

# II daļa

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma “Kraukļi”, Vīkuļos, Babītes pagastā, Babītes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0037.
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 detālplānojuma 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 – 32

#### 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. Papildizmantošana:

- 6.1. Zemes vienībā Nr.17 - mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve.

#### 7. Apbūves nosacījumi:

- 7.1. Minimālā platība: 1200 m<sup>2</sup>;
- 7.2. Minimālā fronte: 20m;
- 7.3. Būvlaide (saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu):

#### 7.3.1. gar esošo pašvaldības C-14 Vīkuļu ceļu:

- 7.3.1.1. jaunveidojamām zemes vienībām Nr. 1-4 un Nr.6-10 – 12 m;

- 7.3.1.2. jaunveidojamām zemes vienībām Nr. 11-17 būvlaide sakrīt ar tālāko ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijas ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601) malu, skatoties no pašvaldības C-14 Vīkuļu ceļa projektējamās sarkanās līnijas;
  - 7.3.2. gar esošo Ceriņu ielu – 4 m;
  - 7.3.3. gar projektējamo Kraukļu ielu – 6 m.
  - 7.4. Apbūves līnija: 4m.
  - 7.5. Maksimālais atļautais apbūves blīvums:
    - 7.5.1. zemes vienības platība no 1200 m<sup>2</sup> līdz 1500 m<sup>2</sup> – 25%;
    - 7.5.2. zemes vienības platība no 2000 m<sup>2</sup> – 15%.
  - 7.6. Maksimālā apbūves intensitāte:
    - 7.6.1. zemes vienības platība no 1200 m<sup>2</sup> līdz 1500 m<sup>2</sup> – 65%;
    - 7.6.2. zemes vienības platība no 2000 m<sup>2</sup> – 40%.
  - 7.7. Minimālā brīvā zaļā teritorija:
    - 7.7.1. zemes vienības platība no 1200 m<sup>2</sup> līdz 1500 m<sup>2</sup> – 45%;
    - 7.7.2. zemes vienības platība no 2000 m<sup>2</sup> – 70%.
  - 7.8. Uz zemes vienības atļauts izvietot vienu savrupmāju un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu;
  - 7.9. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
    - 7.9.1. savrupmājai - 2 stāvi un jumta stāva izbūve;
    - 7.9.2. saimniecības ēkām – 1,5 stāvi;
  - 7.10. Maksimālais augstums līdz jumta korei:
    - 7.10.1. savrupmājai – 12m;
    - 7.10.2. saimniecības ēkām – 6m.
- 8. Citi nosacījumi:**
- 8.1. Sētas:
    - 8.1.1. apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām, ņemot vērā nosacījumus:
      - 8.1.1.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
      - 8.1.1.2. Izņēmuma gadījums - jaunveidojamās zemes vienībās Nr. 1-17 gar Vīkuļu ceļa sarkano līniju sēta būvējama pa Detālplānojuma Grafiskajā daļā norādīto līniju (grāvja apsaimniekošanai);
      - 8.1.1.3. stūra zemes vienībās - pa redzamības trīsstūriem;
      - 8.1.1.4. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
    - 8.1.2. sētas jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, sētās jāveido „kabatas”;
    - 8.1.3. sētu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību;
    - 8.1.4. aizliegts ar sētām sadalīt zemes vienību;

- 8.1.5. zemes vienību funkcionālai sadalīšanai atļauta dzīvžogu ierīkošana, kas nav augstāki par 2 m.
- 8.2. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
- 8.3. Zemes vienības Nr.1-32 apgrūtinātas ar:
  - 8.3.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
- 8.4. Zemes vienības Nr.1-4; 6-17 apgrūtinātas ar:
  - 8.4.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m;
- 8.5. Zemes vienības Nr.10-17 apgrūtinātas ar:
  - 8.5.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- 8.6. Zemes vienības Nr.1-19; 21-22 apgrūtinātas ar:
  - 8.6.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201).

### 3. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TEIROTĪJAS (TL)

#### Zemes vienības Nr.33 - 35

#### 9. Definīcija:

**Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL)** ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.

#### 10. Atļautā izmantošana:

- 10.1. transporta infrastruktūras objekti;
- 10.2. piebrauktuve;
- 10.3. pašvaldības iela;
- 10.4. iela;

#### 11. Apbūves nosacījumi:

- 11.1. Piebraukšana projektējamām zemes vienībām paredzēta no projektējamās Kraukļu ielas un esošās Ceriņu ielas.
- 11.2. Projektējamās Kraukļu ielas parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 11.2.1. sarkanās līnijas – 12 m;
  - 11.2.2. brauktuve ar cieto segumu – 6 m;
  - 11.2.3. gājēju celiņš ar cieto segumu, bez bortakmeņiem – 1.5 m;
  - 11.2.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 130cm un 50cm platumā).
- 11.3. Esošās Ceriņu ielas parametri (precizējami tehniskajos projektos):
  - 11.3.1. sarkanās līnijas – 12 m;

- 11.3.2. brauktuve ar cieto segumu – 6 m (no esošā Vīkuļu ceļa līdz projektējama Kraukļu ielai ir esoša brauktuve ar bruģa segumu, tālāk brauktuvi paredzēts turpināt);
- 11.3.3. gājēju celiņš ar cieto segumu, bez bortakmeņiem – 1.5 m;
- 11.3.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī, pa esošo/pārkārtojamo grāvi un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 130cm, 90cm un 50cm platumā).

## 12. Citi nosacījumi:

- 12.1. Jaunveidojama zemes vienība Nr.34 nav iekļauta sarkanajās līnijās, uz tās ir esoša transformatora apakšstacijas T20480. Saskaņā ar AS „Sadales tīkls” 27.09.2019. izsniegtajiem „Tehniskajiem noteikumiem AS „Sadales tīkls” elektroenerģijas tīklu pārvietošanai” Nr. 30AT00-04/TN-1727, tiek paredzēta esošās transformatora apakšstacijas T20480 pārbūve.
- 12.2. Jaunveidojamā zemes vienība Nr.35 nav iekļauta sarkanajās līnijās, uz tās ir paredzēta orientējoša novietne pazemes ūdens ņemšanas vieta.
- 12.3. Zeme vienība Nr.33 apgrūtināta ar:
  - 12.3.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tādās ietekmes zona (7312070202);
  - 12.3.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m;
  - 12.3.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
  - 12.3.4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
  - 12.3.5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100).
- 12.4. Zemes vienība Nr.34 apgrūtināta ar:
  - 12.4.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tādās ietekmes zona (7312070202);
  - 12.4.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400) - 5m;
  - 12.4.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
  - 12.4.4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
  - 12.4.5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500).
- 12.5. Zemes vienība Nr.35 apgrūtināta ar:

- 12.5.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (7312070202);
- 12.5.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
- 12.5.3. stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090700) - 10m.

#### **4. VIDES PIEEJAMĪBA**

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

#### **5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI**

15. 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.
16. 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.
17. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
18. 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.

#### **6. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM**

19. Detālplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina vismaz ar elektroapgādi.
20. Visas nepieciešamās projektējamās inženierkomunikācijas paredzētas ielu sarkanajās līnijās, izņemot orientējošo novietni pazemes ūdens ņemšanas vietai, tai ir paredzēta atsevišķa jaunveidojamā zemes vienība Nr.35, viss saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu. Inženierkomunikāciju novietnes norādītas orientējoši un precizējamas tehniskajos

projektos. Detālplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei:

- 20.1. elektroapgādes sistēmai, izbūvei paredzot vietu 0,4kV zemsprieguma elektroapgādes kabeļu līnijām un paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapju novietnēm;
- 20.2. ielu apgādei - apgādes elektrolīnijas;
- 20.3. centralizētai gāzes apgādei, izbūvei paredzot vietu pazemes vidēja spiediena gāzes vadam un paredzot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošu novietni;
- 20.4. centralizētajam ūdensvadam, izbūvei paredzot orientējošu vietu ūdensvadam un pazemes ūdens ņemšanas vietai, līdz to izbūvei, iekārtojot vietējās ūdens ņemšanas vietas (grotas vai urbtās akas) katrā zemes vienībā;
- 20.5. centralizētajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīklam, izbūvei paredzot orientējošu vietu kanalizācijai, līdz tā 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 m<sup>3</sup> diennaktī;
- 20.6. sakaru komunikācijai, izbūvei paredzot pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizāciju ar orientējošām novietnēm sadales skapjiem (sadales punktiem).

Sagatavoja: S.Batkovska