

**DETĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAI,  
IETVEROT NEKUSTAMOS ĪPAŠUMUS „ATMODAS” (KADAŠTRA  
NR. 8048 003 0001) UN RĪGAS IELA 21 (KADAŠTRA NR. 8048  
003 0248), PIŅĶOS, BABĪTES PAGASTĀ,  
BABĪTES NOVADĀ**

**II. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES  
NOSACĪJUMI**

pilnveidotā redakcija

Ierosinātājs: **SIA "Plesko Real Estate"**  
reģ.Nr. 40003516351  
Deglava iela 161, Rīga, Rīga, LV-1021  
Tālr.: +371 67 045 529

Izstrādātājs:



**SIA "Grupa93"**  
Reģ. Nr. LV50103129191  
K. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050  
Tālr. +371 27373939 , e-pasts: info@g93.lv

Rīga, 2021.gads

## SATURS

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Pieklūšana un kustības organizācija .....	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam .....	3
2.4. Prasības apbūves izvietojumam un arhitektoniskajam risinājumam .....	4
2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi.....	4
2.6. Prasības transportlīdzekļu novietnēm.....	4
2.7. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi .....	5
2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi.....	5
3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi.....	5
3.1. Projektētā zemes vienība Nr.1 (Publiskās apbūves teritorija P1).....	5
3.2. Projektēts zemes vienība Nr. 2 (Jauktas centru apbūves teritorija JC1) .....	6
3.3. Projektētās zemes vienības Nr.3., 4., 5 (Transporta infrastruktūras teritorija TR1) .....	6
4. Detālpilānojuma realizācijas kārtība .....	7

## 1. Vispārīgie jautājumi

2. Detālplānojuma teritorijai, ietverot nekustamos īpašumus „Atmodas” (kadastra nr. 8048 003 0001) un Rīgas iela 21 (kadastra nr. 8048 003 0248), Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā (*turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija*) izmantošanas un apbūves nosacījumi (*turpmāk – Apbūves nosacījumi*) ir Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi<sup>1</sup> tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar Apbūves nosacījumos noteiktajām precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.

## 2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

### 2.1. Piekļūšana un kustības organizācija

5. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no iekļaujošajām ielām un ceļiem – ielu sarkanajās līnijās noteiktajām Transporta infrastruktūras teritorijām (TR1) saskaņā ar grafiskās daļas karti “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, ņemot vērā grafiskās daļas kartē “Apbūves iecere. Satiksmes organizācija” principiālo risinājumu.
6. Ielu profilu pamatparametri ir atspoguļoti grafiskās daļas kartē “Savietotais inženiertīklu plāns” iekļautajos šķērsprofilos. Šķērsprofilus un iebrauktuves jaunveidojamajās zemes vienībās precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
7. Ēkām un citām būvēm paredz iebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. Gājēju un velosipēdistu satiksmes risinājumu detalizē būvniecības ieceres dokumentācijā, nodrošinot drošu gājēju un velosipēdistu satiksmes sasaisti ar apkārtējām teritorijām, tostarp sasaisti ar sabiedriskā transporta pieturvietām.

### 2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

9. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu veikšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši risinājumam būvniecības ieceres dokumentācijā.
10. Inženiertehnisko sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina būvniecības procesa realizācijas iespējas konkrētās apbūves kārtas (zemes vienības) apjomā un tā ietvert šādus pasākumus:
  - 10.1. detalizēta vertikālā plānojuma sagatavošanu un zemes virsmas izmaiņas (ja nepieciešams, planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.) atbilstoši būvprojekta risinājumam;
  - 10.2. maģistrālo inženierkomunikāciju un nepieciešamās satiksmes infrastruktūras izbūvi un ierīkošanu atbilstošās detālplānojuma īstenošanas kārtas vajadzībām.
11. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

### 2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

12. Inženiertīklu un pieslēgumu orientējošs izvietojums norādīts grafiskās daļas kartē “Savietotais inženiertīklu plāns”. Risinājumu precizē būvprojektēšanas procesā, atbilstoši atbildīgo institūciju aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

---

<sup>1</sup> 2020.gada 22.janvāra saistošie noteikumi Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa ”

13. Inženierkomunikācijas izbūvē ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām. Situācijās, kur tas nav iespējams, piekļuvi komunikācijas apkalpei attiecīgās komunikāciju turētājam nodrošina Aizsargjoslu likuma u.c. normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.
14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi projektē un izbūvē saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

#### 2.4. Prasības apbūves izvietojumam un arhitektoniskajam risinājumam

15. Ēkas un būves atļauts izvietot grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide un apbūves līnija. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvstāvoša apbūves plānojuma principiem, novietojumu precizējot būvniecības ieceres dokumentācijā.
16. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas novietojumu valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa „Piņķu Sv. Nikolaja luterāņu baznīca" (valsts aizsardzības Nr.8485) individuālās aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā, apbūvi detālplānojuma teritorijā projektē un īsteno ievērojot sekojošas prasības:
  - 16.1. respektējot arhitektūras pieminekļa arhitektoniski telpisko izveidojumu (apbūves raksturu un mērogu) un nekonkurējot ar to;
  - 16.2. ievērojot, lai ar plānoto apbūvi netiek aizsegtas nozīmīgākās skatu perspektīvas uz baznīcu no Rīgas ielas un valsts galvenā autoceļa A5 "Rīgas apvedceļš (Salaspils - Babīte)";
  - 16.3. objektu fasādēm skatā no autoceļa A5 un Rīgas ielas nodrošina arhitektonisko risinājumu, iekļaujoties apkārtnes ainavā;
  - 16.4. ārpustelņu uzglabāšanu un piegādes zonas integrē ēkas būvāpjomā, izvietojot zemes vienības aizmugures un/ vai iekšējā pagalmā;
  - 16.5. plānotās apbūves arhitektūras risinājumiem jābūt vērstiem uz būvāpjoma mēroga vizuālu samazināšanu, izmantojot vides kontekstam atbilstošus fasāžu apdares materiālus, arhitektoniski telpiskus, teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus, mazinot plānotās apbūves ietekmi arhitektūras pieminekļa apkārtnes ainavā, risinājumu precīzē būvprojektā, pamatojot ar atbilstoši aktualizētu vizuālās ietekmes izvērtējumu un risinājumu saskaņojot ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldi;
  - 16.6. citas prasības saskaņā ar kompetentās institūcijas (Nacionālā kultūras mantojuma padome) tehniskajiem noteikumiem būvprojektēšanai.

#### 2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

17. Teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu izstrādā funkcionāli un kompozicionāli saskanīgu ar konkrētajā zemes vienībā projektējamo objektu.
18. Detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, nodrošina vides pieejamību katrai jaunveidojamajai zemes vienībai. Vides pieejamības pasākumus nodrošina atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un sabiedrisko organizāciju metodisko norādījumu prasībām.
19. Veidojot labiekārtojumu, atļauts veidot mākslīgo reljefu, tostarp paaugstināt esošo virsmas līmeni, risinājumu pamatojot būvniecības ieceres dokumentācijā.

#### 2.6. Prasības transportlīdzekļu novietnēm

20. Autostāvvietas publiskās funkcijas objektiem izvietoti tuvināti ieejas mezgļiem, tostarp nodrošinot normatīvi noteiktās autostāvvietas operatīvajam transportam un autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām.
21. Būvniecības ieceres dokumentācijā paredz un automašīnu stāvlaukumu ierīko, nodrošinot teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus ar kokiem un/vai košumkrūmiem:
  - 21.1. apstādījumus organizē sadalošās joslās un norobežojos stādījumus; optimālo koku skaitu pret autostāvvietu skaitu nopamatojot būvprojektā;
  - 21.2. koku stādījumus veido no Latvijas klimatiskajiem apstākļiem atbilstošu sugu kokiem, tajos izmanto dižstādus, kuru apkārtmērs 1- 1.20 m augstumā ir vismaz 12 cm, stāda augstums vismaz 2 m.

22. Velosipēdu novietnes izvieto pie objekta ieejas mezgļiem tā, lai tiktu nodrošināta ērta piekļūšana no velosipēdistu ceļiem, nekonfliktējot ar gājēju ceļiem. Velosipēdu novietņu dizainu saskaņo ar citiem labiekārtojuma elementiem attiecīgajā zemes vienībā.

### 2.7.Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

23. Zemes robežu pārkārtošanu un zemes vienību veidošanu veic atbilstoši grafiskās daļas kartei "Zemes ierīcības plāns". Zemes ierīcības plānu atļauts īstenot pa kārtām.
24. Jaunveidojamās ielas nodala atsevišķās zemes vienībās.
25. Ēkām adresi piešķir ņemot vērā pašvaldībā lietoto adresācijas principu.

### 2.8.Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

26. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi katras jaunveidojamās zemes vienības detalizācijā ir iekļauti grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības plāns".
27. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

## 3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi

### 3.1. Projektētā zemes vienība Nr. 1 (Publiskās apbūves teritorija P1)

28. Funkcionālā zona - "Publiskās apbūves teritorija P1 " noteikta, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot nepieciešamo infrastruktūru
29. Atļautā izmantošana zemes vienībā Nr. 1:
  - 29.1. Galvenais atļautās izmantošanas veidi:
    - 29.1.1. Tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002)
    - 29.1.2. Biroju ēku apbūve (12001)
    - 29.1.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)
    - 29.1.4. Kultūras iestāžu apbūve (12004)
    - 29.1.5. Sporta ēku un būvju apbūve (12005)
  - 29.2. Papildizmantošana:
    - 29.2.1. objektu darbības nodrošināšanai nepieciešamās autostāvvietas;
    - 29.2.2. labiekārtota publiska ārtelpa teritorijas apmeklētājiem.
  - 29.3. Palīgizmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli u.c. objekti, kas nepieciešami tirdzniecības un pakalpojumu objekta apkalpei.
30. Apbūves parametri:
  - 30.1. maksimālais apbūves blīvums - 45%
  - 30.2. apbūves intensitāte - līdz 100%
  - 30.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 30%
  - 30.4. maksimālais apbūves augstums - 2 stāvi (līdz 10m; 1 stāva ekvivalents – 4,5 m)
31. Būvlaide:
  - 31.1. Būvlaide pret valsts autoceļu A 5 - 50 m no autoceļa A5 ceļa ass;
  - 31.2. Būvlaide pret pašvaldības ielām - atbilstoši ielas kategorijai: 9m no Rīgas ielas un jaunveidojamās perspektīvās ielas sarkanās līnijas posmā gar Piņķu kapiem, 6 m no pārējās jaunveidojamās iekškvartāla ielas.
32. Būvju izvietojumā ievēro šo nosacījumu 2.4. apakšnodaļā ietvertas prasības.
33. Teritorijas publiskās ārtelpas un labiekārtojuma projektēšanā un ierīkošanā ņem vērā šo nosacījumu 2.5. apakšnodaļas prasības.
34. Teritoriju starp ielas sarkano līniju un būvलाई labiekārto atbilstoši plānotās objekta funkcijai, tostarp

atļauts izvietot autostāvvietas, to īpatsvaru un izvietojumu pamatojot būvniecības ieceres dokumentācijā.

35. 25 m zonu no valsts galvenā autoceļa A5 brauktuves malas saglabā neapbūvētu perspektīvas vietējās joslas izbūves vajadzībām.

### 3.2. Projektētā zemes vienība Nr. 2 (Jauktas centru apbūves teritorija JC1)

36. Funkcionālā zona - "Jauktas centru apbūves teritorija JC1" noteikta jauktas izmantošanas veidu spektram atbilstoši Babītes novada spēkā esošajam teritorijas plānojumam, prioritāri komerciālai un publiskai izmantošanai, nodrošinot nepieciešamo infrastruktūru. Konkrēto izmantošanu precīzē pašvaldība, pieņemot tālākos lēmumus par pašvaldībai piederošās zemes izmantošanu.
37. Atļautā izmantošana zemes vienībā Nr.2
  - 37.1. Galvenie atļautās izmantošanas veidi:
    - 37.1.1. Biroju ēku apbūve (12001)
    - 37.1.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)
    - 37.1.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003)
    - 37.1.4. Kultūras iestāžu apbūve (12004)
    - 37.1.5. Sporta ēku un būvju apbūve (12005)
  - 37.2. Papildizmantošana:
    - 37.2.1. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)
    - 37.2.2. Objektu darbības nodrošināšanai nepieciešamās autostāvvietas
    - 37.2.3. Labiekārtota publiska ārtelpa teritorijas apmeklētājiem
  - 37.3. Palīdzmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli u.c. objekti, kas nepieciešami attiecīgo objektu apkalpei.
38. Apbūves parametri:
  - 38.1. maksimālais apbūves blīvums - 50%
  - 38.2. apbūves intensitāte – līdz 100%
  - 38.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%
  - 38.4. maksimālais apbūves augstums –2 stāvi (līdz 10m)
39. Būvlaide pret pašvaldības ielām – atbilstoši ielas kategorijai: 9 m no ielas sarkanās līnijas no Rīgas ielas, 6 m no jaunveidojamās iekškvartāla E kategorijas ielas.
40. Teritoriju starp ielas sarkano līniju un būvlaidi labiekārto atbilstoši plānotās objekta funkcijai, tostarp atļauts izvietot autostāvvietas, to īpatsvaru un izvietojumu pamatojot būvniecības ieceres dokumentācijā.
41. Būvju izvietojumā ievēro šo nosacījumu 2.4. apakšnodaļā ietvertas prasības.
42. Teritorijas publiskās ārtelpas un labiekārtojuma projektēšanā un ierīkošanā ņem vērā šo nosacījumu 2.5. apakšnodaļas prasības.

### 3.3. Projektētās zemes vienības Nr.3., 4., 5 (Transporta infrastruktūras teritorija TR1)

43. Funkcionālā zona – "Transporta infrastruktūras teritorija TR1" noteikta, lai nodrošinātu transporta un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un teritorijas inženiertehnisko apgādi.
44. Atļautā izmantošana zemes vienībās Nr. 3., 4., 5.:
  - 44.1. Galvenā atļautā izmantošana:
    - 44.1.1. Transporta lineārā infrastruktūra (14002)
    - 44.1.2. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001),

- 44.2. Zemes vienības Nr. 3., 4<sup>2</sup>: piebraucamais ceļš, ko izbūvē detālplānojuma īstenošanas 1.kārtas ietvaros, atbilstoši vietējās nozīmes (E kategorija) ielas funkcijai; attālums starp ielas sarkanajām līnijām - 19m; orientējošs šķēršprofilis attēlots grafiskās daļas kartē "Savietotais inženiertīklu plāns" šķēršprofilā Nr. 2-2.
- 44.3. Zemes vienība Nr. 5: piebraucamā ceļa turpinājums, ko izbūvē detālplānojuma īstenošanas 2.kārtas ietvaros, atbilstoši vietējās nozīmes (E kategorija) ielas funkcijai ar perspektīvu ielas kategorijas maiņas iespējai uz maģistrālo ( B kategorijas ielu), ja tālākā perspektīvā, citu projektu<sup>3</sup> ietvaros tiek pieņemti lēmumi Piņķu ciema un valsts galvenā autoceļa A 5 (Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte) sasaistes pārkārtošanai. Attālums starp ielas sarkanajām līnijām - 22m. Orientējošs šķēršprofilis attēlots grafiskās daļas kartē "Savietotais inženiertīklu plāns" šķēršprofilā Nr. 3-3. Gar Piņķu kapsētas zemes vienības robežu paredz vairākpakāpju stādījumus, konkrēto zonas platumu un stādījumu sortimentu nosakot būvprojektēšanas procesā.
45. Ielu šķēršprofilus precizē būvniecības ieceres dokumentācijā. Konkrēto risinājumu izstrādā būvprojektā, pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskajiem noteikumiem un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

#### 4. Detālplānojuma realizācijas kārtība

46. Detālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un detālplānojumā izstrādātajiem principiālajiem risinājumiem.
47. Ēku un inženierbūvju būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.
48. Detālplānojuma īstenošanu, ietverot zemes vienību robežu pārkārtošanu, objektu un tam nepieciešamās infrastruktūras būvprojektēšanu, būvdarbus un teritorijas labiekārtošanu atļauts īstenot pa kārtām:
- 48.1. 1.kārta ietver tirdzniecības un pakalpojumu objekta jaunbūvi (stāvu kopplatība ~2000 m<sup>2</sup>, precizējama būvniecības ieceres dokumentācijā) jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 1, apbūves apjomam funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas, inženiertehnisko apgādi, labiekārtojumu un piebraucamā ceļa (E kategorijas ielu) ar pieslēgumu no Rīgas ielas izbūvi TR 1 teritorijā, zemes vienību Nr. 3., 4. ietvaros. Piebraucamā ceļa tehnisko risinājumu, pieslēgumā novietni Rīgas ielai precizē objekta 1.kārtas būvprojektā. Piebraucamā ceļa statusu, lietošanas termiņus u.c. nosacījumus starp detālplānojuma ierosinātāju un pašvaldību nosaka atsevišķas vienošanās ietvaros. Piebraucamajam ceļam līdz 2.kārtas izbūvei nodrošina normatīviem atbilstošu pagaidu apgriešanās laukumu
- 48.2. 2.kārta ietver piebraucamā ceļa (E kategorijas ielas) ielas turpinājuma izbūvi TR 1 teritorijā, zemes vienības Nr. 5. ietvaros, ko īsteno līdztekus tālākai zemes vienības Nr. 1 apbūves attīstībai. Tehnisko risinājumu precizē būvprojektā, tostarp ievērtējot potenciāli iespējamu savienojumu tālākai perspektīvai ar valsts galvenās nozīmes autoceļu A5 un Skolas ielu (vai Skolas un Rīgas ielas krustojumu).
49. Detālplānojuma ierosinātajam piederošās zemes vienības "Atmodas" daļas, kas izdalītas plānotajās zemes vienībās Nr. 4 un Nr.5 ielu izbūvei, atsavināmas par labu pašvaldībai normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, par atsavināšanas nosacījumiem vienojoties atsevišķas vienošanas ietvaros.

<sup>2</sup> atsevišķas zemes vienības ņemot vērā pašreizējo atšķirīgo īpašuma piederību. Perspektīvā konsolidējamās vienā zemes vienībā normatīvo aktu noteiktajā kārtībā

<sup>3</sup> <http://www.babite.lv/lv/par-ietekmes-uz-vidi-novertejuma-proceduras-piemerosanu-autocela-a5-posma-parbuvei-par-atrgaitas-autocelu/>