

III.

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 3.1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

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 nekustamo īpašumu "Sintijas", kadastra Nr. 8048 007 0249, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1064, "Treijas", kadastra Nr. 8048 007 1078, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1063, "Vizbules", kadastra Nr. 8048 007 1077, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1062 Dzilnuciemā, 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. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku/lietotāju/nomnieku maiņas.
4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.
5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

### 3.2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

#### 3.2.1. Visās teritorijās atļautā izmantošana

(1) Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot Apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un būvju būvniecībai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:

- apstādījumu ierīkošanai;
- inženierbūvju būvniecībai;
- ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
- automašīnu (ar pilnu masu līdz 3,5 tonnām) novietošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām;
- palīgizmantošanai, kas:
  - o pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
  - o izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana- ēka vai būve;
  - o nav izmantojama dzīvošanai, ja Apbūves noteikumos nav noteikts citādi.

### 3.2.2. Visās teritorijās aizliegtā izmantošana

(1) Nevienā teritorijā nav atļauta tāda zemes, ēku, būvju vai kādas to daļas izmantošana, kas rada augstāku iedzīvotāju apdraudējuma līmeni par maksimāli pieļaujamo un/ vai būtisku piesārņojumu– nepieļaujami augstu risku un/vai neatbilstību valsts vides aizsardzības un sabiedrības veselības institūciju vides kvalitātes normatīvo aktu prasībām, kā arī var apgrūtināt vai apdraudēt sabiedrisko drošību un cilvēku veselību.

(2) Nevienā apbūves teritorijā nav atļauts:

- izvietot ēkas un būves aizsargjoslās un tauvas joslā, ja tas ir pretrunā ar Aizsargjoslu likumu, Zvejniecības likumu vai citu normatīvo aktu prasībām;
- novietot, savākt un glabāt pamestus, nelietojamus motorizētus satiksmes līdzekļus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav noteiktā kārtībā projektēta un ierīkota metāllūžņu savākтуvei vai iekļauta ēkā;
- vākt, uzkrāt vai glabāt atkritumus, metāllūžņus un būvgružus, ja vien šim nolūkam izmantotā teritorija nav ietverta ēkā;
- pielietot Apbūves noteikumos atļautām izmantošanām un palīgizmantošanām kuģu, kravas mašīnu, autobusu, vagonu korpusus vai to daļas;
- izvietot konteinerus, paviljonus, kioskus, ceļojumu treilerus un vagoniņus teritorijās, kur to neparedz Apbūves noteikumi, kā arī izmantot tos kā dzīvojamās telpas, izņemot gadījumus, ja zemesgabalam ir būvlaukuma statuss;
- būvēt jaunas apaļkoku guļbūves ciemu teritorijās ārpus aizmugures pagalma teritorijas, izņemot Lauku apbūves teritorijās (DzL) ciemu perifērijā ārpus kompaktas apbūves, ja tas nepazemina vides arhitektonisko kvalitāti;
- aizliegts veikt būvniecību piesārņotā teritorijā, izmantot zemi, ēkas un citas būves, nenovēršot esošo vides piesārņojumu.

### 3.2.3. Uzsākta projektēšana un būvniecība

Ja ir akceptēts (saskaņots) būvprojekts vai izsniegta būvatļauja un to derīguma termiņi nav beigušies līdz stājušies spēkā teritorijas plānojuma grozījumi, īpašnieks ir tiesīgs turpināt būvniecību.

### 3.2.4. Jaunu zemesgabalu veidošana

(1) Esošās zemes vienības sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās zemes vienību robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas rasējumā DP - 3 *Zemes ierīcības plāns* un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

(2) Turpmāka sadalīšana un jaunu zemes vienību veidošana atļauta:

- apvienojot divas vai vairākas blakus esošas zemes vienības bez zemes ierīcības projekta izstrādes un par to ir pieņemts pašvaldības lēmums;
- izstrādājot atsevišķa zemes gabala zemes ierīcības projektu. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.

- (3) Pieļaujama zemes robežu pārkārtošana neizstrādājot detālplānojuma grozījumus.
- (4) Zemes vienību apvienošanai nav nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā esošās tuvākās ielas nosaukumu.

### 3.2.5. Pieklūšanas noteikumi

- (1) Nav atļauta zemesgabala vai būves izmantošana, ja zemesgabalam nav nodrošināta pieklūšana, tas ir, ja zemesgabals nerobežojas ar ceļu, ielu vai pieklūšanu nenodrošina servitūts.
- (2) Apbūves teritorijās ēkām un būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un būvju projektēšanas normatīviem.
- (3) Piebrauktuvju un caurbrauktuvju pieslēgumus pie maģistrālajām un vietējas nozīmes ielām jāparedz saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.
- (4) Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS,) zemesgabalam izbūvējams ne vairāk kā viens pieslēgums pašvaldības ielai vai ceļam.
- (5) Attālumi starp savrupmājām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” prasības.
- (6) Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.

### 3.2.6. Aizsardzība pret trokšņiem

- (1) Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
- (2) Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”” prasībām.
- (3) Veicot vienas vai divu ģimeņu dzīvojamo māju būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildus skaņu slāpējošu efektu.

### 3.2.7. Meži, apstādījumi, atsevišķi koki un augi

- (1) Lai saglabātu un aizsargātu augošus kokus, veicot jebkārus būvdarbus, kravu transportēšanu un citus darbus, darba veicējam jānodrošina saglabājamo koku stumbru un vainagu aizsardzība pret traumām. Veicot rakšanas darbus, jānodrošina atsegto sakņu aizsardzība.
- (2) Ierīkojot publiskus vai privātus apstādījumus, jāizvēlas augi, kas ir atbilstoši apkārtējās vides veģetācijai. Augiem ar savu krāsu un smaržu jāakcentē un jāpapildina dabā esošā gadalaiku maiņa.

(3) Zemesgabalu detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabalu robežām, ievērojot teritorijas izmantošanas noteikumus. Detālplānojuma teritoriju - ielas sākumos pa sarkanajām līnijām vai ielā blakus sarkanajai līnijai atļauts izvietot automātiskās paceļamās barjeras autotransporta kustības ierobežošanai.

(5) Apliecinājumu koku ciršanai meža zemēs un saskaņojumus koku ciršanai ārpus meža zemēm izsniedz normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

### 3.2.8. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība

(1) Veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un dabiskais reljefs.

(2) Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.

### 2.2.9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

(1) Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.

(2) Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

(3) Būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

## 3.3.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS) Zemes vienības Nr.1-16

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

6.1. savrupmāja – vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja;

6.2. palīgizmantošana - saimniecības ēkas.

7. Zemes vienības minimālā platība ir 1200 m<sup>2</sup>.

8. Zemesgabala minimālā ielas fronte – 20 m.

9. Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums – 30%.

10. Zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte – 65%.

11. Zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 40%.

12. Maksimālais stāvu skaits:

13.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;

13.2. saimniecības ēkām – 1,5 stāvi.

13. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m, maksimālais saimniecības ēku augstums - 6 m.

14. Būvlaide gar projektējamo Treiju ielu – 6m,
15. apbūves līnija – attālums no zemes gabala robežas, kas neatrodas gar ielu, līdz kurai atļauts celt ēkas/ būves, noteikta 4m.
16. Žogus apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts izvietot atbilstoši Apbūves noteikumiem pa zemes vienībās robežām, ņemot vērā nosacījumus:
  - 17.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
  - 17.2. stūra zemesgabalos - pa redzamības trīsstūriem;
  - 17.3. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
17. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogos jāveido „kabatas”;
18. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību;
19. 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.

#### **3.3.4. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)**

##### **Zemes vienības Nr.17.,18.**

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, brauktuve ar cieto segumu – 5.5 m, gājēju celiņš ar cieto segumu bez apmales bortakmeņiem – 1.5 m.

### 3.3.5.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS1)

#### Zemes vienība Nr.19.

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 projektējams 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 – DzS, pievienojot to blakus esošajam zemes gabalam.

### 3.3.6.AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

27. 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.

28. Aprobežojumi aizsargjoslās:

28.1. vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti;

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

## IV.

### DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Pēc detālplānojuma stāšanās spēkā teritorijas īpašniece apņemas veikt sekojošas darbības, lai realizētu detālplānojuma "Detālplānojums zemes vienībām "Sintijas", "Treijas", "Vizbules", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā" teritorijas attīstību, sekojošā kārtībā:

#### 1. Īstenošanas kārtība:

Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veikt ielu, piebraucamo ceļu, ugunsdzēsības dīķa, un plānoto inženierkomunikāciju projektēšanu un projektu saskaņošanu. Saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai, un veikt šo būvju izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.

Ja detālplānojuma grozījumu īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu sadalījumam ir jābūt precizētam būvprojektos

## DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES VIENĪBĀM "SINTIJAS", "TREIJAS", "VIZBULES", DZILNUCIEMĀ, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

un tam ir jābūt saistītam ar iepriekš izbūvēto, pirmajā kārtā paredzot teritorijas daļas attīstību, kas iekļauj ugunsdzēsības ūdens ņemšanas tilpnes un ielas līdz tam, izbūvi.

Veikt robežu pārkārtošanas un zemes vienību sadalīšanas darbus atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un pašvaldības lēmumam par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojuma teritorijai. Lēmums par adresu piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu tiek pieņemts tikai uz to detālplānojuma teritorijas daļu, kurā ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā ielas, kas izbūvētas vismaz ar saistvielām nesaistītu ceļa segas konstruktīvo kārtu, un plānotās inženierkomunikācijas, tai skaitā ugunsdzēsības ūdens ņemšanas tilpne.

Projektēšana un būvniecība katrā detālplānojuma teritorijā izdalītajā zemes vienībā var tikt organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtība izstrādātajiem un akceptētajiem būvprojektiem.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā plānotās ielas izbūvēt un nodot ekspluatācijā ar cieto segumu.

### **2. Būvniecība:**

Būvniecības laikā bojātie ceļi jāatjauno līdz to sākotnējam stāvoklim būvdarbu ierosinātājam.

### **3. Apsaimniekošana:**

Par ielu un inženierkomunikāciju apsaimniekošanu atbildīgs to īpašnieks.

### **Detālplānojuma realizācijas termiņš:**

- 1) uzsāk 2021.gada 1.janvārī
- 2) ceļu un inženierkomunikāciju izbūvi īsteno 2 gadu laikā.

Detālplānojuma realizācijas izpildes un inženierkomunikāciju apsaimniekošanas kārtība un termiņi saistoši saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanas kārtību un tā pielikumiem.

Detālplānojuma realizācijas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

**Realizācijas kārtība precizējama pēc administratīvā līguma izstrādes ietvaros.**

### **ĪPAŠNIECE SINTIJA BINDERE:**

Paraksts

---

Sagatavoja: S.Sokolova

SIA Ģeodēzija S