



# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

2016.gada 17.martā Babītes novada pašvaldībā iesniegts iesniegums ar lūgumu uzsākt 2009.gada 23.septembrī apstiprinātā detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Sporta halle", "Strēlēs" un Jūrmalas iela 3, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā detālplānojuma grozījumus ar mērķi precizēt teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, kā arī daļēji mainīt esošo zemesgabalu robežas un ielu sarkanās līnijas. Detālplānojuma izstrāde uzsākta pamatojoties uz minēto iesniegumu un Babītes novada pašvaldības domes 2016.gada 30.marta lēmumu 24.§ (sēdes protokola Nr.5 pielikums) "Par nekustamo īpašumu "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Sporta halle", "Strēles" un Jūrmalas iela 3, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu".

Detālplānojums izstrādāts ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.- 2017. gadam un ar Babītes novada pašvaldības domes 2016. gada 30. marta lēmumu apstiprinātā darba uzdevuma Nr. 02-2016 detālplānojuma grozījumu izstrādei nekustamo īpašumu "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Sporta halle", "Strēles" un Jūrmalas iela 3, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā, prasībām.

### *Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:*

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumi (2016.09.05., Nr.4.5.-07/3570);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" nosacījumi (2016.03.05., Nr.4.3.1-419; 2016.06.06., Nr.4.3.1-553);
- AS "Sadales tīkls" nosacījumi (2016.23.05.);
- Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.20.04., Nr.10-4/13196/241);
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta nosacījumi (2016.10.05., Nr.22/8-1.6.1/554);
- SIA "Lattelecom" nosacījumi (2016.11.04., Nr.37.1-10/2218/0757);
- AS "Latvijas Gāze" nosacījumi (2016.27.04., Nr.27.4-2/1221);
- SIA "Babītes siltums" (2016.14.06., Nr.1.7-118).

### *Detālplānojums sastāvs*

**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. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.



**3. Grafiskā daļa**, kura sastāv no 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Zemes ierīcības plāns”, „Sarkano līniju plāns” . Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

**II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti**, 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, 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 grozījumu izstrādes mērķis ir pamatot zemesgabalu sadalīšanu un /vai robežu pārkārtošanu, zemesgabalu apvienošanu, ielu sarkano līniju izmaiņas un precizētu Babītes pagastā teritorijas plānojumā 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumā 2005. – 2017.gadam funkcionālajā zonējumā noteikto atļauto izmantošanu, atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

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

## 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizē Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

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

## 1.4.ESOŠĀ TERITORIJAS IZMANTOŠANA

***Babītes pagasta un Salas pagasta teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai***

Babītes pagasta padome 2007.gada 27.jūnijā ar lēmumu "Par "Biznesa parka" detālplānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu" (protokols Nr.10, 6.§) apstiprināja detālplānojumu nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Sporta halle", "Strēles" un Jūrmalas iela 3 un izdeva saistošos noteikumus Nr.10 "Par "Biznesa parka" detālplānojumā ietvertu nekustamo



īpašumu "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Jūrmalas iela 3", "Sporta halle", "Strēles", kad. Nr.8048 003 0184 sadali un apbūvi".

Pēc 2009.gada administratīvās reformas Babītes novada pašvaldība 2009.gada 23.septembrī ar lēmumu "Par Babītes novadā ietilpstošo Babītes pagasta Salas pagasta teritorijas plānojuma un detālplānojumu apstiprināšanu ar Babītes novada saistošajiem noteikumiem" (protokols Nr.7, 6.§) pārapsīpīrināja detālplānojumu nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", "Darījumu zona", "Industriālais parks", "Sporta halle", "Strēles" un Jūrmalas iela 3 un izdeva saistošos noteikumus Nr.62 "Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", kad. Nr.8048 003 0151, "Darījumu zona", kad. Nr.8048 003 0369, "Industriālais parks", kad. Nr. 8048 003 0158, "Jūrmalas iela 3", kad. Nr.8048 003 0161, "Sporta halle", kad. Nr.8048 003 0368, "Strēles", kad. Nr.8048 003 0184, apstiprināšanu".

Apstiprinātā detālplānojuma mērķis bija radīt nepieciešamos priekšnoteikumus biznesa parka attīstībai, detalizējot teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus jauktas ražošanas teritorijā, vienlaikus paredzot izveidot 25 jaunus apbūves zemesgabalus un 5 jaunus zemesgabalus, kuros paredzēta ielu teritorija. Ir uzsākta apstiprinātā detālplānojuma realizācija, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem ir izveidoti jaunie zemesgabali, izbūvētas ielas un inženierkomunikācijas. Saskaņā ar izstrādāto detālplānojumu izveidoti zemesgabali Jaunā ielā 10 (kadastra Nr.8048 003 0651), Jaunā iela (kadastra Nr.8048 003 0158), Ledus iela 1 (kadastra Nr.8048 003 0638), Ledus iela 2 (kadastra Nr.8048 003 0661), Ledus iela 3 (kadastra Nr.8048 003 0639), Ledus iela 4 (kadastra Nr.8048 003 0660), Ledus iela 5 (kadastra Nr.8048 003 0640), Ledus iela 6 (kadastra Nr.8048 003 0659), Ledus iela 7 (kadastra Nr.8048 003 0641), Ledus iela 8 (kadastra Nr.8048 003 0658), Ledus iela 9 (kadastra Nr.8048 003 0642), Ledus iela 10 (kadastra Nr.8048 003 0657), Ledus iela 11 (kadastra Nr.8048 003 0643), Ledus iela 12 (kadastra Nr.8048 003 0656), Ledus iela 13 (kadastra Nr.8048 003 0644), Ledus iela 14 (kadastra Nr.8048 003 0655), Ledus iela 15 (kadastra Nr.8048 003 0645), Ledus iela 15A (kadastra Nr.8048 003 0646), Ledus iela 16 (kadastra Nr.8048 003 0654), Ledus iela 18 (kadastra Nr.8048 003 0652), Ledus iela (kadastra Nr.8048 003 0368), Mežaparka iela (kadastra Nr.8048 003 0369), Mežaparka iela 17 (kadastra Nr.8048 003 0653), Hokeja iela 2 (kadastra Nr.8048 003 0151), Hokeja iela (kadastra Nr.8048 003 0648), Jūrmalas iela 3 (kadastra Nr.8048 003 0161), Jūrmalas iela 3A (kadastra Nr.8048 003 0648) Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā.

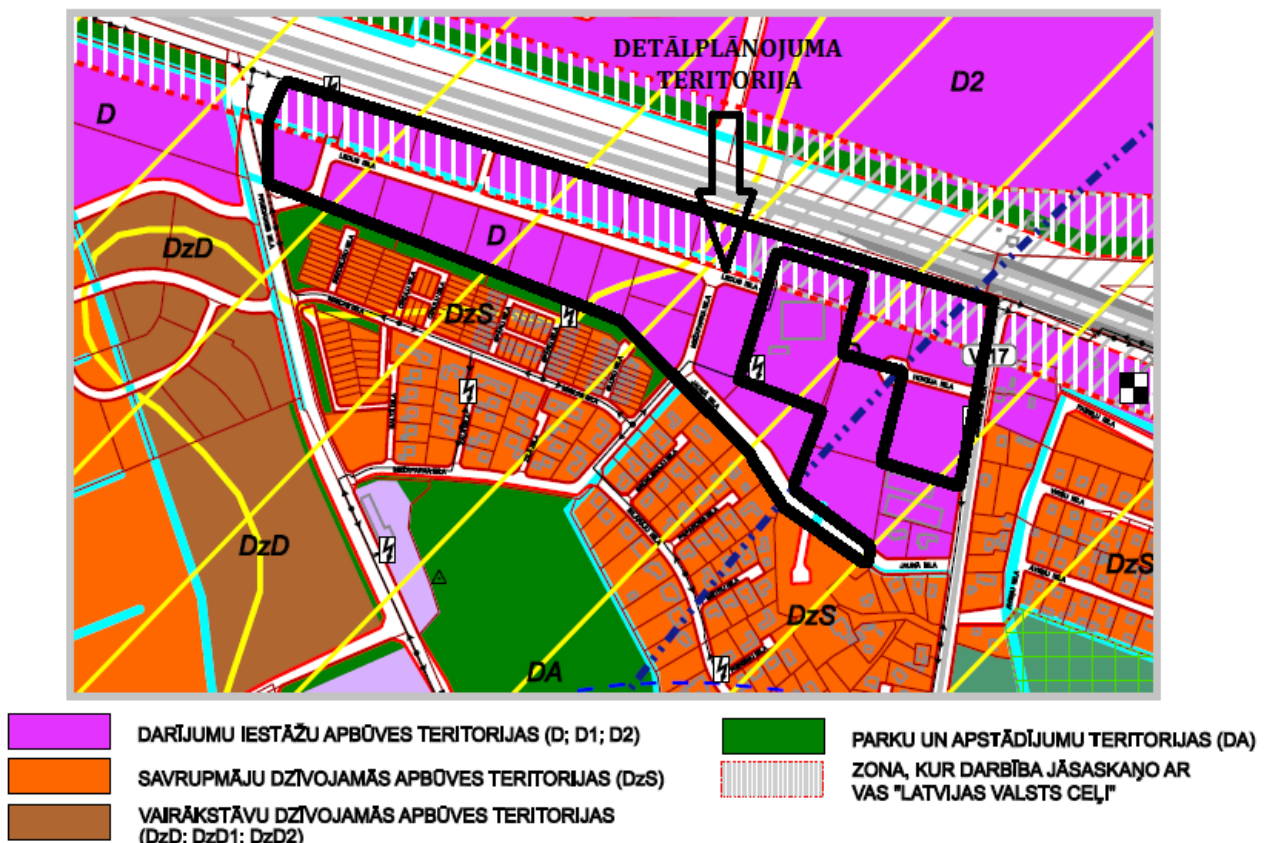
Saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005. – 2017.gadam funkcionālo zonējumu, detālplānojuma teritorijā ietilpstošajiem nekustamajiem īpašumiem Jaunā ielā 10 (kadastra Nr.8048 003 0651), Jaunā iela (kadastra Nr.8048 003 0158), Ledus iela 1 (kadastra Nr.8048 003 0638), Ledus iela 2 (kadastra Nr.8048 003 0661), Ledus iela 3 (kadastra Nr.8048 003 0639), Ledus iela 4 (kadastra Nr.8048 003 0660), Ledus iela 5 (kadastra Nr.8048 003 0640), Ledus iela 6 (kadastra Nr.8048 003 0659), Ledus iela 7 (kadastra Nr.8048 003 0641), Ledus iela 8 (kadastra Nr.8048 003 0658), Ledus iela 9 (kadastra Nr.8048 003 0642), Ledus iela 10 (kadastra Nr.8048 003 0657), Ledus iela 11 (kadastra Nr.8048 003 0643), Ledus iela 12 (kadastra Nr.8048 003 0656), Ledus iela 13 (kadastra Nr.8048 003 0644), Ledus iela 14 (kadastra Nr.8048 003 0655), Ledus iela 15 (kadastra Nr.8048 003 0645), Ledus iela 15A (kadastra Nr.8048 003 0646), Ledus iela 16 (kadastra Nr.8048 003 0654), Ledus iela 18 (kadastra Nr.8048 003 0652), Ledus iela (kadastra Nr.8048 003 0368), Mežaparka iela (kadastra Nr.8048 003 0369), Mežaparka iela 17 (kadastra Nr.8048 003 0653), Hokeja iela 2 (kadastra Nr.8048 003 0151), Hokeja iela (kadastra Nr.8048 003 0648), Jūrmalas iela 3 (kadastra Nr.8048 003 0161), Jūrmalas iela



3A (kadastra Nr.8048 003 0648) Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā noteiktā atļautā izmantošana ir darījumu iestāžu apbūves teritorija (D) un līnijbūvju apbūves teritorija (TL).

Darījumu iestāžu apbūves teritorijas (D) ir teritorijas, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir komerciāla rakstura darījuma iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstrāžu iestādes, kā arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu būves. Pieļaujama vieglās ražošanas uzņēmumu ar nebūtisku piesārņojumu izvietošana, ja to pamato ar detālplānojumu.

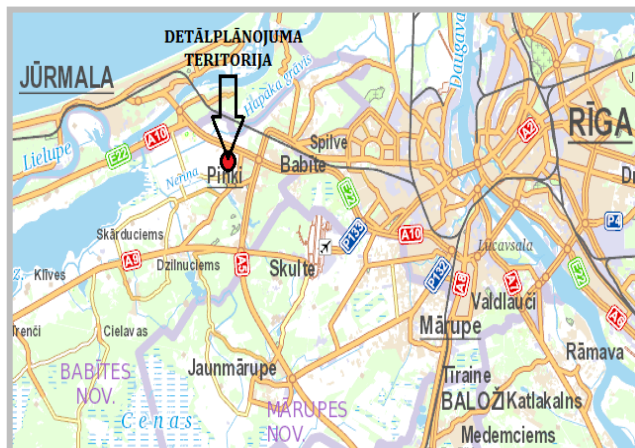
Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports – ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.



1.attēls. Izkopējums no Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam.

### Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

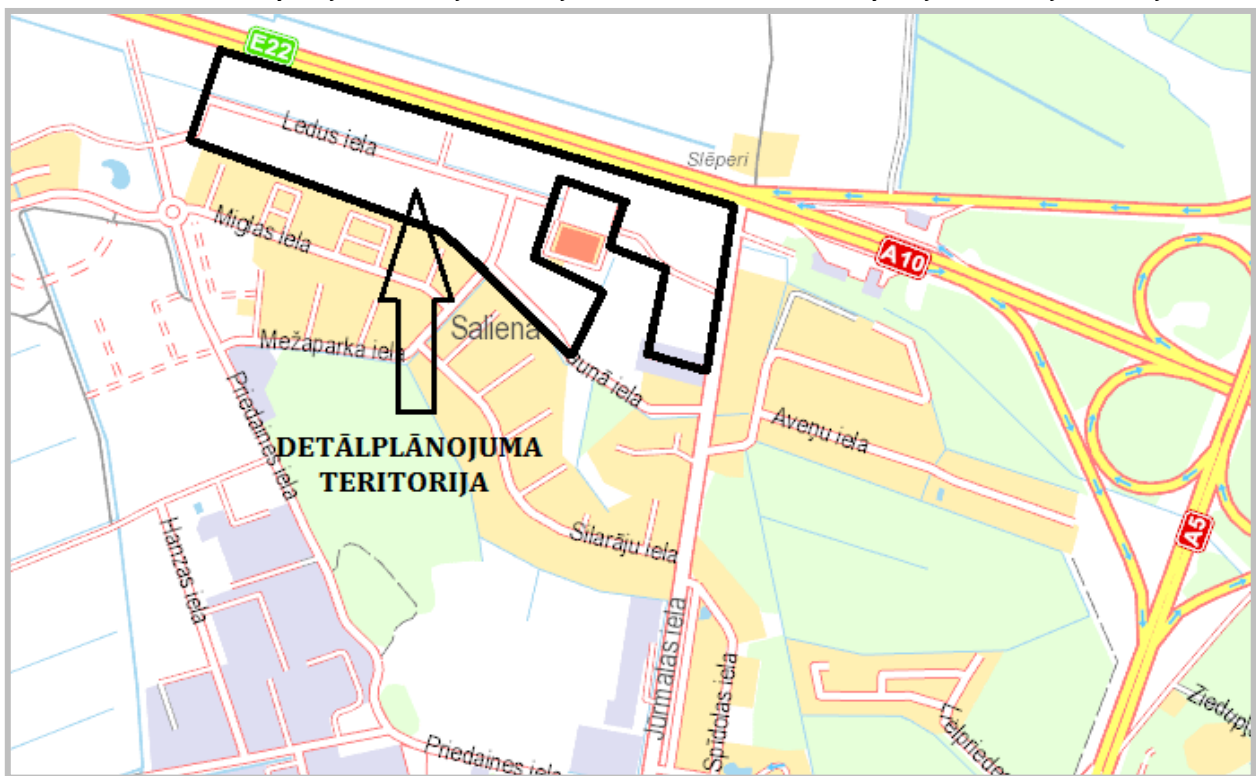
Detālplānojuma teritorija 15,9427 hektāru platībā atrodas Babītes novadā, Babītes pagastā, Piņķos, kvartālā starp autoceļu A10 Rīga – Ventspils, Jūrmalas ielu, Jauno ielu, Miglas ielu un Priedaines ielu.



2.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



3.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



4.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas 2,5 kilometru attālumā ziemeļu virzienā no Piņķu centra, 20 kilometru attālumā rietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra un 11 kilometru attālumā no Jūrmalas pilsētas centra. Detālplānojuma teritorijas ģeogrāfiskais novietojums ir vērtējam kā veiksmīgs, ņemot vērā nelielos attālumus līdz lielo pilsētu centriem.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļošais autoceļš A10 Rīga – Ventspils nodrošina detālplānojuma teritorijas ērtu sasniedzamību un sasaisti ar citām Latvijas pilsētām. Detālplānojuma teritorijas austrumu daļai pieguļošā Jūrmalas iela nodrošina detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Piņķu centru, kā arī veido pieslēgumu pie autoceļš A10 Rīga – Ventspils.

Detālplānojuma teritorijas ērtā sasniedzamība un veiksmīgais ģeogrāfiskais novietojums ir būtiski priekšnosacījumi un nodrošina detālplānojuma teritorijas piemērotību darījumu iestāžu attīstībai.



5.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais autoceļš A10.



6.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Jūrmalas iela. Jūrmalas ielas un Hokeja ielas krustojums.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajos zemesgabalos atrodas gan novada, gan plašākā mērogā nozīmīgi sabiedriski objekti. Detālplānojuma teritorijai pieguļ "Inbox ledus halle", kurā atrodas ne tikai ledus laukums, bet arī konferenču telpa, restorāns – bārs, hokeja inventāra veikals un slidu noma. "Inbox ledus halles" piedāvātais pakalpojumu klāsts nodrošina nepārtrauktu cilvēku plūsmu dienas laikā. Pie "Inbox ledus halles" ir ierīkota stāvvietā 270 automašīnām.



7.attēls. "Inbox ledus halle". Skats no detālplānojuma teritorijas, Ledus ielas un Mežaparka ielas krustojums.



8.attēls. "Inbox ledus halle". Skats no Hokeja ielas.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā teritorijā ir uzsākta bērnudārza un skolas būvniecība.



9.attēls. Bērnudārzs un skola.

"Inbox ledus halle", bērnudārzs un skola iezīmē sabiedrisko objektu zonu, tādēļ detālplānojuma teritorijā plānotie darījumu iestāžu objekti to pozitīvi papildinātu.



10.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā sabiedrisko objektu zona.

Austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas esošajā zemesgabala norisinās būvniecība. Jaunu objektu būvniecība autoceļa A10 Rīga – Ventspils pieguļošajā zonā veicina aizvien straujāku šīs teritorijas attīstību.



11.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā teritorija.

Dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves teritorijas. Savrupmāju apbūves teritorijas no detālplānojuma teritorijas atdala uzbērts valnis un apstādījumi, tādā veidā gan fiziski, gan ainavisko nodalot dzīvojamo zonu no darījumu iestāžu zonas. Robežu starp savrupmāju apbūves zonu un darījumu iestāžu zonu iezīmē arī starp tām esošais meliorācijas grāvis.



12.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā savrupmāju apbūve.



13.attēls. Meliorācijas grāvis, kurš nodala savrupmāju apbūves teritoriju no detālplānojuma apbūves teritorijas.



14.attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esoša savrupmāju apbūve. Skats uz Jauno ielu.



15.attēls. Detālplānojam teritorijas tuvumā esošā mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve.

### **Detālplānojuma teritorijas struktūra un pašreizējā izmantošana**

Detālplānojuma teritorija ietver 27 zemes vienības. Saskaņā ar 2009.gada 23.septembrī izdotajiem saistošos noteikumus Nr.62 "Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", kad. Nr.8048 003 0151, "Darījumu zona", kad. Nr.8048 003 0369, "Industriālais parks", kad. Nr. 8048 003 0158, "Jūrmalas iela 3", kad. Nr.8048 003 0161, "Sporta halle", kad. Nr.8048 003 0368, "Strēles", kad. Nr.8048 003 0184, apstiprināšanu" apstiprināto detālplānojumu, 23 no 27 detālplānojuma grozījumu teritorijā ietilpstošajām zemes vienībām ir paredzētas jauktas ražošanas objektu izbūvei, 4 zemes vienības ir paredzētas līnijbūvju – ielu, inženiertehnisko komunikāciju izbūvei.

Tabula Nr.1

adrese	Kadastra Nr.
Jaunā iela 10, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0651
Jaunā iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0158
Ledus iela 1, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0638
Ledus iela 2, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0661
Ledus iela 3, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0639
Ledus iela 4, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0660
Ledus iela 5, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0640
Ledus iela 6, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0659
Ledus iela 7, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0641
Ledus iela 8, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 00300658
Ledus iela 9, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0642
Ledus iela 10, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0657
Ledus iela 11, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0643
Ledus iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0656
Ledus iela 13, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0644
Ledus iela 14, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0655
Ledus iela 15, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0645





Ledus iela 15A, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0646
Ledus iela 16, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0654
Ledus iela 18, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0652
Ledus iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0368
Mežaparka iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0369
Mežaparka iela 17, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0653
Hokeja iela 2, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0151
Hokeja iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0647
Jūrmalas iela 3, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0161
Jūrmalas iela 3A, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads	8048 003 0648

Detālplānojuma teritorijā esošajos zemesgabalos, kuri paredzēti jauktas ražošanas objektu izbūvei, apbūve nav izvietota. Detālplānojuma teritorija ir antropogēni ietekmēta. Apbūvei paredzētajos zemesgabalos galvenokārt atrodas kultivēts mauriņš un atmata. Teritorijas reljefs ir līdzens.



16.attēls. Detālplānojuma teritorijas centrālā daļa, teritorija starp Ledus ielu un savrupmāju apbūvi.



17.attēls. Detālplānojuma teritorijas daļa starp autoceļu A10 un Ledus ielu.

Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā, nelielā joslā gar autoceļu atrodas skrajš apaugums ar krūmiem un kokiem. Krūmu josla atrodas arī gar detālplānojuma teritorijā esošo Ledus ielu.



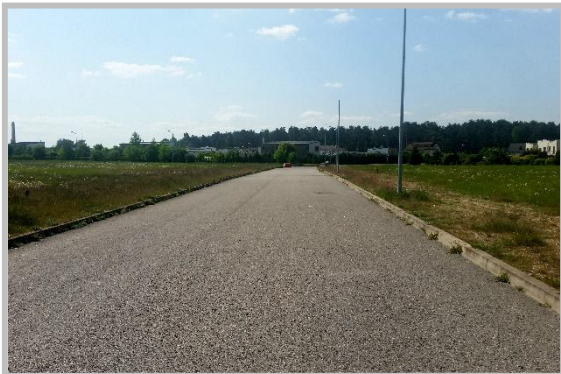
18.attēls. Detālplānojuma teritorijas austrumu daļa.



Teritorijā ir uzsākta ar 2009.gada 23.septembrī izdotajiem saistošos noteikumus Nr.62 "Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Andrejsoni", kad. Nr.8048 003 0151, "Darījumu zona", kad. Nr.8048 003 0369, "Industriālais parks", kad. Nr. 8048 003 0158, "Jūrmalas iela 3", kad. Nr.8048 003 0161, "Sporta halle", kad. Nr.8048 003 0368, "Strēles", kad. Nr.8048 003 0184, apstiprināšanu" apstiprinātā detālplānojuma realizācija - izbūvētas ielas ar asfalta segumu un inženierkomunikācijas.



19.attēls. Detālplānojuma teritorija. Skats uz Ledus ielu no Ledus ielas un Mežaparka ielas krustojuma.



20.attēls. Mežaparka iela.



21.attēls. Hokeja iela. Skats no Hokeja un Jūrmalas ielas krustojuma.

Saskaņā ar 2016.gada 10.maija sugu un biotopu ekspertes Ineses Silamiķeles sniegto atzinumu par zālāju biotopiem, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas un Latvijā un Eiropas Savienībā īpaši aizsargājami biotopi, detālplānojuma teritorijā netika konstatēti bioloģiskās daudzveidības un ainavas saglabāšanai nozīmīgas vērtības. Detālplānojuma teritoriju veido apbūvētu platību un kultivētu zālāju komplekss, teritoriju šķērso asfaltēti ceļi un ielas, daļu teritorijas veido kultivēti zālāji un atmatas, atbilstoši Latvijas biotopu klasifikatoram detālplānojuma teritorijā atrodas biotopi "Dzīvojamā apbūve", "Ruderāli biotopi", "Kultivēti zālāji". Teritorijas veģetācija veidojusies ilgstošā cilvēka darbības ietekmē, uz vecajām lauksaimniecības zemēm. Kultivēto zālāju un atmatu zemsedzē sastopamas Latvijas parastās un plaši izplatītās atmatu sugas. Detālplānojuma teritorijā dabiski biotopi nav saglabājušies. Saskaņā ar sugu un biotopu eksperta sniegto atzinumu, apbūve detālplānojuma teritorijā neapdraud īpaši aizsargājamus biotopus un īpaši aizsargājamas augu sugas vai citas apvidum nozīmīgas dabas vērtības.



### 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

#### Teritorijas plānotā izmantošana

Tabula Nr.2. Apbūves rādītāju un atļauto izmantošanu izvērtējuma tabula.

Nosacījumi	Ar Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.62 „Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem „Andrejsoni”, kad.Nr.8048 003 0151, „Darījumu zona”, kad.Nr.8048 003 0369, „Industriālais parks”, kad.Nr.8048 003 0158, „Jūrmalas iela 3”, kad.Nr.8048 003 0161, „Sporta halle”, kad.Nr.8048 003 0368, „Strēles”, kad Nr.8048 003 0148, apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma prasības	Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. - 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005. - 2017.gadam prasības	Detālplānojuma grozījumu risinājumi
<b>VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI</b>			
TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	<p>Jauktas ražošanas teritorijas (JR):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vieglās ražošanas uzņēmums;</li> <li>- noliktava;</li> <li>- vairumtirdzniecības iestāde;</li> <li>- tehniskās apkopes stacija;</li> <li>- degvielas uzpildes stacija;</li> <li>- sabiedriska garāža;</li> <li>- darījumu iestāde;</li> <li>- pārvaldes iestāde;</li> <li>- tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;</li> <li>- dzīvoklis kā palīgizmantošana.</li> </ul>	<p>Atļautā izmantošana Darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- darījumu būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o darījumu iestāde;</li> <li>o mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;</li> <li>o degvielas uzpildes stacija;</li> <li>o noliktavu būves</li> </ul> </li> <li>- sabiedriskas būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o pārvaldes iestāde;</li> <li>o kultūras iestāde;</li> <li>o zinātnes iestāde;</li> <li>o sporta un rekreācijas būve;</li> <li>o veselības aprūpes iestāde;</li> <li>o sociālo pakalpojumu iestāde;</li> <li>o izglītības iestāde;</li> </ul> </li> <li>- palīgizmantošana: <ul style="list-style-type: none"> <li>o saimniecības ēka;</li> <li>o garāžu ēka;</li> <li>o dzīvoklis.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ja to nosaka detālplānojums, atsevišķā zemesgabalā atļauts izbūvēt vieglās ražošanas uzņēmumu.</p>	<p>Atļautā izmantošana Darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- darījumu būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o darījumu iestāde;</li> <li>o mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;</li> <li>o noliktavu būves;</li> </ul> </li> <li>- sabiedriskas būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o kultūras iestāde;</li> <li>o sporta un rekreācijas būve;</li> <li>o veselības aprūpes iestāde;</li> </ul> </li> <li>- palīgizmantošana: <ul style="list-style-type: none"> <li>o saimniecības ēka;</li> <li>o garāžu ēka.</li> </ul> </li> </ul> <p>Atļautā izmantošana Darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- darījumu būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o darījumu iestāde;</li> <li>o mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;</li> <li>o degvielas uzpildes stacija;</li> <li>o noliktavu būves</li> </ul> </li> <li>- sabiedriskas būves: <ul style="list-style-type: none"> <li>o pārvaldes iestāde;</li> <li>o kultūras iestāde;</li> <li>o zinātnes iestāde;</li> <li>o sporta un rekreācijas būve;</li> <li>o veselības aprūpes iestāde;</li> <li>o sociālo pakalpojumu iestāde;</li> <li>o izglītības iestāde;</li> </ul> </li> <li>- palīgizmantošana: <ul style="list-style-type: none"> <li>o saimniecības ēka;</li> <li>o garāžu ēka;</li> <li>o dzīvoklis.</li> </ul> </li> </ul>
APBŪVES BLĪVUMS	60%	50%	Nosakāma atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam.
APBŪVES INTENSITĀTE	Netika noteikta.	Maksimālā zemesgabala apbūves intensitāte – 150% - 270% atkarībā no atļautā maksimālā stāvu skaita un precizējama Plānošanas un arhitektūras uzdevumā vai detālplānojuma darba uzdevumā.	Nosakāma atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam un atkarībā no atļautā maksimālā stāvu skaita.
ZEMSGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ	20%	10 %. Pirmskolas izglītības iestādei – ne mazāk par iestādes stāvu platību.	Atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. - 2020.gadam un Salas pagasta



Nosacījumi	Ar Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.62 „Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem „Andrejsoni”, kad.Nr.8048 003 0151, „Darījumu zona”, kad.Nr.8048 003 0369, „Industriālais parks”, kad.Nr.8048 003 0158, „Jūrmalas iela 3”, kad.Nr.8048 003 0161, „Sporta halle”, kad.Nr.8048 003 0368, „Strēles”, kad Nr.8048 003 0148, apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma prasības	Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008. - 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005. - 2017.gadam prasības	Detālplānojuma grozījumu risinājumi
ZAĻĀ TERITORJA			teritorijas plānojuma 2005. - 2017.gadam prasībām - 10 %. Pirmskolas izglītības iestādei - ne mazāk par iestādes stāvu platību.
MAKSIMĀLAIS STĀVU SKAITS	4 stāvi (ieskaitot bēniņus, ja tos izmanto kādai atļautai izmantošanai), stūra zemesgabalos, veidojot akcentus 6 stāvus.	3 stāvi, ieskaitot jumta stāva izbūvi	Nosakāms atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam. Stāvu skaitu iespējams mainīt-palielināt, organizējot publisko apspriešanu.
ĒKAS AUGSTUMS	Ražošanas rakstura ēkā vai būvēm maksimālais augstums līdz jumta korei 12m. Pārējai apbūvei nav noteikts.	3 stāvi - 12 metri	Nosakāma atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam. Parametrus iespējams mainīt-palielināt, organizējot publisko apspriešanu.
ZEMESGABALA VEIDOŠANAS NOSACĪJUMI	Netika noteikts.	Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība - atkarībā no funkcionālās nepieciešamības.	Jaunveidojama zemesgabala minimālā platība - atkarībā no funkcionālās nepieciešamības.



### *Zemes gabalu veidošana*

Izstrādātā detālplānojuma redakciju paredz teritorijā esošā zemesgabala Mežparka iela, kadastra apzīmējums 80480030369, sadalīšanu divās zemes vienībās – 0.1707ha un 0.0349ha platībā. Izveidoto zemes vienību ar 0.0349 ha platību pievieno zemes vienībai Jaunā iela, kadastra apzīmējums 80480030158.

*Tabula Nr.3. Izveidotās zemes vienības*

Zemes vienības adrese	Platības no esošajām zemes vienībām	Zemes vienības platība (ha)
<b>Mežparka iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030369 – 0.1707	0.1707
<b>Jaunā iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030158 – 0.7833 80480030369 – 0.0349	0.8182

Detālplānojuma redakcija paredz 21 zemes vienību apvienošanu, likvidējot Ledus ielu un daļu no Mežparka ielas.

*Tabula Nr.4. Izveidotā zemes vienība*

Zemes vienības adrese	Platības no esošajām zemes vienībām	Zemes vienības platība (ha)
<b>Ledus iela 1, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030638 – 0.5261	11.1133
<b>Ledus iela 2, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030661 – 0.4476	
<b>Ledus iela 3, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030639 – 0.4448	
<b>Ledus iela 4, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030660 – 0.4255	
<b>Ledus iela 5, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030640 – 0.5550	
<b>Ledus iela 6, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030659 – 0.4298	
<b>Ledus iela 7, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030641 – 0.5732	
<b>Ledus iela 8, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030658 – 0.4307	
<b>Ledus iela 9, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030642 – 0.5556	
<b>Ledus iela 10, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030657 – 0.4284	
<b>Ledus iela 11, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030643 – 0.6046	
<b>Ledus iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030656 – 0.4231	
<b>Ledus iela 13, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030644 – 0.6052	



<b>Ledus iela 14, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030655 - 0.4148
<b>Ledus iela 15, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030645 - 0.7215
<b>Ledus iela 15A, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030646 - 0.2852
<b>Ledus iela 16, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030654 - 0.4524
<b>Ledus iela 18, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030652 - 0.8332
<b>Ledus iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030.38 - 1.2617
<b>Mežparka iela 17, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030653 - 0.5242
<b>Mežparka iela, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	80480030369 - 0.1707

Pēc zemesgabalu apvienošanas izveidotajai zemes vienībai ar 11.1133 ha platību, nosakāma adrese – Jaunā iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads.

Neveicot detālplānojuma grozījumus pieļaujama turpmāka zemesgabalu veidošana detālplānojuma teritorijā, izstrādājot zemes ierīcības projektu, ja tas nepieciešams plānotās apbūves un/vai funkcijas realizācijai un tiek nodrošināta piekļuve izveidotajām zemes vienībām no ielas, ceļa vai ceļa servitūtu.

#### ***Apbūves izvietošana zemes vienībās***

Detālplānojuma risinājumi nosaka apbūves izvietojuma zonu, ko veido noteiktās būvlandes no ielu sarkanajām līnijām un attālums no kaimiņu zemesgabalu robežas. Būvlande no:

- Jūrmalas ielas sarkanajām līnijām – 9 m (noteikta atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.pielikuma 1.tabulas prasībām);
- Priedaines ielas sarkanajām līnijām – 6 metri (noteikta atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.pielikuma 1.tabulas prasībām). Detālplānojuma risinājumos tiek grozītas Priedaines ielas sarkanās līnijas. Sarkano līniju grozījumi saistīti ar plānota pārvada izbūvi, kas perspektīvi šķērsos galveno valsts autoceļu A10;
- Jaunās ielas sarkanajām līnijām – 6 m (noteikta atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 37.punkta prasībām „*Jebkuras būvlandes novietni nosaka un precizē detālplānojumā*” un Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.62 „Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem „Andrejsoni”, kad.Nr.8048 003 0151, „Darījumu zona”, kad.Nr.8048 003 0369, „Industriālais parks”, kad.Nr.8048 003



- 0158, „Jūrmalas iela 3”, kad.Nr.8048 003 0161, „Sporta halle”, kad.Nr.8048 003 0368, „Strēles”, kad.Nr.8048 003 0148, apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma prasībām);
- Hokeja ielas (plānotā Amatu iela) sarkanajām līnijām – 6 m (noteikta atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 37.punkta prasībām „*Jebkuras būvlaides novietni nosaka un precizē detālplānojumā*” un Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.62 „Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem „Andrejsoni”, kad.Nr.8048 003 0151, „Darījumu zona”, kad.Nr.8048 003 0369, „Industriālais parks”, kad.Nr.8048 003 0158, „Jūrmalas iela 3”, kad.Nr.8048 003 0161, „Sporta halle”, kad.Nr.8048 003 0368, „Strēles”, kad.Nr.8048 003 0148, apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma prasībām). Detālplānojuma risinājumi paredz Hokeja ielas nosaukuma maiņu uz Amatu iela.

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta apbūves līnija gar Valsts galveno autoceļu A10 Rīga – Ventspils. Apbūve izvietojama 50 metru attālumā no autoceļa ass līnijas, bet ne tuvāk kā 6 metri no autoceļa A10 noteiktajām sarkanajām līnijām. Apbūves līnija noteikta atbilstoši AS „Latvijas Valsts ceļi” 2016.gada 6.jūnija izsniegto nosacījumu prasībām – apbūves attālums no valsts galvenā autoceļa A10 Rīga – Ventspils paredzēt ne mazāku par 50m no ceļa ass līnijas.

Detālplānojuma risinājumā tiek papildus indeksētas funkcionālā zonējuma Darījumu iestāžu apbūves teritorija (D). Risinājuma tiek noteiktas D1 un D2 funkcionālās zonas. Katrai no šīm zonām ir dažāda plānotā (atļautā) izmantošana. Pārējie rādītāji ir vienoti.

Ēku un būvju izvietojums katrā zemesgabalā risināms atsevišķi, atbilstoši teritorijas attīstītāja izstrādātajai attīstības programmai, ievērojot detālplānojuma risinājumus.

Apbūves līnija gar plānotās zemes vienības Jaunā iela 12: dienvidu robežu ir 15 metri; austrumu robežu, pret nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80480031175, 13 metri; austrumu robežu, pret nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80480030406 un 80480030409, 9.50 metri.

Apbūve gar atklātiem grāvjiem izvietojama 10 metru attālumā no grāvja krants, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 122.punktam.

Pārējos gadījumos apbūves attālumu no zemesgabala robežas ar kaimiņu zemesgabalu nosaka atbilstoši Latvijas Republikas likumdošanas prasībām.

### ***Pieklūšana***

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās un teritorijā esošās ielas ir izbūvētas, līdz ar to nav nepieciešama jaunu ielu izbūve.

Detālplānojuma teritorijas galvenais transporta kustības pieslēgums ir plānots pie Piņķu ciema maģistrālām ielām – Jūrmalas un Priedaines ielām, ko veido plānotais, hierarhiski zemākais ielu tīkls. Viena no teritorijas apkalpes galvenajām ielām ir komersanta ceļš - Jaunā iela, kas ir izbūvēta. Hokeja iela (Amatu iela) ir būvniecības stadijā.

Zemes vienību apvienošanas rezultātā tiek likvidētas Ledus ielas sarkanās līnijas un daļa Mežparka ielas sarkanās līnijas, no Jaunās ielas krustojuma ar Mežparka ielu.

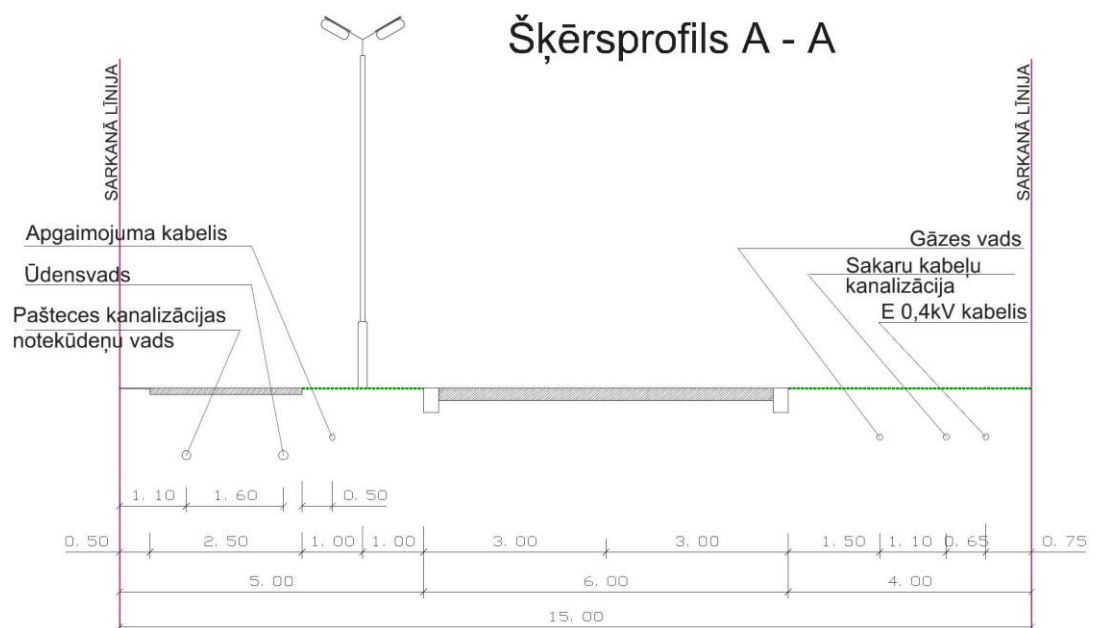


Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta:

- zemes vienībai Jūrmalas iela 1 no Jūrmalas ielas;
- zemes vienībām Hokeja iela 2 (Amatu iela 2), Jūrmalas ielā 3 un Jūrmalas ielā 3A no Hokeja ielas (plānota nosaukumu maiņa uz Amatu iela);
- plānotajai zemes vienībai Jaunā iela 12 no Jaunās ielas un Priedaines ielas.

Iebrauktuvju izvietojums un konstruktīvais risinājums pamatojams turpmākajā projektēšanas gaitā.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas, plānotajai zemes vienībai Jauna iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads, nosakāms ceļa servitūts par labu nekustamajiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumu 80480030406; 80480030409; 80480030410.



22.attēls. Perspektīvais Hokeja ielas (Amatu ielas) šķērsprofila priekšlikums.

### **Publiskā ārtelpa**

Detālplānojuma teritorijā publisko ārtelpu viedo nosacītas piekļuves teritorijas – komersantam piederošas ielas, laukumi un pieguļošo teritoriju publisko apstādījumu teritorijas. Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta noteikumiem „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības. Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi neizvirza papildus prasības publiskajai ārtelpai, teritorijās kurās ir izveidota ielu infrastruktūra.

Teritorijas labiekārtojums risināms katrā būvprojektā atsevišķi. Teritorijas apzaļumošanai izvēlēties Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas.





### Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam prasībām un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Tabula Nr.5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Nekustamā īpašums adrese	nosaukums	apgrūtinājumu kods	Piezīmes
<b>Hokeja iela 2 (plānotā Amatu iela 2), Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	7312080101	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	
<b>Jūrmalas iela 1, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	
<b>Jūrmalas iela 3, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>			
<b>Jūrmalas iela 3A, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	Mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem). Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbību, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennaktis



			laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101	
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	7312050500	
<b>Jaunā iela 10, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	plānotais servitūts - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju)	7316020100	
<b>plānotā Jaunā iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads</b>	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100	Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana, demontāža.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201	Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji



			vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana, saņemot tehniskos noteikumus komunikāciju pārvietošanai/pārbūvei.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	7312050500		Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana, saņemot tehniskos noteikumus komunikāciju pārvietošanai/pārbūvei.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101		Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010201		Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji



			vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300		Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	7312080101		
plānotais ceļa servitūts	7315030100		Pēc zemesgabala sadales un robežu apvienošanas zemes īpašniekam jāslēdz ceļas servitūta līgums par labu nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 80480030406, 80480030410, 80480030409, 80480030411 īpašniekiem.
plānotais servitūts - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (ielu apgaismojums))	7316020100		Likvidējoties Ledus ielas sarkanajām līnijām un mainoties zemesgabala īpašniekiem, zemes gabals apgrūtināms ar servitūtu par labu uz zemes gabala izbūvēto inženiertīklu īpašniekiem (komunikāciju turētājiem) Zemes īpašniekam jānodrošina nepārtrauktu inženiertīklu (komunikāciju) darbība, kā arī jānodrošina inženiertīklu (komunikāciju) īpašnieku piekļūšanu pie inženiertīkliem (komunikācijām) un to apsaimniekošana, jebkurā diennakts laikā. Zemes gabala un inženiertīklu (komunikāciju) īpašniekiem savstarpēji vienojoties pieļaujama inženiertīklu (komunikāciju) pārvietošana.
<b><i>Apgrūtinājumu platības precizēšanas izstrādājot zemes apgrūtinājumu plānu.</i></b>			



### ***Vides pieejamība***

Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro Universālā dizaina sekojoši principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem: - ērta lietošana ikvienam; - daudzveidīga izmantošana; - viegli izprotams pielietojums; - viegli uztverama informācija; - samazināta iespēja kļūdīties; - kustībai un lietošanai atbilstošs izmērs un telpa.

Vides pieejamību detālplānojuma teritorijā un būvēs nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

### ***Meliorācijas sistēma***

Detālplānojuma teritorijā plānotajā zemes vienībā Jauna iela 12 atrodas atklāta grāvju sistēma – gar īpašuma dienvidu robežu un bijušās Ledus ielas robežās. Esošajiem grāvjiem noteiktas 5 metru aizsargjosla, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008. – 2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005. – 2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 369.3.punktam.

Pieļaujama, bijušās Ledus ielas teritorijā, esošās grāvju sistēmas pārkārtošana, pārbūve un/vai rekonstrukcija. Grāvju sistēmas pārkārtošana, pārbūve un/vai rekonstrukcija nedrīkst pasliktināt pastāvošo mitruma režīmu, liekā ūdens aizvadišanu. Nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās Meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas, pārbūve un/vai rekonstrukcija risinājumi jāprecizē būvprojekta stadijā.

Plānotās zemes vienības Jaunā iela 12 teritorijā atrodas slēgta drenāžas sistēma. Īstenojot apbūvi, visticamāk, ka esošās slēgtās drenāžas sistēmas nebūs iespējams saglabāt. Šīs sistēmas jāprojektē un jāizbūvē no jauna, atbilstoši hidroģeoloģiskās situācijas izvērtējumam, apbūves projekta sastāvā.

Plānojums nodrošina lietus ūdeņu novadīšanu no ielām esošajos meliorācijas novadgrāvjos. Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz būvprojektos.

### ***Ugunsdrošība***

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta centralizēta ūdensapgādes sistēma. Esošo ielu sarkanajās līnijās atrodas hidranti. Papildus ugunsdzēsības hidrانتus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

Apbūves teritorijas ēkām un būvēm nodrošina piebrauktuves un caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Strupceļos ierīko vismaz 12x12 metrus lielus laukumus vai lokus ar minimālo diametru 16 metri, ugunsdzēsības automobiļu apgriešanai. Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 metriem, augstums – ne mazāks par 4,25 metriem. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai apzīmēt ar drošības/ugunsdrošības zīmēm.

Ugunsdzēsības, glābšanas un civilās aizsardzības darbu nodrošināšanas pasākumi objektam jāparedz atsevišķi izstrādājot ēkas būvprojektu un ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu un Civilās aizsardzības likuma prasības. Pārējie ugunsdzēsības nosacījumi saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvo aktu regulējumiem.



## 1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Babītes novada teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot pieklūšanu atbildīgajiem dienestiem jebkurā laikā.

### *Elektroniskie sakaru tīkli*

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti elektroniskie sakaru tīkli. Esošajām komunikācijām ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Turpmākajā projektēšanas gaitā, nodrošināt nepārtrauktu elektronisko sakaru tīklu darbību, slēdzot servitūtu līgumu par SIA "Lattelecom" komunikācijas esamību, gadījumā ja tās traucē projekta izstrādi paredzēt to pārvietošanu, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA "Lattelecom" par to.

Projektējamās sakaru komunikāciju trases maksimāli paredzēt zaļajā zonā vai zem ietvēm, gājēju ceļiem, ārpus cietā seguma braucamās un piebraucamās daļas.

### *Elektroapgādes tīkli*

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvētas divas transformatoru apakšstacijas - 20/0,4kV un teritorijai pieguļošajās teritorijās arī divas transformatoru apakšstacijas - 20/0,4kV, un daļa no nepieciešamajām 20-0,4kV kabeļu līnijām. Pārējās plānotās kabeļu līnijas jāizbūvē vienlaicīgi ar plānoto objektu būvniecību, bet konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, būvprojekta stadijā.

Esošajiem elektroapgādes tīkliem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Plānotajā zemes vienībā Jauna iela 12 atrodas AS „Sadales tīkls” piederošas komunikācijas. Zemesgabala īpašniekiem ir jānodrošina komunikāciju nepārtraukta darbība un jāslēdz servitūtu līgums par AS „Sadales tīkls” komunikāciju esamību un pieejamību. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana jāveic komunikāciju pārvietošana, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot līgumu ar AS „Sadales tīkls” un izstrādājot tehnisko projektu.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp ielas brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-am attālumā no ielas sarkanās līnijas. Elektoro uzskaites sadalnes jāizvieto ~0.2-0.3m attālumā no ielu sarkanās līnijas sarkano līniju joslās. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Kabeļu šķērsgrīzumus noteikt turpmākajā projektēšanas gaitā. Elektroenerģijas uzskaites paredzēt ārtipa ievadsadalnēs ar aktīvās un reaktīvās elektroenerģijas skaitītājiem AS „Sadales tīkls” darbiniekiem brīvi pieejamā, nenožogotā vietā.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā A/S „Sadales tīkls” klientu konsultācijas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar



ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu inženierkomunikāciju koridoru robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

### ***Ielu apgaismojums***

Detālplānojuma teritorijā un pieguļošo ielu sarkanajās līnijās ir izbūvēti ielu apgaismojuma tīkli, tādējādi nodrošinot ielu apgaismošanu diennakts tumšajā laikā.

Plānotajā zemes vienībā Jaunā iela 12 atrodas esošas apgaismojuma kabeļlīnijas. Zemesgabala īpašniekiem ir jānodrošina komunikāciju nepārtraukta darbība un jāslēdz servitūtu līgums ar komunikāciju īpašnieku par komunikāciju esamību un pieejamību. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, saskaņojot to ar komunikāciju īpašnieku(iem).

Teritorijas apgaismojuma kabeļlīnijas izvietot zem plānoto ielu zaļumu joslām un / vai gājēju ietvēm.

### ***Gāzes apgādes tīkli***

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti vidēja spiediena gāzes tīkli. Esošajām komunikācijām ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Nodrošināt esošo komunikāciju netraucētu darbību. Turpmākajā projektēšanas gaitā, ja esošās komunikācijas vai to aizsargjoslas traucē apbūves attīstībai, pieļaujama komunikāciju pārvietošana atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem nosacījumiem un izstrādātajiem tehniskajiem projektiem.

Turpmākajā projektēšanas gaitā jāparedz gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4MPa izbūve katram patērētājam atsevišķi.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Rīgas iecirknī. Gāzapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē gāzapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

### ***Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli***

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Esoši ūdensvada un kanalizācijas tīkli ir izbūvēti arī blakus esošajās apbūves teritorijās. Piņķu ciema sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

Detālplānojuma risinājumi neparedz sadzīves kanalizācijas jaudu palielināšanu teritorijā. Risinājumos tiek saglabātas ar Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.62 „Par detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem „Andrejsoni”, kad.Nr.8048 003 0151, „Darījumu zona”, kad.Nr.8048 003 0369, „Industriālais parks”, kad.Nr.8048 003 0158, „Jūrmalas iela 3”, kad.Nr.8048 003 0161, „Sporta halle”, kad.Nr.8048 003 0368, „Strēles”, kad Nr.8048 003 0148, apstiprināšanu” aptirinātajā detālplānojumā noteiktās jaudas.

Esošajām komunikācijām ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Plānotās zemes vienības Jaunā iela 12, Piņķi, Babītes novads, īpašniekiem ir jānodrošina komunikāciju nepārtraukta darbība un jāslēdz servitūtu līgums ar komunikāciju īpašnieku par sadzīves kanalizācijas spiedvada (iekļaujot arī sistēmas pazemes tipa pārsūkņēšanas stacijas ar elektroapgādes pievadsistēmu un kanalizācijas akām), pašteces kanalizācijas un ūdensvada esamību un pieejamību. Ja esošās komunikācijas vai to aizsargjoslas



traucē apbūves attīstību, pieļaujama komunikāciju pārvietošana, saskaņojot to ar komunikāciju īpašnieku(iem).

### ***Siltumapgāde***

---

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamas individuālas apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija"".