

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums nekustamajam īpašumam "Krūkļi" (kadastra apzīmējums 8048 008 0032) Babītes novadā, Babītes pagastā uzsākts un izstrādāts, pamatojoties uz īpašnieka SIA "Krūkļi Babīte" (reģ.Nr. 40103980089) iesniegumu, Babītes novada pašvaldības domes 2016.gada 01.jūnija lēmumu (protokols Nr.8, 3.§) un izsniegto Darba uzdevumu Nr.05-2016 un :

- Institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un atzinumiem;
- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 08.jūlija noteikumiem Nr.392 „Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Zemes pārvaldības likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Būvniecības likums”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumiem Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 30.septembra noteikumiem Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””;
- Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Projekts izstrādāts uz SIA „MERICO” uzmērītā un 2016.gada jūnijā apstiprinātā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes pamatojums:

Nekustamā īpašuma „Krūkļi”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 8048 008 0032, teritorijā plānota ielu un inženiertīklu izbūve un jaunu apbūves gabalu attīstība, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam, funkcionālajā zonējumā noteiktai plānotai (atļautai) izmantošanai.

Detālplānojuma izstrādes mērķis:

Izstrādāt detālplānojumu nekustamajam īpašumam „Krūkļi”, Babītes pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 8048 008 0032, lai pamatotu zemesgabala sadalīšanu un precizētu Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam funkcionālā zonējumā noteikto atļauto izmantošanu, atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:

Precizēt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.

Atrisināt satiksmes infrastruktūras izvietojumu, izvērtējot plānoto transporta un gājēju plūsmu.

Paredzēt teritoriju publiskās ārtelpas nodrošināšanai plānoto nekustamo īpašumu iedzīvotājiem.

Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, ja tādas tiek noteiktas Aizsargjoslu likumā.

Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.

Detālplānojuma projektu pašvaldībā iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma realizācijas kārtību.

TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada, Babītes pagasta, Vīkuļu ciema robežās pie pašvaldības C-14 Vīkuļu ceļa. Esošā detālplānojuma teritorija aizņem 8.9 ha lielu platību. Saskaņā ar zemes robežu plānu, detālplānojuma teritorijā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā zeme, tai skaitā aramzeme, meži, krūmāji un zeme zem ūdeņiem. Saskaņā ar Meža zemju plāna nogabalu raksturojošajiem rādītājiem meža zemi aizņem 3.86 ha liela platība detālplānojuma vidusdaļā, tai skaitā mežs 3.84 ha un grāvji 0.02 ha. Gar detālplānojuma ziemeļaustrumu un dienvidrietumu robežu atrodas ierīkoti meliorācijas novadgrāvji un vidusdaļā atsevišķi stāvošs susinātājgrāvis.

Teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un tajā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi par ko izsniegts sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums.

Saskaņā ar topogrāfisko plānu detālplānojuma ziemeļu daļu šķērso esoša 0.4kv gaisvadu elektrolīnija un divas esošas 0.4kv elektrības kabeļu līnijas. Ārpus detālplānojuma teritorijas pa blakus esošo pašvaldības C-14 Vīkuļu ceļu iet esošs pazemes vidēja spiediena gāzes vads.

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam zemes gabals atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS) aptuvenā platībā 5.9 ha, Mežu un purvu teritorijā (DM) aptuvenā platībā 3 ha un 15km zonā ap starptautisko lidostu "Rīga" kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju, saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar īpašumiem:

- Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0415;
- Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0015;
- Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0019;
- „Vanadziņi” (kadastra numurs 8048 008 0063);
- Lūku iela 16 (kadastra numurs 8048 008 0208);
- „Jaunburtņieki” (kadastra numurs 8048 008 0022);
- Lūku iela 13 (kadastra numurs 8048 008 0196);
- „Demētras” (kadastra numurs 8048 008 0051);
- Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0037;
- Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0057.

Īpašums apgrūtināts ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m;
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101);

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam, plānojamā teritorija atrodas **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS) un Meža un purvu teritorijās (DM)**.

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 8.9 ha tiek sadalīta sekojoši:

- * 32 zemes vienībās ar platību ne mazāku par 1200 m²; ar zemes izmantošanu - Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- * 3 zemes vienībās ar zemes izmantošanu - Meža un purvu teritorija (DM), kur saskaņā ar meža zemes inventarizācijas datiem zemes vienībās ir mežs;
- * 3 zemes vienībās piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem, ar zemes izmantošanu - līnijbūvju apbūves teritorija (TL).

Detālplānojuma ietverto teritoriju plānots papildus apgrūtināt ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101);
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (7312030100);
- Ceļa servitūta teritorija (7315030100).

Piebraukšana teritorijai paredzēta no esošā pašvaldības C-14 Vītkuļu ceļa, veidojot divus pieslēgumus. Visām projektētajām zemes vienībām ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas zemes vienības. Projektējamā brauktuve plānota ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 6 m platumā, projektējamās ietves plānotas ar grants vai cieto segumu 1.5 m platumā, bez apmales akmeņiem.

Projektētajās zemes vienībās Nr.1-4; 7-27; 29-35 paredzēta šāda apbūve:

- dzīvojamā māja – savrupmāja;
- palīgizmantošana - saimniecības ēkas.

Publiskā teritorija no īpašuma kopējās platības sastāda 20.5% ($89031 \times 20.6\% = 18340\text{m}^2$), ko sastāda pašvaldības ielām paredzētā teritorija 18345m^2 platībā.

Katrai izveidotajai zemes vienībai ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas ielu sarkanajās līnijās saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu. Detālplānojuma teritorijā paredzētas novietnes sekojošām inženierkomunikācijām:

- elektroapgādes sistēmu, izbūvei - divām 20kV elektroapgādes kabeļu līnijām, divām zemsprieguma 0,4 kV elektroapgādes kabeļu līnijām un paredzot elektrosadales skapju novietnes katrai zemes vienībai atsevišķi, kā arī paredzot vietu jaunai transformatoru apakšstacijas 20/0.4kV novietnei;
- ielu apgaismojuma apgaismes kabelim;
- centralizētai gāzes apgādei, paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes katrai zemes vienībai atsevišķi;
- centralizēta ūdensvada novietnei, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;
- centralizēta kanalizācijas tīkla novietnei, līdz tā izbūvei, decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, katrā zemes vienībā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m^3 diennaktī;
- ugunsdzēsības dīķim.

Esošo grāvi detālplānojuma ziemeļu daļā, kas šķērso projektējamās zemes vienības Nr. 1; 17; 18; 19; 20; 21; 23; 24; 36; 38, nav paredzēts aizbērt, bet veidojot projektējamās ielas projektējamās zemes vienībās Nr. 36 un 38, paredzēts iebūvēt grāvju caurtekas, skatīt detālplānojuma grafisko daļu.

Esošās 0.4kv elektrības kabeļu līnijas, kas atrodas detālplānojuma ziemeļu daļā un šķērso projektējamās zemes vienības Nr. 1; 36, paredzēts pārkārtot gar esošo grāvi, skatīt detālplānojuma grafisko daļu. Pārkārtošanu veikt, kad izbūvēta jauna apakšstacija, pieprasot projektēšanas uzdevumu pārkārtošanai ar kopēju pārkārtošanas projektu.

Projektējamās zemes vienībās Nr. 7; 12; 29; 36; 38 saskaņā ar Meža zemju plānu ir meža zeme. Šajās zemes vienībās veicama atkārtota meža inventarizācija, pamatojoties uz jaunā zemes robežu un situācijas plāna, kā to nosaka Ministru kabineta noteikumu Nr.384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.punkts.

Plānojot būvniecību, tai skaitā inženiertehnisko komunikāciju tīklu izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu, kā nosaka Meža likuma 41. pants. Apbūvi drīkst uzsākt saskaņā ar detālplānojuma Administratīvā līguma nosacījumiem pēc piebraucamo ceļu izbūves un elektroapgādes nodrošināšanas.

Uz zemes vienības Nr.38 paredzēts projektējamais ugunsdzēsības dīķis, kuru nedrīkst iežogot, jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

Detālplānojuma grafiskajā daļā sniegts adresācijas priekšlikums.

INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Inženierkomunikācijas detālplānojuma projektā paredzētas izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un tiks precizētas tehniskajos projektos.

1. Elektroapgāde

Starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju paredzēts izbūvēt divas 20kV elektroapgādes kabeļu līnijas, divas 0.4kV elektroapgādes kabeļu līnijas ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem katrai zemes vienībai atsevišķi, un apgaismes kabeli. Paredzēta vieta jaunai transformatoru apakšstacijas 20/0.4kV novietnei projektējamo sarkano līniju robežās. Pārkārtošanu veikt, kad izbūvēta jauna apakšstacija, pieprasot projektēšanas uzdevumu pārkārtošanai ar kopēju pārkārtošanas projektu.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S "Latvenergo" 2016.gada 08.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 01VD00-12/2499.

Jaunās apbūves tuvumā A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona tīkliem piederošās 0.4kV elektrolīnijas un 20/0.42kV transformatoru apakšstacijas ir uzrādītas A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotā/vidējā ir $32 \times 15 \text{kW} = 480 \text{kw}$.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S "Latvenergo" izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4kV un 20kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi.

Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

Virš elektroapgādes kabeļiem projektējamās ietves plānotas ar grants vai cieto segumu 1.5 m platumā, bez apmales akmeņiem.

2. Ugunsdzēsība

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrantus uz projektētā ceļa, kad tiek izbūvēts centralizēts ūdensvads. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ugunsdzēsības dīķa izbūve. Pēc Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” noteikumiem ugunsdzēsības dīķa minimālajam tilpumam viena ugunsgrēka dzēšanai jābūt 162 m^3 , kura tilpumam jānodrošina ūdens padeve 1l sekundē uz 3 stundām 500m rādiusā. Projektā ugunsdzēsības dīķis tiek paredzēts ar tilpumu 450 m^3 . Tas jāuzpilda 24h stundu laikā, jau līdz ar pirmajām ekspluatācijā nododamajām ēkām. Maksimālais ugunsdzēsības ūdens krājuma atjaunošanas laiks nedrīkst pārsniegt 36 stundas. Ja ūdens krājums 36 stundās neatjaunojas dabīgi tas jāuzpilda mehāniski dīķa tīrīšanai/ apsaimniekotājam. Pārējie ugunsdzēsības nosacījumi saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvo aktu regulējumiem.

Projektējamo ugunsdzēsības dīķi nedrīkst iežogot, jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

3. Ūdens apgāde

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam apbūves noteikumu 85.punktu, līdz centralizētā ūdensvada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Vietējo ūdens ņemšanas vietu iekārtu novietne norādīta paskaidrojuma raksts grafiskajā pielikumā- vietējo ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojuma shēmā.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā ūdensvada izbūvei, paredzot ūdensvada ievadus līdz katrai zemes vienībai. 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.

Ūdensvada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

Projekta ūdens apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības

inspekcijas” 2016.gada 01.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.10-4/20298/390.

4. Kanalizācija

Pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam apbūves noteikumu 87.punktu, līdz centralizēta kanalizācijas vada izbūvei, kā pagaidu risinājums paredzēts iekārtot decentralizētas kanalizācijas sistēmu izveidošanu.

Plānotajās zemes vienībās paredzētas attīrīšanas iekārtas katrā zemes vienībā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī. Vietējo attīrīšanas iekārtu novietne norādīta paskaidrojuma raksts grafiskajā pielikumā- vietējo ūdens un kanalizācijas sistēmu izvietojuma shēmā.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta novietne projektējamā centralizētā kanalizācijas vada, izbūvei paredzot kanalizācijas vada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Kanalizācijas vada izbūvei izstrādājams tehniskais projekts, kas likumdošanā noteiktā kārtībā saskaņots ar visām ieinteresētajām institūcijām. Kanalizācijas vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Kanalizācijas vada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

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

Projekta kanalizācijas apgādes tīklu sistēmas risinātas, pamatojoties uz LR VM „Veselības inspekcijas” 2016.gada 01.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.10-4/20298/390.

5. Gāzes apgāde

Gāzes apgāde paredzēta pa projektējamo gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa ielas sarkano līniju robežās, izbūvējot gāzes pievadus līdz katrai zemes vienībai. Paredzēta katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietne uz īpašumu robežas, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas. Paredzēts pieslēgums pie esošā pazemes vidēja spiediena gāzes vada uz pašvaldības C-14 Vītkuļu ceļa.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2016.gada 06.jūlijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 27.4-2/1872

6. Meliorācija, lietus notekūdeņi

Saskaņā ar topogrāfisko plānu un robežu plānu īpašumā nav meliorētu zemju. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa tehnēm brauktuves malās (20cm dziļumā un 70-80cm platumā- precīzē tehniskajā projektā). Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos uz lietusūdens akām attiecīgā zemesgabalā.

7. Piebraucamās ielas

Piebraukšana teritorijai paredzēta no esošā pašvaldības C-14 Vītkuļu ceļa, veidojot divus pieslēgumus. Visām projektētajām zemes vienībām ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas zemes vienības. Projektējamā brauktuve plānota ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 6 m platumā, projektējamās ietves plānotas ar grants vai cieto segumu 1.5 m platumā, bez apmales akmeņiem.

Izstrādājot ielu projektus, paredzēta lietus notekūdeņu novadīšana no ielām ar iesūcināšanu gruntī un pa tehnēm brauktuves malā (20cm dziļumā un 50-80cm platumā- precīzē tehniskajā projektā). Detālplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim. Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus ielu sarkanajās līnijās.

Sagatavoja: S.Šķēle