

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalas ielā 13A, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā (zemes kadastra numurs 8048 003 0262) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Babītes novada pašvaldības domes 2012.gada 28.novembra lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma Jūrmalas ielā 13A, Piņķos, Babītes pagastā zemes vienībai, kadastra apzīmējums 8048 003 0262, projekta vadītāja un darba uzdevuma apstiprināšanu un līguma slēgšanu par detālplānojuma izstrādi” (sēdes protokola Nr.15 pielikums 20.§).

Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam, izdoti kā Babītes novada domes 2013.gada 8.maija saistošie noteikumi Nr.6.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka MK 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.2 apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā zemes vienībām, kurās paredzēta teritorijas kompleksa apbūve, - plānošanas uzdevumā noteikts ar tehnoloģiskiem procesiem saistīts ēku, būvju, ielu vai ceļu un inženierkomunikāciju kopums, kuru plānots izbūvēt noteiktā secībā vai pa kārtām.

Detālplānojums izstrādāts kā Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam daļas plānojums, detalizējot teritorijas plānojumā noteiktās prasības.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likums „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīlā noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam, izdoti kā Babītes novada domes 2013.gada 8.maija saistošie noteikumi Nr.6.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālā nodaļa;
- AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions;
- Veselības inspekcija;
- VSAIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”;
- AS „Latvijas Gāze” Gāzes attīstības departaments;
- SIA „Lattelecom”;
- SIA „Babīte siltums”.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2013.gada 8.maijs, vides eksperts Egita Grolle);

- Inženierģeoloģisko izpētes darbu parskats(SIA Ūdenslīnija, 2013.gads).

Detālplānojums sastāv no trīs sējumiem:

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

1. **Paskaidrojuma raksts** ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.
2. **Grafiskā daļa**, kura sastāv no 5 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Zemes ierīcības projekts” (zemesgabalu veidošanas plāns), „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Adresācijas priekšlikums” un „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.
3. **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

II sējums. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem.

III sējums. Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam grafiskajā daļā noteikto atļauto izmantošanu, nosakot izmantošanas aprobežojumus katrai plānotajai zemes vienībai, nosakot inženiertehniskos risinājumus.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizēt Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošana un abūves noteikumus, nosakot:

- zemesgabalu veidošanas nosacījumus;
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

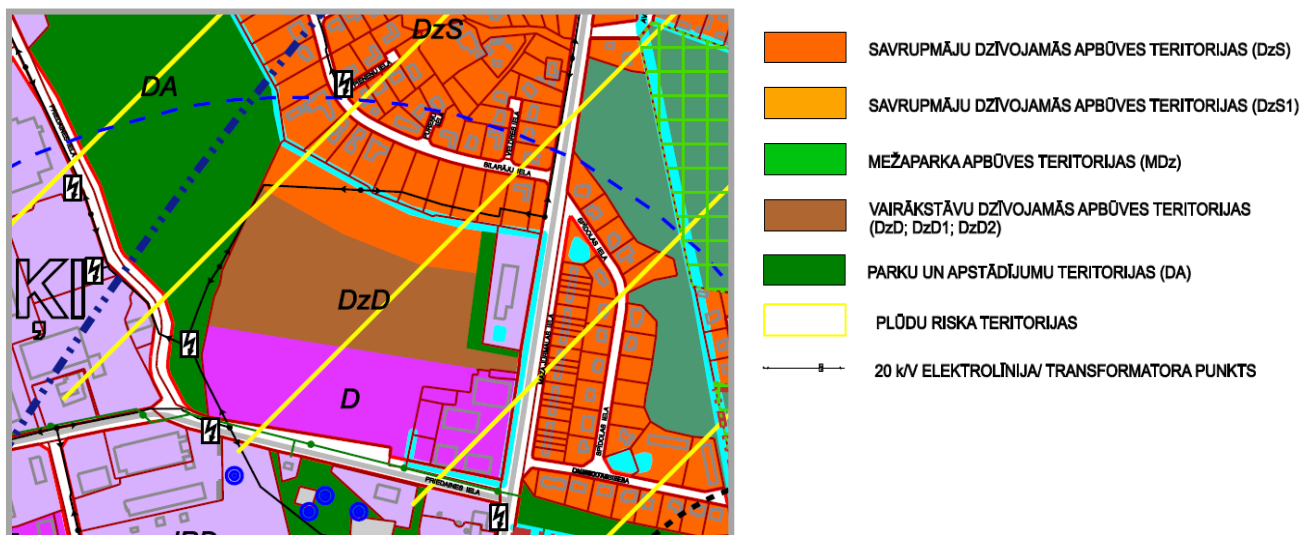
1.4. ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam, apmēram 1,8 ha lielu platību no zemesgabala Jūrmalas ielā 13A, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā aizņem Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), kas nozīmē, ka šajā zemesgabala primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet sekundārais zemes izmantošanas veids ir cita atļautā izmantošana.

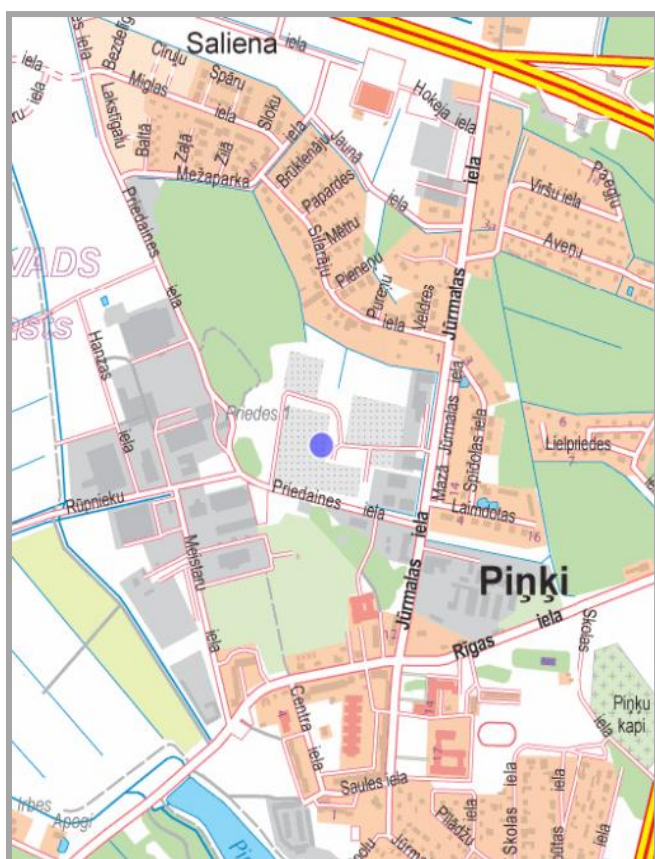
Apmēram 4,7 ha lielu platību no zemesgabala aizņem Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD), kur primārais zemes izmantošanas veids ir daudzdzīvokļu māju vai rindu māju apbūves, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

Apmēram 3,0 ha lielu platību no zemesgabala aizņem Darījumu iestāžu apbūves teritorija (D), kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciālā rakstura) iestādes – bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais zemes izmantošanas veids ir cita atļautā izmantošana.

Apmēram 0,4 ha lielu platību no zemesgabala aizņem Apstādījumu teritorija (DA).



1.Attēls. Izkopējums no Babītes novada teritorijas plānojuma.
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.



Plānojamā teritorija aizņem 9,9048 ha lielu platību. Detālpplānojuma teritorija atrodas apdzīvotas vietas centrālajā daļā, galvenā autoceļa malā, pateicoties tam, tiek nodrošināta laba teritorijas sasniedzamība. Teritorijas reljefs ir līdzens. Detālpplānojuma teritorija atrodas Neriņas, ūSIK kods 381222:01, sateces baseinā. Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija ir nosusināta ar segto drenāžu, izbūvējot meliorācijas objektu. Gar zemesgabala robežām ir ierīkotas ūdenstilpnes, grāvji, teritorijas ziemeļu un rietumu daļai piekļaujas Babītes novada maģistrālā meliorācijas sistēma. Īpašums robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, kurām noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 10 m no ūdensnotekas kroles. Teritorijas austrumu daļa robežojas ar Priedaines ielu, kas ir Babītes pagasta pašvaldības iela, detālpplānojuma teritorijas dienvidu daļa pieguļ meža teritorijai, teritorijas rietumu daļa robežojas ar teritoriju, kurā izvietota savrupmāju apbūve, teritorijas ziemeļu daļai pieguļošajā teritorijā atrodas komercapbūve. Komercapbūve ir izvietota arī Priedaines ielas pretējā pusē. Teritorijai pieguļošās Jūrmalas ielas pretējā pusē atrodas rindu māju apbūve.

Senāk teritorija bijusi diezgan blīvi apbūvēta, pašlaik ēkas ir nojauktas, daļēji ir saglabājusies teritorijas iepriekšējā infrastruktūra, ēku drupas, vēsturiski šajā teritorijā atradusies Babītes putnu ferma. Pašlaik teritorija netiek

apsaimniekota, teritorija ir nesakopta un rada nepievilcīgu ainavu, ir sākusies zemesgabala aizaugšana ar kokiem un krūmiem. Zemesgabala lielāko daļu veido būvlaukumi, nojauktu ēku vietas, bezveģetācijas laukumi. Vietās, kur veģetācija ir saglabājusies, dominē cilvēku saimnieciskās darbības skārtās vietās augošas augu sugas. Zālājs atbilst biotopam „Nezālienes”. Detālplānojuma teritorija aizaug ar bērziem un baltalkšņiem, ir saglabājušies daži augļu koki. Teritorijai apkārt esošās savrupmājas, rindu mājas un komerciāla rakstura ēka ir 2 līdz 3 stāvus augstas.



3.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



4.Attēls. „Nezālienes” detālplānojuma teritorijā.



5., 6., 7. un 8.Attēls. Detālplānojuma teritorijas apkārtējā apbūve.

Detālplānojuma teritorijas atrašanās vieta nodrošina iespējas viegli sasniegt sociālās infrastruktūras objektus, nelielā attālumā atrodas Babītes novada pašvaldība, Babītes vidusskola, dažādi veikali, golfa laukums, „Inbox.Lv ledus halle” un citi sociālās infrastruktūras objekti.

Detālplānojuma teritorijas novietojums ir izdevīgs, tā atrodas 16 km attālumā no Rīgas pilsētas centra, 10 km attālumā no starptautiskās lidostas „Rīga”, 12 km attālumā no Jūrmalas pilsētas centra. Sabiedriskā transporta pieejamība, lai nokļūtu līdz Rīgas pilsētas centram ir laba, nokļūšanas iespējas nodrošina vairāki autobusi, kuri kursē ar dažu minūšu intervālu. Iespēju ērti nokļūt līdz citām Latvijas pilsētām nodrošina turpat netālu esošie autoceļi A10 un A5.

Detālplānojuma teritoriju var uzskatīt par degradētu teritoriju. Jēdziens degradēta teritorija ir skaidrots, izmantojot starptautiska projekta CABERNET materiālos minēto skaidrojumu: „*Degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš ticis izmantots vai apbūvēts, bet pašlaik ir pamests vai tiek nepilnīgi izmantots. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences; ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā.*” Degradētām teritorijām, ja tās koncentrētas noteiktā pilsētas rajonā, var būt negatīva kumulatīva ietekme uz apkārtni, kaitējums gan vietai (teritorijai), gan vietējai sabiedrībai.

Detālplānojuma teritorijā izteikti novērojams ir vizuālais piesārņojums. Teritorijas vizuāli nepievilcīgais izskats bojā kopējo pilsētvides ainavu. Detālplānojuma teritorijā ir sastopami gan būvlaukumi, gan nojauktu ēku vietas un to atliekas, tādā veidā radot nesakoptu un nepievilcīgu ainavu.



9.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



10.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



11.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



12.Attēls. Detālplānojuma teritorija.

Degradēto teritoriju atkārtota izmantošana dod ievērojamu iespaidu uz ilgtspējīgu attīstību. Tā palīdz atgriezt aprītē neizmantotās zemes pilsētās un uzlabo zemes izmantošanas ekonomiku. Kad saimnieciskās aktivitātes atgriežas

degradētajās teritorijās, pirmkārt, tās tiek būtiski uzlabotas, un, otrkārt, zaļo teritoriju zemes tiek saglabātas. Jaunas aktivitātes, kas notiek kādreizējās degradētajās teritorijās rada jaunas iespējas sabiedrībai, paaugstina nodarbinātību un ienākumus. Degradēto teritoriju attīstība dod papildus labumu, spēcīgi ietekmējot apkārtējo pilsētvidi. Degradēto teritoriju atjaunošana labvēlīgi ietekmē nekustamā īpašuma cenas teritorijas apkaimē. Tālāki ietaupījumi tiek panākti, izmantojot iespējas, ko piedāvā jau pastāvošie resursi un infrastruktūra (ēkas, enerģijas un kanalizācijas tīkli u.tml.) un transporta iespējas. Rezultātā tiek veicināta konkrētās degradētās teritorijas un arī plašāka apvidus ilgtspēja.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

- *Ekspluatācijas aizsargjoslām:*

- aizsargjosla gar ielu – sarkanā līnija;
- aizsargjosla gar ūdensvadu;
- aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu;
- aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem;
- aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvada līniju;
- aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu gaisvada līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem;
- aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Teritorijas attīstības koncepcija

Detālplānojums ir izstrādāts, detalizējot Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma prasības - paredzot jaunas dzīvojamās telpas attīstību. Detālplānojums sniedz risinājumus par plānoto ceļu, plānotās apbūves un ainavas veidošanas principiem.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta jauna dzīvojamā telpa, radot kvalitatīvu apdzīvotu teritoriju, kura ir pieejama pēc iespējas lielākam cilvēku lokam. Dzīvojamā telpa, attiecībā starp arhitektūru un ainavu, tiek izvirzīta pašā centrā. Teritorijas tuvums starp divu pilsētu, Jūrmalas un Rīgas, centriem padara šo vietu par unikālu. Pagasts kļūs bagātāks ar jaunu, augsta standarta dzīvojamo telpu, kur ir paredzēta vieta gan dzīvošanai, gan atpūtai. Ņemot vērā mūsdienu attīstības tendences, aizvien pieprasītākas ir labiekārtotas dzīvojamās apbūves teritorijas ar palielinātu publiskās izmantošanas labiekārtotu telpu.

Dzīvojamā telpa sastāv no apkopotu vietu secības, kas sakārto un savstarpēji sasaista sabiedriskās un privātās zonas, pielāgojas aktivitātēm, kuras mainās saskaņā ar to pozīciju - attiecībā pret teritoriju un pielāgojas dabiskiem apstākļiem.

Teritorijas plānotā izmantošana

Babītes novada teritorijas plānojums jau nosaka, ka teritorijas attīstībā tiks pielietoti trīs galvenie attīstības virzieni: savrupmāju apbūve, vairākstāvu dzīvojamā apbūve un komercapbūve. Ar detālplānojumu tiek precizēta katras apbūves teritorijas (zonas) plānotā izmantošana.

Pirmā no teritorijas attīstības zonām ir teritorijas plānojumā noteiktā Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija. Funkcionālais zonējums tiek sadalīts 11 zemes vienībās, kurās plānots attīstīt savrupmāju apbūvi. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši teritorijas plānojumam. Visām izveidotām zemes vienībām ir nodrošināta autonoma piekļūšana no jaunizveidotās PIEJŪRAS ielas.

Otrā teritorijas attīstības zona ir teritorijas plānojumā noteiktā Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. Funkcionālais zonējums tiek sadalīts 10 zemes vienībās. Katrā no šīm vienībām iespējams ir attīstīt vairākstāvu dzīvojamo apbūvi. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši teritorijas plānojumam. Visām izveidotām zemes vienībām ir nodrošināta autonoma piekļūšana no jaunizveidotās PIEJŪRAS ielas.

Trešā teritorijas attīstības zona ir teritorijas plānojumā noteiktā Darījumu iestāžu teritorija. Funkcionālais zonējums tiek sadalīts divās zemes vienībās, kuras perspektīvā ir iespējams tālāk sadalīt. Teritorijā nākotnē iespējams attīstīt komerciāla rakstura apbūvi.

Ceturrtā teritorijas attīstības zona ir jaunizveidotai ielu tīkls, kurš nodrošina transporta kustību teritorijas iekšienē ar pieslēgumiem pagasta ielām - Priedaines un Jūrmalas ielām. Izveidotais ielu tīkls turpmāk nodrošinās teritorijas pakāpenisku attīstību.

Zemesgabalu veidošana

Ar izstrādāto detālpārplānojuma redakciju tiek paredzēta detālpārplānojuma teritorijā iekļautās zemes vienības ar kadastra Nr.80480030262 turpmākā sadalīšana.

Izstrādātais priekšlikums paredz atsevišķi izdalīt 23 zemes vienības apbūvei un 4 zemes vienības ielu izbūvei.

Zemes vienības Nr.plānā	Plānotā teritorijas izmantošana	Zemes vienības platība (kv.m.)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1278	0601
2.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1276	0601
3.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1276	0601
4.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1445	0601
5.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1273	0601
6.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1265	0601
7.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1299	0601
8.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1230	0601
9.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1260	0601
10.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1273	0601
11.	Savrupmāju dzīvojamā apbūves teritorija - DzS	1589	0601
12.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	10023	0701; 0702
13.	Darījumu iestāžu teritorija - D	10243	0801
14.	Darījumu iestāžu teritorija - D	12701	0801
15.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	3606	0701; 0702
16.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	4318	0701; 0702
17.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	4118	0701; 0702
18.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	5004	0701; 0702
19.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	4295	0701; 0702
20.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	3990	0701; 0702
21.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	3626	0701; 0702
22.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	4626	0701; 0702
23.	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD	4579	0701; 0702
24.	Līnijbūvju apbūves teritorija - TL	4935	1101
25.	Līnijbūvju apbūves teritorija - TL	2580	1101
26.	Līnijbūvju apbūves teritorija - TL	2356	1101
27.	Līnijbūvju apbūves teritorija - TL	3584	1101
KOPĀ:		99048	

Turpmākā zemesgabalu veidošana detālplānojuma teritorijā iespējama, izstrādājot zemes ierīcības projektu, ja tas nepieciešams plānotās apbūves un/vai funkcijas realizācijai.

Izstrādājot zemes ierīcības projektus jāņem vērā detālplānojumā noteiktās apbūves kvartālu robežas, zemesgabalu minimālās platības, noteiktās ielu sarkanās līnijas, apbūves līnijas un citus detālplānojuma nosacījumus.

Apbūves teritorijas

Savrupmāju apbūve.

Detālplānojuma risinājums paredz teritorijā attīstīt 11 zemes vienības savrupmāju apbūvei. Šī apbūve ir turpinājums teritorijas ziemeļu daļā esošajai savrupmāju apbūvei. Tā pat šī apbūve kalpos pārejai no savrupmāju apbūves uz daudzstāvu dzīvojamo apbūvi. Plānoto ēku agstums nepārsniegs 12m, pieļaujamais stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta izbūvi. Savrupmāju novietojumu zemesgabalos nosaka noteikta būvlaide, kas ir 3m attālumā no ielu sarkanajām līnijām un gar aizmugures pagalmu noteiktā apbūves līnija, kura sakrīt ar meliorācijas grāvja aizsargjoslu. Piekļūšana zemesgabaliem tiek nodrošināta no jaunizveidojamās PIEJŪRAS ielas. Ēku un piebraucamo ceļu novietne precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā.

Vairākstāvu dzīvojamā apbūve.

Detālplānojuma teritorijas centrālā daļa ir atvēlēta vairākstāvu dzīvojamai apbūvei. Apbūve veidojama kā brīvstāvošu ēku grupas, kuras savā starpā tiek atdalītas ar apzaļumotām teritorijām. Starp apbūvi veidojama privāta iekšpagalma telpa, kas tiek izmantota sabiedriskām aktivitātēm, rotaļām un atpūtai. Risinājums veicina komunikēšanos starp ģimenēm un nodrošina zināmu ārtelpas privātuma, pagalma sajūtu, kam ir liela nozīme veidojot apkaimes identitāti. Šīs teritorijas daļu nav paredzēts iežogot, līdz ar to šajā teritorijā ieteicams veidot vienotu gājēju celiņu tīklu. Šāds risinājums neradīs barjeru starp blakus esošajiem zemesgabaliem. Apjomu plastika un masu kārtojums detalizēti risināmi tehniskajā projektā. Mazo arhitektūras formu risinājumus saskaņot ar ēku arhitektu. Piekļūšana teritorijai tiek plānota no plānotās PIEJŪRAS ielas, veidojot katram apbūves zemesgabalam savu iebrauktuvi, ko precīzē izstrādājot konkrētu apbūves projektu.

Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Visās apbūves teritorijās ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai.

Komercrakstura apbūve.

Teritorijas noslēdzošā daļa ir komercrakstura apbūvei paredzētā teritorija pie Priedaines ielas. Risinājums paredz atsevišķi izdalīt divas zemes vienības, kuras perspektīvā, ja ir rodas nepieciešamība ir iespējams sadalīt mazākās zemes vienībās. Šīs teritorijas turpmāko attīstību noteikts sociāli ekonomiskā attīstība visā detālplānojuma teritorijā.

Meliorācijas sistēma

Atbilstoši VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 2013.gada 8.janvāra nosacījumiem Nr.8z detālplānojumā iekļautā teritorija atrodas Neriņās, ŪDIK kods 381222:01, sateces baseinā. Pēc meliorācijas kadastra datiem teritorija ir nosusināta ar segto drenāžu izbūvējot meliorācijas objektu Rīgas raj. Bulduru sovhoztehnikums „Centra objekts”, š.27325-69. Īpašums robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, kurām noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 5m no ūdensnotekas krots.

Detālplānojuma teritorijā, plānotās ielas sarkanajās līnijās, ir paredzēts izvietot lietus kanalizācijas tīklus, kas nodrošinās lietus ūdeņu savākšanu un tālāku to novadīšanu esošajā meliorācijas sistēmā. Lietus notekūdeņu savākšanu no ēkām jāparedz ēku projektā.

Izstrādājot teritorijas apbūves projektus ir jānodrošina meliorācijas sistēmas saglabāšana, ekspluatācija, uzturēšana, tām jākalpo sākotnēji paredzētajam mērķim – optimāla mitruma režīma nodrošināšanai augsnē, liekā ūdens aizvadīšanai. Nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.

Izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju ir pieļaujama meliorācijas sistēmas pārkārtošana. Meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu izstrādā sertificēts speciālists.

Izstrādājot apbūves tehniskos projektus jāpieprasa tehniskie noteikumi VSIA „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”. Tehniskie projekti izstrādājami atbilstoši Meliorācijas likumam, MK noteikumiem Nr.631 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-05 „Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”, MK noteikumiem Nr.261 „Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība”.

1.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālpārplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes norādītas orientējoši un tiks precizētas tehniskajos projektos.

Elektroapgāde

Paredzēts izbūvēt zemsprieguma 0.42kV elektrības kabeļu līniju ar ievadiem līdz katram zemes gabalam un 20kV elektrības kabeļu līniju no esošās elektrisko tīklu gaisvadu līnijas balsta uz transformatora apakšstaciju. Paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim. Paredzēta vieta elektrības transformatora novietnei starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju. Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona Stopiņu novada „Ličos”, “Par elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādāšanai īpašumam Jūrmalas ielā 13A Babītes novadā” un teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas plānu. Jaunās apbūves tuvumā A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tīkliem piederošas 20kV elektrolīnijas un 20/0.42kV transformatoru apakšstacijas ir uzrādītas A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Transformatora apakšstaciju plānot ar vidējo perspektīvo slodzi 948 A.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S “Sadales tīkls” Centrālā reģiona izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.42kV un 20kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi un transformatora apakšstacijas izvietojumu.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus katrā apbūves gabalā no būvju fasādēm. Apgaismes ķermeņi jāpieslēdz pazemes kabeļiem vai kabeļiem būvju sienās. Kabeļi nedrīkst būt redzami būvju fasādēs. Ja ielas tiek nodotas pašvaldības īpašumā, detālpārplānojuma grafiskajā daļā paredzēta vieta ielu apgaismes kabelim.

Elektroniskie sakaru tīkli

Telefona pieslēgumam paredzēts izbūvēt jaunu telefona kabeļu kanalizāciju projektējamo ielu sarkano līniju rajonā, izbūvējot kabeļu kanalizācijas ievadus līdz katram zemesgabalam. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem.

Pirms sakaru tīku izbūves nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA “Lattelecom” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

Ūdens apgāde

Ūdens apgāde paredzēta no centralizētā ūdensvada Jūrmalas un Priedaines ielās, izbūvējot ūdensvada ievadus līdz katrai mājai un veidojot pieslēgumu esošajai ūdens apgādes sistēmai. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensvada novietne plānota ielu sarkano līniju robežās.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Ūdens vada izbūves darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Prognozējamais ūdens patēriņš.

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju/ auto skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m3/d	Maksimālo ūdens patēriņu diennaktī (m3/dn)
Teritorijas attīstības 1.kārta (prognozējamā)			
60 dzīvokļi	150	30	39
Teritorijas attīstības 2.kārta (prognozējamā)			
16 savrupmājas	41	8.2	9.84
darījuma objekts (veiklas, biroji)	550	13.8	16.6

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju/ auto skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m ³ /d	Maksimālo ūdens patēriņu diennaktī (m ³ /dn)
	591	22.0	26.44
Teritorijas attīstības 3.kārta (prognozējamā)			
75 dzīvokļi	180	36	46.8
KOPĀ			
	921	88.00	112.24

Kanalizācija

Sadzīves notekūdeņu novadišana paredzēta pa projektējamo centralizēto kanalizācijas vadu, izbūvējot kanalizācijas ievadus līdz katrai mājai, un veidojot pieslēgumu esošajai sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmai Babītes pagastā. Vietas kanalizācijas tīklu pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas tīklu novietnes izvietojamas ielu sarkanajās līnijās.

Saskaņā ar Piņķu NAI jaudu noslogojumu, sadzīves notekūdeņus nodrošinājumu detālplānojuma teritorijā var nodrošināt I un II kārtai, kas sastāda 52m³ diennaktī.

Pārējai teritorijas attīstībai nepieciešamo sadzīves notekūdeņu novadišana un attīrīšana jārisina kopā ar pārējiem Piņķu ciema jauno apbūves teritoriju attīstītājiem par notekūdeņu pārsūknešanu uz Rīgas pilsētas NAI vai Piņķu ciema NAI, paredzot Piņķu ciema NAI paplašināšanu.

Prognozējamais notekūdeņu daudzums.

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju/ auto skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m ³ /d	Maksimālais pietece diennaktī (m ³ /h)
Teritorijas attīstības 1.kārta (prognozējamā)			
60 dzīvokļi	150	30	45
Teritorijas attīstības 2.kārta (prognozējamā)			
16 savrupmājas	41	8.2	12.3
darījuma objekts (veiklas, biroji)	550	13.8	20.74
	591	22.0	26.44
Teritorijas attīstības 3.kārta (prognozējamā)			
75 dzīvokļi	180	36	54
KOPĀ:			
	921	88	132.00

Gāzes apgāde

Gāzes apgāde paredzēta pa projektējamo gāzes vadu, izbūvējot gāzes pievadus līdz katrai mājai. Detālplānojuma risinājumā paredzēta vidēja spiediena gāzesvada novietne ielas sarkano līniju robežās un gāzes regulēšana punktu SGRP novietne plānoto ielu sarkanajās līnijās.

Vietas gāzes apgādes tīklu pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze”.