

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", kadastra apzīmējums 8048 007 0043, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija), uzsākta saskaņā ar Mārupes novada pašvaldības domes 2022. gada 28. decembra lēmumu Nr. 28 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", kadastra Nr. 8048 007 1231, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā" (turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 28) un apstiprināto darba uzdevumu Nr. 1/3-6/23-2022 (turpmāk tekstā – Darba uzdevums).

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā (turpmāk tekstā – Detālplānojums) izstrādāts saskaņā ar:

- Lēmumu Nr. 28 un Darba uzdevumu;
- Babītes novada (šobrīd Babītes pagasta un Salas pagasta) teritorijas plānojumu kas apstiprināts ar Babītes novada pašvaldības domes 2020. gada 22. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums);
- Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 628);
- Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 240);
- Ministru kabineta 2014. gada 8. jūlija noteikumiem Nr. 392 "Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi";
- Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 916 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība";
- citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un Mārupes novadā izstrādātajiem attīstības plānošanas dokumentiem.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajos noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Detālplānojuma grafiskā daļa izstrādāta uz SIA "Alfa-Geo" izgatavotās topogrāfiskā plāna pamatnes ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2022. gada 27. jūlijs). Atbilstoši 2012.27.04. Ministru kabineta noteikumu Nr. 281 "Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas un tās centrālās datubāzes noteikumi" 81. punktam – "topogrāfiskā plāna derīguma termiņš ir viens gads, skaitot no tā reģistrācijas datuma vietējās pašvaldības datubāzē, ja vietējā pašvaldība nav noteikusi garāku termiņu, bet ne ilgāku par diviem gadiem". Detālplānojuma izstrādes procesā detālplānojuma teritorijā dabā esošā situācija nav mainījusies, līdz ar to jauns topogrāfiskā plāna uzmērījums netiek veikts.

Detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir veikt īpašumu sadali savrupmāju būvniecībai, veidot vienotu ielu tīklu Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajos īpašumos, noteikt ielas sarkanās līnijas, detalizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

Detālplānojuma izstrādes **uzdevumi**:

1. Izstrādāt risinājumus nekustāmā īpašuma sadalīšanai apbūves zemes un meža zemes īpašumos, nosakot detalizētus izmantošanas un apbūves noteikumus Detālplānojuma teritorijā katrai zemes vienībai, nodrošinot to atbilstību Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (turpmāk tekstā – TIAN) prasībām un citu normatīvo aktu prasībām, tai skaitā nosacījumus meža zemju izmantošanai un atmežošanai.
2. Izvērtēt publiskās apbūves īstenošanas (vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sociālie vai veselības pakalpojumi u.c.) lietderību un noteikt konkrētās prasības pakalpojumu objektiem, ja tādi tiek paredzēti.
3. Izstrādāt perspektīvos transporta infrastruktūras risinājumus, lai nodrošinātu vienotu transporta tīklu teritorijā un sasaisti ar apkārtējām teritorijām, noteikt ielu kategorijas.
4. Norādīt esošās meliorācijas un drenāžas sistēmas un paredzēt to saglabāšanai vai pārlikšanai nepieciešamos pasākumus, novērtēt tās tehnisko stāvokli.
5. Izstrādāt ar blakus īpašumiem saistītu visu nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājuma shēmas, ugunsdrošības risinājumu un paredzēt lietus ūdens novadīšanas risinājumus, raksturojot to novadīšanas vietu.
6. Noteikt ielu sarkanās līnijas, meliorācijas novadgrāvju aizsargjoslas un citus apgrūtinājumus.
7. Veikt sugu un biotopu izpēti Detālplānojuma teritorijā, ja tas tiek pieprasīts atbildīgo institūciju nosacījumos.
8. Pirms pilna Detālplānojuma projekta izstrādes, Detālplānojuma teritorijas attīstības priekšlikuma skici un plānotās atļautās izmantošanas aprakstu (Detālplānojuma risinājuma priekšlikums) iesniegt izvērtēšanai Detālplānojuma Izstrādes vadītājam.
9. Izstrādāt Detālplānojuma projekta redakcijas atbilstoši pašvaldības domes pieņemtajiem lēmumiem, publiskās apspriešanas rezultātiem un institūciju atzinumiem.
10. Sagatavot pārskatu par Detālplānojuma izstrādes procesu. Pārskatu par Detālplānojuma izstrādes procesu sagatavot katrā no Detālplānojuma izstrādes posmiem atbilstoši faktiski notikušajām darbībām.
11. Veikt sabiedrības līdzdalības nodrošināšanas pasākumus, tai skaitā izskatīt privātpersonu iesniegumus un organizēt sabiedriskās apspriedes un citas darba gaitā nepieciešamās sanāksmes. Uzdevuma ietvaros, Detālplānojuma Izstrādātājs nodrošina arī apspriešanas informatīvo materiālu sagatavošanu, sanāksmju protokolēšanu, apkopo to rezultātus un atbilstoši precizē Detālplānojumu.
12. Pieprasīt no institūcijām nosacījumus un atzinumus un atbilstoši precizēt Detālplānojumu.

### **Īpašie nosacījumi** Detālplānojuma izstrādei:

1. Teritorijas atļautā izmantošana jāparedz atbilstoša Teritorijas plānojuma nosacījumiem funkcionālās zonas savrupmāju apbūves teritorijai Savrupmāju teritorijas (DzS), Mežu teritorijas (M) un Transporta infrastruktūras teritorija (TR).
2. Detālplānojuma teritorijā paredzēt centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu un infrastruktūras objektu izbūvi, pamatojot ar tehniski ekonomisko pamatojumu (pievienojams Detālplānojuma dokumentācijā) ūdens ieguves, sagatavošanas un notekūdeņu attīrīšanas risinājumu izvēli un to piemērošanas termiņu, un pagaidu risinājumu izmantošanas nosacījumus (ja tiek paredzēti), izvērtējumā ietverot vides kvalitātes nodrošināšanu un sistēmu apsaimniekošanas prasību ievērošanas iespējas.
3. Nodrošināt vienota ielu tīkla izveides iespēju (ielu savienojums) ar īpašumu "Arvīdi" (kadastra apzīmējums 8048 007 0106) un piekļuves iespēju īpašumam "Tīrelpurva mežs" (kadastra apzīmējums 8048 014 0048).
4. Piekļuves nodrošināšanai jaunveidojamām zemes vienībām, paredzēt vismaz D vai E kategorijas caurbraucamu iekšējo ielu ar minimālo ielu sarkano līniju platumu 12 m.
5. Strupceļa risinājumus pieļaujams veidot ne vairāk kā uz diviem jaunveidojamiem īpašumiem ar minimālo sarkano līniju platumu 12 m, apgriešanās laukuma brauktuves platums ne mazāks kā 12 m x 12 m.
6. Nodrošināt labiekārtotu publisku ārtelpu vismaz 800 m<sup>2</sup> (rotaļu laukumi, mierīgas atpūtas vietas zona, aktīvās atpūtas vietas zona).
7. Paredzēt prasību, ka meža teritorijas atmežošanu būvniecībai (ja tiek paredzēta) ir iespējams pieprasīt tikai saistīti un atbilstoši konkrētā būvprojekta risinājumam un būvju izvietojumam.
8. Līdz Detālplānojuma apstiprināšanai jābūt nodrošinātai fiziskai un juridiskai piekļuvei līdz Detālplānojuma teritorijai.

## **1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA**

### **1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN PIEGULOŠĀS TERITORIJAS**

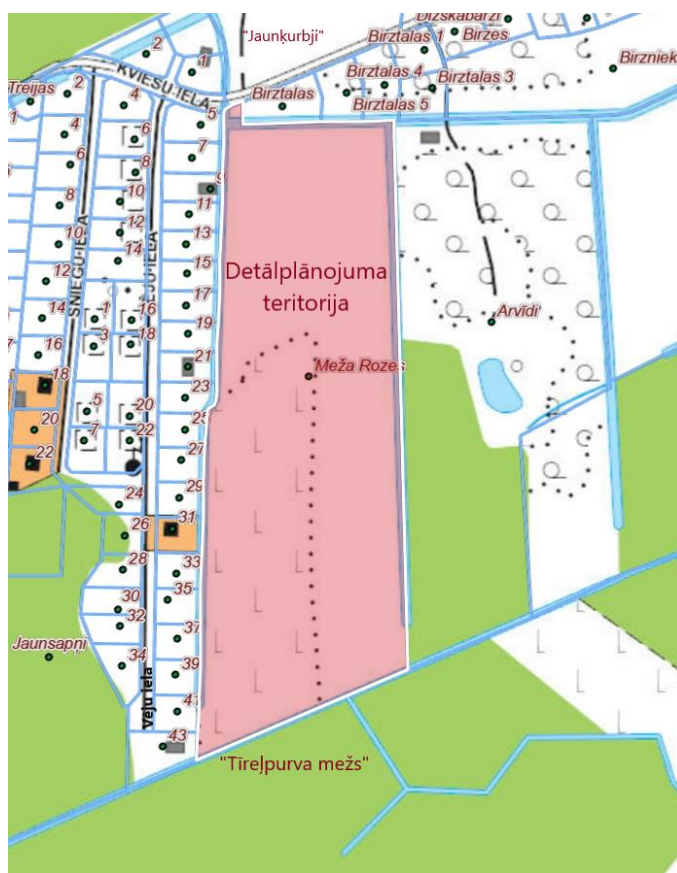
Detālplānojuma teritorija atrodas Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā. Detālplānojuma teritorija no Rīgas centra atrodas aptuveni 23 km attālumā, no Mārupes novada centra aptuveni 17 km attālumā un no Babītes pagasta administratīvā centra aptuveni 5 km attālumā. (skatīt 1. attēls)



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums<sup>1</sup>

Detālplānojuma teritorija robežojas ar 27 zemes vienībām:

- rietumu daļā ar nekustamajiem īpašumiem Vēju ielā 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 un 43;
- dienvidu daļā ar juridiskai personai piederošu nekustamo īpašumu "Tīrelpurva mežs", kadastra apzīmējums 8048 014 0048;
- austrumu daļā ar fiziskai personai piederošu nekustamo īpašumu "Arvīdi", kadastra apzīmējums 8048 007 0106;
- ziemeļu daļā ar fiziskām personām piederošiem nekustamajiem īpašumiem "Birztales", kadastra apzīmējums 80480071121, "Birztales 4" kadastra apzīmējums 80480071123, "Birztales 5", kadastra apzīmējums 80480071122, un juridiskai personai piederošā nekustamā īpašuma "Jaunkurbji", kadastra apzīmējums 80480070042, Kviešu ielas daļu. (skatīt 2. attēls)



2. attēls. Detālplānojuma teritorija un tai piegulošās teritorijas<sup>2</sup>

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība 8,622 ha platībā, zemes vienība ir neregulāras formas.

Reljefs Detālplānojuma teritorijā ir relatīvi līdzens, bez izteiktām un straujām reljefa izmaiņām. Detālplānojuma teritorijas lielāko daļu veido lauksaimniecības zeme – atmata. Detālplānojuma

<sup>1</sup> Attēla izstrādē Baltic Maps karte. Iegūta: [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951558-24.113432-11/bl\\_cl/q](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951558-24.113432-11/bl_cl/q), skatīta 15.07.2024.

<sup>2</sup> Attēla izstrādē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras karte. Iegūta: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/?x=307873.37&y=490722.68&zoom=8&basemap=topokarte>, skatīta 15.07.2024.

teritorijas ainavu veido atklāta lauksaimniecības zemju ainava, vietām izklaidus aug mazizmēra skuju un lapu koki. (skatīt 3. attēls)



3. attēls. Detālpārvaldības sistēmā "Ozols" nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzīlnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā teritorijas ainavu veido atklāta lauksaimniecības zemju ainava, vietām izklaidus aug mazizmēra skuju un lapu koki. (skatīt 3. attēls)

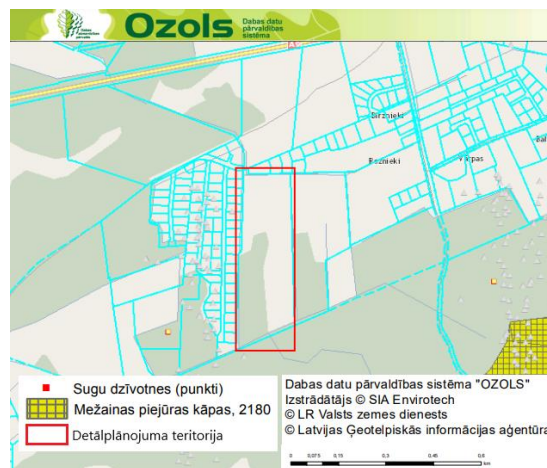
Detālpārvaldības sistēmā "Ozols" nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzīlnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā teritorijas dienvidrietumu daļā reģistrēta meža zeme ar platību 3,2723 ha. Meža zemē veikti mežizstrādes darbi. Meža zemē šobrīd veidojas nelieli koku/ krūmu apaugumi.

Detālpārvaldības sistēmā "Ozols" nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzīlnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā teritorija nav apbūvēta.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).

### 1.3. DABAS VĒRTĪBAS DETĀLPĀRVALDĪBAS TERITORIJĀ

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, Detālpārvaldības sistēmā "Ozols" nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzīlnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā un/ vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi. (skatīt 4. attēls)



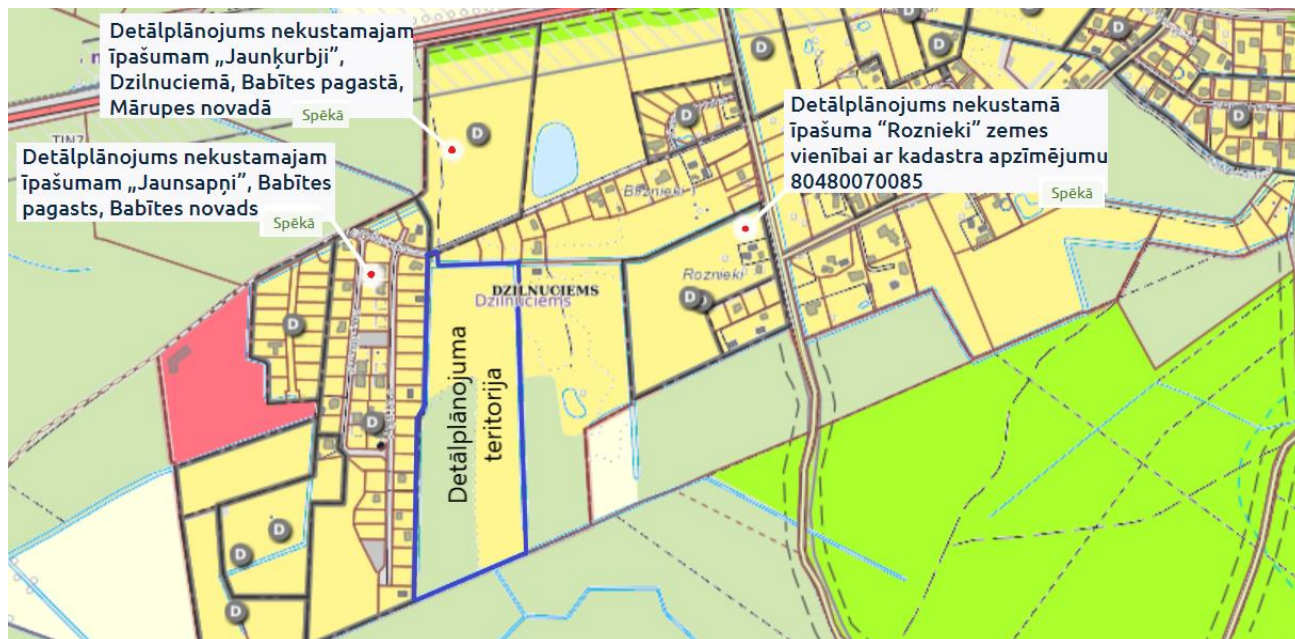
4.attēls. Dabas vērtības Detālpārvaldības teritorijā un tuvumā esošajās teritorijās<sup>3</sup>

### 1.4. TUVUMĀ ESOŠAS DETĀLPĀRVALDĪBAS TERITORIJAS

Detālpārvaldības sistēmā "Ozols" nekustamajam īpašumam "Meža Rozes", Dzīlnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā teritorijas tuvumā atrodas teritorijas, kurām ir spēkā esoši detālpārvaldības projekti - "Detālpārvaldības nekustamā īpašuma "Roznieki" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0085"; "Detālpārvaldības nekustamajam īpašumam "Jaunsapņi", Babītes pagasts, Babītes

<sup>3</sup> Attēla izstrādē izmantota Dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamā karte un informācija, iegūts: <https://ozols.gov.lv/pub>, skatīts 15.07.2024.

novads" un "Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Jaunķurbji", Dzilnuciemā, Babīte pagastā, Mārupes novadā". Minētie detālplānojuma projekti paredz jaunu zemes vienību izveidi dzīvojamās apbūves īstenošanai. (skatīt 5. attēls)



5. attēls. Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošās teritorijas ar uzsāktiem/ spēkā esošiem detālplānojumu projektiem<sup>4</sup>

"Detālplānojuma nekustamā īpašumu "Roznieki" zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0085"<sup>5</sup> (turpmāk tekstā – Detālplānojums "Roznieki")

Detālplānojums "Roznieki" apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2023. gada 28. februāra lēmumu Nr. 45 (domes sēdes protokola Nr. 4 pielikums) "Par nekustamā īpašuma "Roznieki" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 0085, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma apstiprināšanu".

Detālplānojuma "Roznieki" risinājumi paredz 21 jaunu zemes vienību izveidi dzīvojamās apbūves izvietojšanai, paredzot tai nepieciešamo transporta infrastruktūru un inženierkomunikāciju attīstību. Detālplānojuma "Roznieki" risinājumi paredz divas plānotās zemes vienības kā labiekārtotas publiskās ārtelpas teritorijas. (skatīt 6. attēls)

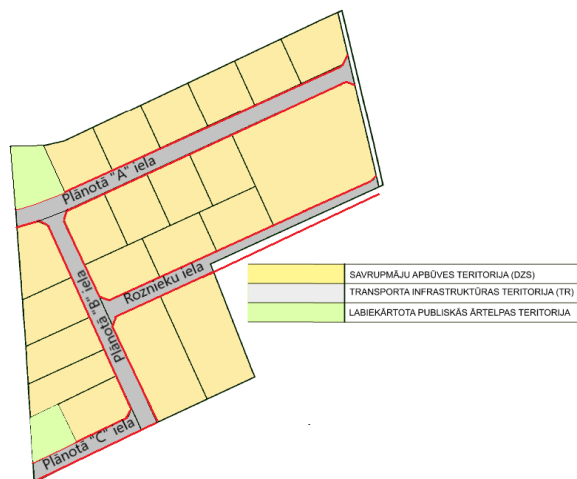
<sup>4</sup> Attēla izstrādē izmantota Latvijas ģeotelpiskās informācijas portālā [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv) pieejamā karte. Iegūta: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document\\_26253](https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_26253), skatīta 19.07.20234.

<sup>5</sup> Izstrādātā detālplānojuma redakcija pieejama: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document\\_26253](https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_26253).

Detālplānojuma "Roznieki" plānotās "A", "B" un "C" ielas paredzētas kā E kategorijas ielas (vietējas nozīmes) ar sarkano līniju platumu 12 m, brauktuves platumu 5,5 m un gājēju ietvi 1,5 m platumā.

Detālplānojuma "Roznieki" risinājumi pieļauj iespēju Detālplānojuma "Roznieki" teritorijas plānotās "A" ielas perspektīvu savienojumu ar piegulošo nekustamo īpašumu "Arvīdi", kadastra apzīmējums 8048 007 0106, un Detālplānojuma teritoriju. (skatīt 6. attēls)

Detālplānojuma "Roznieki" risinājumi paredz sadzīves kanalizācijas savākšanu un ūdensapgādi risināt lokāli katrā jaunizveidotajā zemes vienībā.



6. attēls. Detālplānojuma "Roznieki" teritorijas shēma pēc detālplānojuma projekta izstrādes<sup>6</sup>

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Jaunķurbji", Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā<sup>7</sup> (turpmāk tekstā – Detālplānojums "Jaunķurbji")

Detālplānojums "Jaunķurbji" apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2023. gada 27. septembra lēmumu Nr. 55 (domes sēdes protokols Nr. 18) "Par nekustamā īpašuma Jaunķurbji" (kadastra Nr. 8048 007 0042) Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma apstiprināšanu".

Šobrīd ir uzsākta Detālplānojuma "Jaunķurbji" realizācija.

Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumi paredz 30 jaunu zemes vienību izveidi dzīvojamās apbūves izvietošanai, paredzot tai nepieciešamo transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju attīstību, un labiekārtojuma elementus. Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijas ziemeļu daļā, plānotajā zemes vienībā Nr. 14, paredzēta publiskās teritorijas izveide ar labiekārtotu ārtelpu un dīķa izbūvi, kas kalpo gan kā ainavisks elements, gan arī kā ugunsdzēsības ūdensapgādes ņemšanas vieta, un kopējas ciemata bioloģiskās attīrīšanas iekārtas izvietošana. Plānotā publiskā apbūve ar labiekārtotu ārtelpu atradīsies apmēram 300 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas. (skatīt 7. attēls)

Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumi, līdz pašvaldības centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei, paredz katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ūdensapgādi risināt lokāli.

Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumi paredz divu jaunu E kategorijas ielu izveidi ar sarkano līniju platumu – 12 m, brauktuves platumu – 5,5 m un gājēju ietvi – 1,5 m platumā.

Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijas īpašnieks un attīstītājs ir arī Detālplānojuma teritorijas īpašnieks, kas paredz dažus no Detālplānojuma risinājumiem veidot sasaistē ar Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumiem.

<sup>6</sup> Attēla izstrādē izmantots izgriezums no Detālplānojuma "Roznieki" Grafiskās daļas kartes – "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

<sup>7</sup> Izstrādātā detālplānojuma redakcija pieejama [https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document\\_28093](https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_28093).



TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



7. attēls. Detālpārplānojuma "Jaunķurbji" teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana<sup>8</sup>

Detālpārplānojuma "Jaunķurbji" projekta izstrādes ietvaros 2023. gada 15. februārī SIA "Vides un Ģeo projekti" veica lauka izpēti darbus (turpmāk tekstā – Ģeoloģiskā izpēte)<sup>9</sup>, lai noteiktu

<sup>8</sup> Attēla izstrādē izmantots izgriezums no Detālpārplānojuma "Jaunķurbji" Grafiskās daļas kartes – "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana".

<sup>9</sup> Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.



ģeoloģisko uzbūvi ceļu projektēšanai un zemes īpašuma detālplānojuma izstrādei, ņemot vērā Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijas novietojumu, tiek uzskatīts, ka iegūtie rezultāti ir daļēji attiecināmi uz Detālplānojuma teritoriju.

Ģeoloģiskās izpētes laikā tika atsegtas kvartāra (Q) periodā dabīgi veidojusies eluviālo (eQ4) grunts – smilšaina augsne, bet zem tās ģeoloģisko greizumu līdž izpētes dziļumam veido dabīgas glaciolimniskas (lgQ3) izcelsmes smalka granulometriskā sastāva smilšu grunts. Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorija atrodas Piejūras zemienes lēzeni viļņotajā Baltijas ledus ezera līdzenumā. Ģeoloģiskā griezuma virsējo daļu veido kvartāra nogulumi, kur detālplānojuma teritorijā atsedzas *lgQ<sub>3</sub>/tv<sup>b</sup>* noguluma teritorija.

Zem kvartāra Q nogulumiem, kur kopējais kvartāra noguluma biezums ir ~20 m, iegūļ augšdevona pļaviņu svītas D3pl dolomīti, kas saista tāda pat nosaukuma pazemes ūdens horizontu. Artēziskais D3pl pazemes ūdens horizonts ir labi aizsargāts no virszemes piesārņojuma, jo to pārklājošais sprostsānis ir vairāk nekā 10 m biezs. Zem tā iegūļ vāji ūdeni caurlaidīgs dolomītmerģeļa sprostsānis (D3pl), kas aizsargā zemāk iegulošo augšdevona amatas (D3am) artēzisko pazemes ūdens horizontu no virszemes piesārņojuma.

Ģeoloģiskās izpētes laikā secināts, ka gruntsūdens līmenis Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijā ir no 0,40 līdz 1,00 m dziļumā no zemes virsmas jeb 5,15... 5,65 m v.j.l. absolūtajās augstuma atzīmēs. Gruntsūdens līmenis ir tuvu maksimāli prognozējamam gruntsūdens līmenim, jo izpētes darbi tika veikti neilgi pēc sniega segas nokušanas.

Raksturīgais smilšaino grunšu sasāšanas dziļums Rīģas apkārtnē (t.sk. Detālplānojuma teritorijā):

- iespēģamība 2 ģados ir 0,71 metri;
- iespēģamība 10 ģados ir 1,09 metri;
- iespēģamība 100 ģados ir 1,44 metri.

Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijas ģeoloģiskā griezuma augšģeģo daļu no 0,20 līdz 0,30 m dziļumam no zemes virsmas veido augsne, zem tās grunģi veido smalka smilģs.

Detālplānojums nekustamajam īpašumam "Jaunsapņi", Babītes pagasts, Babītes novads<sup>10</sup>

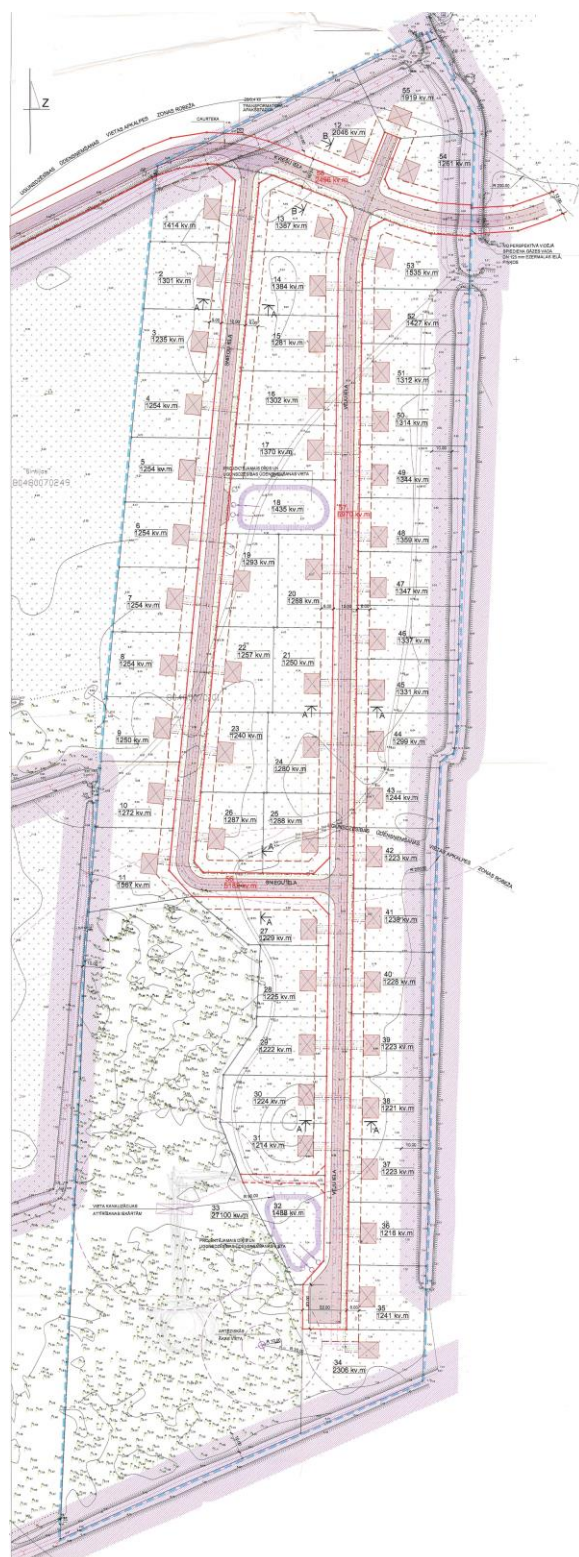
(turpmāk tekstā – Detālplānojums "Jaunsapņi")

Detālplānojums "Jaunsapņi" apstiprināts ar Babītes novada domes 2009. gada 23. septembra lēmumu "Par Babītes novadā ietilpstošo Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas plānojumu un detālplānojumu apstiprināšanu ar Babītes novada saistošajiem noteikumiem".

Detālplānojums "Jaunsapņi" ir daļēji realizēts. Detālplānojuma "Jaunsapņi" teritorija ir daļēji apbūvēta, ir izveidotas zemes vienības un izbūvētas plānotās ielas.

Detālplānojuma "Jaunsapņi" risinājumi paredz teritorijas sadali, izveidojot 52 apbūves gabalus dzīvojamās apbūves izvietojšanai, paredzot tai nepieciešamo transporta infrastruktūras un inženierkomunikāciju attīstību. (skatīt 8. attēls)

Detālplānojuma "Jaunsapņi" risinājumi paredz jaunu ielu izveidi transporta infrastruktūras attīstībai. Jaunizveidoto ielu sarkano līniju platums ir 12 m, brauktuves platums ir 6m.



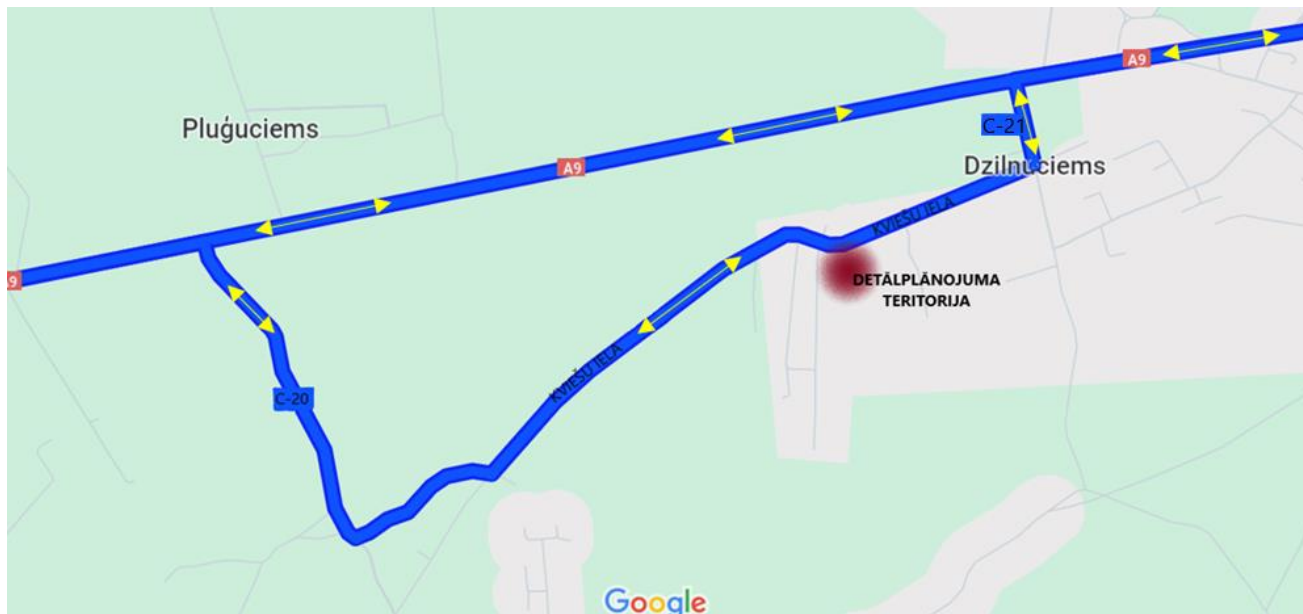
8. attēls. Detālplānojuma "Jaunsapņi" teritorijas plānotā izmantošana<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Izstrādātā detālplānojuma redakcija pieejama: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_10379](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_10379)

<sup>11</sup> Attēla izstrādē izmantots izgriezums no Detālplānojuma "Jaunsapņi" Grafiskās daļas kartes – "Ģenerālais plānojums".

## 1.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālpārplānojuma teritorijai piekļuve nodrošināta no Teritorijas plānojumā noteiktā pašvaldības nozīmes ceļa - Kviešu ielas, kas savieno pašvaldības autoceļu C-20 Lapsu ceļš, ar pašvaldības autoceļu c-21 Ceļš uz Božām. (skatīt 9. attēls)



9. attēls. Transporta kustības shēma<sup>12</sup>

Tālāka Detālpārplānojuma teritorijas sasaiste ar citām teritorijām tiek nodrošināt pa autoceļu A9 (Rīga - Liepāja). (skatīt 9. attēls)

Kviešu ielas posms no Ceļa uz Božām līdz Detālpārplānojuma teritorijai piegulošam nekustamam īpašumam "Birtalas" ir ar asfalta segumu, turpinājums ar grants segumu. Gājējiem paredzētā infrastruktūra Kviešu ielā nav izbūvēta. Posmā gar Detālpārplānojuma teritoriju Kviešu ielas sarkano līniju platums ir 15 m. (skatīt 10. līdz 12. attēls)



10. attēls. Iebrauktuve Detālpārplānojuma teritorijā ziemeļrietumu stūrī (skats no Kviešu ielas), 17.07.2024.

<sup>12</sup> Attēla izstrādē izmantota Google Maps karte. Iegūta: <https://www.google.com/maps/place/Me%C5%BEa+Rozes,+Me%C5%BEa+Rozes,+Dzilnuciemš,+Bab%C4%ABtes+pagasts,+M%C4%81rupes+novads,+LV-2107/@56.9149646,23.8446927,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x46eedbf73a36b37f:0x3274c014edb3cf88!8m2!3d56.9149617!4d23.847273!16s%2Fg%2F11kr8pg3bk?entry=ttu>, skatīta 15.07.2024.



11. attēls. Kviešu iela (skats no Detālpārplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūra virzienā uz Božu ceļu), 17.07.2024.



12. attēls. Kviešu iela (skats no Detālpārplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūra virzienā uz Lapsu ceļu), 17.07.2024.

### 1.6. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE UN AIZSARGJOSLAS

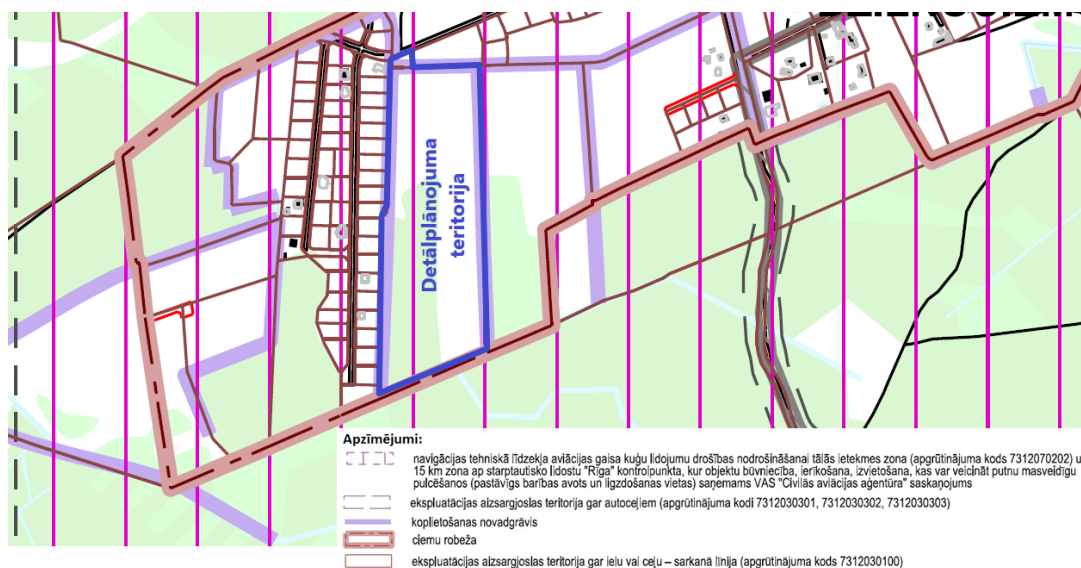
Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas pašreizējā izmantošana".

Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālpārplānojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. (skatīt 1. tabula un 13. attēls)

1.tabula

Detālpārplānojuma teritorijā esošie apgrūtinājumi<sup>13</sup>

Tips	Apraksts	Platība
7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.6684 ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	8.620 ha



13. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošie apgrūtinājumi<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls Kadastrs.lv, iegūts: <https://www.kadastrs.lv/>, skatīts 10.07.2024.

<sup>14</sup> Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte "Aizsargjoslu karte".

## 1.7. MELIORĀCIJAS SISTĒMA

Valsts SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļa 2023. gada 9. aprīļa nosacījumos Nr. Z-1-9.3/1107 sniedz informāciju, ka Detālplānojuma teritorija atrodas meliorācijas objekta "Blāzma", 1969. gads, arhīva šifrs 27325, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas sistēmas un būves:

- koplietošanas ūdensnotekas, ar meliorācijas kadastra Nr. 381224:K:3, 381224:K:7, 381224:K:22, 381224:K:41;
- susinātājgrāvji, meliorācijas kadastra Nr. 381224:11, 381224:84;
- drenas, drenu kolektori. (skatīt 14. līdz 16. attēls)

Esošā drenu sistēma, kas atrodas Detālplānojuma teritorijā, tiek novadīta koplietošanas novadgrāvjos ar meliorācijas kadastra Nr. 381224:K:7 un Nr. 381224:K:41. (skatīt 16. attēls)

Apsekojot teritoriju dabā (17.07.2024.) konstatēts, ka koplietošanas ūdensnotekas ir labā tehniskā stāvoklī, pilda savas funkcijas un tiek apsaimniekotas. Grāvju gultnes ir bez apauguma. (skatīt 14. un 15. attēls).



14. attēls. Koplietošanas ūdensnoteka 381224:3 gar Detālplānojuma teritorijas rietumu robežu (skats no Kviešu ielas dienvidu virzienā), 17.07.2024.



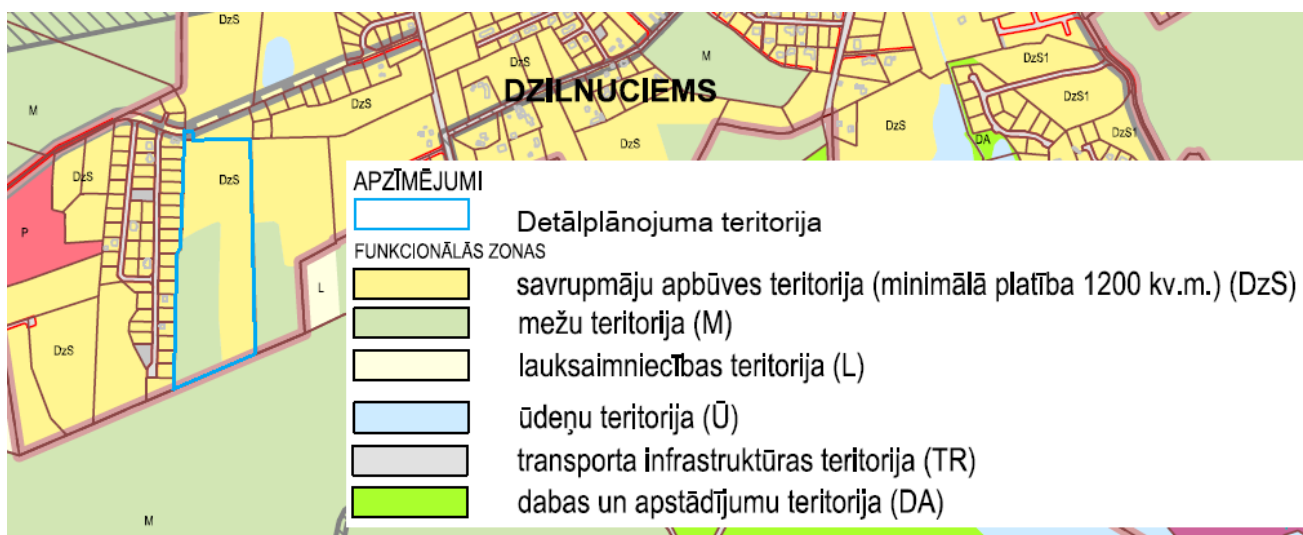
15. attēls. Koplietošanas ūdensnoteka 381224:7 gar Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu (skats no Detālplānojuma teritorijas austrumu virzienā), 17.07.2024.



**Detālplānojuma teritorijā esošo funkcionālo zonējumu skaidrojums**

**Savrupmāju apbūves teritorija (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. (TIAN 143. punkts)

**Mežu teritorija (M)** ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu apstākļus mežu ilgtspējīgai attīstībai un mežu galveno funkciju – saimniecisko, ekoloģisko un sociālo funkciju. (TIAN 642. punkts) īstenošanai.



17. attēls. Funkcionālās zonas Detālplānojuma teritorijā un tuvumā esošajās teritorijās<sup>16</sup>

Izstrādātā Detālplānojuma redakcija paredz jaunas dzīvojamās telpas attīstību Dzilnuciema teritorijā, sniedzot risinājumus par plānoto ceļu un apbūves veidošanas principiem. Ņemot vērā Detālplānojuma teritorijas izvietojumu un Teritorijas plānojuma nosacījumus, nekustamā īpašuma īpašnieks teritorijā plāno realizēt savrupmāju apbūvi, tādējādi radot iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai efektīvāku un racionālāku teritorijas attīstību.

**2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA, NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI UN ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS**

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot Zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un MK noteikumu Nr. 628 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu kopumā četrdesmit divās zemes vienībā. Trīsdesmit septiņas zemes vienības (no Nr. 1 līdz Nr. 36 un Nr. 38) tiek plānotas savrupmāju apbūvei (funkcionālais zonējums – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)), trīs zemes vienības (no Nr. 39 līdz Nr. 41) tiek paredzētas satiksmes infrastruktūras attīstībai (funkcionālais zonējums – Transporta infrastruktūras teritorija (TR)), viena zemes vienība 800 m<sup>2</sup> platībā (zemes vienība Nr. 42) paredzēta labiekārtotai publiskajai ārtelpai (funkcionālais zonējums – Mežu teritorija ar indeksu M-1) un viena zemes vienība (zemes vienība Nr. 37 ) tiek saglabāta kā meža teritorija (funkcionālais zonējums – Mežu teritorija (M)), kurā pieļaujams izvietot nelielu publisko apbūvi.

<sup>16</sup> Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte "Funkcionālā zonējuma karte".

Zemes vienību platības plānotajās Savrupmāju apbūves teritorijās atbilst TIAN 152. punkta prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1200 m<sup>2</sup>. Izņēmums ir zemes vienības Nr. 38, kur piemērojams TIAN 15. punkts, ka, *izstrādājot detālplānojumu, ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, esošās apbūves un zemes vienību struktūru, kā arī dabisko robežu elementus, pieļaujama jaunveidojamas zemes vienības platības samazināšana, bet ne vairāk kā 10% par minimālo atļauto zemes vienības lielumu attiecīgajā funkcionālajā zonā.*

Plānotās zemes vienības Nr. 37 platība 3.0151 ha atbilst prasībai par minimālo jaunizveidojamo zemesgabalu platību funkcionālajā zonējuma "Meža teritorija". Šajā zonā atbilstoši TIAN 652. punktam minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 2 ha.

Prasības par minimālajām zemes vienības platībām nav attiecināmas uz zemes vienībām, kas paredzētas ielu izbūvei (zemes vienības no Nr. 39 līdz Nr. 41), un zemes vienībai (zemes vienība Nr. 42), kas paredzēta publiskajai ārtelpai. MK noteikumu Nr. 240 11.1. punktā noteikts, ka prasības par minimālo zemes vienību platību nav attiecināmas, ja: "zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai".

Detālplānojuma teritorijas īpašnieks ir iesniedzis iesniegumu Mārupes novada pašvaldībā ar lūgumu grozīt Detālplānojuma teritorijā esošās funkcionālo zonējumu Mežu teritorija (M) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS) un priekšlikums par sarkano līniju noteikšanu, lai perspektīvā būtu iespēja savienot Detālplānojuma teritorijā plānotās "B" un "C" ielas.

Mārupes novada pašvaldība 2022. gada 27. aprīlī pieņēma lēmumu Nr. 18 "Par Mārupes novada Teritorijas plānojuma 2024. -2036. gadam izstrādi". Ar minēto lēmumu tika uzsākta Mārupes novada Teritorijas plānojuma 2024. – 2036. gadam izstrāde (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums 2024.- 2036. gadam).

Perspektīvā, ja tiek ņemts vērā Detālplānojuma teritorijas īpašnieka lūgums un tas tiek iekļauts Teritorijas plānojumā 2024. – 2036. gadam, nosakot sarkanās līnijas plānotajā zemes vienībā Nr. 37, neizstrādājot šī Detālplānojuma grozījumus, pieļaujama plānotās zemes vienības Nr. 37 sadalīšana, ja plānotajām zemes vienībām piekļūšana tiek nodrošināta ievērojot Teritorijas plānojuma 2024. – 2036. gadam prasības un ievērojot Teritorijas plānojumā 2024. – 2036. gadam prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem.

Detālplānojuma risinājumi sniedz priekšlikumu nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanai plānotajām zemes vienībām, kas noteikti saskaņā ar atļauto zemes vienību izmantošanu (skatīt Grafiskās daļas karti – Adresācijas priekšlikums). Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikums sagatavots saskaņā ar 2006. gada 20. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".

## 2.2. APBŪVES TERITORIJAS

Detālplānojuma redakcija detalizē pašvaldības Teritorijas plānojumā noteikto teritorijas izmantošanu, veidojot jaunu savrupmāju apbūves teritoriju ar augstvērtīgu ārtelpu, radot kvalitatīvu dzīves vidi. Detālplānojuma risinājumos plānotām zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr. 36 un zemes vienībai Nr. 38 tiek noteikts galvenais zemes izmantošanas veids – Savrupmāju apbūve, ar maksimālo stāvu skaitu 3 stāvi (2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta stāva izbūvi), līdz ar to veidojot Dzilnuciemam



raksturīgo pilsēt būvniecisko dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un privāto apstādījumu īpatsvaru. Pārējie apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

Zemes vienībā Nr. 36 apbūve plānojama funkcionālajā zonā "Savrupmāju apbūves teritorija" (DzS), bet funkcionālajā zonā "Mežu teritorija" (M) pieļaujams izvietot teritorijas labiekārtojumu. Labiekārtojuma izvietojuma nepieciešama meža zemes atmežošana.

Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas apbūves izvietojuma zonas, kuras veido būvlaide, kas noteikta 4 metru attālumā no plānoto ielu sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienību robežām (MK noteikumu Nr. 240 132. punkts nosaka, ka Jaunbūvējamās būves izvietot ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā). Zemes vienībām, kas robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, apbūves līnija gar koplietošanas ūdensnoteku sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem.

Zemes vienībai Nr. 37 ir precizēta funkcionālās zonas "Mežu teritorija" atļautā izmantošana un teritorijas papildizmantošanas veidi. Detālplānojuma risinājumi šajā zemes vienībā pieļauj izvietot - Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002); Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003); Sporta ēku un būvju apbūve (12005). Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši TIAN prasībām. Apbūves izvietojums nosakāms būvniecības procesā, ievērojot ainaviski brīvu ēku izvietojumu. Veicot būvniecību, teritorijas labiekārtojumu meža zemes teritorijā, jāparedz meža zemes atmežošanas atbilstoši pastāvošajai likumdošanai.

Zemes vienība Nr. 42 paredzēta labiekārtotai publiskai ārtelpai. Zemes vienībai noteikts apakšzonējums – Meža teritorija (M-1). Teritorijai nodrošināma publiska / neierobežota piekļuve. Teritorijas iežogojšana (arī daļēja) pieļaujama vienīgi gadījumos, ja tas pamatots ar tajos paredzēto objektu ekspluatācijas drošības nodrošināšanu.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi. Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot nepieciešamos labiekārtojuma elementus.

Zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām. Gar atklātiem grāvjiem un ūdens notekām atļauts izvietot pagaidu, vieglās konstrukcijas žogus, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja augšmalas. 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). Žoga augstums starp kaimiņu zemes vienībām nosakāms kaimiņiem, savstarpēji vienojoties, bet ne augstāk par 1,8 metriem. Izbūvējot žogus, ievērojams vienots stils visas ielas garumā.

Iekšējo teritorijas labiekārtojumu katras zemes īpašnieks var īstenot pēc savas ieceres, ievērojot aizsargjoslu likuma, šī Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, kā arī Teritorijas plānojuma TIAN prasības.

Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas.

### 2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

TIAN 28. punkts nosaka, ka "Izstrādājot detālplānojumus vai lokālplānojumus ceļi un ielas jāizdala kā atsevišķas zemes vienības", minētā prasība ievērota.

Transporta infrastruktūra tiek veidota kontekstā ar esošo Babītes pagasta, Mārupes novada pašvaldības ceļu tīklu, nodrošinot transporta infrastruktūras attīstību un piekļuvi jaunizveidotajām zemes vienībām. Detālplānojuma risinājumos tiek veidotas trīs E kategorijas ielas (zemes vienība Nr. 39 - Plānotā "A" iela (Veltas iela), zemes vienība Nr. 40 – Plānotā "B" iela (Kalvja iela) un zemes vienība Nr. 41 – Plānotā "C" iela (Endela iela)), nodrošinot piekļūšanas un uzturēšanās funkcijas plānotajām apbūves teritorijām. Plānotā "A" iela (Veltas iela) veido pieslēgumu pašvaldības nozīmes ceļam – Kviešu ielai.

Plānoto ielu sarkano līniju platums atbilst TIAN 30.2.1. punktā noteiktajam minimālo sarkano līniju platumam – 12 m. Plānotajām ielām projektējamās brauktuves plānotas ar cieto segumu (asfalts, bruģis, u.c.) 5,5 m platumā, projektējamie gājēju ceļi 1,5 m platumā. Plānotās piebrauktuves zemesgabaliem risināmas atbilstoši grafiskajam materiālam – Teritorijas plānotā izmantošana. Piebrauktuves plānotām zemes vienībām precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā.

Plānoto "B" (Kalvja iela) un "C" (Endela iela) ielu golos ir ierīkojami pagaidu apgrīšanās laukumi 12 x 12 m platumā. Perspektīvā plānotās "B" ielas (Kalvja iela) turpinājums nodrošinātu piekļūšanas iespējas īpašumam "Tīrelpurva mežs", kadastra apzīmējums 8048 014 0048.

Plānotā "A" iela (Veltas iela) nodrošina vienota tīkla izveides iespēju (ielu savienojumu) ar īpašumu "Arvīdi" (kadastra apzīmējums 8048 007 0106), tālāk ar Detālplānojumā "Roznieki" Plānoto "A" ielu" un, veidojot pieslēgumu, Ceļam uz Božām.

Vidējā diennakts satiksmes intensitāte, iespējams, pieaugs par aptuvini 56 automašīnām. Paredzot, ka vienā mājāsaimniecībā ir aptuveni 1,5 automašīnas un Detālplānojuma teritorijā savrupmāju apbūves teritorijas paredzētas 37 zemes vienībās. Perspektīvais transporta pieaugums Detālplānojuma teritorijā attiecībā uz Dzilnuciema teritoriju kopumā būs neliels, līdz ar to perspektīvais automašīnu intensitātes pieaugums no plānotās apbūves neradīs papildu ietekmi uz pieslēguma ielu un tuvāko ielu krustojumu caurlaidspēju.

### 2.4. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Apgrūtinājumi jaunizveidotām zemes vienībām noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumu Nr. 61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" un Teritorijas plānojuma prasībām.

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā ir Detālplānojuma izstrādes brīdī un ir attēloti grafiskās daļas kartēs "Zemes ierīcības projekts" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Izņēmums ir apgrūtinājums ielu sarkanās līnijas, tās noteiktas atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus. Īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo jaunizveidoto zemes vienību apgrūtinājumu izmaiņas, kas plānotas īstenojot Detālplānojumu.

## **2.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA**

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākajā būvniecības procesā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus.

Projektējot inženierkomunikācijas ievērojamas Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumu Nr. 574 "Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"", Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kā arī inženierkomunikāciju turētāju izsniegto tehnisko noteikumu prasības. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms turpmākajā būvniecības procesā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

Detālplānojumā paredzēta orientējoša novietne sekojošu projektējamo inženierkomunikāciju izbūvei.

### **Elektronisko sakaru tīkli**

---

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā teritorijā elektronisko sakaru tīkli nav izbūvēti.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj elektronisko sakaru tīklu attīstību. Projektējamo ielu sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta perspektīvam elektronisko sakaru pazemes kabelim vai kanalizācijai. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotās apbūves paredzēt būvprojektā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās, ja nepieciešams, paredzēt vietas sadales skapim (sadales punktam) Detālplānojuma teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamās vietās.

Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

Projektēt un būvēt elektronisko sakaru ārējo tīklu ir atļauts tikai elektronisko sakaru jomā sertificētiem speciālistiem, kuri saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

### **Gāzes apgādes tīkli**

---

Detālplānojuma teritorijā un tai pieguļošās teritorijās, atbilstoši Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma raksta pielikuma Gāzes apgādes nodrošinājumu kartei, nav izbūvēti gāzes apgādes tīkli.

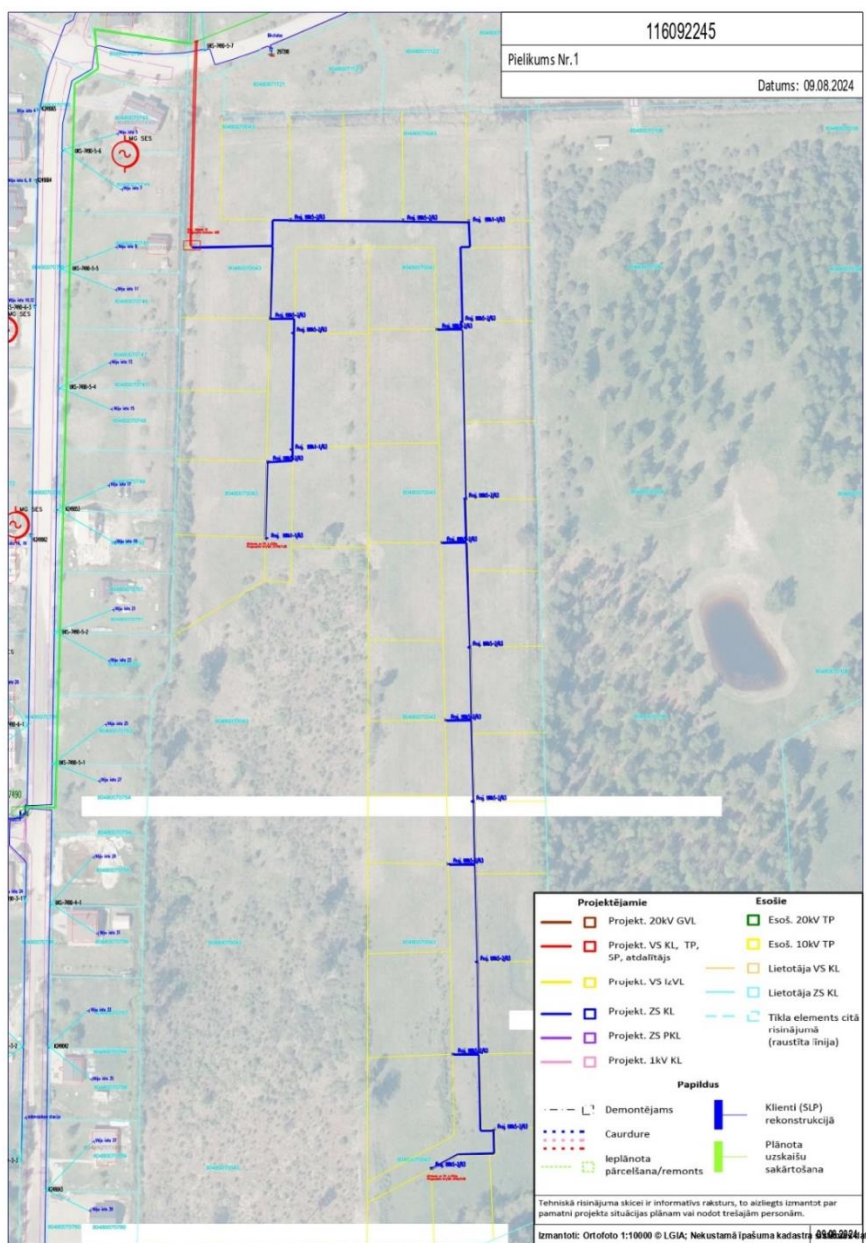
Detālplānojuma risinājumi pieļauj gāzes tīklu attīstību. Projektējamo ielu sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta perspektīvam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 MPa.

Turpmākajā būvniecības procesā, ja nepieciešams, paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi un gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

### Elektroapgādes tīkli

Teritorijas elektroapgādes risinājumi veidoti, pamatojoties AS „Sadales tīkls” 2023. gada 10. aprīļa nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-59177<sup>17</sup> un 2024. gada 9. augusta nosacījumiem Nr. 116092245 “Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības”.

Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” nosacījumiem Nr. 116092245, paredzot teritorijas attīstību perspektīvā, vienlaicīgā maksimālā slodze var sasniegt 476.19 kW, ievada aizsardzības aparāta normālā strāva – 740 A, spriegums 400/230V. Elektroapgādes barošanās avots 110kV A/ST Nr.159 - Dzintari, 20kV līnija. Atbilstoši tehniskajiem noteikumiem Detālpārplānojuma teritorijā plānotajā zemes vienībā Nr. 39 pie Kviešu ielas ir rezervēta vieta Kompaktai transporta apakšstacijai.



18. attēls. Tehniskā risinājuma skice<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Skatīt II Sējuma sadaļā Nosacījumi.

<sup>18</sup> Attēls iegūts no AS “Sadales tīkla” 9.08.2024. noteikumiem “elektroietaišu ierīkošanas tehniskās prasības”, skatīt II sējuma sadaļā “Nosacījumi”.

Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnija. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m-0,5m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11. punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19.,19<sup>1</sup>, 23. un 24. pants.

Plānoto ielu sarkanajās līnijās paredzēta orientējoša novietne projektējamam apgaismes kabelim.

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālām, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi". Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka 2023. gada 7. novembra Ministru kabineta noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".

### **Ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņi**

Saskaņā ar SIA "Babītes siltums" 2023. gada nosacījumiem Nr. 1.7.-182<sup>19</sup> Dzilnuciemā neatrodas SIA "Babītes siltums" piederoši centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Tuvākā pieslēguma vieta pie SIA "Babītes siltums" centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem ir Meistaru un Rīgas ielas krustojums, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads, kas atrodas apmēram 6 km attālumā no Detālplānojuma teritorijas. Pieslēgums pie centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem nav iespējams, jo attālums ir pārāk liels.

Detālplānojuma teritorija neietilpst Babītes notekūdeņu aglomerācijas robežās, kā rezultātā šai teritorijai nav noteikta obligāta centralizētu kanalizācijas tīklu izbūve un pieslēgšanās pie tiem. Visās apkārtējās apbūves zemes vienībās, kurās ir vai tiek plānota apbūve, ūdensapgādi risina no individuāla pagaidu ūdens avota - urbuma, bet sadzīves notekūdeņus risina decentralizēti, vienlaikus nosakot obligātu pieslēguma izbūvi pie centralizētiem tīkliem 2 gadu laikā pēc to izbūves.

<sup>19</sup> Skatīt II sējuma sadaļā Nosacījumi.

MK noteikumu Nr.240 149. punkts nosaka, ka "Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā norāda kā teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN1)", un 150. punkts nosaka, ka "Pilsētās un ciemos, kas atrodas teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN1), paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju, ja teritorija atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Teritorijas plānojumā Detālplānojuma teritorijai nav noteikta šī prasība. MK noteikumu Nr. 240 151. punkts nosaka, "Pilsētās un ciemos, kas atrodas šo noteikumu 150. punktā minētajās apbūves teritorijās, kuras nav iekļautas teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN1), kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts".

MK noteikumu Nr.240 148. punkts nosaka, ka "Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus plāno, izvērtējot vides riskus un tehniski ekonomisko pamatojumu un atbilstoši paredzot centralizētas vai decentralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas".

Pašvaldība savā plānošanas dokumentā ir noteikusi (TIAN 45. punkts), ka lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par 300 m no objekta un pašvaldības institūcijas nenodrošina ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā.

Detālplānojuma risinājumos tiek paredzēts centralizēto ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, zem ielas brauktuves, kā arī pievadi līdz plānoto zemes vienību robežām. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" ir attēlots plānoto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izvietojums plānoto ielu sarkanajās līnijās.

### Ūdensapgāde

TIAN 42.3. punkts nosaka, ka apbūves teritorijās, kuras atrodas ārpus centralizētās ūdensapgādes sistēmas zonas, pieļaujama lokālu ūdensapgādes ietaišu ierīkošana. Grodu, iedzīto vai urbtu aku būvniecība veicama ievērojot:

- ✓ grodu akas augšējai malai jāatrodas ne mazāk kā 0.8 m virs zemes. Tā jāizvieto ne tuvāk par 10 m no iespējamiem ūdens piesārņojuma avotiem, tajā skaitā no blakus zemes vienībās izvietotajiem (TIAN 42.3.1.p.)
- ✓ urbumus, kas dziļāki par 20 metriem atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 metriem no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku par apgrūtinājuma – aizsargjoslas uzlikšanas zemes vienībai (TIAN 42.3.2.p.)

Detālplānojuma risinājumi neparedz teritorijā centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvi. Artēziskā urbuma ierīkošanai nepieciešams paredzēt atsevišķu zemes vienību, kas nav mazāka par artēziskajam urbumam noteikto stingrā režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu, līdz ar to samazinot plānoto zemesgabalu skaitu par vienu zemes vienību.

Detālplānojuma risinājumi, līdz Pašvaldības centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei pie Detālplānojuma teritorijas esošajā Kviešu ielā, paredz katrā zemes vienībā veidot lokālas ūdens ieguves vietas – spīce vai dziļurbums (ja dziļurbums pārsniedz 20 m, jāsaņem atļauja atbilstoši

normatīvo aktu prasībām). Urbumus, kas dziļāks par 20 m atļauts ierīkot ne tuvāk par 10 m no zemes vienības robežas, izņemot gadījumus, kad ir panākta vienošanās ar blakus esošā nekustamā īpašuma īpašnieku par apgrūtinājuma – aizsargjoslas uzlikšanas zemes vienībai. Aku būvniecība veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Urbumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams tamponēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Visā Detālplānojuma teritorijā ūdens resursu lietotājiem ir pienākums veikt visas ar ūdens resursu lietošanu saistītās darbības, tā, lai nepasliktinātu pazemes un virszemes ūdeņu stāvokli.

#### **Sadzīves notekūdeņi**

---

TIAN 43.pnkts nosaka, ka teritorijās, kur nav iespējams būves pieslēgt centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, ierīko lokālo notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Vietās, kur tehnisku iemeslu dēļ nav iespējams ierīkot bioloģiskās attīrīšanas ietaises, pieļaujams ierīkot slēgtas hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī. Veidojot jaunas vai paplašinot esošas savrupmāju apbūves teritorijas, kurās dzīvojamo māju skaits pārsniegs 20, paredz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas ierīkošanu. Savrupmāju apbūves teritorijās līdz centralizētas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu un vides jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, var ierīkot individuālas attīrīšanas ietaises vai hermētiski izolētu krājrezervuāru katrā apbūves gabalā, paredzot iespēju pieslēgties centralizētajiem tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi sadzīves notekūdeņu apsaimniekošanā veidoti sasaistē ar Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumiem.

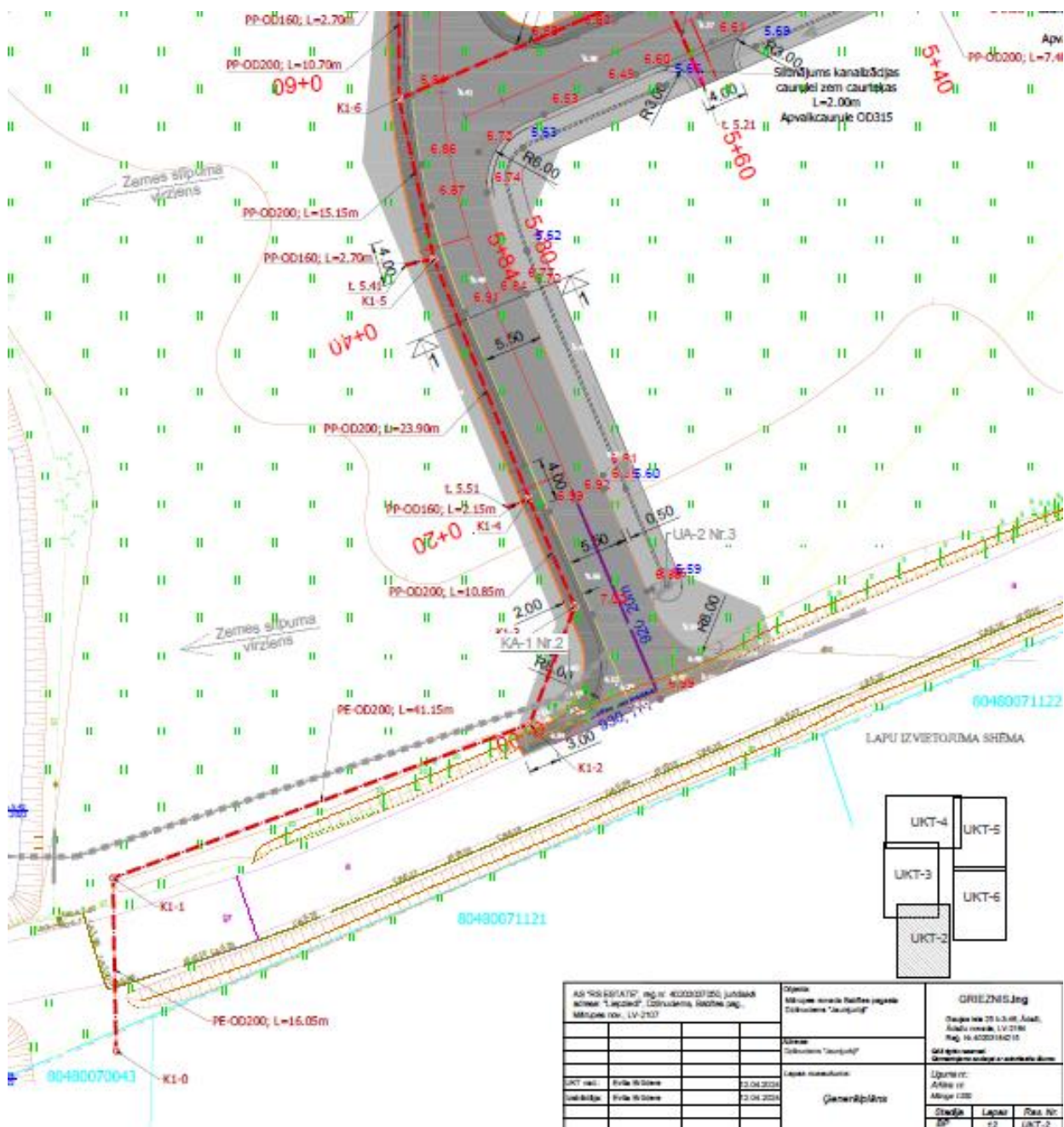
Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumi paredz zemes vienībā Nr. 14 (skatīt 7. attēls) izvietot kopējas ciemata bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Detālplānojuma "Jaunķurbji" realizācija ir uzsākta un Būvniecības informācijas sistēmā ir iesniegta būvniecības iecere "Kanalizācijas tīkla un tvertnes izbūve Mārupes novada Babītes pagasta n/ī "Jaunķurbji"" (lietas Nr. BIS-BL-787000-11801)<sup>20</sup> (turpmāk tekstā – Sadzīves kanalizācijas būvniecības iecere). Būvniecības iecerē iekļauta sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve līdz Detālplānojuma teritorijai. (skatīt 19. un 20. attēls)

---

<sup>20</sup> Būvniecības informācijas sistēma. Iegūts: [https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned\\_constructions](https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions), skatīts 16.09.2024.







20. attēls. Izgriezumā no Sadzīves kanalizācijas būvniecības ieceres kartes "Ģenerālplāns", Ras. Nr. UKT-2, Detālpārplānojuma "Jaunķurbji" dienvidrietumu daļa, sadzīves kanalizācijas tīklu pievads pie Detālpārplānojuma teritorijas kartes apakšā dienvidrietumu stūrī.

Detālpārplānojuma "Jaunķurbji" risinājumos ir izvērtēti vides riski un tehniski ekonomiskais pamatojums. Tiek uzskatīts, ka centralizēto bioloģisko attīrīšanas iekārtu darbība būs daudz stabilāka, vienmērīgāka un ar augstu attīrīšanas pakāpi, kā vairāk nekā 30 mazo privātmāju notekūdeņu attīrīšanas iekārtu darbība kopumā.

Detālpārplānojuma teritorija ir uzskatāma par augstu gruntsūdens zonu. Tas nozīmē, ka, lai katrā apbūves zemes vienībā paredzētu izvietot bioloģiskās attīrīšanas iekārtas, būtu nepieciešams paaugstināt (uzbērt) zemes līmeni.

Galvenais risks ir saistīts ar nepareizu drenāžas ierīkošanu augsta gruntsūdens apstākļos. Tas nozīmētu, ka, ja tiktu izvēlēts katrā mājāsaimniecībā ierīkot individuālās attīrīšanas iekārtas, tad

paštecēs apstākļos attīrītais ūdens, iespējams, nonāktu mājsaimniecības individuālajā drenāžas laukā, līdz ar to katra individuālā attīrīšanas iekārta ir jāaprīko ar sūkni, kurš attīrītos ūdeņus paceļ virs gruntsūdens līmeņa. Šajā gadījumā, par iekārtas izbūvi, apsaimniekošanu būs atbildīga tikai viena persona – teritorijas attīstītājs, vai apsaimniekotājs.

Salīdzinoši nozīmīgākais piesārņojuma risks potenciāli saistāms ar plānoto notekūdeņu apsaimniekošanu bioloģiskajās attīrīšanas iekārtās. Tajā pašā laikā, paredzot un nodrošinot atbilstošas jaudas bioloģisko attīrīšanas iekārtu uzstādīšanu un nodrošinot iekārtas nepārtrauktu darbību, veicot regulāru attīrīšanas iekārtu pārbaudi un apkopi, kā arī nepieciešamības gadījumā veicot monitoringu un nodrošinot notekūdeņu kvalitāti atbilstoši 2002. gada 22. janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr.34 „Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” noteiktajiem robežlielumiem, sagaidāmās negatīvās ietekmes iespējams mazināt un novērst.

Detālplānojuma izstrādātājs uzskata, ka, nodrošinot atbilstošu notekūdeņu apsaimniekošanu un nepieļaujot piesārņojošo vielu nokļūšanu vidē, kopumā gan no dabas vides, gan cilvēku dzīves vides viedokļa plānoto bioloģisko attīrīšanas iekārtu darbība un tās radītā slodze uz apkārtējo vidi nav vērtējama, kā būtiska vai tāda, kas nozīmīgi ietekmētu apkārtējās vides procesus un/vai cilvēkus.

Detālplānojuma "Jaunķurbji" teritorijā paredzot kopējas ciemata bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas un Detālplānojuma teritorijā veidojot pieslēgumu tām, netiks radīts risks plānotai lokālai ūdensapgādei katrā zemes vienībā, jo kopējais kvartāna Q noguluma biezums ir ~20m, zem kvartāna (Q) nogulumiem iegulī pļaviņu svītas D3pl dolomīti, kas saista tāda pat nosaukuma pazemes ūdens horizontu. Artēziskais D3pl pazemes ūdens horizonts ir labi aizsargāts no virszemes piesārņojuma, jo to pārklājošais sprostsplānis ir vairāk nekā 10 m biezs. (skatīt 1.4. nodaļu)

### **Ugunsdzēsība**

---

Detālplānojuma risinājumi nodrošina ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

Perspektīvā, pēc centralizēta ūdensvada izbūves Detālplānojuma teritorijā, ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšanas vietas – hidrantus uz projektētā ceļa (hidranta apkalpošanas zona 200m), hidrantu atrašanās vietas precizējamas tehniskajā projektā.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzētas publiskas būves, līdz ar to atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” noteiktajam iespējams izmantot ūdens ņemšanas vietas, kas atrodas ne tālāk par 1000 metriem. Detālplānojuma teritorijas tuvumā pie Kviešu ielas ~300 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas, nekustamajā īpašumā "Trejas", zemes vienības kadastra apzīmējums 8048 007 1198, ir izbūvēta ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām. Ūdens ņemšanas vieta ir izveidota atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tā ir aprīkota ar ūdens ņemšanas akām un tā ir funkcionējoša. (skatīt 21.attēlu)



21. attēls. Ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām nekustamajā īpašumā "Trejas", Dzilnuciemā, Babītes pagasts, Mārupes novads<sup>21</sup>

Tāpat Detālplānojuma "Jaunķurbji" risinājumos noteikts, ka: "Perspektīvā izbūvējot dīķi zemes vienībā Nr. 14 jāparedz ugunsdzēsības vajadzībām nepieciešamās ūdens ņemšanas vietas ierīkošana", pēc dīķa izbūves ūdens ņemšanas vieta ugunsdzēsības vajadzībām atradīsies ~300 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas. (skatīt 7. attēls)

### Siltumapgāde

Siltumapgāde jaunveidojamos apbūves gabalos risināma individuāli, izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu, gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

### Meliorācija un virszemes ūdeņu apsaimniekošana

Detālplānojuma risinājumi neparedz esošo meliorācijas sistēmu pārkārtošanu.

Projektējot ceļu, sarkano līniju robežās plānots virszemes un pazemes ūdens atvades tīkls, zem kura vajadzības gadījumā var tikt ierīkotas papildu drenu sistēmas. Ūdens tiek novadīts esošajā grāvju sistēmā. Lietus notekūdeņu novadīšana no projektējamās ielas jāprecizē, izstrādājot ielu būvniecības

<sup>21</sup> Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā Kadastrs.lv pieejamā karte, iegūta: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), skatīta 09.08.2024. un Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras iekšējā karšu pārlika karte, iegūta: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/?x=307882.72&y=490695.16&zoom=8&basemap=topokarte>, skatīta 09.08.2024.

dokumentāciju, kur jāizvērtē lokālo lietusūdeņu novadīšana esošajā meliorācijas sistēmā. Ja nepieciešams, jāparedz lokālas lietusūdeņu savākšanas un akumulācijas būves.

Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās. Labākas ūdens noteces veicināšanai, lielu lietavu laikā, gadījumā, ja no apbūves zemes vienībām virszemes ūdens atvade ir būtiski traucēta, zemes vienībām no Nr. 19 līdz Nr. 31, var tikt paredzēta sistēma, virszemes ūdens novadīšanai ielas teritorijā plānotajā ūdens atvades tīklā, tās ātrākai novadīšanai no teritorijas.

Zemes vienībās, kas robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, lietusūdeņu novadīšana iespējama esošajos meliorācijas gravjos.

Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

Nav pieļaujama neattīrītu kanalizācijas ūdeņu ievadīšana meliorācijas sistēmā. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 714 "Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi" ir jānodrošina meliorācijas sistēmas pareiza ekspluatācija un uzturēšana.

Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmas izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, piesaistot meliorācijas sistēmu projektēšanas jomā sertificētu būvspeciālistu un saņemot tehnisko noteikumus no Valsts SIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".