

### III.

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017. gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai, ko ietver nekustamā īpašuma "Lielbatari", kadastra Nr. 8048 007 0167, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0959, Lapsās, Babītes pagastā, Babītes novadā.
2. Teritorijas apbūves un izmantošanas nosacījumi, kas netiek detalizēti šī detālplānojuma apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar Babītes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

### SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

#### Zemes vienības Nr.2-6

4. Savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzS) ir teritorijas, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 4.1. savrupmāja – vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja;
  - 4.2. palīgizmantošana - saimniecības ēkas.
5. Zemes vienības minimālā platība ir 1200 m<sup>2</sup>.
6. Zemesgabala minimālā ielas fronte – 20 m.
7. Zemesgabala minimālā ielas fronte – 20 m.
8. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%.
9. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 65%.
10. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 45%.
11. Maksimālais stāvu skaits:
  - 11.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
  - 11.2. saimniecības ēkām – 1,5 stāvi.
12. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m, maksimālais saimniecības ēku augstums - 6 m.
13. Būvlaide gar projektējamo Kviešu un Lielbataru ielām – 6m,
14. apbūves līnija:
  - 14.1. Apbūves līnija – attālums no zemes gabala robežas, kas neatrodas gar ielu, līdz kurai atļauts celt ēkas/ būves, noteikta 4m.

14.2. Apbūves līnija plānotajās zemes vienībās Nr.2.,4.,5. ir līnija no zemesgabala robežas līdz atļautajai ēkas novietnes teritorijai - 9m.

15. Žogus apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts izvietot atbilstoši Apbūves noteikumiem pa zemes vienībās robežām, ņemot vērā nosacījumus:

15.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;

15.2. stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;

15.3. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.

16. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”;

17. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību;

18. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.

19. Žogu augstums un caurredzamība:

19.1. žogiem dzīvojamās apbūves teritorijās gar ielām un piebraucamajiem ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,6 m un vismaz 40% caurredzamiem (starp stabiem un virs cokola, skatoties perpendikulāri pret žoga plakni);

19.2. ja kaimiņu zemesgabalu īpašnieki vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m. Dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 m;

19.3. ja blakus zemesgabalu īpašnieki nevar vienoties par žoga veidu un augstumu ielas frontē, Pašvaldība izvērtē abu priekšlikumus un nosaka kādu žogu būvēt. Šis lēmums ir saistošs abiem zemesgabalu īpašniekiem.

19.4. 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 zemesgabalu īpašniekiem savstarpēji vienojoties;

19.5. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

### **LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL) Zemes vienības Nr.6;7**

20. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur atļauts ierīkot:

20.1. ielu;

20.2. piebraucamos ceļus;

20.3. gājēju ietves;

20.4. laukumus.

21. Ielu būvniecību, ja tas tiek paredzēts ielu tehniskajā projektā, var veikt pa kārtām.

22. Projektējamām ielām noteikts sarkano līniju platums – 12m, sarkanās līnijas – 12 m, brauktuve ar cieto segumu – 5.5 m, gājēju celiņš ar cieto segumu bez apmales bortakmeņiem – 1.5 m.

### **SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS1)**

#### **Zemes vienība Nr.1.**

23. Savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzS1) ir teritorijas, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

23.1.ugunsdzēsības dīķis

24. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) zemes vienībai jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

25. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) uz zemes vienības izveidojams un saglabājams projektējama ugunsdzēsības dīķis.

26. Pēc centralizēta ūdensvada izbūves, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem), dīķi atļauts aizbērt un zemes vienību atļauts izmantot atbilstoši atļautajai izmantošanai – DzS1, pievienojot to blakus esošajam zemes gabalam.

### **AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI**

31. Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes novada teritorijas plānojumu un citiem normatīvajiem aktiem (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Detālplānojumā aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

32. Aprobežojumi aizsargjoslās:

32.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti;

32.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.