

II daļa

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālpārplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma “Rotaļu iela 2”, Mežārēs, Babītes pagastā, Babītes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 001 0845.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem, ciktāl tie nav precizēti šajos detālpārplānojuma apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem.

2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

Zemes vienības Nr.1 – 2

3. Definīcija:

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.

4. Atļautā izmantošana:

- 4.1. Dzīvojamās mājas – savrupmājas.

5. Palīgizmantošana:

- 5.1. Saimniecības ēkas.

6. Apbūves nosacījumi:

- 6.1. Minimālā platība: 1200 m².
- 6.2. Minimālā fronte jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1: 20m.

Jaunveidojamā zemes vienībā Nr.1 tiek noteikta teritorija, kas var kalpot par ceļa servitūta teritoriju 6m platumā par labu jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2, pamatojoties uz Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem 18.2. punktu.

- 6.3. Būvlaide – 4m (saskaņā ar 2013.gada 23.oktobrī apstiprināto detālplānojumu „Lielie Dreimaņi” (prot.Nr.16, 1.§)).
- 6.4. Apbūves līnija: 4m.
- 6.5. Maksimālais atļautais apbūves blīvums:
 - 6.5.1. zemes vienības platība no 1200 m² līdz 1500 m² – 25%;
 - 6.5.2. zemes vienības platība no 2000 m² – 15%.
- 6.6. Maksimālā apbūves intensitāte:
 - 6.6.1. zemes vienības platība no 1200 m² līdz 1500 m² – 65%;
 - 6.6.2. zemes vienības platība no 2000 m² – 40%.
- 6.7. Minimālā brīvā zaļā teritorija:
 - 6.7.1. zemes vienības platība no 1200 m² līdz 1500 m² – 45%;
 - 6.7.2. zemes vienības platība no 2000 m² – 70%.
- 6.8. Uz zemes vienības atļauts izvietot vienu savrupmāju un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu;
- 6.9. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
 - 6.9.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
 - 6.9.2. saimniecības ēkām – 1,5 stāvi;
- 6.10. Maksimālais augstums līdz jumta korei:
 - 6.10.1. savrupmājai – 12m;
 - 6.10.2. saimniecības ēkām – 6m.

7. Citi nosacījumi:

- 7.1. Sētas (skatīt arī detālplānojuma Grafisko daļu):
 - 7.1.1. apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Apbūves nosacījumiem pa zemes vienību robežām, ņemot vērā nosacījumus:
 - 7.1.1.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju līdz dīķa aizsargjoslai (mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0.1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritoriju (7311020300)), ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
 - 7.1.1.2. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu;
 - 7.1.1.3. dīķa ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā (mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0.1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (7311020300)) atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 m no krants.
 - 7.1.2. Sētas/ žogus dīķī būvēt nav atļauts.
 - 7.1.3. Sētas jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, sētās jāveido „kabatas”;
 - 7.1.4. Sētu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību;
 - 7.1.5. Aizliegts ar sētām sadalīt zemes vienību;

- 7.1.6. Zemes vienību funkcionālai sadalīšanai atļauta dzīvžogu ierīkošana, kas nav augstāki par 2 m;
- 7.1.7. Jaunveidojamā zemes vienībā Nr.1 gar nekustamā īpašuma “Mazie Dreimaņi” (kadastra apzīmējums 8048 001 0564) robežu – pa servitūta malu (teritorija, kas var kalpot kā ceļa servitūta teritorija (7315030100)) atļauta dzīvžogu ierīkošana, kas nav augstāki par 2 m.
- 7.2. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
- 7.3. Zemes vienība Nr.1 apgrūtināta ar:
 - 7.3.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai (7312070201);
 - 7.3.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100) - likvidējama;
 - 7.3.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300);
 - 7.3.4. mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0.1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritoriju (7311020300);
 - 7.3.5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) - likvidējama pēc apgaismes kabeļa demontāžas;
 - 7.3.6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem (7312080101).
 - 7.3.7. teritoriju, kas var kalpot kā ceļa servitūta teritorija (7315030100);
 - 7.3.8. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 0.4kV elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) – projektējamām komunikācijām;
 - 7.3.9. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300) – projektējamām komunikācijām;
 - 7.3.10. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101) – projektējamām komunikācijām;
 - 7.3.11. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem (7312080101) – projektējamām komunikācijām;
 - 7.3.12. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100).
- 7.4. Zemes vienība Nr.2 apgrūtināta ar:
 - 7.4.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai (7312070201);
 - 7.4.2. mākslīga ūdensobjekta, kura platība ir lielāka par 0.1 hektāru, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritoriju (7311020300);
 - 7.4.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201) - likvidējama pēc apgaismes kabeļa demontāžas.

3. VIDES PIEEJAMĪBA

8. Izstrādājot būvprojektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.
9. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

10. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
11. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 20 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno. Jaunu žogu, sētu apbūves noteikumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
12. Iespēju robežās jā saglabā bioloģiski un ainaviski vērtīgākie koki un koku grupas, lai veidotos ainaviski pievilcīga vide. Kokus saglabāšanai jāizvēlas pietiekamā attālumā no ēku pamatiem (vismaz vainaga projekcijas lielumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.
13. Jaunveidojamo zemes vienību jaunajiem īpašniekiem jāapsaimnieko piekrītošā dīķa teritorijas daļa.

5. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

14. Esošās un projektējamās inženierkomunikācijas Rotaļu ielā paredzētas ielu sarkanajās līnijās. Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais 0.4kV zemsprieguma elektrokabelis un projektējamais pazemes vidēja spiediena gāzes vads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas pa ceļa servitūta teritoriju, un Projektējamās inženierkomunikācijas - projektējamais pazemes ūdensvads un projektējamais sadzīves kanalizācijas paštesces cauruļvads - līdz jaunveidojamai zemes vienībai Nr.2 plānotas gar esošo dīķi, veidojot apgrūtinājumus (projektējamās) jaunveidojamai zemes vienībai Nr.1. Projektējamo inženierkomunikāciju novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos. Detālpārplānojuma teritorijā un ārpus tās Rotaļu ielas sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:
 - 14.1. elektroapgādes sistēmai, izbūvei paredzot vietu 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līniju pievadus no esošās 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līnijas Rotaļu ielā, un paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm;

- 14.2. centralizētai gāzes apgādei, izbūvei paredzot vietu pazemes vidēja spiediena gāzes vada pievadus no Rotaļu ielas, un paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes;
- 14.3. centralizētajam ūdensvadam, izbūvei paredzot orientējošu vietu ūdensvadam Rotaļu iela sarkanajās līnijās un pievadus, līdz tā izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;
- 14.4. centralizētajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam, izbūvei paredzot orientējošu vietu sadzīves notekūdeņu kanalizācijai un pievadiem, līdz tās izbūvei, decentralizētas kanalizācijas sistēmas izveidošana katrā zemes vienībā, kas nodrošina līdzvērtīgu vides aizsardzības līmeni ar notekūdeņu attīrīšanas ietaišu izbūvi, paredzot attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī.

Sagatavoja: S.Batkovska