

II daļa

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamā īpašuma "Bierņāres", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra numurs 8048 007 0128) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1110.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 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 novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS)

Zemes vienības Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.6, Nr.7, Nr.8

3. Definīcija:

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4. Atļautā izmantošana:

- 4.1. Dzīvojamās mājas – savrupmājas (brīvi stāvoša viena vai divu dzīvokļu dzīvojamā māja).

5. Palīgizmantošana:

- 5.1. Saimniecības ēkas, palīgēkas.

6. Apbūves nosacījumi:

- 6.1. Minimālā platība - 1200 m²;

- 6.1.1. pieļaujama jaunveidojumos zemes vienības platības samazināšana, bet ne vairāk kā 10% par minimālo atļauto zemes vienības lielumu attiecīgajā funkcionālajā zonā.
- 6.2. Minimālā fronte – 15 m.
- 6.3. Būvlaide gar projektējamām ielām – 6 m.
- 6.4. Apbūves līnija:
 - 6.4.1. minimālais attālums no blakus esošās zemes vienības robežas līdz tuvākajai virszemes būvei – 4 m.
- 6.5. Maksimālais atļautais apbūves blīvums: 30 %.
- 6.6. Uz zemes vienības atļauts izvietot vienu savrupmāju un saimniecības ēkas, palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.
- 6.7. Maksimālais apbūves stāvu skaits:
 - 6.7.1. savrupmājai – līdz 3 stāvi.
- 6.8. Maksimālais augstums līdz jumta korei:
 - 6.8.1. savrupmājai – 12 m.
- 7. **Citi nosacījumi:**
 - 7.1. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.
 - 7.2. Pie ēku būvniecības, būvprojektos jāparedz prasības, ievērojot normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktos pasākumus.
 - 7.3. Žogi:
 - 7.3.1. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi pa zemes vienību robežām, ņemot vērā nosacījumus:
 - 7.3.1.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju; ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
 - 7.3.1.2. zemes vienībās - pa redzamības trīsstūriem;
 - 7.3.1.3. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
 - 7.3.2. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogos jāveido „kabatas”.

3. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS) / DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS (DA)

Zemes vienība Nr.5

8. Definīcija:

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

9. Atļautā izmantošana:

9.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa - labiekārtoti parki (piemēram atrakciju un atpūtas parki), zooloģiskie un botāniskie dārzi, mežaparki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā dīķus, nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

9.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma - dabas teritorijas bez apbūves un labiekārtojuma infrastruktūras.

10. Citi nosacījumi:

10.1. Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", jaunveidojamās zemes vienības visa teritorija atrodas TIN7 teritorijā - Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.

10.2. Atbilstoši 2013. gada 30. aprīļa Ministru Kabineta noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 235. punktam - Teritorijās, kas ieplānotas nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras izbūvei un rekonstrukcijai, var turpināt teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanu (izņemot jaunu dzīvojamo, publisku un ražošanas ēku būvniecību), ievērojot nosacījumu, ka būves var izmantot tikai līdz plānotā infrastruktūras objekta būvprojekta izstrādes uzsākšanai.

10.3. Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", teritorijās, kas ieplānotas autoceļu un dzelzceļu trasēm, ir atļauts turpināt uzsākto izmantošanu, kā arī:

10.3.1. veikt lauksaimniecisko darbību – piemēram, augkopību, sakņkopību, stādu audzēšanu, biomasas audzēšanu;

10.3.2. ierīkot sakņu dārzus.

10.4. Jebkura jauna būvniecības iecere jāsaskaņo ar VAS "Latvijas valsts ceļi", lai izvērtētu tās ietekmi uz plānoto infrastruktūras objekta attīstību.

10.5. Zooloģisko dārzu izveide iespējama veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

10.6. Dabas un apstādījumu teritorijā (DA), autotransporta radīto trokšņu mazināšanai, jānodrošina trokšņa samazināšanas pasākumi - jāsaglabā esošie koki, veidojami jauni mūžzaļie apstādījumi un papildu koku stādījumi, var tikt izvietotas būves (trokšņa ekrāns (barjeras), zemes valnis ar mūžzaļu koku

augu stādījumiem utml.). Aizsardzības pasākumi veicami pirms dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā un novietojums var tikt precizējams.

- 10.7. Ja tas nav pretrunā ar citu normatīvo aktu prasībām, atļauts ierīkot mākslīgu ūdensobjektu bez ūdens līmeņa regulēšanas būvēm, ja tā virsmas laukums ciemu teritorijās vienas zemes vienības robežās nepārsniedz 0,1 ha un 40% no zemes vienības platības, un tas atrodas ne tuvāk kā 10 m no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums. Tāda iecere jāaskaņo ar VAS "Latvijas valsts ceļi", lai izvērtētu tās ietekmi uz plānoto infrastruktūras objekta attīstību.

4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)

Zemes vienības Nr.9; 10

11. Definīcija:

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

12. Atļautā izmantošana:

- 12.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
- 12.2. piebrauktuve;
- 12.3. pašvaldības iela;
- 12.4. iela.

13. Apbūves nosacījumi:

- 13.1. Projektējamo ielu parametri (precizējami tehniskajos projektos):

- 13.1.1. sarkanās līnijas platums – 12 un 13 m;
- 13.1.2. brauktuve ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) – 5,5 m;
- 13.1.3. gājēju ietve ar cieto segumu – 1,5 m;
- 13.1.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20 cm dziļumā un 40 cm platumā).

- 13.2. Jaunveidojamā zemes vienībā Nr. 9 projektējamās "A" ielas galā (Z pusē) (skatīt detālplānojuma Grafisko daļu) projektējams apgriešanās laukums 12 m platumā. Šajā ielas posmā projektējamās brauktuves un gājēju ietves atrašanās vieta un parametri var tikt precizēti tehniskajos projektos.

14. Citi nosacījumi:

- 14.1. Ielu sarkanās līnijas detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (zemes vienības Nr. 9; 10).
- 14.2. Projektējamo "A" un "B" ielu parametri precizējami tehniskajos projektos.

- 14.3. Pie projektējamās "B" ielas būvprojekta izstrādes, ir jāparedz saskaņošana ar blakus esošo īpašumu (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 8048 007 0992, 8048 007 0991, 8048 007 1108) īpašniekiem.
- 14.4. Iebrauktuvi virzieni uz zemes vienībām norādītas orientējoši un iebrauktuves precizējamās māju tehniskajos projektos.
- 14.5. Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa", daļa no jaunveidojamās zemes vienības Nr.9 teritorijas atrodas TIN7 teritorijā - Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

- 15. Saistībā ar detālplānojuma risinājumiem detālplānojumā ietvertajā teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem, tiek noteikti nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi:
 - 15.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonu (7312070202);
 - 15.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos (7312030301);
 - 15.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100).
- 16. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi noteiktajās aizsargjoslās nosakāmi un ievērojami saskaņā ar "Aizsargjoslu likumu".
- 17. Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" daļa no detālplānojuma teritorijas atrodas TIN7 teritorijā - Nacionālas un vietējas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija.
- 18. Detālplānojuma teritorijā būvlaide gar projektēto ielu sarkanajām līnijām noteikta – 6 m.

6. VIDES PIEEJAMĪBA

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

7. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

21. 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.
22. Detālplānojuma teritorijā pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana, kas var ietvert atsevišķus pasākumus (nosusināšanu, teritorijas uzbēršanu, grunts sanāciju vai nomaiņu, rekultivācijas darbus, maģistrālo inženierbūvju, kā arī ar pieklūšanas nodrošināšanu saistīto ielu vai ceļu izbūvi u.tml.) vai pasākumu kompleksu, kas jāveic, lai būvniecībai nodomātajā teritorijā būtu iespējams veikt apbūvi.
23. Detālplānojuma teritorijā pirms ielu būvprojektu izstrādes apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm.
24. Pirms apbūvēto teritoriju planēšanas (pirms ielu būvprojektu izstrādes), nepieciešamības gadījumā un ja tiek plānots projektēt dzīvojamās ēkas ar vidējām vai lielām slodzēm, rekomendējams papildus veikt pamatnes grunšu statiskas zondēšanu, lai precizētu to fizikāli-mehāniskus raksturlielumus un grunšu piemērotību pamatu ierīkošanai, kā arī veikt apbūves zemes vienību inženierģeoloģisko apstākļu izpēti, lai noskaidrotu augstuma atzīmi, līdz kuram nepieciešamības gadījumā apbūves teritorijas uzbērt.
25. Veicot zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk nekā par 0,3 m, kā būvprojekta vai teritorijas labiekārtošanas projekta daļu izstrādā teritorijas vertikālo plānojumu. Nogāzes slīpuma sākums nevar atrasties tuvāk par 1 m no blakus esošās zemes vienības robežas, izņemot gadījumu, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.
26. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
27. Iespēju robežās jāsaglabā 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.
28. Izstrādājot inženierkomunikāciju, māju un ceļu būvprojektus, vēlreiz jāizvērtē koku saglabāšana, iespēju robežās saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgākos kokus un koku grupas.
29. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.

8. PRASĪBAS VIDES RISKU SAMAZINĀŠANAI

30. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"" un 2014. gada 7. janvāra Ministru kabineta noteikumiem Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” prasībām.
31. Veicot dzīvojamo vai citu trokšņu jūtīgu objektu būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurās ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāapriko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu vides trokšņiem un tādām ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa.
32. Dabas un apstādījumu teritorijā (DA), autotransporta radīto trokšņu mazināšanai, jānodrošina trokšņa samazināšanas pasākumi - jā saglabā esošie koki, veidojami jauni mūžzaļie apstādījumi un papildu koku stādījumi, var tikt izvietotas būves (trokšņa ekrāns (barjeras), zemes valnis ar mūžzaļu koku augu stādījumiem utml.). Aizsardzības pasākumi veicami pirms dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā un novietojums var tikt precizējams.
33. Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijā kā pagaidu risinājums katrā zemes vienībā risināma lokāli, veidojot lokālas ūdensapgādes ietaišu ierīkošanu (grodu, iedzītās vai urbtās akas, ūdens ieguves urbumus). Darbi jāveic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saņemot paredzētās atļaujas un ievērojot noteiktos ierobežojumus.
34. Tehniskie decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.
35. Decentralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto sadzīves kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.
36. Izbūvējot attīrīšanas iekārtas, ievērojamas Aizsargjoslu likuma 28. un 55. panta prasības.
37. Izvēloties jebkuru no decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumiem, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu savākšanas un/ vai attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to sadzīves kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, kas nākotnē var prasīt mazākus finanšu

- ieguldījumus sistēmas pārslēgšanai pie centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves 50 m vai tuvākā attālumā no detālplānojuma teritorijas.
38. Māju būvprojektu tehniskajos noteikumos jānorāda, ka katra individuālā bioloģiskās attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks. Paredzot notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises, attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī.
39. Ierīkojot slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī, tām nav mijiedarbības ar apkārtējo vidi. Atkrīt problēmas ar notekūdeņu novadīšanu gruntī, attīrīšanas kvalitāti, drenāžas sistēmu pareizu uzbūvi, kas vienmēr ir paaugstināta riska jautājums vietās ar paaugstinātu gruntsūdeņu līmeni. Tā kā izsmeļamās notekūdeņu krājbedres ir dārgas ekspluatācijā, tas ir kā papildus stimuls mājāsaimniecībām maksimāli ātri pieslēgties centralizētajām kanalizācijas sistēmām.
40. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves - fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

9. PRASĪBAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU NODROŠINĀJUMAM

41. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un precizējamās tehniskajos projektos.
42. Detālplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina ar elektroapgādi.
43. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei paredzēts ierīkot lokālās ūdnesapgādes ietaises (grodu, iedzītās vai urbtās akas) katrā zemes vienībā.
44. Līdz centralizēta sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkla izbūvei paredzēts ierīkot lokālās notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises vai slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī katrā zemes vienībā atsevišķi.
45. Tehniskie decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumi izvērtējami katrā apbūves zemes vienībā atsevišķi, izvērtējot teritorijas ģeoloģiskos apstākļus, apbūves raksturu un lielumu, kā arī citus aspektus, kas var būt noteicoši izvēlētajās decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas kvalitatīvas darbības nodrošināšanai.
46. Decentralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par decentralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, ievērojot

- pašvaldības saistošos noteikumus par decentralizēto sadzīves kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību.
47. Izbūvējot attīrīšanas iekārtas, ievērojamas Aizsargjoslu likuma 28. un 55. panta prasības.
 48. Izvēloties jebkuru no decentralizēto sadzīves kanalizācijas sistēmu risinājumiem, ir svarīgi, lai pie notekūdeņu savākšanas un/ vai attīrīšanas iekārtas var piebraukt apkopes automašīnas, līdz ar to sadzīves kanalizācijas sistēma ir ierīkojama pēc iespējas tuvāk iebraucamajam ceļam, kas nākotnē var prasīt mazākus finanšu ieguldījumus sistēmas pārslēgšanai pie centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem, pēc to izbūves 50 m vai tuvākā attālumā no detālplānojuma teritorijas.
 49. Māju būvprojektu tehniskajos noteikumos jānorāda, ka katra individuālā bioloģiskās attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni (iebūvētu vai atsevišķa sūkņaka), kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Attiecīgi šai augstumā arī jāierīko drenāžas lauks. Paredzot notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises, attīrīto notekūdeņu infiltrāciju iekārtojot to atsevišķi novietotām ēkām ar notekūdeņu daudzumu līdz 5 m³ diennaktī.
 50. Ierīkojot slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī, tām nav mijiedarbības ar apkārtējo vidi. Atkrīt problēmas ar notekūdeņu novadīšanu gruntī, attīrīšanas kvalitāti, drenāžas sistēmu pareizu uzbūvi, kas vienmēr ir paaugstināta riska jautājums vietās ar paaugstinātu gruntsūdeņu līmeni. Tā kā izsmeļamās notekūdeņu krājbedres ir dārgas ekspluatācijā, tas ir kā papildus stimuls māsaimniecībām maksimāli ātri pieslēgties centralizētajām kanalizācijas sistēmām.
 51. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.
 52. Kad centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami. Centralizēto ūdens un kanalizācijas sistēmu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi realizē zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā pēc centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmu izbūves, kad pievienojuma vieta pieejama 50 m vai tuvākā attālumā no detālplānojuma teritorijas.
 53. Centralizēta gāzes apgāde un sakaru komunikācijas nav obligātas, izbūvi var veikt detālplānojuma īstenotājs vai jaunie zemes vienību īpašnieki savstarpēji vienojoties, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
 54. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.
 55. Lietus notekūdeņu novadīšana no ielām paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades teknēm zālienā brauktuves malās - detālplānojuma Grafiskajā daļā tās ir attēlotas tikai šķērsprofilos. Projektējamā

ielā teknes ar zālienu paredzētas 20 cm dziļumā un 40 cm platumā - precizē tehniskajā projektā.

56. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu pārbūve/atjaunošana pieaicinot meliorācijas sistēmu projektēšanas jomā sertificētu būvspeciālistu.
57. Pie ēku būvniecības jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē, kā arī esošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietūs ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietūs ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.
58. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei kā pagaidu risinājums ir ~ 900 m attālumā no datālplānojuma teritorijas robežas (pie Kviešu ielas) izbūvēta VUGD ūdens ņemšanas vieta (izbūvēta saskaņā ar 2020. gadā izstrādātā detālplānojuma zemes vienībām "Sintijas", Treijas", "Vizbules", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Babītes novadā prasībām).

10. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

59. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību sadali, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju var veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam un citiem normatīvajiem aktiem, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemes vienību minimālās prasības un citi nosacījumi, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

11. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

60. Detālplānojuma īstenotājs detālplānojumu nekustamā īpašuma "Bierņāres", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra numurs 8048 007 0128) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1110 īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju, šo realizācijas kārtību, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un detālplānojuma Grafisko daļu, un, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību, kā arī spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu.
61. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas detālplānojuma īstenotājs apņemas izstrādāt tehniskos projektus un izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām:

- 61.1. zemes vienību Nr. 9; 10 (projektētās ielas) – ar šķembu segumu projektēšana un izbūve (vienlaicīgi ar ielu izbūvi jāparedz virszemes noteces savākšana no ielām - teknes ar zālāju segumu (precizējams būvprojektā));
- 61.1.1. Jaunveidojamā zemes vienībā Nr. 9 projektējamās "A" ielas galā (ZA pusē) (skatīt detālplānojuma Grafisko daļu) projektējams apgriešanās laukums 12 m platumā. Šajā ielas posmā projektējamās brauktuves un gājēju ietves atrašanās vieta un parametri var tikt precizēti tehniskajos projektos.
62. Pašvaldības dome lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu detālplānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, un ielu posmu izbūves, kas nodrošina piekļūšanu līdz atdalāmajām, apbūvei paredzētajām zemes vienībām, vismaz ar šķembu segumu, pieņemšanas ekspluatācijā, kas ir pamats detālplānojumā izdalīto zemes vienību precīzai uzmērīšanai.
63. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu aktualizāciju, reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšanu zemesgrāmatā kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.
64. Pirms ēku būvprojektu izstrādes, jābūt izbūvētai elektroapgādes sistēmai.
65. Pirms pirmās dzīvojamo mājas nodošanas ekspluatācijā, jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.
66. Pirms dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā, zemes vienībā Nr. 5 Dabas un apstādījumu teritorijā (DA) autotransporta radīto trokšņu mazināšanai, nodrošināmi trokšņa samazināšanas pasākumi - saglabājami esošie koki, veidojami jauni mūžzaļie apstādījumi un papildu koku stādījumi, var tikt izvietotas būves (trokšņa ekrāns (barjeras), zemes valnis ar mūžzaļu koku augu stādījumiem utml.).
67. Ielas ar cieto segumu obligāti izbūvējamas pēc 75% apbūves veikšanas no detālplānojuma teritorijas.
68. Plānotās ielu zemes vienības Nr. 9; 10 var nodot pašvaldībai, uzreiz pēc augstāk minēto inženierkomunikāciju un ceļu izbūves ar cieto segumu nodošanas ekspluatācijā. Ielas pēc to izbūves atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielu nodošanai pašvaldības īpašumā, nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju, izbūvētajām ielām nosaka pašvaldības nozīmes ielas statusu (neparedzot ielas uzturēšanu par pašvaldības budžeta līdzekļiem).
69. Līdz centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmas izbūves zemes vienību īpašnieki, saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem ierīko lokālās ūdensapgādes, notekūdeņu ietaises katrs savā zemes vienībā.

70. Kad centralizētie ūdensapgādes kanalizācijas tīkli līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, nepieciešams obligāti pie tiem pieslēgties, individuālie notekūdeņu savākšanas risinājumi tad vairs nav pieļaujami.
71. Centrālizēto ūdens un kanalizācijas sistēmu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi realizē zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem viena gada laikā pēc centralizētas kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmu izbūves, kad pievienojuma vieta pieejama 50 m vai tuvākā attālumā no detālplānojuma teritorijas.
72. Gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, ja nepieciešams, realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
73. Detālplānojumu atļauts realizēt arī pa kārtām, īstenojot plānoto "A" ielas un "B" ielas, un inženiertīklu izbūvi pa posmiem.
74. Kārtas tad ir nosakāmas ielu tehniskajos būvprojektos, īstenojot elektroapgādes izbūvi un plānoto "A" ielas un "B" ielas posma izbūvi ar šķembu segumu detālplānojuma robežās.
75. Zemes vienību nodalīšana pa kārtām pieļaujama, ja nodrošinātas fiziskas un tiesiskas piekļuves iespējas, elektroapgādes izbūve katras kārtas ietvaros un izbūvēts pagaidu apgriešanās laukums kārtas galā.
76. Vienas realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
77. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā izbūvētās inženierkomunikācijas, ielu daļas detālplānojuma īstenošanās apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.
78. Veicot tehnisko projektu izstrādi un būvniecību, jāievēro likumā un speciālajos normatīvajos aktos noteiktās prasības konkrētu objektu projektēšanā un būvniecībā.
79. Izstrādājot būvprojektus ielu un inženierkomunikāciju būvniecībai, kas skar citu personu (pašvaldības un/vai fiziskas personas) īpašumus, jāveic skaņojumi.
80. Detālplānojuma īstenošanās apmaksā visus ar detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgtas atsevišķas rakstiskas vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona (tai skaitā, bet ne tikai, pārjaunojuma līgums ar personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu realizācijas darbības laikā).
81. Detālplānojuma īstenošanās nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.

82. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību uz detālplānojumā ievērtajiem nekustamajiem īpašumiem maiņu, detālplānojuma īstenotāja pienākums ir informēt ikvienu detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā nosacījumiem.
83. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto Nekustamo īpašumu.