



## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai, kas noteikta ar Babītes novada pašvaldības domes 2015.gada 25.novembra lēmumu Nr.15, 10.§ „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam „Ziediņi”, Varkaļos, Salas pagastā, Babītes novadā, kadastra apzīmējums 80880070027”.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam.
3. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Detālplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

## 2. NOTEIKUMI TERITORIJU IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

### 2.1. Visās teritorijās atļautā izmantošana

7. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, atļauts izmantot ēku un būvju būvniecībai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:
  - 7.1. apstādījumu ierīkošanai;
  - 7.2. inženierbūvju būvniecībai;
  - 7.3. ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
  - 7.4. automašīnu (ar pilnu masu līdz 3,5 tonnām) novietošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām;
  - 7.5. prasībām;
  - 7.6. palīgizmantošanai, kas:
    - 7.6.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
    - 7.6.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana- ēka vai būve;
    - 7.6.3. nav izmantojama dzīvošanai, ja Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos nav noteikts citādi.
8. Applūstošajās teritorijās, ja tas nav pretrunā ar Babītes novada teritorijas plānojumu un detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām atļauts izvietot:



- 8.1. īslaicīgas lietošanas būves un mazēkas;
- 8.2. transporta un elektronisko sakaru tīklu būvju būvniecību, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu, ūdens ņemšanas ietaišu un maģistrālo cauruļvadu būvniecību, enerģijas pārvades un sadales būvju būvniecību;
- 8.3. peldvietu, eliņu, laivu un motorizēto ūdens transportlīdzekļu piestātņu būvniecību,
- 8.4. valsts meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu staciju un posteņu un citu stacionāru valsts nozīmes monitoringa punktu un posteņu būvniecību,
- 8.5. biotopu apsaimniekošanai nepieciešamo īslaicīgas lietošanas būvju un dabas tūrismam nepieciešamo skatu torņu, laipu u.tml. objektu būvniecību,
- 8.6. inženieraizsardzības un hidrotehnisko būvju izbūvi esošās apbūves aizsardzībai pret paliem vai plūdiem un stacionārās aizsardzības būves piesārņojuma aizturēšanai un savākšanai.

## 2.2. Ūdenstilpju un grāvju ierīkošana

9. Ierīkojot ūdenstilpes ar platību, līdz 0,1 ha, to novietne jāsaskaņo Pašvaldībā.
10. Ierīkojot mākslīgās ūdenstilpes ar platību, virs 0,1 ha, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāizstrādā projekts.
11. Mākslīgās ūdenstilpes nedrīkst atrasties tuvāk par 10 m no blakus zemesgabala robežas, izņemot gadījumus, kad saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana. Ierīkojot vietējas nozīmes grāvjus, to augšmala nedrīkst atrasties tuvāk blakus zemesgabala robežai par 4 m, ja nav saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana.

## 2.3. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
  - 12.1. teritorijas drenāžu;
  - 12.2. teritorijas uzbēršanu, atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām;
  - 12.3. ūdensobjekta krasta nostiprinājuma būvju būvniecību un citus krasta nostiprināšanas pasākumus;
  - 12.4. hidrotehnisku būvju izbūvi;
  - 12.5. piesārņotas grunts sanāciju;
  - 12.6. ielas vai piebraucamā ceļa izbūvi;
  - 12.7. inženierkomunikāciju izbūvi;
  - 12.8. citus pasākumus, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
13. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši akceptētam būvprojektam.
14. Ūdeņu novadišanu no būvbedrēm veic, šo darbību saskaņojot pašvaldībā.

## 2.4. Inženierapgāde

15. Ciemu teritorijās, kur nav izbūvēta centralizētās ūdensapgādes sistēma, kā pagaidu risinājums atļauta grodu vai urbtu aku ierīkošana atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
16. Ciemu teritorijās, kur nav izbūvētas centralizētas notekūdeņu savākšanas inženierkomunikācijas, atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5m<sup>3</sup> diennaktī, kā pagaidu risinājums pieļaujama decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni:



- 16.1. lokālu notekūdeņu savākšanas ietaišu ar hermētiski izolētiem krājrezervuāriem izvietošana normatīvajos aktos noteiktajām ēkām, ja ēkās nav ierīkoti ūdens ievadi;
- 16.2. notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūve, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju;
- 16.3. projektā jāparedz perspektīvie pieslēgumu atzari ar iespēju tālākā būvniecības procesā pieslēgties pie centralizētiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.
17. Plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
18. Pārbūvējot elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas, tās izbūve pazemes kabeļos.

### **2.5. Prasības valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa „Romu – Kalniņu apmetne” aizsargjoslai**

19. Jebkāda saimnieciska rakstura darbu laikā atsedzoties jaunām kultūrvēsturiskām vērtībām, darbi šajā vietā jāpārtrauc un, par atradumiem nekavējoties, jāziņo Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijai, ņemot vērā likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" prasības.

## **3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

### **3.1. Mežu un purvu teritorijas (DM) – platība 4,0924 ha**

20. Mežu un purvu teritorijas (DM) ir teritorijas, kurās primārais izmantošanas veids ir vides aizsardzība, mežsaimnieciskā darbība un teritoriju izmantošana rekreācijai.
21. Atļautā izmantošana:
  - 21.1. mežsaimnieciskā darbība;
  - 21.2. būves teritorijas labiekārtojuma nodrošināšanai,
  - 21.3. skatu un novērošanas torņi,
  - 21.4. meliorācijas sistēmas;
  - 21.5. ar mežsaimniecisko darbību, medību saimniecību un medību tūrismu saistītas ēkas un būves;
  - 21.6. savvaļas dzīvnieku audzēšanas dārzs;
  - 21.7. transporta infrastruktūras objekti, tai skaitā piebraucamie ceļi, takas laipas, tilti u.c.;
  - 21.8. stacionārās aizsardzības būves piesārņojuma aizturēšanai un savākšanai.
22. Mežu un purvu teritorijas izmantojamas mežsaimnieciskās darbības vajadzībām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkāda veida darbības mežā, kas saistītas ar meža vides iznīcināšanu, veicama atmežošanas procedūra. Laukumu, celiņu, aleju un taku segumam labiekārtotās teritorijās jābūt plātnišu, grants šķembu vai no citiem izturīgiem minerāliem materiāliem. Lai saglabātu meža zemesdzi, ieteicams izmantot koka dēļu klāja celiņus.
23. Apbūves rādītāji:
  - 23.1. apbūves blīvums – 5%;
  - 23.2. apbūves intensitāte – 10%;
  - 23.3. brīva zaļā teritorija – 85%;
  - 23.4. stāvi skaits – 2 stāvi, īslaicīgas lietošanas būvēm un mazākām 1 stāvs;
  - 23.5. ēkas augstums – 10m, īslaicīgas lietošanas būvēm un mazākām 6m;



- 23.6. teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz arhitektoniskām izbūvēm, inženierbūvi, skursteni, torni, karoga mastu, virsgaisu utml.
24. Apbūves izvietojums teritorijā:
- 24.1. esošo ēku un būvju pārbūvei un paplašināšanai ievērojama grafiskajā materiālā – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktā apbūves zona;
- 24.2. applūstošajās teritorijās, atbilstoši izstrādātajai būvniecības iecerei.
25. Esošās likumīgi būvētās ēkas un citas būves drīkst paplašināt, ievērojot nosacījumu, ka :
- 25.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 25.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.
26. Žogu izbūve:
- 26.1. Dabas teritorijas aizliegts iežogot, izņemot 8.6 punktā un 21.8.punktā noteiktos gadījumus;
- 26.2. pieļaujama savvaļas dzīvnieku audzēšanas dārza iežogošana. Žoga maksimālais augstums 1.60m. Žoga stilistika - dzīvžogs vai stingri nostiprinātu drāšu pinuma žogs.

#### **4.2. Dabiskās pļavas teritorijas (DP) – platība 0.4545 ha**

27. Dabiskas pļavas (DP) ir pārmitrās teritorijas, palienes un dabiskas pļavas.
28. Atļautā izmantošana:
- 28.1. meliorācijas sistēmas;
- 28.2. sezonas rakstura sporta un rekreācijas būves;
- 28.3. transporta infrastruktūras objekti, tai skaitā piebraucamie ceļi, takas, laipas, tilti;
- 28.4. laivu piestātnes.
29. Apbūves rādītāji:
- 29.1. apbūves blīvums – 5%;
- 29.2. apbūves intensitāte – 5%;
- 29.3. brīva zaļā teritorija – 90%;
- 29.4. stāvi skaits – 1 stāvs;
- 29.5. ēkas augstums – 6m.
30. Būvju izvietojums teritorijā – atbilstoši būvniecības iecerei.
31. Žogu izbūve - Dabas teritorijas aizliegts iežogot, izņemot 8.6 punktā noteikto.

#### **4.3. Viensētu apbūves teritorijas (DzV) – platība 2.9431 ha**

32. Viensētu apbūves teritorijas (DzV) ir zemesgabali, kur primārais zemes izmantošanas veids ir viensētu apbūve un lauksaimnieciskā darbība, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
33. Atļautā izmantošana:
- 33.1. lauksaimnieciskā darbība;
- 33.2. zivju audzētava, dīķsaimniecība;
- 33.3. dzīvojamā māja - savrupmāja;
- 33.4. darījumu būves - viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas;
- 33.5. palīgizmantošana - lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas;



- 33.6. tirdzniecības un/vai pakalpojumu būve.
34. Apbūves rādītāji:
- 34.1. apbūves blīvums –10%;
  - 34.2. apbūves intensitāte – 27%;
  - 34.3. brīva zaļā teritorija – 85%;
  - 34.4. stāvi skaits – 2 stāvi ar jumta stāva izbūvi, īslaicīgas lietošanas būvēm un mazākām 1 stāvs ar jumta izbūvi;
  - 34.5. ēkas augstums – 12m, īslaicīgas lietošanas būvēm un mazākām 8m;
  - 34.6. teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz arhitektoniskām izbūvēm, inženierbūvi, skursteni, torni, karoga mastu, virsgaisu utml.
35. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits – 2 dzīvojamās mājas.
36. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes lietošanas kategorijas maiņu veic tikai zem ēkām, būvēm un ceļiem normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
37. Apbūves izvietojums teritorijā:
- 37.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos 33.3., 33.4., 33.5., 33.6. punktos noteikto būvju izvietošanai ievērojama grafiskajā materiālā – „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktā apbūves zona;
  - 37.2. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
  - 37.3. applūstošajās teritorijās, atbilstoši izstrādātajai būvniecības iecerei.
38. Žogu izbūve:
- 38.1. atbilstoši spēkā esošā Babītes teritorijas plānojuma prasībām;
  - 38.2. esošā dziļurbuma iežogošana, pa noteikto 10m stingra režīma aizsargjoslu. Žoga augstums ne mazāks par 1,5 metriem, uz tā uzstādot informatīvu zīmi ar uzrakstu „Nepiederošiem ieeja aizliegta”.

#### 4.4. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)

39. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.
40. Atļautā izmantošana:
- 40.1. transporta infrastruktūras objekti:
    - 40.1.1. piebrauktuve;
    - 40.1.2. laukums;
    - 40.1.3. pašvaldību ceļš;
    - 40.1.4. komersantu ceļš;
    - 40.1.5. māju ceļš;
    - 40.1.6. gājēju ceļš;
    - 40.1.7. iela;
  - 40.2. hidrobūves:
    - 40.2.1. meliorācijas grāvis;
    - 40.2.2. dambis;
    - 40.2.3. krasta aizsargbūves;
    - 40.2.4. sūkņu stacija;
  - 40.3. palīgizmantošana – īslaicīgas lietošanas būve.



41. Ielas, piebrauktuvju, kā arī laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu.
42. Pieļaujama esošā aizsargdambja pārbūve. Veicot pārbūvi, pārbūves rezultāti nedrīkst ietekmēt virszemes ūdensobjektu ekoloģisko stāvokli, kā arī pasliktināt blakus esošo teritoriju hidroloģiskos apstākļus. Konstruktīvie risinājumi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā.

#### **4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

43. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
44. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali un robežu pārkārtošanu.
45. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
46. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.