

# DETĀLPLĀNOJUMS

**Nekustamam īpašumam “Rītausmas”  
(kadastra Nr. 8088 005 0156) Spuņciems, Salas  
pagastā, Babītes novadā**

## III APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma pasūtītājs: **Nekustamā īpašuma “Rītausmas” īpašniece**  
Marta Sirjeva

Detālplānojuma izstrādātājs **SIA “Arhitektūra un vide”** Reģ. Nr. 43603016278

2018

## Saturs

1. Vispārējie nosacījumi.....	3
2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS1).....	3
3. Lauku apbūves teritorija (DzL).....	4
4. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL) .....	4
5. Vides pieejamība.....	5
6. Inženierkomunikāciju nodrošinājums .....	5
7. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai .....	6
8. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība.....	8

## 1. Vispārējie nosacījumi

- 1.1. Detālplānojuma teritorijas apbūve un izmantošana veicamā saskaņā ar Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī atbilstoši Latvijas likumu un normatīvo aktu prasībām.
- 1.2. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem
- 1.3. Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.- 2017.gadam funkcionālo zonējumu nekustamā īpašuma „Rītausmas” plānotā atļautā izmantošana detālplānojumā ir noteikta Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS1), Lauku apbūves teritorija (DzL). Lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībā ir veidojams piebraucamais ceļš- Līnijbūvju apbūves teritorija (TL).

## 2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS1)

- 2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.
- 2.2. Atļautā izmantošana:  
Dzīvojamā māja- savrupmāja, dvīņu māja
- 2.3. Palīgizmantošana:
  - 2.3.1. Saimniecības ēkas,
  - 2.3.2. Mazumtirdzniecības un vai pakalpojumu būve.
- 2.4. Zemes vienības minimālā platība – 2500 kv.m, izbūvējot rindu mājas vai dvīņu mājas, zemesgabalu atļauts sadalīt tikai pēc šo ēku nodošanas ekspluatācijā ar nosacījumu, ka jaunveidojamais zemesgabals nav mazāks par: katrai no dvīņu mājām - 1250 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte – 15 m.
- 2.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%;
- 2.6. Uz zemesgabala atļauts izvietot vienu savrupmāju vai vienu dvīņu mājas daļu un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.
- 2.7. Maksimālais stāvu skaits:
  - 2.7.1. Dzīvojamai mājai 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
  - 2.7.2. saimniecības ēkai – 1,5 stāvi.
- 2.8. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei :
  - 2.8.1. Dzīvojamai ēkai 12 m,
  - 2.8.2. saimniecības ēkai- 6 m.
- 2.9. Būvlaide noteikta 6m attālumā no pašvaldības ceļa un jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanās līnijas.
- 2.10. Žogi:
  - 2.10.1. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,6m un ar vismaz 50% caurredzamību vai dzīvžogu ne augstāku par 2m pa ielas sarkano līniju, ar žogu ne augstāku par 1,8m gar sānu vai aizmugures robežu;
  - 2.10.2. Gar piebraucamo ielu visā tās garumā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.

- 2.11. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ceļa un pēc pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.
- 2.12. Dzīvojamām ēkām pirmā stāva grīdas atzīme jāveido ne mazāk kā 2,40 LAS-2000,5.
- 2.13. Dzīvojamo ēku pamati var tikt apbērti, veicot reljefa izmaiņas katras zemes vinības robežās.

### **3. Lauku apbūves teritorija (DzL)**

- 3.1. Lauku apbūves teritorijas (DzL) nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja (ģimenes māja) ar piemājas saimniecību.
- 3.2. Atļautā izmantošana:
  - 3.2.1. Lauksaimnieciskā darbība
  - 3.2.2. Dzīvojamā māja- savrupmāja.
- 3.3. Palīgizmantošana- lauku saimniecības nedzīvojamās ēkas.
- 3.4. Zemes vienības minimālā platība – 5000 kv.m,
- 3.5. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 12%;
- 3.6. Uz zemesgabala atļauts izvietot 2 dzīvojamās mājas.
- 3.7. Maksimālais stāvu skaits- 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
- 3.8. Apbūves maksimālais augstums 12 m, .
- 3.9. Būvlaide noteikta 6m attālumā no jaunveidojamās piebraucamās ielas sarkanās līnijas.
- 3.10. Žogi:
  - 3.10.1. Jaunveidojamās zemes vienības drīkst iežogot ar žogu ne augstāku par 1,6m un ar vismaz 50% caurredzamību vai dzīvžogu ne augstāku par 2m pa ielas sarkano līniju, ar žogu ne augstāku par 1,8m gar sānu vai aizmugures robežu;
  - 3.10.2. Gar piebraucamo ielu visā tās garumā žogiem ir jābūt viena augstuma, stilistiski vienotiem.
- 3.11. Dzīvojamām ēkām pirmā stāva grīdas atzīme jāveido ne mazāk kā 2,40 LAS-2000,5.
- 3.12. Dzīvojamo ēku pamati var tikt apbērti, veicot reljefa izmaiņas katras zemes vinības robežās.
- 3.13. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc piekļuves nodrošinājuma no jaunveidojamās ceļa un pēc pieejamo inženierkomunikāciju izbūves.

### **4. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)**

- 4.1. Līnijbūvju apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, organizāciju un inženiertehnisko apgādi.
- 4.2. Atļautā izmantošana: transporta infrastruktūras objekti- piebrauktuve, komersantu ceļš, iela, inženiertehniskā infrastruktūra.
- 4.3. Jaunveidojamās piebraucamās ielas parametri:
  - 4.3.1. Attālums starp sarkanajām līnijām ne mazāks kā 12m,
  - 4.3.2. Jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve vismaz 5,5m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam līdzvērtīgs cietais segums) ietve vienā ielas pusē 1,5m platumā ar cieto segumu (bruģa, asfalta, betona vai tam

līdzvērtīgs cietais segums), ielas apgaismojums, lietus ūdens savākšanas sistēmas elementi, inženierkomunikācijas.

- 4.3.3. Piebraucamā iela ir noslēdzama ar apgriešanās laukumu ne mazāku kā 12mx12m.

## 5. Vides pieejamība

- 5.1. Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un veicot labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai.
- 5.2. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

## 6. Inženierkomunikāciju nodrošinājums

- 6.1. Detālplānojuma teritorija pirms apbūves uzsākšanas ir jānodrošina vismaz ar elektroapgādi.
- 6.2. Ūdensapgāde un kanalizācija:
- 6.2.1. Pagaidu variantā ir risināma atsevišķi katrā jaunveidojamā zemes vienībā,
- 6.2.2. Sadzīves notekūdeņu novadīšanai no īpašuma ir veidojama sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēma ar vietējām bioloģiskām sadzīves notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm katrā zemes vienībā vai savācami hermētiskos krājrezervurāros
- 6.2.3. Vietējās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises zemes vienībās ir izvietojamas tā, lai būtu iespējams veidot pieslēgumu centralizētajai kanalizācijas sistēmai, kad tā tiks izbūvēta pašvaldības ceļā C 107 un jaunveidojamā piebraucamā ceļā.
- 6.3. Elektroapgādes nodrošinājumam:
- 6.3.1. Elektroapgādes risinājumi ir precizējami pēc patērētāju apzināšanas un saskaņā ar komunikāciju turētāja izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.
- 6.3.2. 0,4kV elektropārvades kabeļu līnijas ir izvietojamas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.
- 6.3.3. Izveidojot elektroapgādes pieslēgumu katram patērētājam, veidojamas ievadsadalnes pie katras zemes vienības,
- 6.4. Gāzes apgāde:
- 6.4.1. Perspektīvo gāzes vadu novietojums paredzēts jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās,
- 6.4.2. Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijā ir risināma pēc konkrētu patērētāju apzināšanas. Pēc tehnisko noteikumu, konkrētā objekta gāzes apgādei, pieprasīšanas un saņemšanas, un gāzes apgādes tehniskā projekta izstrādes, iespējama gāzes apgādes tīkla izbūve.
- 6.5. Elektronisko sakaru apgāde:
- 6.5.1. Perspektīvās sakaru kanalizācijas novietojums paredzēts jaunveidojamā ceļa sarkanajās līnijās

## 7. Nosacījumi katrai jaunveidojamai zemes vienībai

N.p.pl.	Platība m <sup>2</sup>	Apb.not	Atļautā izmantošana	Apgrūtinājumi un ierobežojumi, Platība ha	Adresācijas priekšlikums
1.	2500	DzS1	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Rītausmas iela 2
2.	2505	DzS1	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes) ekspluatācijas aizsargjosla (7311041000) 0,0716 ha	Rītausmas iela 4
3.	5143	DzS1; DzL	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601  Piemājas saimniecības, kuru ekonomiskā darbība ir lauksaimniecība NĪLMK 0120	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes) ekspluatācijas aizsargjosla (7311041000) 0,0681 ha Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20kV (7312050101) 0,0032 ha	Rītausmas iela 6
4.	5961	DzL	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601  Piemājas saimniecības, kuru ekonomiskā darbība ir lauksaimniecība NĪLMK 0120	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes) ekspluatācijas aizsargjosla (7311041000) 0,0702ha  Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0307 Veicot kadastrālo uzmērīšanu ceļa servitūts var tikt likvidēts normatīvo aktu noteiktajā kārtībā	Rītausmas iela 8
5.	5248	DzL	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601  Piemājas saimniecības, kuru ekonomiskā darbība ir lauksaimniecība NĪLMK 0120	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes) ekspluatācijas aizsargjosla (7311041000) 0,0703ha  Ceļa servitūta teritorija (7315030100) 0,0360 Veicot kadastrālo uzmērīšanu ceļa servitūts var tikt likvidēts normatīvo aktu noteiktajā kārtībā	Rītausmas iela 7

6.	5069	DzS1, DzL	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601  Piemājas saimniecības, kuru ekonomiskā darbība ir lauksaimniecība NĪLMK 0120		Rītausmas iela 5
7.	2501	DzS1	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Rītausmas iela 3
8.	2513	DzSM1	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b> Galvenā atļautā izmantošana- Savrupmājas Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme NĪLMK 0601		Rītausmas iela 1
9.	1993	TL	<b>Jaunveidojamais piebraucamais ceļš</b> <b>Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas</b> Zeme ceļu nodalījuma joslā NĪLMK 1101		Rītausmas iela
<b>Ko pā</b>	<b>33400</b>				

*Skatīt sadaļas Grafiskie materiāli 2.karti Teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums*

## 8. Detālplānojuma realizācijas kārtība

Detālplānojums nekustamam īpašumam „Rītausmas” (kadastra Nr. 8088 005 0156) Spuņciemā, Salas pagastā, Babītes novadā pēc tā stāšanās spēkā ir realizējams saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, sekojošā kārtībā:

1. Ir izstrādājams būvprojekts piebraucamās ielas izbūvei ar apgriešanās laukumu un pieslēgumam pašvaldības ceļam.
2. Izstrādājams konceptuāls elektroapgādes risinājums visai detālplānojuma teritorijai un precizējot patēretāju skaitu, saņemot tehniskos noietikumus, ir veicami elektroapgādes pieslēgumi.
3. Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā ir uzsākama jaunveidojamo zemes vienību nodalīšana.
4. Ēku būvniecības process uzsākams pēc piekļuves (ceļa izbūve vismaz ar šķembu iesegumu) un pieejamo komunikāciju nodrošinājuma (vismaz elektroapgāde).
5. Jaunveidojamā ceļa labiekārtojuma elementu izbūve (ielas apgaismojums, ietves, apzaļumojums) veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas zemes vienībās.
6. Ēku būvniecība veicama saskaņā ar Latvijas normatīvo aktu, Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām,
7. Detālplānojuma teritorijas īpašniece ir atbildīga par pieejamo inženierkomunikāciju izbūvi un ceļa izbūvi. Par zemes vienību apbūvi un iebrauktuvju izbūvi no piebraucamā ceļa līdz apbūvei ir atbildīgi jaunveidojamo zemes vienību potenciālie īpašnieki.
8. Ja zemes vienību apbūve netiek veikta, teritorija ir sakopjama un uzturama kārtībā, saglabājot esošo izmantošanu.
9. Pēc jaunveidojamā ceļa un inženierkomunikāciju izbūves tos iespējams nodot pašvaldībai vai inženierkomunikāciju turētājiem.