz ar 2009.gada 23.septembri Babītes novada pašvaldības domes lēmumiem par Babītes novada pašvaldības teritorijā esošo detālplānojumu apstiprināšanu, kuru sarakstos šis detālplānojums nebija. Līdz ar to robežplānā norādītais apgrūtinājums ir zaudējis spēku, tā kā apgrūtinājuma noteikšana neatbilst normatīvo aktu prasībām.

Nekustamo īpašumu robežplānos noteiktais apgrūtinājums būvlaide atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ministru kabineta 2014.gada 4.februāra noteikumiem Nr.61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru", netiek uzskatīts par apgrūtinājumu. Tas, tāpat kā iepriekš izklāstītais apgrūtinājums, sarkanā līnija, tika noteikts atbilstoši spēku zaudējušajam detālplānojumam "Apses" un arī šis apgrūtinājums ir spēku zaudējis.

Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam ar grozījumiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 369 punktu, aizsargjosla ap meliorācijas būvēm un ierīcēm Babītes novada teritorijā tiek noteikta 5 m platumā no grāvja krants, ja tas atrodas zemesgabala robežās apbūves teritorijās. Atbilstoši iesniegtajam "šautuves Apšu Lejas" būvprojektam minimālā sastāvā, 5 metru robežās no grāvju krants netiek plānota būvniecība.

Paredzētā būvniecības iecere neskar ūdensteces aizsargjoslas.

- Nav skaidrs, kā notiek autotransporta, tai skaitā ugunsdzēsības un glābšanas dienesta nokļūšana līdz plānotajai šautuvei, grafiskajā materiālā nav norādīti abi zemes gabali visā to platībā.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Starp nekustamajiem īpašumiem "Apšu lauki", kadastra apzīmējums 8048 015 0056, un "Apšu lejas", kadastra apzīmējums 8048 015 0055, un pašvaldības ceļu C5 Masīva ceļš, atrodas īpašums "Dzintras", kadastra apzīmējums 80480150009, uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas būvniecības ieceres ierosinātajam I.B., līdz ar to piekļūšana ir atrisināma caur īpašniekam un ierosinātajam piederošajiem īpašumiem.

Būvprojektam nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestā.

- Apbūves priekšlikuma paskaidrojuma rakstā norādīts, ka ceļi tiks veidoti ņemot vai nostumjot augsnes virskārtu. Šādu risinājumu nav iespējams saukt par ceļu būvniecību, turklāt tas neatbilst ne būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ne Latvijas Valsts standartiem. Šajā gadījumā būtu jāņem vērā arī fakts, ka pēc ģeoloģiskajiem datiem augsnes virskārta šajā vietā sastāda aptuveni 0,4 m un gruntsūdens līmenis sākas pie atzīmes 0,6m.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Būvprojektā jāparedz nepieciešamā ceļu struktūras izbūve ņemot vērā esošos grunts apstākļus. Stāvvietā un piebraucamie ceļi būtu paredzami ar cieto segumu.

- No grafiskā materiāla nav saprotams, kāds segums projektēts automašīnu stāvvietai, kura paredzēta 50 transportlīdzekļiem. Ņemot vērā paredzamo apmeklētāju apjomu rodas jautājums par labierīcību nepieciešamību un ar to saistīto komunikāciju – ūdens un kanalizācijas izbūves risinājumu. Paredzot iekārtu un materiālo vērtību izbūvi, vai šautuves teritoriju nav paredzēts nožogot?

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Būvniecības iecerē ir paredzēts nožogojums. Tāpat paredzams lokālo inženierkomunikāciju izvietojums (ūdens ieguves vieta un lokālās kanalizācijas iekārtas).

- Ņemot vērā netālu esošās aizsargājamās dabas teritorijas, būtu nepieciešams ornitologu atzinums par iespējamo paredzētās darbības ietekmi uz migrējošām un ligzdojošām putnu sugām.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Tuvākā aizsargājamā dabas teritorija Dabas liegums “Cenas tīrelis” atrodas 1574 m attālumā no plānotās darbības teritorijas. Tajā ir sastopamas 10 Latvijā un Eiropā aizsargājamas putnu sugas. Ir vērts saņemt atzinumu.

- Nepieciešams saņemt Reģionālās vides pārvaldes ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu sakarā ar paaugstinātu troksni, kas vērtējams kā vides piesārņojums, kā arī jāizveido trokšņu karte.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Konkrētā gadījumā būvprojekta sastāvā būtu iekļaujami projektētās situācijas trokšņa modelēšana un veidojama trokšņu karte, ko veic akreditētā laboratorijā, ar mērķi apzināt orientējošu paredzamo trokšņa līmeni dB un to ietekmi uz apkārtējām teritorijām (trokšņa izkļiedes laukumu). Atbilstoši šiem datiem būtu vērtējams vai nepieciešami papildus pasākumi, piemēram, prettrokšņa sienu izbūves, trokšņa izplatības novēršanai. Tāpat attiecībā uz trokšņu līmeni būtu nepieciešams saņemt saskaņojumu no Veselības inspekcijas un Lielrīgas reģiona vides pārvaldes.

- Gar zemes gabala R malu paredzēta aizsargvaļņa izbūve, tomēr nekur nav norādīts tā augstums, turklāt ignorējot tā vidū augošos kokus. Tie nav atzīmēti arī kā nocērtami, kur tie paliek?

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Būvniecības iecerē norādīts aizsargvaļņu augstums atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 1.novembra noteikumiem Nr.840 „Šautuvju (šaušanas stendu) izveidošanas un darbības, kā arī treniņšaušanas un šaušanas sporta sacensību norises un drošības noteikumi”.

- Objekta būvniecība paredzēta uz diviem atsevišķiem zemes gabaliem, kas ir neatbilstoši normatīvajiem aktiem. Zemes gabali būtu jāapvieno.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 40.punktam minētajai Būvniecības iecerei nav nepieciešama zemesgabalu apvienošana.

- Ierosinājums, respektējot piegulošo zemes gabalu īpašnieku intereses, zemes gabaliem “Stūru pļavas”, “Apšu lejas”, “Apšu lauki”, “Apses” un “Dzintras” ir izstrādājams detālplānojums, kas precizētu atļauto izmantošanu.

Plānošanas un būvniecības daļas izvērtējums: Atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 40.punktu Lauku teritorijā detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojuma un lokālplānojuma paredzētajos gadījumus, vai, ja plānotā jaunu zemes vienību veidošana

un apbūve rada nepieciešamību pēc kompleksiem transporta infrastruktūras vai inženierkomunikāciju izbūves risinājumiem.
Konkrētā situācijā Detālpārplānojums nav nepieciešams, tā kā visus risināmos jautājumus var atrisināt būvprojekta ietvaros.

Sagatavoja:
Plānošanas un būvniecības daļas
vadītājs G.Zvejnieks