

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

I. PASKAIDROJUMA RAKSTS

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

Ievads	3
1. Teritorijas pašreizējā izmantošana un attīstības priekšnosacījumi	5
1.1. Teritorijas novietojums, apkārtnes apbūves konteksts	5
1.2. Teritorijas līdzšinējā izmantošana un īpašuma piederība	6
1.3. Teritorijas dabiskie apstākļi, vides kvalitāte	7
1.5. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi	10
1.3. Plānošanas konteksts	11
1.3.1. Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam	11
1.3.2. Babītes novada teritorijas plānojums	11
2. Detālplānojuma risinājums	14
2.1. Attīstības iecere un transporta risinājums	14
2.2. Funkcionālais zonējums	15
2.3. Zemes robežu pārkārtošana un adresācijas priekšlikums	15
2.4. Vizuālās ietekmes uz ainavu analīze	16
2.7. Inženiertehniskā apgāde	18
2.7.1. Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija	18
2.7.2. Lietus kanalizācija	18
2.7.3. Elektroapgāde	19
2.7.4. Gāzes apgāde	22
2.7.5. Elektronisko sakaru apgāde	22
2.8. Detālplānojuma teritorijas pierobežnieki un risinājumu prognozējamā ietekme uz apkārtējiem īpašumu	23
2.9. Detālplānojuma īstenošana	23

Ievads

Detālplānojuma izstrāde Piņķos, ietverot nekustamos īpašumus „Atmodas” (kadastra Nr. 8048 003 0001) un Rīgas iela 21 (kadastra Nr. 8048 003 0248), uzsākta, pamatojoties uz nekustamā īpašuma “Atmodas” īpašnieka SIA “Plesko Real Estate” (reģ. Nr. 40003516351) 2018. gada 7.novembra ierosinājumu (reģistrēts Babītes novada pašvaldības domē 07.11.2018. ar Nr.4113-S), Babītes novada pašvaldības domes 2018.gada 28.novembra sēdes lēmumu Nr. 14 (sēdes protokols Nr.14, 11.§) par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un apstiprināto darba uzdevumu (Nr.06-2018).

Detālplānojums sagatavots saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” prasībām detālplānojuma saturam un izstrādes procesam, ņemot vērā pašvaldības izsniegto darba uzdevumu un institūciju nosacījumus.

Detālplānojuma izstrādātājs SIA “Grupa93” (reģ. Nr. LV50103129191, www.grupa93.lv).

Detālplānojums izstrādāts, balstoties uz SIA «Arhitekta G. Vīksnas birojs» sagatavoto zemes vienības “Atmodas” apbūves ieceri¹, sadarbojoties ar transporta jomas (SIA “PRO VIA”, SIA “Solvers”, SIA “E.Daniševska birojs”), vides, inženiertehniskās apgādes, ainavu arhitektūras, zemes ierīcības u.c. speciālistiem.

Detālplānojuma izstrādes mērķis - detalizēt nekustamā īpašuma “Atmodas”, kad. Nr. 8048 003 0001, un nekustamā īpašuma Rīgas iela 21, kad. Nr. 8048 003 0276, turpmākās izmantošanas un apbūves nosacījumus, kā arī detalizēt un noteikt satiksmes infrastruktūrai un inženierkomunikācijām nepieciešamo teritoriju, zemes vienību sadalīšanas risinājumu, atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem un citiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma teritorijas platība: 3,54 ha

Galvenie uzdevumi

- Veikt teritorijas inženierizpēti un noteikt teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas pasākumus un to veikšanas nepieciešamību.
- Noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam² paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
- Veikt esošās satiksmes infrastruktūras nodrošinājuma izvērtēšanu un nodrošināt plānoto apbūvi ar nepieciešamo satiksmes infrastruktūru, nepasliktinot esošo situāciju. Plānotās ielas izdalīt, kā atsevišķus kadastra objektus.
- Visām jaunizveidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas vai ceļa.
- Detālplānojuma teritorijā paredzēt pieslēgt pie centralizētajiem inženierkomunikāciju tīkliem.
- Detālplānojuma teritorijā paredzētajiem darījuma objektiem nodrošināt atbilstošu labiekārtojumu un vides pieejamību cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

¹Būvniecības lieta BIS-71031-1282, saņemta būvatļauja (lēmuma nr. BIS-BV-4.1.-2018-5439 (no 31.10.2018., spēkā no 06.11.2018.)

² Detālplānojuma izstrāde uzsākta spēkā esot Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem; detālplānojuma redakcija sagatavota ņemot vērā ar 2020. gada 22. janvāra lēmumu apstiprināto Babītes novada teritorijas plānojumu (publiski pieejams https://geolativija.lv/geo/tapis#document_16525 un <http://www.babite.lv/lv/pasvaldiba/normativie-akti/teritorijas-planojums/>; īstenojams no 2020.gada 23.maija).

- Veikt esošās ainavas izvērtējumu un atspoguļot plānotās apbūves ietekmi uz apkārtesošo ainavu.
- Detālpārplānojuma izstrādes gaitā izvērtēt teritorijas meliorācijas sistēmu un nepieciešamības gadījumā paredzēt tās pārkārtošanas projektu, ko izmantot detālpārplānojuma teritorijas apbūves plānošanā.
- Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
- Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.

Detālpārplānojuma sastāvā, atbilstoši Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" un darba uzdevuma prasībām iekļautās daļas:

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS - ietver detālpārplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar pieguļošajām teritorijām. Paskaidrojuma rakstā iekļauti attēli, shēmas u.c. informatīvi paskaidrojoša rakstura ilustrācijas.

II DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI - ietver detalizētas prasības teritorijas izmantošanai, tostarp atļautās izmantošanas veidus, apbūves parametrus, nosacījumus labiekārtojumam, vides pieejamībai, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, apbūves izvietojumam u.c atbilstoši darba uzdevumam un saņemtajiem institūciju nosacījumiem.

III DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA - izstrādāta uz aktuālas, LKS 92 TM koordinātu sistēmā sagatavotas topogrāfiskās kartes pamatnes mēroga 1:500, wektorfailu (dwg*), pārlūkfailu (pdf*) un izdruku (M 1: 1000) formātos Grafiskā daļā sastāvā sagatavotas kartes: "Teritorijas esošā izmantošana un esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi", "Zemes ierīcības plāns", "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācija", "Savietotais inženiertīklu plāns".

Inženierkomunikāciju principiālās pārskata shēmas ("Ūdensapgāde", "Sadzīves kanalizācija", "Lietus ūdeņu kanalizācija", "Elektroapgāde", "Apgaismes infrastruktūra", "Sakaru apgāde", "Gāzes apgāde" apkārtnes kontekstā iekļautas Paskaidrojuma rakstā.

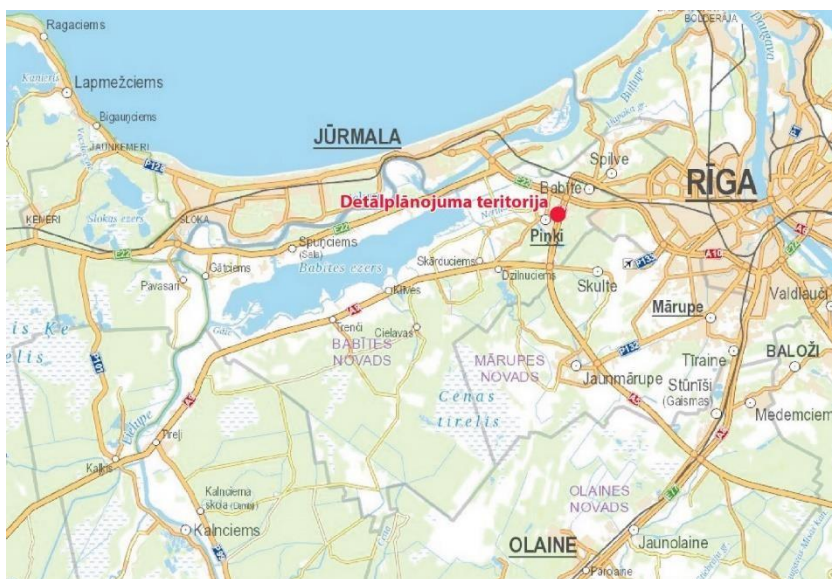
Detālpārplānojuma dokumentācijas daļā "**PIELIKUMI**" ietvertas detālpārplānojuma risinājumu paskaidrojošās izpētes ("Teritorijas inženierģeoloģiskā izpēte", "Vizuālās ietekmes analīze", "Transporta plūsmu izpēte").

Detālpārplānojuma dokumentācijas daļā "**PĀRSKATS**" ietverta detālpārplānojuma izstrādes procesuraksturojošā pamatinformācija.

Pilnveidotās redakcijas ietvaros pēc būtības nav mainīta attīstības iecere, taču ir pārskatīts transporta organizācijas risinājums un attiecīgi precizēts plānotā objekta novietojums zemes vienībā "Atmodas", pamatojoties uz VSIA "Latvijas valsts ceļi" (LVC) sniegto atzinumu par detālpārplānojuma 1.redakciju un aktualizētajiem nosacījumiem (pievienoti detālpārplānojuma dokumentācijas daļā "Pārskats par detālpārplānojuma izstrādi"), ņemot vērā LR Satiksmes ministrijas aktualitātes valsts galveno autoceļu (t.sk. autoceļa A5 (Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte)) attīstībā (<https://www.sam.gov.lv/lv/jaunums/linkaits-valsts-celu-ilgtermina-attistibas-strategijas-darbi-ir-sakusies>, <http://www.babite.lv/lv/par-ietekmes-uz-vidi-novertejuma-proecduras-piemerosanu-autocela-a5-posma-parbuvei-par-atrgaitas-autocelu/>).

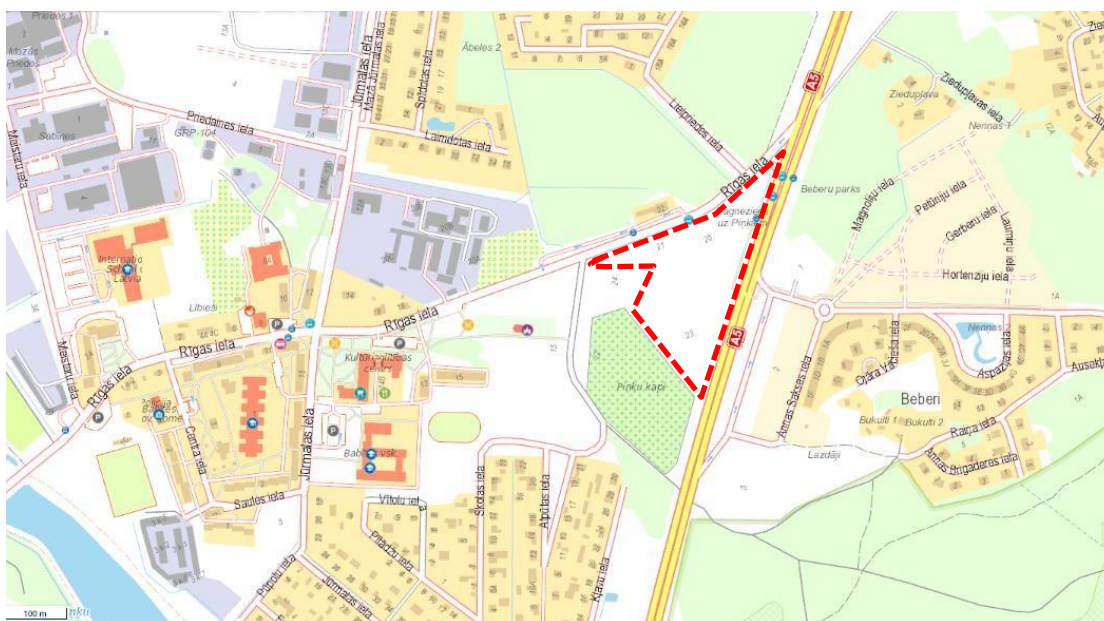
1. Teritorijas pašreizējā izmantošana un attīstības priekšnosacījumi

1.1. Teritorijas novietojums, apkārtnes apbūves konteksts



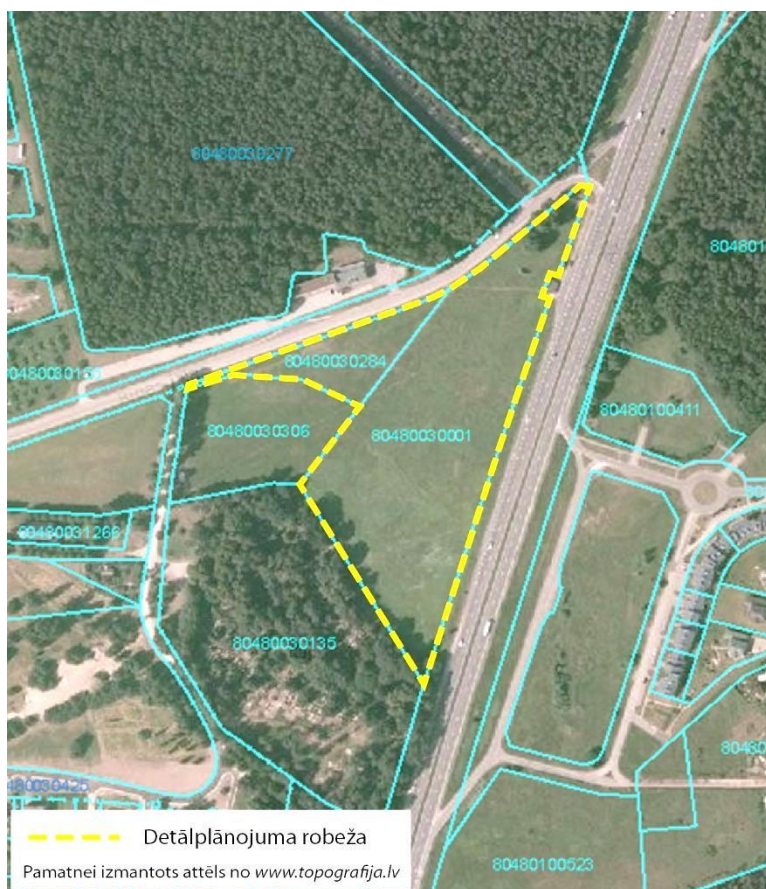
Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novadā, Babītes pagastā, Piņķu ciemā, tā austrumu daļā. Teritorija atrodas starp Rīgas ielu un A 5 šoseju (valsts galvenās nozīmes autoceļš Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte)), dienvidrietumu pusē robežojas ar Piņķu kapsētas teritoriju, rietumu pusē – ar neapbūvētu, Babītes novada pašvaldībai piederošu zemes vienību.

1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums Babītes novadā



2.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums apkārtnes kontekstā

1.2. Teritorijas līdzšinējā izmantošana un īpašuma piederība



Detālpārplānojuma teritorijā ir iekļautas 2 zemes vienības:

- nekustamais īpašums "Atmodas" (kadastra Nr. 8048 003 0001) Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā, reģistrēts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000115786. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0001, kuras platība ir 3,05 ha, īpašnieks SIA „Plesko Real Estate”, reģistrācijas Nr.40003516351.

- nekustamais īpašums Rīgas ielā 21 (kadastra Nr.8048 003 0276) Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā, reģistrēts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000549733. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības 0,4997 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0284.

3. attēls. Zemes vienību struktūra detālpārplānojuma teritorijā un tās apkārtnē.

Teritorija līdzšinējā laikā nav bijusi apbūvēta. Atbilstoši VZD Kadastra sistēmā reģistrētajiem datiem, līdzšinējais zemes lietošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme - pļava.

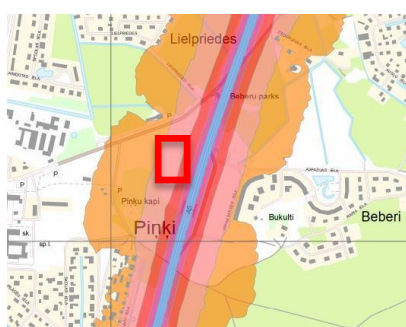


4. attēls. Detālpārplānojuma pašreizējā izmantošana (skats no A 5 šosejas (valsts galvenās nozīmes autoceļa Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte))

Vides aspekti

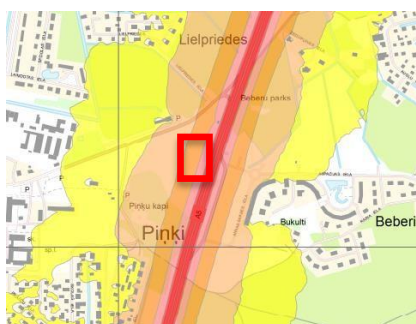
Saskaņā ar Dabas datu sistēmas "Ozols" informāciju, teritorija neiekļaujas un nerobežojas ne ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām ne aizsargājamiem objektiem, tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai sugas. Saskaņā ar piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistru⁴ teritorijā neatrodas un tā nerobežojas nedz ar piesārņotu nedz potenciāli piesārņotām vietām.

No vides kvalitāti ietekmējošiem faktoriem atzīmējam satiksmes intensitāte uz A5 (Rīgas apvedceļš (Salaspils-Babīte))⁵, kas būtiski ietekmē vides trokšņa līmeni apkārtējās teritorijās⁶ (skat. 6., 7., 8. attēlus – izkadrējumus no Trokšņu kartēm (AS "LVC", 2017.g.)



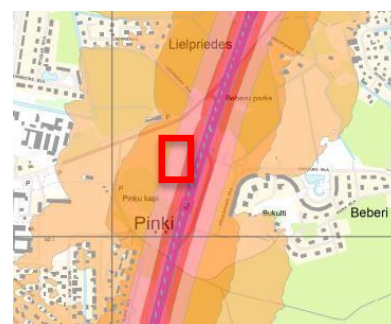
Diennakts trokšņa līmenis rādītājs

Ldiena
Trokšņa izklide
Ldiena dB(A)
55-59
60-64
65-69
70-74
>75



Diennakts trokšņa līmenis rādītājs

Lnakts
Trokšņa izklide
Lnakts dB(A)
45-49
50-54
55-59
60-64
65-69



Diennakts trokšņa līmenis rādītājs

Lvakars
Lvakars dB(A)
50-54
55-59
60-64
65-69
70-74
>75

Attīstības ieceres
teritorija

Saskaņā ar AS "Latvijas Valsts ceļi" informāciju⁷ vides trokšņa robežlielumu pārsniegumi ir konstatēti detālplānojumā teritorijas apkārtnē esošajā dzīvojamā apbūvē. Detālplānojuma teritorija no tās atrodas 300 m un vairāk metru attālumā, vai izvietojas otrpus autoceļam A5.

Detālplānojumā teritorijā plānotās attīstības ieceres (tirdzniecības centrs) īstenošana, raugoties no vides trokšņu līmeņa, nav pretrunas. Detālplānojuma teritorijā kopumā tiek plānota Publiskā apbūve un Jaukta centra apbūve, atļauto izmantošanas veido saraksta neiekļaujot izglītības un zinātnes iestāžu apbūvi, veselības aizsardzības iestāžu apbūvi, sociālās aprūpes iestāžu apbūvi, kuri ir uzskatāmi par jutīgiem pret vides troksni, tostarp teritorijā nav plānota dzīvojamā apbūve.

Ņemot vērā iepriekšminēto, detālplānojumā speciālas prasības vides trokšņa mazināšanai netiek noteiktas.

⁴ <http://parissrv.lv/gmc.lv/#viewType=pppvMapView&incrementCounter=1>

⁵ vidējā satiksmes intensitāte diennaktī - vairāk kā 15 000 auto, t.sk. 26 % kravas auto (LVC, 2019.g.)

<https://lvceli.lv/informacija-un-dati/#satiksmes-intensitate>

⁶ Informācija no Trokšņu kartēm <https://lvceli.lv/informacija-un-dati/#>

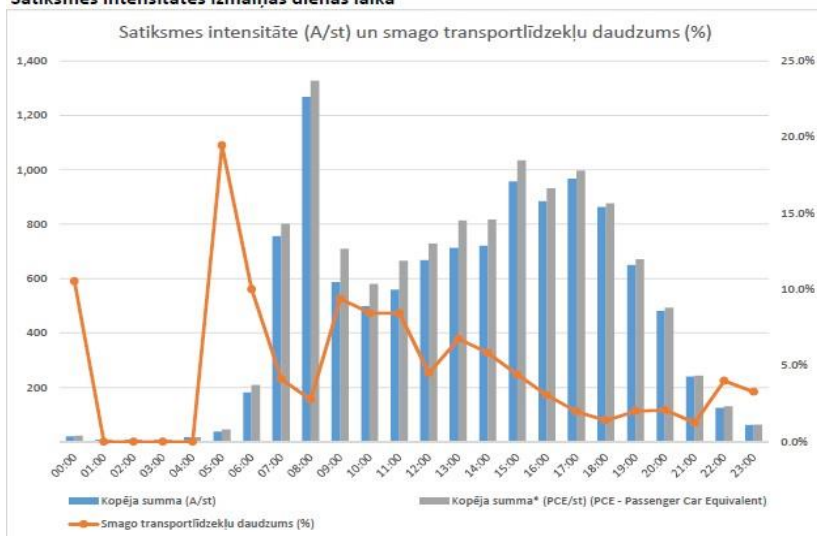
⁷ Informācija no Trokšņu kartēm <https://lvceli.lv/informacija-un-dati/#>

1.4. Transporta situācija un inženiertehniskā apgāde

Pašreizējā situācijā attīstāmās zemes vienības "Atmodas" piekļūšana nav atrisināt – lai arī zemes vienība gandrīz 400 m gara frontē robežojas ar valsts galveno autoceļu A 5, līdzšinējā laikā pieslēgums nav bijis nodrošināts un tā izveides iespējas ir sarežģītas. Saskaņā ar VSIA "LVC" nosacījumiem, piekļuve zemes vienībai organizējamā no pašvaldības ielu tīkla. Faktiskajā situācijā piekļuvei attīstāmajai zemes vienībai no Rīgas ielas puses ir jāšķērso pašvaldībai piederoša zeme. Detālpārplānojuma 1.redakcijas izstrādes ietvaros tika veikta transporta plūsmu uzskaitē un izpēte atbilstoši VSIA "LVC" izvirzītajām prasībām analizējamajiem krustojumiem un scenārijiem, kā arī salīdzināmajiem objektiem⁸. Aktuālie satiksmes plūsmu izpētes dati detālpārplānojuma teritorijai tuvākajos būvējamajos krustojumos.

11., 12. attēli. Aktuālie satiksmes plūsmu intensitātes dati, 2020.gada septembris, darba diena

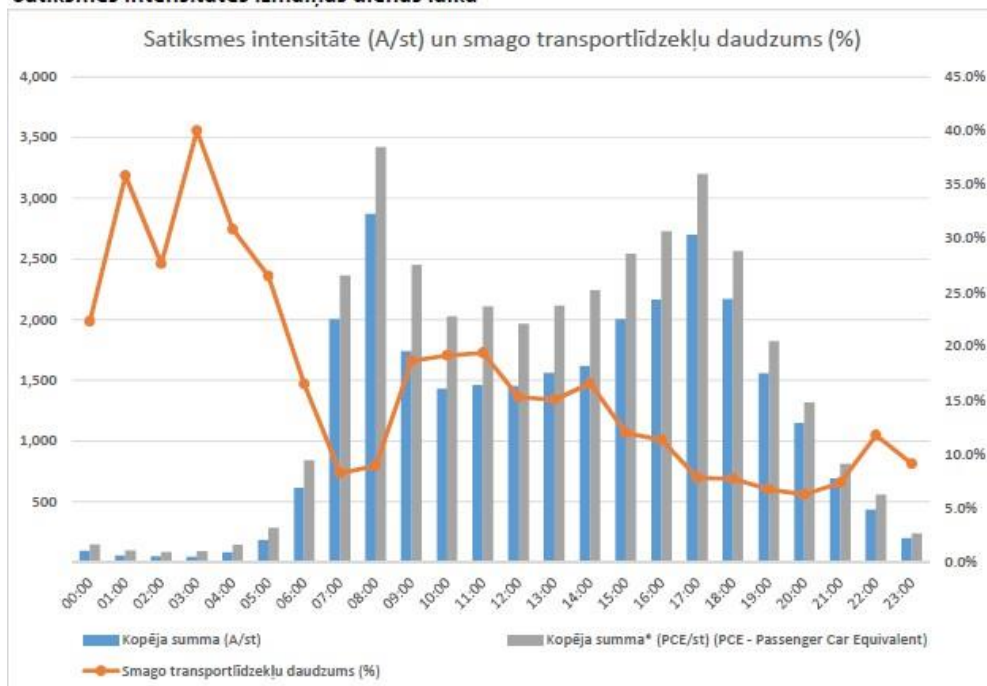
Satiksmes intensitātes izmaiņas dienas laikā



Satiksmes intensitātes izmaiņas dienas laikā

Piņķi: Ceļš A5 - Rīgas iela
23-Sep-2020 / Trešdiena

Satiksmes intensitātes izmaiņas dienas laikā



⁸Pievienota detālpārplānojuma dokumentācijas daļā "Pielikumi (izpētes)", 3.pielikumā

Nemot vērā LR Satiksmes ministrijas uzsāktās aktivitātes valsts galveno autoceļu (t.sk. autoceļa A 5) attīstībā (<https://www.sam.gov.lv/lv/jaunums/linkaits-valsts-celu-ilgtermina-attistibas-strategijas-darbi-ir-sakusies>, <http://www.babite.lv/lv/par-ietekmes-uz-vidi-novertejuma-proceduras-piemerosanu-autocela-a5-posma-parbuvei-par-atrgaitas-autocelu/>), kuru risinājumi vēl tiks analizēti vairāku gadu garumā un lēmumi pieņemti plašāku, valsts mēroga projektu ietvaros, detālplānojuma pilnveidotajā redakcijā iekļauts satiksmes organizācijas risinājums prioritāri orientēts uz piekļuvi attīstāmai teritorijai no Rīgas ielas (skat. grafiskās daļas karti "Attīstības iecere. Satiksmes organizācija". Transporta plūsmu izpētes materiālā - 1.scenārijs (ar jaunbūvējamo objektu ar piekļuvi no Rīgas ielas, bez izmaiņām esošajā Rīgas ielas pieslēgumā A5)).

Inženiertehniskā apgāde teritorijā līdzšinējā laikā nav bijusi nodrošināta. Esošo maģistrālo inženierkomunikāciju pieejamība un pieslēgumu iespējas ir apzinātas un izvērtētas, pamatojoties uz institūciju - inženierkomunikāciju turētāju sniegto informāciju un nosacījumiem detālplānojuma izstrādei. Teritoriju ir paredzēts pieslēgt visiem nepieciešamajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem - skat. tālāk sadaļā "Detālplānojuma risinājums".

a. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Uz detālplānojuma teritoriju attiecas sekojošas aizsargjoslas un citi aprobežojumi:

- individuāli noteikta aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts nozīmes arhitektūras pieminekli „Piņķu Sv. Nikolaja luterāņu baznīca (Nr.8485, kods 7314020201),
- ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (kods 7311090900),
- aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu (aizsargjoslas kods 7312010101),
- aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru un tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (kods 7312040100, ap elektronisko sakaru iekārtu ārējo skapi (kods 7312040900)),
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu pazemes kabeļu līniju (kods 7312050201),
- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 MPa (kods 7312030301),
- aizsargjoslas teritorija ap kapsētu (kods 7316080100),
- aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem (kods 7312030301) - *atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumā noteiktajai*
- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (apgrūtinājuma kods 7312070202) un 15 km zona ap starptautisko lidostu "Rīga" kontrolpunkta, kur objektu būvniecība, ierīkošana, izvietošana, kas var veicināt putnu masveidīgu pulcēšanos (pastāvīgs barības avots un ligzdošanas vietas) saņemams VAS "Civilās aviācijas aģentūra" saskaņojums,
- 5 km rādiusā ap lidlauka "Rīga" kontrolpunktu (TIN16)*,
- 5 km rādiusā ap lidlauka "Rīga" sliekšņiem (TIN17)*,
- auto satiksmes radīto trokšņu robežlieluma pārsnieguma teritorija (TIN19)*

** atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumā noteiktajai*

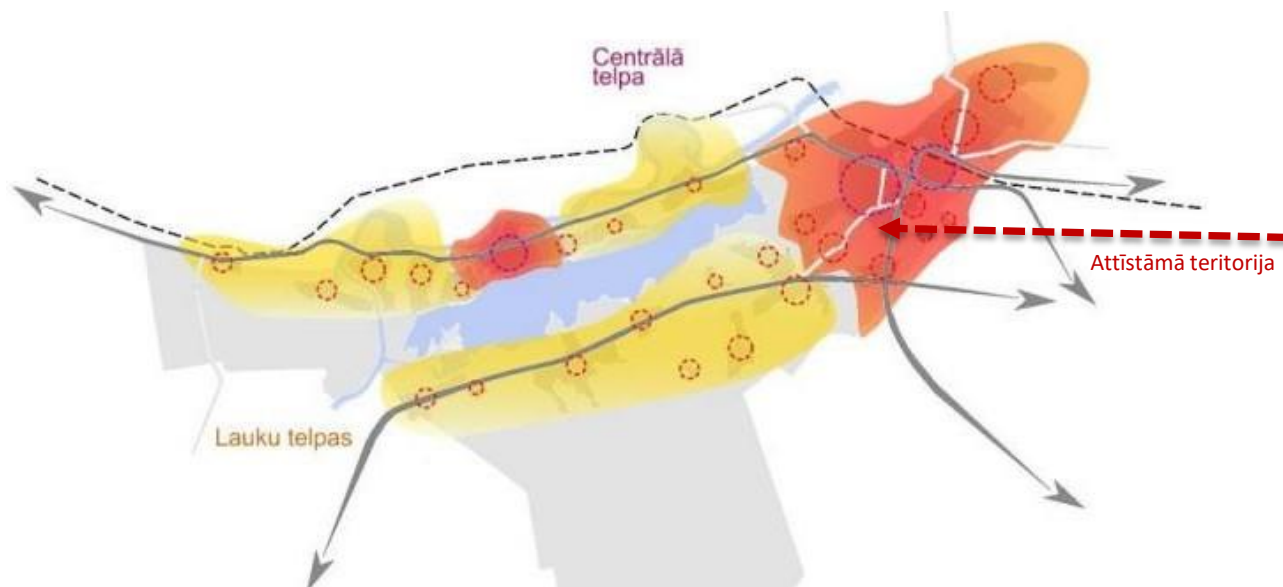
Aizsargjoslas u.c. aprobežojumi atbilstoši mēroga noteiktībai ir uzrādīti grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošana. Teritorijas esošās izmantošanas aprobežojumi", detalizēti, ietverot katras aizsargjoslas konkrēto platību katrā jaunveidojamā zemes vienībā - grafiskās daļas kartē "Zemes ierīcības plāns".

Plānotās attīstības ieceres - tirdzniecības centra jaunbūve zemes vienībā "Atmodas" īstenošana nav pretrunā no teritoriju skarošo aizsargjoslu u.c. apgrūtinājumu viedokļa. Aizsargjoslu likumā un no tā izrietošo MK nosacījumu prasības tiek ievērotas.

1.3. Plānošanas konteksts

1.3.1. Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam

Attīstāmā teritorija saskaņā ar Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam telpisko perspektīvu iekļaujas Piņķu ciema, kā novada administratīvā centra teritorijā, kas definēts kā novada dinamiskais attīstības kodols, nodrošinot publiskos pakalpojumus un piesaistot investīcijas⁹.



13.attēls. Izkadrējums no Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam Telpiskās perspektīvas

Attīstības ieceres īstenošana papildinās tirdzniecības un pakalpojumu pieejamību novadā, sekmējot Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2030.gadam stratēģisko mērķu sasniegšanu

- stratēģiskais mērķis (SM2) – „Laikmetīga uzņēmējdarbība”: “Uzņēmējdarbībai labvēlīgas vides radīšana novada teritorijā, atbalstot tradicionālo un inovatīvo nozaru attīstību, investīciju piesaisti un kapitāla pieaugumu...”
- stratēģiskais mērķis (SM3) - “Pievilcīga dzīves telpa” : “Kvalitatīvas un racionālas infrastruktūras attīstīšana, kas respektē dabas vidi un kalpo par pievilcīgas dzīves telpas pamatu, ietverot laikmetīgu pakalpojumu pieejamību. “

t.sk. tiks sekmēta ilgtermiņa prioritāšu sasniegšana:

- ilgtermiņa prioritāte (IP2) - Uzņēmējdarbības atbalsts
- ilgtermiņa prioritāte (IP3) - Infrastruktūras sakārtošana un attīstīšana

1.3.2. Babītes novada teritorijas plānojums

Saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2018.gada 28.novembrī apstiprināto darba uzdevumu Nr.06-2018 detālplānojuma izstrādei, detālplānojuma izstrāde tika uzsākta spēkā esot Babītes pagasta teritorijas plānojumam 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Detālplānojuma izstrādes procesa laikā ir stājies spēkā jauns Babītes novada teritorijas plānojums¹⁰ (publiski pieejams https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_16525).

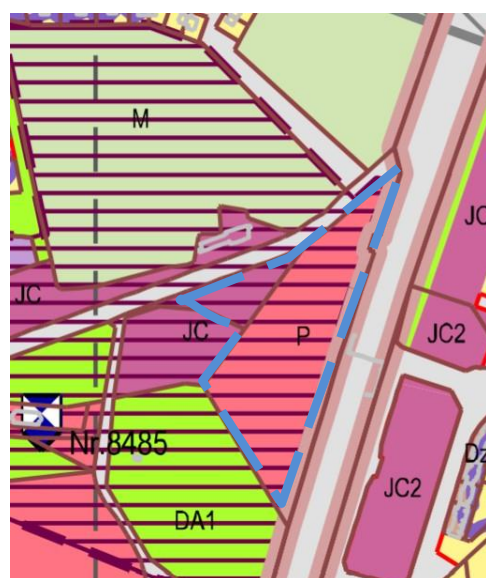
⁹ Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam, 9.lpp

¹⁰ Apstiprināts ar 2020. gada 22. janvāra lēmumu, īstenojams no 23.05.2020.

14.attēls. Funkcionālais zonējums no līdzšinējās TP (izkadrējums no Babītes pagasta teritorijas plānojumā 2008.-2019.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumā 2005.2017.gadam)



15.attēls. Funkcionālais zonējums no spēkā esošā TP (izkadrējums no Babītes novada teritorijas plānojumā no 2020.gada) (spēkā esošs, īstenojams no 23.05.2020.)



P PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA
 JC JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA
 detālpārplānojuma robeža

Salīdzinot atļauto izmantošanas veidu spektru un apbūves parametrus iepriekšējā un jaunajā teritorijas plānojumā, attiecībā uz attīstāmās zemes vienību "Atmodas" izmantošanas iespējām nav konstatējamas būtiskas atšķirības (skat. 2., 3. tabulu), t.sk. ierobežojumi tirdzniecības funkcijas objektu apbūves iespējām zemes vienībā. Būtiskākās izmaiņas:

- teritorijas plānojuma līmenī nav noteiktas plānotās ielu sarkanās līnijas - to izvērtēšana un noteikšana ir deleģēta lokālplānojumu vai detālpārplānojumu izstrādes procesā. Attiecībā uz DP teritoriju, tātad, līdz ar līdzšinējā TP spēkā zaudēšanu, no dienas kārtības ir noņemts jautājums par vairāk līmeņa šķērsojumu/ tuneļa savienojumu pāri/zem A5, kam savulaik bija rezervēts koridors sarkanajās līnijās;
- zona, kurā darbība jāsauc ar VAS "LVC" pēc būtības aizstāta ar AS "LVC" iesaisti plānošanas procesos ciktāl tiktāl to nosaka vispārīgie normatīvie akti;
- zonējuma apzīmējumi, atļauto izmantošanu terminoloģija, apbūves parametru aprēķināšana – pēc valstī vienotajām MK 240 (VAN) prasībām, detalizēti konkrētam izmantošanas veidam

2.tabula. Teritorijas izmantošanai un apbūves parametru salīdzinājums

	Babītes pagasta teritorijas plānojums 2008.-2019.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojums 2005.2017.gadam funkcionālais zonējums		Babītes novada teritorijas plānojuma no 2020.gada funkcionālais zonējums	
Funkcionālā zona	Darījuma iestāžu apbūves teritorija (D)	Līnībūvju apbūves teritorijas (TL)	Publiskās apbūves teritorija (P)	Jaukta centra apbūves teritorija (JC)
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	269.1.1. darījumu iestāde; 269.1.2. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;	305.1. transporta infrastruktūras objekti	Tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)	Tirdzniecības un/ vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)

	Babītes pagasta teritorijas plānojums 2008.-2019.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojums 2005.2017.gadam funkcionālais zonējums		Babītes novada teritorijas plānojuma no 2020.gada funkcionālais zonējums	
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (ha)*	271. Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība - atkarībā no funkcionālās nepieciešamības.		0,15	0,15
Maksimālais stāvu skaits*	275.1. D - 3 stāvi, ieskaitot jumta stāva izbūvi 276.2. 4 līdz 12 stāvi – nosakāms Plānošanas un arhitektūras uzdevumā vai detālpārplānojuma darba uzdevumā, bet ne vairāk kā 48 metri.		Līdz 4	Līdz 4
Maksimālais apbūves blīvums*	50%		60%	60%
Maksimālā apbūves intensitāte	150% - 270% atkarībā no atļautā maksimālā stāvu skaita un precizējama Plānošanas un arhitektūras uzdevumā vai detālpārplānojuma darba uzdevumā.		Līdz 260% ¹¹	Līdz 220% ¹²
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs	10%		30% ¹³	40% ¹⁴

	Babītes pagasta teritorijas plānojums 2008.-2019.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojums 2005.2017.gadam funkcionālais zonējums		Babītes novada teritorijas plānojuma no 2020.gada funkcionālais zonējums	
Funkcionālā zona	Darījuma iestāžu apbūves teritorija (D)	Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL)	Publiskās apbūves teritorija (P)	Jaukta centra apbūves teritorija (JC)
Teritorijas izmantošanas veidi	268.1. darījumu būves: 268.1.1. darījumu iestāde; 268.1.2. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve; 268.1.3. degvielas uzpildes stacija; 268.1.4. noliktavu būves; 268.2.sabiedriskas būves: 268.2.1. pārvaldes iestāde; 268.2.2. kultūras iestāde; 268.2.3. zinātnes iestāde; 268.2.4. sporta un rekreācijas būve; 268.2.5. veselības aprūpes iestāde; 268.2.6. sociālo pakalpojumu iestāde; 268.2.7. izglītības iestāde; 268.3. palīgizmantošana: 268.3.1. saimniecības ēka; 268.3.2. garāžu ēka; 268.3.3. dzīvoklis;	305.1. transporta infrastruktūras objekti 304.1.1. piebrauktuve; 304.1.2. laukums; 304.1.3. autostāvvietas; 304.1.4. dzelzceļa infrastruktūras objekti; 304.1.5. valsts autoceļš; 304.1.6. pašvaldības ceļš; 304.1.7. komersantu ceļš; 304.1.8. māju ceļš; 304.1.9. gājēju ceļš; 304.1.10.iela; 304.2. hidrobuves: 304.2.1. meliorācijas grāvis; 304.2.2. dambis; 304.2.3. krasta aizsargbūves; 304.2.4. sūkņu stacija; 304.3.darījumu būve - degvielas uzpildes stacija; 304.4. palīgizmantošana: 304.4.1. īslaicīgas lietošanas būve; 304.4.2. īslaicīgas lietošanas būve - tirdzniecības un /vai pakalpojumu būve;	368. Biroju ēku apbūve (12001). 369. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002). 370. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003). 371. Kultūras iestāžu apbūve (12004). 372. Sporta ēku un būvju apbūve (12005). 373. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006). 374. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007). 375. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008). 376. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009). 377. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010). 378. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011) 379. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).	465. Savrupmāju apbūve (11001). 466. Rindu māju apbūve (11005). 467. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006). 468. Biroju ēku apbūve (12001). 469. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002). 470. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003). 471. Kultūras iestāžu apbūve (12004). 472. Sporta ēku un būvju apbūve (12005). 473. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006). 474. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007). 475. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008). 476. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009). 477. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010). 478. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011). 479. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Detālpārplānojuma risinājums iekļaujas TP atļauto izmantošanu, apbūves parametru u.c. nosacījumu spektrā, nosacījumus detalizējot un precizējot atbilstoši konkrētās vietas kontekstam un attīstības iecerēm, kas zināmas uz attiecīgo detālpārplānojuma izstrādes brīdi (skat. detālpārplānojuma dokumentācijas daļu II. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi).

¹¹ maksimāli pieļaujamais, diferencēti atšķirīgiem izmantošanas veidiem

¹² maksimāli pieļaujamais, diferencēti atšķirīgiem izmantošanas veidiem

¹³ aprēķina metodika pēc MK 240 (VAN)

¹⁴ aprēķina metodika pēc MK 240 (VAN)

2. Detālplānojuma risinājums

2.1. Attīstības iecere un transporta organizācijas risinājums

Detālplānojuma izstrādes nolūks un būtība ir nodrošināt priekšnoteikumus tirdzniecības centra attīstības ieceres īstenošanai, precizējot attīstītājam piederošā nekustamā īpašuma "Atmodas", gan artā piekļuvi skartās pašvaldības zemes vienības Rīgas iela 21 (kadastra Nr. 8048 003 0248) turpmākās izmantošanas un apbūves iespējas, satiksmes infrastruktūrai un inženierkomunikācijām nepieciešamās teritorijas, attiecīgi zemes vienību sadalīšanu publiskās infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūvei, tiesisko ietvaru to tālākās apsaimniekošanas nodrošināšanai.



16.attēls. Attīstības ieceres principiālais risinājums

Plānotais attīstības ieceres mērogs: tirdzniecības centra jaunbūve aptuveni 4000 m² kopplatībā, (īstenojot apbūves programmu pilnā apjomā), no kuras 1.kārtā plānots izbūvēt ~2000 m². Kopējais plānotais autostāvvietu skaits ~155, kuras paredzēts izbūvēt

faktiski līdz ar 1.kārtas īstenošanu.

Ēku plānots izvietota ar galveno fasādi pret valsts autoceļu A5, autostāvvietas paredzētas tās ziemeļu pusē, bet preču piegādes zona ēkas aizmugurē (Piņķu kapsētas pusē).

Attīstības ieceres īstenošanai paredzēts izbūvēt piebraucamo ceļu atbilstoši E kategorijas profilam ar pieslēgumu no esošās Rīgas ielas (orientējoši - ieņemim SIA "Venteko" biroja ēkai). Lai paaugstinātu satiksmes drošību un caurlaidspēju Rīgas ielā, pieslēguma izbūves saistībā paredzēts atbilstoši pārbūvēt Rīgas ielu posmu no Skolas ielas līdz Lielpriedes ielai, t.sk. izbūvējot atbilstošas papildus manevru joslas ar LVS atbilstošiem izvērsumiem, nodrošināt nepieciešamos uzlabojumus gājēju un veloinfrastruktūrā (skat. *detalizēti grafiskās daļas kartē "Attīstības iecere. Transporta risinājums"*). Tālākā perspektīvā, apbūves programmas īstenošanas 2. kārtā, detālplānojuma teritorijā paredzēts jaunizbūvētā piebraucamā ceļa/ielas turpinājums gar zemes gabala robežu gar Piņķu kapiem ar apgriešanās laukumu, tostarp paredzot iespēju, ja citu plašāka mēroga projektu ietvaros tiek pieņemti lēmumi Piņķu ciema un valsts galvenā autoceļa A5 (Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte) sasaistes pārkārtošanai)¹, tad šī iela gar Piņķu kapiem var būt izmantojama gan savienojumam ar A5 (*tāpēc gar A5 rezervēta arī 25 m neapbūvējama zona gar visu gabala "Atmodas" malu*), gan savienojuma ar Skolas ielu/Skolas Rīgas ielas krustojumu. *Jaunveidojamās ielas šķērsprofili iekļauti grafiskās daļas "Savietotais inženiertīklu plāns" lapā.*

¹ <https://www.sam.gov.lv/lv/jaunums/linkaits-valsts-celu-ilgtermina-attistibas-strategijas-darbi-ir-sakusies>
<http://www.babite.lv/lv/par-ietekmes-uz-vidi-novertejuma-proceduras-piemerosanu-autocela-a5-posma-parbuvei-par-atrgaitas-autocelu/>,

2.2. Funkcionālais zonējums

Attīstības iecere iekļaujas Babītes novada teritorijas plānojumā definēto funkcionālo zonu atļauto izmantošanu ietvaros (skat. grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums. Galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi") kas attiecināta uz detālplānojuma teritoriju, detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizējot atļautās izmantošanas veidus, apbūves parametrus un u.c. nosacījumus (skat. detālplānojuma dokumentācijas daļu "Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi").

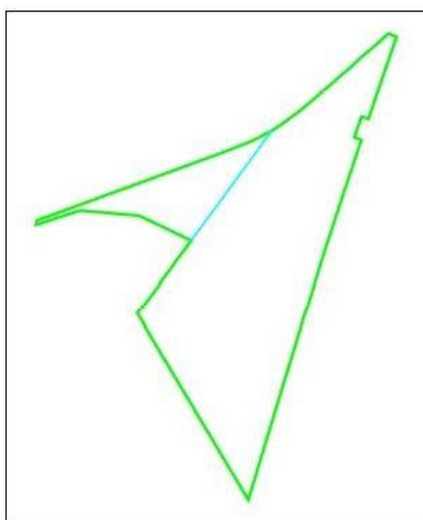
Detālplānojuma risinājums paredz:

- 1) Ielu infrastruktūras izbūvei nepieciešamās zemes vienību daļas izdalīt atsevišķās zemes vienībās, tostarp nosakot ielu sarkanajās līnijās (Transporta infrastruktūras teritorija TR1),
- 2) Publiskās apbūves teritorijā (P1), kas plānota komerciālu objektu attīstībai, konkretizēts atļauto izmantošanu veidu spektrs (zemesvienība Nr. 1 – prioritāri tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūvei un saistītajai labiekārtojuma infrastruktūrai, t.sk. autostāvvietām, kā arī citas atļautās izmantošanas, kas ir atļautas teritorijas plānojumā P zonās, izņemot sociālās infrastruktūras objektus, kuriem šīs teritorija transporta ģeogrāfiskā novietojumā un vides trokšņu ietekmes kontekstā nav pamatojuma;
- 3) Jauktas centru apbūves teritorijas (JC1) - jauktas izmantošanas funkcijas, atbilstoši teritorijasplānojuma, izņemot dzīvojamo funkciju (ņemot vērā vides trokšņa ietekmes).

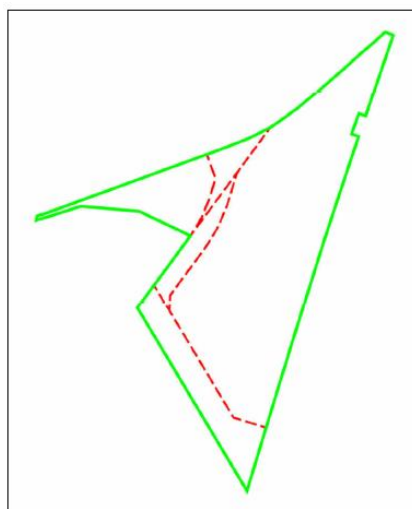
Konkrēto izmantošanu precizē pašvaldība, pieņemot tālākos lēmumus par šīs pašvaldībai piederošās zemes izmantošanu.

2.3. Zemes robežu pārkārtošana un adresācijas priekšlikums

Zemes robežu pārkārtošana un zemes vienību veidošanu plānota atbilstoši grafiskās daļas kartei "Zemes ierīcības plāns", plānoto ielu izdalīt atsevišķā zemes vienībā. Ja nepieciešams, zemes ierīcību ir atļauts īstenot pa kārtām. *Atsevišķas zemes vienības ielas sarkanajās līnijās attēlots ņemot vērā pašreizējo atšķirīgo īpašuma piederību. Perspektīvā konsolidējamās vienā zemes vienībā normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.*



17.attēls. Zemes vienību robežas pirms zemes ierīcības plāna izstrādes



18.attēls. Zemes vienību robežas pēc zemes ierīcības plāna izstrādes

Jaunveidojamajām zemes vienībām un objektiem piešķir adresi atbilstoši Babītes novadā pieņemtajai adresācijas sistēmai.

2.4. Vizuālās ietekmes uz ainavu analīze

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Piņķu Sv. Nikolaja luterāņu baznīcas aizsardzības zonas (valsts aizsardzības Nr.8485) teritorijā (skat. 20.attēlu).



19.attēls. Detālplānojuma teritorija, attīstības ieceres (plānotā TC un autostāvvietu zonas) risinājums kultūras pieminekļa aizsargjoslas robežās kontekstā.

Izvērtējot plānotā objekta vizuālo ietekmi uz ainavu arhitektūras pieminekļa un tā aizsardzības zonas kontekstā, caurskatītas pieminekļa individuālās aizsardzības zonas projekta dokumentācijā¹⁶ ietvertās skatu analīzes, pirmkārt pievēršot uzmanību tā ietvaros definētajiem vērtīgajiem ainavas elementiem, un tie ir:

- 1) *nozīmīgākais arhitektūras pieminekļa uztveres skatu punkts no Piņķu centra - Rīgas/Jūrmalas ielu krustojuma puses,*
- 2) *aleja no Rīgas ielas uz kapiem,*
- 3) *fona mežs.*

Vizuālās ietekmes izpētē iekļautas esošās situācijas fotofiksācijas un plānotā objekta būvapraksts analizēts arhitektūras pieminekļa uztveramības kontekstā izmantojot 3D modeli, kā arī kombinējot fotomontāžā. Veiktā analīze ļauj secināt, ka detālplānojumā paredzēta attīstības iecere to īstenojot plānotajā būvvieta un apjomā neradīs negatīvu ietekmi uz ainavu, nekonfliktēs ar arhitektūras pieminekli un tā uztveramību:

- 1) *DP teritorijā plānotais objekts atrodas attālu – vairāk kā 250 m attālumā uz austrumiem no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorijas daļā /meža ielokā pie autoceļa A5, kuru nobaznīcas tiešās uztveres ainavas zonas nodala gan Piņķu kapsētas meža kvartāls, gan kapsētas ceļa koku aleja;*
- 2) *Raksturīgākie skatu punkti uz baznīcu no Piņķu ciema puses, t.sk. tuvā ainavas telpa, netiek skarta un skats netiek aizsegts, t.sk. aizsargjoslas pamatojumā, kā galvenais skatu punkts, kurāsaskatāms simetriskais vēsturiskais baznīcas plānojums (no Rīgas ielas un Jūrmalas ielaskrustojuma puses) netiks ietekmēts;*
- 3) *Skatā no A5 šosejas un Rīgas ielas virzienā uz Piņķiem projektētās ēkas zems un*

lineārais siluets ar baznīcas torni nekonkurē. Būtiski uzsverams, ka šajā skatu virzienā kapsētas un kapsētas ceļa koku aleja baznīcu faktiski aizsedz jau pašreizējā situācijā, savukārt DP teritorijā projektētā ēka, līdzīgi, kā Rīgas ielas pretējā pusē esošā «VentEko» biroja ēka npaceļas pāri koku galotnēm, līdz ar to bažām par savstarpēju konfliktu attiecībā starp baznīcas un plānotā tirdzniecības centra būvapjomiem nav pamata;

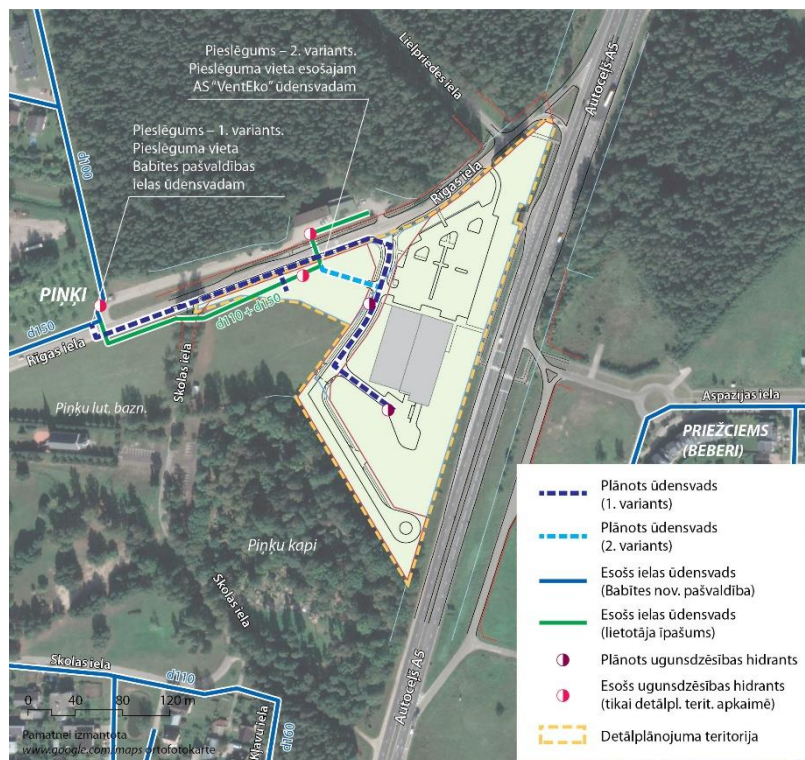
- 4) Starp TC objektu un Piņķu baznīcas zemes vienību, pa "Atmodas" zemes vienības robežu tiek plānota papildus apstādījumu josla;*
- 5) Objekta apkārtnes labiekārtojumā izmantojams reljefa dažādošanas paņēmieni.*
- 6) Plānotajām tirdzniecības centra fasādēm korporatīvi vienoto vizuālo identitāti tiek piedāvāts dažādot, jo īpaši attiecībā uz piegādes daļu, tās fasāžu apdarē plānojot koka brusas u.tml. risinājumus, lai piegādes daļu veiksmīgāk integrētu kopējā būvapjomā un apkārtējā ainavā. Tādējādi kopumā plānotā objekta RIMI korporatīvās identitātes tonis u.c. vadlīnijas būs ainavā iedēris. Risinājums tiks precizēts būvprojektā.*

Skat. grafiskās daļas karti "Attīstības priekšlikums. Satiksmes organizācija", vizualizācijas - sadaļa "Pielikumi (izpētes)", 1.pielikumā.

¹⁶ "Metrum", 2007.g.

2.7. Inženiertehniskā apgāde

Inženiertehniskās apgādes principiālie risinājumi izstrādāti balstoties uz institūciju – inženierkomunikāciju turētāju sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, grafiski attēloti kartē "Savietotais inženiertīklu plāns", konkrētējami turpmākās būvprojektēšanas procesā.

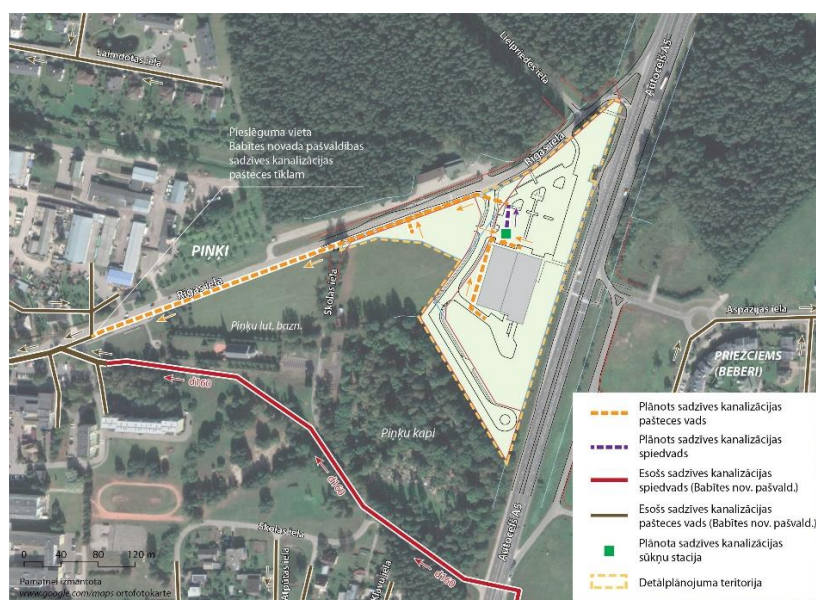


2.7.1. Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Saskaņā ar SIA "Babītes siltums" 07.01.2018. informāciju:

- 1) paredzētos ūdensapgādes tīklus ir iespējams pieslēgt pie esošā pašvaldības ūdensvada Kļavu ielas un Skolas ielas krustojumā (PE tipa caurule, D160mm) vai pie īpašnieka SIA "Vent Eko" ūdensvada (PE tipa caurule, D110mm);
- 2) Sadzīves kanalizācijas tīklus ir iespējams pieslēgt pie pašvaldības esošās kanalizācijas tīkla skatakas Rīgas ielā (ēka Rīgas iela 18), vai pie kanalizācijas spiedvada "Babīte-Piņķi".

20. attēls. Ūdensapgādes risinājuma priekšlikums



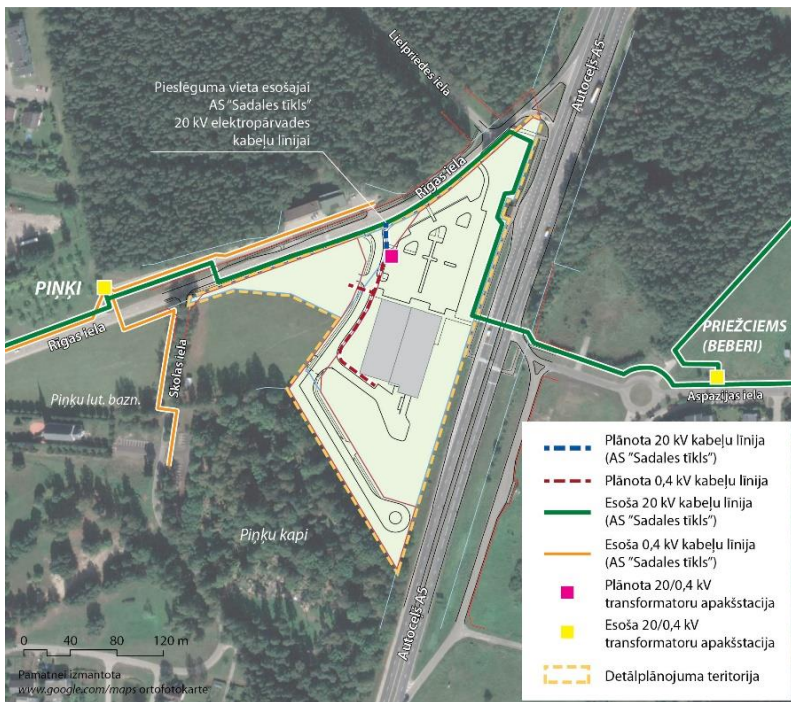
21.attēls. Sadzīves kanalizācijas risinājuma priekšlikums

2.7.2. Lietus kanalizācija

Lietus kanalizācijas novadīšana tiks organizēta lokāli, infiltrējot gruntī vai izmantojot citus ilgtspējīgus lietus kanalizācijas risinājumus. Novadot lietusūdeņus no autostāvlaukumiem, tiks nodrošināta to savākšanu un attīrīšanu, izbūvējot uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus) vai citus tehniskos risinājumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

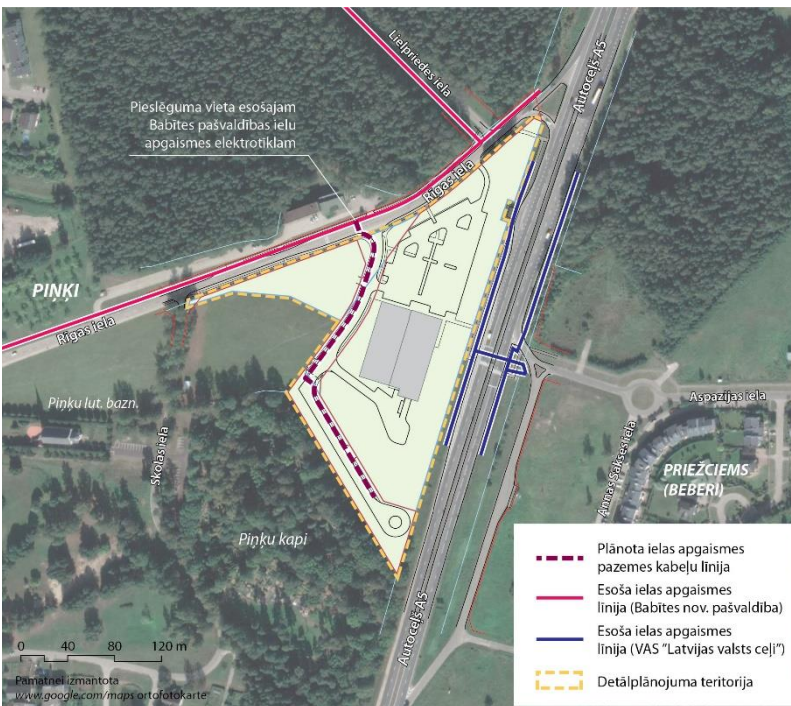
2.7.3. Elektroapgāde

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" sniegto informāciju detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošās AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (20kV elektropārvades līnija A/st.155 - A-040).



Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" sniegto informāciju detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošās AS "Sadales tīkls" piederšie elektroapgādes objekti (20kV elektropārvades līnija A/st.155 - A-040). Izstrādājot DP risinājumu tiek ņemti vērā AS "Sadales tīkls" izsniegtie tehniskie noteikumi jaunam pieslēgumam Nr. 113513183 zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu Nr. 8048 003 0001, projektētājs SIA "S.O.S.projekti".

22.attēls. Principiālais elektroapgādes risinājums



23.attēls. Principiālais apgaismes risinājums

Pamatojoties uz Sadales tīkla nosacījumiem, (07.12.2018. Nr. 30AT10-05/1422) turpmākajā detālplānojuma īstenošanā – projektēšanas procesā jāņem vērā sekojoši nosacījumi:

- attīstāmajā teritorijā esošo elektrotīklu un būvju novietojumam jāatbilst spēkā esošā normatīvā regulējuma, tajā skaitā Latvijas būvnormatīvu, prasībām;
- jāizstrādā perspektīvajā teritorijā paredzēto objektu elektroapgādes shēma un

plānotā risinājumaattēlojums uz topogrāfiskā uzmērījuma plāna, iekļaujot informāciju par paredzētajām kabeļu zonām, kabeļu skaitu tajās, transformatoru apakšstaciju, komutācijas punktu, sadalīnu u.c .elektroapgādes objektu iespējamo novietojumu. Elektroapgādes risinājumi jāizstrādā saskaņā ar teritorijā paredzēto objektu elektrisko slodzi orientējošiem aprēķiniem.

- *Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".*
- *Tiek ievēroti īpašuma lietošanas tiesību ierobežojumi elektropārvades līniju*

aizsargjoslās, kasnoteikti Aizsargjoslu likumā (īpaši 35. un 45. panta prasības).

- Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts.
- Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS "Sadales tīkls" tehniskos noteikumus. Atbilstoši Energētikas likuma 23.panta 2.daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.
- Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".
- Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiks saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".
- Veicot jebkādu darbu/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi tiks veikti pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.
- Jāievēro Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panti:

19. pants¹⁷

(1) Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi parvienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar šā likuma 24.pantu.

(11) Energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu

energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem:

1) energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālpārplānojumā;

2) energoapgādes komersanta objekts tiek ierīkots sarkano līniju, publiski lietojamās ielas, tāda ceļa robežās, kam nav noteiktas sarkanās līnijas, vai esošās aizsargjoslas robežās;

3) vietējā pašvaldība atzinusi, ka sabiedrības interesēs jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošana vai esošā objekta vai tādaļas izmantošana nav iespējama bez šīs zemes izmantošanas;

31) energoapgādes komersanta objekts tiek ierīkots esošajā energoapgādes komersanta objekta aizsargjoslā un pēc tā ierīkošanas aizsargjoslas platums palielinās ne vairāk kā par 10 procentiem, ievērojot, ka šajā punktā noteiktajā kārtībā aizsargjoslu var palielināt ne vairāk kā vienu reizi;

32) ierīkojamam energoapgādes komersanta objektam ir noteikts nacionālo interešu objekta statuss un ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums;

4) citos likumos noteiktajos gadījumos.

(12) Energoapgādes komersantam ir tiesības veikt jebkura sava objekta pārbūvi vai atjaunošanu, savlaicīgi par to informējot zemes īpašnieku. Zemes īpašniekam pienākas vienreizēja samaksa saskaņā ar šā likuma 24.pantu, ja pārbūves rezultātā palielinās energoapgādes komersanta objekta vai aizsargjoslas ap vai gar šo objektu aizņemtā zemes platība. Zemes īpašnieks nevar liegt energoapgādes komersantam šajā daļā un šā likuma 19.panta 1.¹ daļā noteikto darbu veikšanu. Ja puses nevar vienoties par zemes īpašniekam izmaksājamo vienreizējo samaksu, jautājums par šo samaksu risināms tiesas ceļā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā darbu veikšanas laikā vai pēc to pabeigšanas.

(2) Nam īpašnieks nevar liegt kabeļu, armatūras, līniju un citu iekārtu un ietaišu uzstādīšanai, ierīkošanai, ekspluatācijai un attīstībai izmantojot sava nama fasādi, zem nama esošo pagrabu un nama bēniņu telpas.

(3) Energoapgādes komersants par jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta paplašināšanu brīdina nekustamā īpašuma īpašnieku vismaz 30 dienas pirms darbu uzsākšanas.

(4) Energoapgādes komersantu objektu — ēku un būvju celtniecībai, kā arī norobežotu teritoriju ierīkošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu var atsavināt kārtībā, kādu nosaka likums "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām".

(5) Energoapgādes komersantu objektu ierīkošana aizsargājamās dabas teritorijās saskaņojama ar valsts vides aizsardzības institūcijām un aizsargājamās dabas teritorijas pārvaldes institūciju, bet kultūras pieminekļos, to aizsardzības zonās vai kultūrvēsturiskās teritorijās — ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

(6) Ja tiek ierīkoti jauni vai paplašināti esošie energoapgādes objekti uz zemes vai dzīvojamā mājā, kas ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, šāda ierīkošana vai paplašināšana saskaņojama ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 26.05.2005., 17.02.2011., 22.09.2011., 13.03.2014. un 11.02.2016. likumu, kas stājas spēkā 08.03.2016.)

19.1 pants¹⁸

(1) Energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi.

(2) Nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

23. pants¹⁹

(1) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi.

(1¹) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst veikt darbības, kas varētu kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju.

(2) Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem.

(3) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina iespēju energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja tonav iespējams izdarīt.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 26.05.2005., 22.09.2011. un 11.02.2016. likumu, kas stājas spēkā 08.03.2016.)

24. pants²⁰

(1) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

(11) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;

2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

(12) Atlīdzības aprēķināšanas un izmaksāšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.

(2) Ja energoapgādes komersanta objekts tiek likvidēts vai pārvietots, komersants sakārto nekustamo īpašumu atbilstoši tā agrākajam stāvoklim vai arī apmaksā tā sakārtošanai nepieciešamos darbus.

(3) Pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 10.05.2001., 26.05.2005., 22.09.2011. un 11.02.2016. likumu, kas stājas spēkā 08.03.2016.)

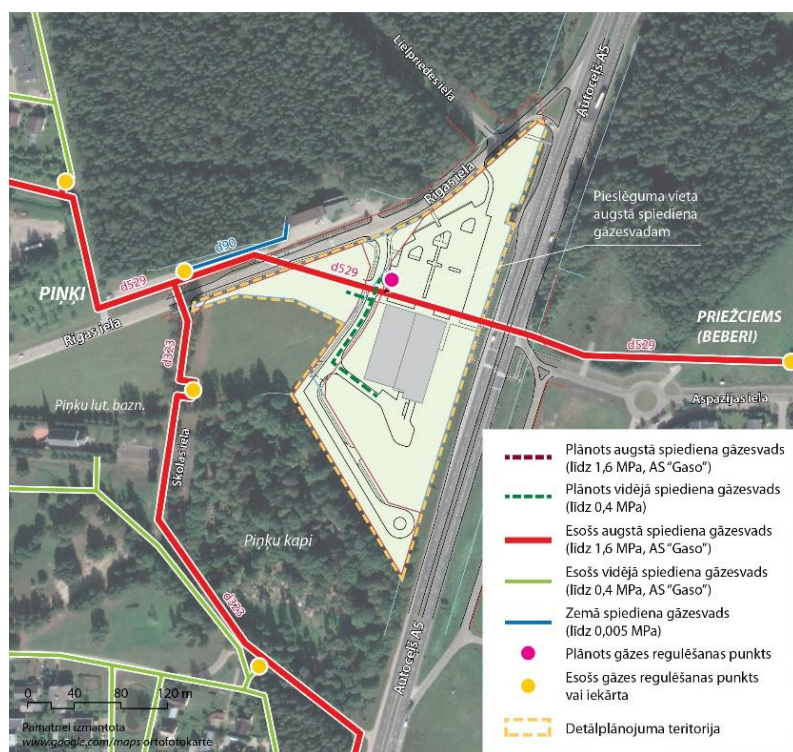
¹⁷ Enerģētikas likums, 19. pants. <https://likumi.lv/ta/id/49833#p19>

¹⁸ Enerģētikas likums, 19.1. pants. <https://likumi.lv/ta/id/49833#p19.1>

¹⁹ Enerģētikas likums, 23. pants. <https://likumi.lv/ta/id/49833#p23>

²⁰ Enerģētikas likums, 24. pants. <https://likumi.lv/ta/id/49833#p24>

2.7.4. Gāzes apgāde



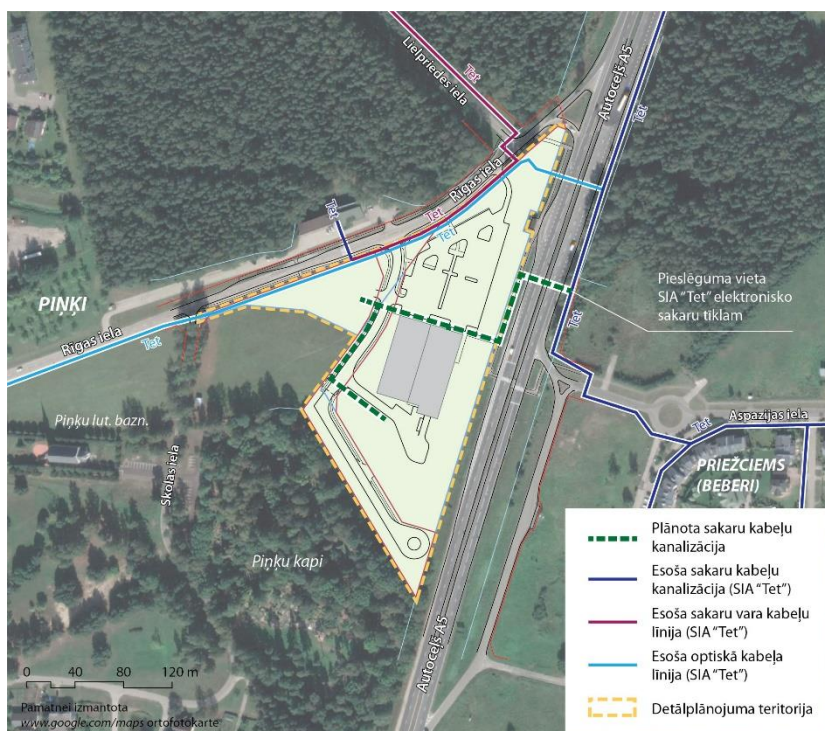
Saskaņā ar AS „Gaso” nosacījumiem (12.12.2018.nosacījumi Nr.15.1-2/4608), patērētājiem minētajā teritorijā gāzes apgāde iespējama no esoša sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 1.2 MPa, kas šķērso nekustamo īpašumu “Atmodas” un zemes vienību Rīgas ielā 21.

24. attēls. Gāzes apgādes principiālais risinājums

Balstoties uz AS “Gaso” sniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma risinājuma izstrādē :

- ir uzrādīta esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 1.2 MPa novietne un tā aizsargjosla;
- paredzēta perspektīvā gāzes spiediena regulēšanas punkta (SGRP) novietne pēc iespējas tuvāk esošajam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 1.2 MPa;

- paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām (skat. Karti “Savietotais inženiertīklu plāns”.
- Paredzētas arī iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa izbūvei citiem patērētājam DP teritorijā atsevišķi, ja tālākā perspektīvā tādi izveidosies.



2.7.5. Elektronisko sakaru apgāde

Elektronisko sakaru apgādi teritorijā iespējams nodrošināt ar pieslēgumu pie SIA “Tet” sakaru kanalizācijas.

25.attēls. Elektronisko sakaru apgādes principiālais risinājums

Turpmākajā projektēšanā ņem vērā Ministru kabineta noteikumus Nr. 574 par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”, pieslēgumu vietu un komunikāciju izvietojumu precizējot būvprojektēšanas procesā, ņemot vērā SIA “TET” aktuālos tehniskos noteikumus būvprojektēšanai.

Risinājumu projektē piesaistot elektronisko sakaru jomā sertificētu speciālistu (-s), ar atbilstošu sertifikātu,

kas saņemts normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.8. Detālplānojuma teritorijas pierobežnieki un risinājumu prognozējamā ietekme uz apkārtējiem īpašumu

Detālplānojuma teritorija robežojas ar valsts galvenās nozīmes autoceļu A5 un Rīgas ielu. Rietumu pusē teritorija robežojas ar Jauktā centra apbūves teritoriju (JC), kas nav apbūvēta. Dienvidu pusē teritorija robežojas ar Piņķu kapsētas teritoriju. No detālplānojuma teritorijas A5 pretējā pusē atrodas Priēžuciems/Beberbeķi kurā pārsvarā ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Tuvākā apbūve DP teritorijai ir zemes vienībā Rīgas ielā 22 ar biroja funkcijas apbūvi. DP teritorijai tieši piegulošie īpašumi nav apbūvēti, bet saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu ir plānoti līdzīgai, prioritāri publisku funkciju objektu apbūvei (Jauktas centra apbūves teritorijas (JC). Attīstāmā teritorija tiešā veidā nerobežojas ne ar esošo, ne plānoto dzīvojamo apbūvi.

Detālplānojuma teritorijā plānotās attīstības ieceres īstenošana īpašumā "Atmodas" tirdzniecības un pakalpojumu objekta apbūvei neradīs negatīvu ietekmi uz dzīvojamo vidi, smaku, trokšņus, vibrāciju vai cita veida piesārņojumu, kā arī negatīvi neietekmēs Piņķu baznīcas apkārtnes ainavisko vērtību.

Īstenojot plānoto satiksmes un inženiertehniskās apgādes infrastruktūru detālplānojuma teritorijā, ietekme uz apkārtnējo nekustamo īpašumu vērtību būs pozitīva.

2.9. Detālplānojuma īstenošana

Detālplānojuma īstenošana tiks nodrošināta saskaņā ar administratīvo līgumu starp pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Detālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvprojektus un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma prasībām un detālplānojumā izstrādātajiem principiālajiem risinājumiem.

Detālplānojuma īstenošanu, ietverot zemes vienību robežu pārkārtošanu, objektu un tam nepieciešamās infrastruktūras būvprojektēšanu, būvdarbus un teritorijas labiekārtošanu atļauts īstenot pa kārtām.

- 1.kārta ietver tirdzniecības un pakalpojumu objekta jaunbūvi (stāvu kopplatība ~2000 m², precizējama būvniecības ieceres dokumentācijā) jaunveidojamajā zemes vienībā Nr.1, apbūves apjomam funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas, inženiertehnisko apgādi, labiekārtojumu un piebraucamo ceļu (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. Līdz 2.kārtas izbūvei nodrošina normatīviem atbilstošu pagaidu apgriešanās laukumu.
- 2.kārta ietver piebraucamā ceļa (E kategorijas ielas) ielas turpinājuma izbūvi (*TR 1 teritorijā, zemes vienības Nr. 5. ietvaros*), ko īsteno līdztekus tālākai zemes vienībā 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).

Detālplānojuma ierosinātajam piederošās esošās zemes vienības "Atmodas" daļas, kas izdalītas plānotajās zemes vienībā Nr. 4 un Nr.5 atsavināmas par labu pašvaldībai normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, par atsavināšanas nosacījumiem vienojoties atsevišķas vienošanas ietvaros.

Detalizēti nosacījumi detālplānojuma īstenošanai ietverti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu noslēdzošajā sadaļā.

Pielikumi

- 1.** pielikums. Inženierģeoloģiskā izpēte
- 2.** pielikums. Vizuālās ietekmes izpēte
- 3.** pielikums. Transporta plūsmu izpēte