

PROJEKTĒTĀJS:

SIA "M UN M RISINĀJUMI"
REG. NR. 40003930560

PASŪTĪTĀJS:

J. Z.

OBJEKTS:

**DETĀLPLĀNOJUMS ĪPAŠUMAM "ZOSĒNI", UN
OZOLU IELA 8A, DZILNUCIEMS, BABĪTES
PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

STADIJA:

**DETĀLPLĀNOJUMS,
1. REDAKCIJA**

VALDES PRIEKŠSĒDĒTĀJS

MĀRCIS MISTRIS

ĪPAŠNIEKI

J. Z.

A. Ā.

Rīga 2019

Saturs:

Paskaidrojuma raksts	3.lpp
Grafiskā daļa	
Komunikāciju plāns	9.lpp
Funkcionālais zonējums	10.lpp
Zemes ierīcības plāns	11.lpp
Topogrāfiskais plāns	12.lpp
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	14.lpp
Detālplānojuma īstenošanas kārtība	17.lpp
Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	18.lpp
Darba uzdevums detālplānojuma izstrādāšanai	20.lpp
Īpašuma dokumenti	24.lpp
Publikācija Babītes novada mājas lapā par izstrādes uzsākšanu	27.lpp
Publikācija Babītes ziņās par izstrādes uzsākšanu	28.lpp
Pierobežniekiem nosūtīto vēstuļu saraksts	29.lpp
Publiskās apspriešanas materiāli	30.lpp
Pārskats par detālplānojuma izstrādi	31.lpp
Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi	32.lpp
Eksperta slēdziens par teritorijas bioloģisko izpēti	34.lpp
A/S Gaso nosacījumi	37.lpp
VAS Latvijas Valsts ceļi nosacījumi	38.lpp
ZMNI nosacījumi	40.lpp
A/S Sadales tīkli nosacījumi	41.lpp
Veselības inspekcijas nosacījumi	44.lpp
Ģeologa slēdziens par grunts izpēti	46.lpp
Zemes ierīkotāja sertifikāts	47.lpp

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Babītes novada domes 2019.gada 23.janvāra lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu teritorijai, ko ietver nekustamā īpašuma "Zosēni" zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480070815 un Ozolu iela 8a zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480070364 Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā” (sēdes protokols Nr.1, 9.§).

Saskaņā ar noslēgto līgumu starp nekustamā īpašuma īpašnieku un SIA „M un M risinājumi”, detālplānojuma izstrādi veica SIA „M un M risinājumi”. Projekta izstrādātājs Mārcis Mīstris.

Detālplānojuma izstrādes vadītāja - Babītes novada pašvaldības plānošanas un būvniecības daļas vadītāja Veldze Liepa.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. MK noteikumos Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” noteikto detālplānojuma izstrādes procedūru un prasībām detālplānojuma saturam.

Grafiskā daļa izstrādāta uz Latvijas 1992. gada ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS-92 TM augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas pamatnes - inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām M 1:500 (SIA „Rīgas mērnieks”, sertificēts ģeodēzists Edgars Dreimanis, Sert.Nr.AC000000097).

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2019.gada 23.janvāra lēmumu (protokols Nr.1, 9.§) apstiprināto Darba uzdevumu Nr.05-2018, detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt zemes vienību izmantošanu un apbūves parametrus, paredzot detālplānojuma teritorijā privātmāju būvniecību, izvērtējot un nosakot transporta infrastruktūrai nepieciešamo teritoriju.

2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMI:

Saskaņā ar Darba uzdevumu Nr.05-2018, detālplānojuma izstrādei ir izvirzīti sekojoši uzdevumi:

1. Veikt teritorijas inženierizpēti un noteikt teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas pasākumus un to veikšanas nepieciešamību.
2. Noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008-2020.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
3. Noteikt ielai nepieciešamo teritoriju sarkano līniju robežās, attēlot ielu šķērsprofilus.
4. Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas.
5. Detālplānojuma projektam pievienot tehniski ekonomisko pamatojumu konkrētu ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumu izveidei.
6. Detālplānojuma izstrādes gaitā izvērtēt teritorijas meliorācijas sistēmu un nepieciešamības gadījumā paredzēt tās pārkārtošanas projektu, ko izmantot detālplānojuma teritorijas apbūves plānošanā.
7. Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši aizsargjoslu likumam.
8. Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
9. Detālplānojuma projektu iesniegt kopā ar administratīvā līguma projektu par detālplānojuma īstenošanas kārtību.
10. Darba uzdevumi var tikt precizēti atbilstoši iesniegtajam risinājumam vai institūciju

izdotajiem nosacījumiem.

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

3.1. DETĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada, Babītes pagasta Dzilnuciemā pie Ozolu ielas. Detālplānojuma teritoriju veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 80480070815 un 80480070364.

3.2. PLATĪBA UN ROBEŽAS

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 0,5287 ha. Saskaņā ar zemes robežu plānu, pēc zemes lietojuma veida lielāko daļu teritorijas veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme) – 0,47 ha, 0,03 ha detālplānojuma teritorijas pēc zemes lietošanas veida ir zeme zem ūdeņiem (meliorācijas novadgrāvji).

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Babītes pagasta nekustamo īpašumu zemes vienībām:

1. 80480070350, 80480070349, 80480070814, 80480070322, 80480070323, 80480070075, 80480070822.

3.3. PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai iespējama no Ozolu ielas (kadastra apzīmējums 80480070365), ar kuru dienvidu daļā robežojas detālplānojuma teritorija.

3.4. RELJEFS UN ESOŠAIS ZEMES LIETOJUMS

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir salīdzinoši līdzens bez izteiktiem reljefa kāpumiem vai kritumiem. Augstuma atzīmes centrālajā daļā – 6,41-6,65 m, ziemeļu daļā –6,59-6,75 m (skatīt topogrāfisko plānu Grafiskajā daļā).

Teritorijas ziemeļu robežu veido meliorācijas novadgrāvis. Teritorijas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (aramzemes) vērtējamās kā tīrumu atmatas.

Visā detālplānojuma teritorijā izklaidus sastopamas krūmāju grupas, kas veidojušās, aizaugot lauksaimniecības zemēm. Aug nelielas parastās priedes.

Zemes vienībā 80480070364 atrodas dīķis, pārējā zemes vienības daļa aizaugusi ar krūmiem. Dīķis izveide plānota un īstenota detālplānojumā, kurā izveidota Ozolu iela un to iekļaujošie apbūves gabali. Esošais detālplānojums ir īstenots, izbūvētas ielas un veikta zemes gabalu sadalīšana, liela daļa zemes gabalu ir apbūvēti.

Visā detālplānojuma teritorijas platībā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi, īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienībā aizsargājamie biotopi¹.

(¹ biotopu eksperta Māra Laiviņa 29.04.2019. atzinumu par sugām un biotopiem)

3.5. ESOŠĀS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Pēc meliorācijas kadastra datiem detālplānojuma teritorija nosusināta ar slēgto drenāžu. Ūdeņi tiek novadīti uz koplietošanas ūdensnoteku teritorijas ziemeļu daļā.

Teritorijā atrodas elektrības kabelis.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. BABĪTES NOVADA PAŠVALDĪBAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorija un tai blakus esošās teritorijas iekļautas funkcionālajā zonā *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS)*, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

4.2. ZEMES IERĪCĪBAS DARBI UN DETĀLPLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma „Zosēni” sadalīšanu 3 (trīs) zemes vienībās - divas savrupmāju apbūves veidošanai, vienu līnijbūvju apbūves teritorijā nodrošinot atbilstošu transporta infrastruktūru, kā arī paredzot inženierkomunikācijas teritorijas attīstībai. Esošā zemes vienība 80480070364 netiek dalīta, šī zemes vienība paredzēta ielas un inženiebūvju izmantošanai.

Projektētajām zemes vienībām noteikts funkcionālais zonējums *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS)*. Katrā jaunizveidotajā zemes vienībā paredzēta vienas savrupmājas (viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās mājas) būvniecība. Apbūves gabalu platība *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS)* detālplānojuma teritorijā nav mazāka par 2245 m².

Kā atsevišķas *Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL)* izdalītas viena zemes vienības - plānotā ielas teritorija (Nr.3|TL), teritorija, un esošā z.v. 80480070364, kas tiek noteikta par ielas teritoriju.

Projektēto zemes vienību platības, funkcionālais zonējums un galvenie apbūves rādītāji apkopoti 1.tabulā.

1.tabula. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie apbūves rādītāji

Zemes gabala Nr. Saskaņā ar grafisko daļu	Atļautā izmantošana	Platība ha	Maksimalais apbūves blīvums %	Minimālā brīvā teritorija %	NĪLM
1	DzS	0,2245	15	70	0601
2	DzS	0,2585	15	70	0601
3	TL	0,0182	---	---	1101
80480070364	TL	0,0287	---	---	1101

4.3. PLĀNOTĀ APBŪVE

Detālplānojuma risinājumi paredz veidot savrupmāju (viena vai divu dzīvokļu dzīvojamo māju) apbūvi zemes vienībās Nr. 1 un 2. Plānotā zemes vienība Nr.3 un esošā z.v. 80480070364 paredzēta piekļuves un inženierkomunikāciju nodrošināšanai.

4.4. TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijas transporta organizācija plānota, ievērojot esošo ceļu un ielu izvietojumu, un funkcionālo nozīmi, kā arī perspektīvo transporta un gājēju kustības intensitāti.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai paredzēta no Ozolu ielas, veidojot vienu pieslēgumu jaunveidojamajai ielai (projektētā zemes vienība Nr.3|TL un esošā z.v. 80480070364).

Jaunveidojamā iela nodrošinās piekļuvi dzīvojamās apbūves teritorijām. Ielas platums sarkanajās līnijās – 13,0 m, brauktuves platums – 5,5 m. Detālplānojuma Grafiskajā daļā attēlots jaunveidojamās ielas šķērsprofila risinājums ar sarkanajām līnijām un inženiertehnisko komunikāciju izvietošanu.

Detālplānojumus paredz saglabāt projektēto ceļa servitūtu teritorijas Z daļā, pirmajā plānotajā zemes gabalā, servitūts projektēts zemes ierīcības projektā, ar kuru izveidota zemes vienība "Zosēni".

4.5. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība veicama izstrādājot attiecīgos būvprojektus. Orientējošs inženiertehniskās apgādes tīklu izvietošanas attēlots Grafiskās daļas kartē un norādīts ielas šķērsprofilā (skatīt Grafiskās daļas karti „Inženierkomunikāciju plāns”).

4.5.1. ŪDENSAPGĀDE un KANALIZĀCIJA

Īpašumā un tiešā tā tuvumā neatrodas esoši ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Detālplānojums paredz iespēju centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izvietošanu, paredzot vietu jauna ūdensvada un kanalizācijas vada izvietošanai ielu sarkano līniju robežās.

Aizliegta neattīrītu kanalizācijas notekūdeņu novadīšana vidē un meliorācijas sistēmās.

Laika posmā līdz centralizētu komunikāciju izbūvei, atļauti lokāli risinājumi:

- 1) ūdensapgāde paredzēta no individuāliem ūdensapgādes urbumiem katrā apbūves gabalā.
- 2) kanalizācija - notekūdeņu novadīšana atļauta uz individuālām bioloģiskajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm katrā jaunveidojamā apbūves gabalā, konkrētu risinājumu un izvietošanu paredzot katrā zemes gabala būvprojektā.

Nav pieļaujama neattīrītu kanalizācijas ūdeņu iesūcināšana gruntī vai iepludināšana esošajā novadgrāvī.

Virsūdeņu/lietus ūdeņu novadīšanai no ielu teritorijas plānots izveidot grāvjus ar ievalkām/ievadi meliorācijas grāvī.

4.5.2. MELIORĀCIJA

Pēc meliorācijas kadastra datiem zemes īpašumi "Ozolu iela 8a" un "Zosēni", nosusināti ar segtajām drenu sistēmām izbūvējot objektu: Rīgas raj. s/t „Bulduri” obj. Blāzmas, šifrs 27325, 1969. gads. Par vēlāk veiktiem meliorācijas sistēmas pārbūves darbiem izpilddokumentācijas nav.

4.5.3. ELEKTROAPGĀDE

Īpašuma teritorijā vai tā tuvumā atrodas esošas elektrotīklu līnijas, kuru aizsargjoslas skar detālplānojuma teritoriju. Detālplānojums neparedz jaunu pazemes elektrolīniju izbūvi, jo elektroapgādes risinājumi projektēti un izbūvēti 2017.gadā, izveidojot elektrības uzskaites skapi teritorijas ziemeļu daļā ar divām skaitītāju vietām, kas paredzēti teritorijas nodrošināšanai ar elektroapgādi. Elektrotīklu aizsargjoslu teritorijās jāievēro Aizsargjoslu likumā, MK noteikumu Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" iertvertās prasības, īpaši MK noteikumu Nr.982 – 3.punktā noteiktais (Ekspluatācijas aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem) un 8. – 11. punktos (Vides un cilvēku aizsardzības prasības) noteiktās prasības, un citos normatīvajos aktos noteiktie aprobežojumi elektrotīklu aizsargjoslās. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, pazemes elektrotīklu aizsargjosla uz katru pusi no kabeļa ass līnijas. Detālplānojuma teritorijā jāievēro Aizsargjoslu likumā, Enerģētikas likumā u.c. Normatīvajos aktos noteiktās prasības elektroapgādes objektu ekspluatācijai un aizsardzībai, jaunajiem elektroapgādes tīkliem nosakot likumos paredzētas aizsargjoslas un aizsardzības zonas.

Apbūves izvietošana elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā nav paredzēta. Elektroapgādes komunikācijas izvietotas ielu sarkano līniju teritorijā, lai nodrošinātu apkalpojošo dienestu brīvu

piekļuvi jebkurā laikā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar likumu "Enerģētikas likums" (īpaši panti Nr.19, 19¹, 23 un 24) un MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

4.5.4.SILTUMAPGĀDE

Dzīvojamo ēku siltumapgāde tiks risināta individuāli, paredzot konkrētus risinājumus -būvprojektos.

4.5.5.GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas gāzes vads. Ielu sarkano līniju robežās paredzēts izvietot gāzes vadu ar iespēju katram lietotājam izbūvēt tam pieslēgumu. Gāzes uzskaites skapīšus katram pieslēgumam plānots izvietot pie ielas sarkanās līnijas (pie žoga ielas pusē), lai nodrošinātu apkalpojošo organizāciju brīvu piekļuvi jebkurā laikā. Izstrādājot detālplānojuma teritorijas gāzes apgādes tehnisko projektu, sadales gāzes vada novietni paredzēt atbilstoši A/S Gaso izdotiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

4.5.6. UGUNSDZĒSĪBA

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšana vietu – hidrانتus uz projektētā ceļa, kad tiek izbūvēts centralizēts ūdensvads.

Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir tuvumā esošā ugunsdzēsības dīķa izmantošana – ugunsdzēsības dīķis Ozolu ielā 2a (apm.100m attālumā). Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” 19. punktu ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēmas var neparedzēt apdzīvotās vietās atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 m no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.

Esošais dīķis Ozolu ielā 8a paredzēts aizbēršanai, lai tā vietā izveidotu ielu plānoto apbūves gabalu piekļuvei. Tā vietā paredzēts izmantot esošo ugunsdzēsības dīķi Ozolu ielā 2a, kuram izbūvējama ūdens ņemšanas vieta (aka vai hidrانتs), lai ūdens ugunsdzēsības vajadzībām būtu pieejams jebkurā gadalaikā, jo šāds risinājums līdz šim nav izveidots.

4.6. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti 2.tabulā un Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.

2.tabula. Plānotie apgrūtinājumi

Zemes gabala Nr.	Platība	Apgrūtinājuma Nr.	Klasifikācijas kods	Apgrūtinājuma nosaukums
1	0,2245	1	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem
		2	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
2	0,2585	1	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem
		2	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju

3	0,0182	Nav	Nav	Nav
80480070364	0,0287	3	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju

4.7. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (NILM) priekšlikumu skatīt 3.tabulā.

3.tabula. Adresācijas un NILM priekšlikums

Zemes gabala Nr.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis		Adresācijas priekšlikums
	Nosaukums	Kods	
1	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Ozolu iela 8b, Dzilnuciems, Babītes pagasts, Babītes novads
2	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	Ozolu iela 8a, Dzilnuciems, Babītes pagasts, Babītes novads
3	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	(Nosaukums) Ozolu iela A, Dzilnuciems, Babītes pagasts, Babītes novads
80480070364	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	(Nosaukums) Ozolu iela B, Dzilnuciems, Babītes pagasts, Babītes novads

Sastādīja:

M.Mistris