



1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Rīgas rajona Babītes pagasta padome 2009.gada 18.martā pieņēma lēmumu Nr.4 (10§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma projekta apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un izdeva saistošos noteikumus Nr.10 „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” sadali un apbūvi”.

Babītes novada pašvaldības dome 2015.gada 23.septembrī pieņēma lēmumu (prot. Nr.13,7.§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu”.

2016.gada 21.aprīlī Babītes novada pašvaldībā iesniegts iesniegums ar lūgumu pieņemt lēmumu par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu nekustamo īpašumu Salienas iela 12 ar kadastra apzīmējumu 80480030751, Salienas iela 14 ar kadastra apzīmējumu 80480030728, Lielupes iela 3 ar kadastra apzīmējumu 80480030686, Lielupes iela 4 ar kadastra apzīmējumu 80480030688, Lielupes iela 6 ar kadastra apzīmējumu 80480030678 un Vaivaru iela ar kadastra apzīmējumu 80480030756, teritorijā.

Babītes novada pašvaldības dome 2016.gada 25.maijā pieņēma lēmumu (prot. Nr.7,10.§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu nekustamo īpašumu Salienas iela 12 ar kadastra apzīmējumu 80480030751, Salienas iela 14 ar kadastra apzīmējumu 80480030728, Lielupes iela 3 ar kadastra apzīmējumu 80480030686, Lielupes iela 4 ar kadastra apzīmējumu 80480030688, Lielupes iela 6 ar kadastra apzīmējumu 80480030687, Lielupes iela ar kadastra apzīmējumu 80480030757, Bulduru iela 10 ar kadastra apzīmējumu 80480030685 un Vaivaru iela ar kadastra apzīmējumu 80480030756, teritorijā”¹.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde tiek veikta ievērojot Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”², Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.- 2017. gadam³ un Babītes novada pašvaldības domes 2016. gada 25.maija lēmuma apstiprinātā darba uzdevuma Nr. 04-2016 prasības.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumi (2016.05.07., Nr.4.5.-07/5158);
- AS “Sadales tīkls” nosacījumi (2016.25.07.);
- Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.01.07., Nr.10-4/21408);
- SIA “Lattelecom” nosacījumi (2016.04.07., Nr.37.1-10/2218/1360);
- AS “Latvijas Gāze” nosacījumi (2016.02.08., Nr.27.4-2/2169);
- SIA “Babītes Siltums” (Babītes novada pašvaldības administrācijas Plānošanas un Būvniecības daļa 2016.gada 28.jūlijā ar vēstuli Nr.3-6.3/1673 ir pieprasījusi tehniskos nosacījumus detālplānojuma grozījumu

¹ Turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija.

² Turpmāk tekstā - MK noteikumi 628.

³ Turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums.



izstrādei. Institūcija nosacījumus nav izsniegusi. MK noteikumu Nr.628 62.punkts nosaka, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu).

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 6 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Zemes ierīcības plāns”, „Apbūves augstuma un apbūves stilu sasaistes plāns”, „Sarkano līniju plāns, adresācijas priekšlikums” un „Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”. 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 pausts Babītes novada pašvaldības domes 2016. gada 25.maija lēmuma apstiprinātajā darba uzdevumā Nr. 04-2016 : „izstrādāt nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumus nekustamo īpašumu Salienas iela 12 ar kadastra apzīmējumu 80480030751, Salienas iela 14 ar kadastra apzīmējumu 80480030728, Lielupes iela 3 ar kadastra apzīmējumu 80480030686, Lielupes iela 4 ar kadastra apzīmējumu 80480030688, Lielupes iela 6 ar kadastra apzīmējumu 80480030687, Lielupes iela ar kadastra apzīmējumu 80480030757, Bulduru iela 10 ar kadastra apzīmējumu 80480030685 un Vaivaru iela ar kadastra apzīmējumu 80480030756, teritorijā grozot piebraucamo ceļu un ielu risinājumus, kā arī precizēt arhitektoniskos risinājumus, saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 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 GROZĪJUMU IZSTRĀDES UZDEVUMS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes uzdevumi ir pausti Babītes novada pašvaldības domes 2016. gada 25.maija lēmuma apstiprinātajā darba uzdevumā Nr. 04-2016 :

1. Precizēt jaunizveidojamu zemes vienību robežas un apbūves parametrus atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai.
2. Izvērtēt detālplānojuma grozījumu teritorijā ietilpstošo nekustamo īpašumu zemesgrāmatās reģistrētos aprobežojumus.
3. Paredzēt teritoriju publiskās ārtelpas nodrošināšanai plānoto nekustamo īpašumu iedzīvotājiem.
4. Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas, ja tādas tiek noteiktas Aizsargjoslu likumā.
5. Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
6. Detālplānojuma grozījumu projektu pašvaldībā iesniegt kopā ar administratīva līguma projektu par detālplānojuma grozījumu realizāciju.

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANA



avots: <https://balticmaps.eu/>

1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorija 5.76ha platībā atrodas Piņķu ciema teritorijā, un ir daļa no „Salienas” plānotās attīstības teritorijas. Tā iekļaujas kopējā „Salienas ģenerālplāna” koncepcijā. Detālplānojuma teritorija atrodas kvartāla starp Priedaines ielu un Salienas ielu.

Virzienā uz ziemeļiem atrodas valsts galvenais autoceļš A10/E22, nodrošinot ērtu sasniedzamību un sasaisti ar citām Latvijas pilsētām.

Detālplānojuma teritorijas ģeogrāfiskais novietojums ir vērtējam kā veiksmīgs, ņemot vērā nelielos attālumus līdz lielo pilsētu centriem: Rīgas pilsētas centrs apm.21km, Jūrmalas pilsētas centrs 12 km. Tā pat lidostas „Rīga” attālums apm.11,5km ir vērtējams kā pozitīvs.

Netālu no detālplānojuma teritorijas, dienvidaustrumu virzienā, starp Priedaines ielu un Mežparka ielu, atrodas labiekārtota Mežparka teritorija. Priedaines ielas pretējā pusē atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas. Ziemeļu virzienā atrodas mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve ar labiekārtotām publiskās ārtelpas teritorijām.



2., 3. attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās mazstāvu daudzdzīvokļu teritorijas.



4., 5. Attēls. Detālplānojuma teritorija.

Laika periodā no 2009.gada līdz 2016.gadam ir uzsākta iepriekš apstiprināto detālplānojumu realizācija: notikusi meliorācijas sistēmas pārkārtošana, izbūvēta nepieciešamā inženierinfrastruktūra, izbūvēta Salienas iela, ierīkots parks ar bērnu rotaļu laukumiem un apstādījumiem, realizēta daļa no plānotās apbūves.

2015.gada 23.septembra apstiprināta detālplānojuma izstrādes laikā, 2014.gada 30.jūnijā, tika sniegts atzinums par teritorija sastopamiem biotopiem (*atzinumu sk. II sējuma sadaļā – Pielikumi*). Atzinumu sniedza SIA „VZS birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Atbilstoši sniegtajam atzinumam, teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas, līdz ar to jebkāda teritorijas apbūve vai cita zemes izmantošanas veida piemērošana neradīs kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā.

Detālplānojuma „Jaunzemes” grozījumu teritorijā iekļautā zemes vienība:

- **Salienas iela 12**, kadastra apzīmējumu 80480030751, ir neapbūvēta. Zemes vienības platība 0.2061ha. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NILMK 0600) 0,1035 ha platībā un dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā darbība, nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NILMK 0501) 0.1026 ha platībā. Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- **Salienas iela 14**, kadastra apzīmējumu 80480030728, ir neapbūvēts. Zemes vienības platība 0.9926ha. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Neapgūtas sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NILMK 0600) 0,5761 ha platībā un dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā



darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLMK 0501) 0.4165ha platībā. Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);

- **Lielupes iela 3**, kadastra apzīmējumu 80480030686, ir neapbūvēta. Zemes vienības platība 1.7172 ha Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLMK 0600) 1,0241 ha platībā un dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLMK 0501) 0.6931ha platībā. Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- **Lielupes iela 4**, kadastra apzīmējumu 80480030688, ir neapbūvēts. Zemes gabala platība 0.2176ha. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLMK 0600) 0,1882 ha platībā un dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā darbība, nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLMK 0501) 0.0294 ha platībā. Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- **Lielupes iela 6**, kadastra apzīmējumu 80480030687, ir neapbūvēts. Zemes gabala platība 0.1807ha. Nekustamajam īpašumam visā platībā noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā darbība, nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLMK 0501). Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- **Lielupes iela**, kadastra apzīmējumu 80480030757, ir neapbūvēts. Zemes gabala platība 0.2732ha. Nekustamajam īpašumam visā platībā noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLMK 1101). Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Līnijbūvju apbūves teritorija (TL). Ielas sarkano līniju platums 12 metri;
- **Bulduru iela 10**, kadastra apzīmējumu 80480030685, ir neapbūvēts. Zemes gabala platība 1.9755ha. Zemes vienība nav apbūvēta. Nekustamajam īpašumam noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme (NĪLMK 0600) 1.3253 ha platībā un dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļauta saimnieciskā darbība, nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (NĪLMK 0501) 0.6502ha platībā. Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS);
- **Vaivaru iela**, kadastra apzīmējumu 80480030756 ir neapbūvēts. Zemes gabala platība 0.2023. Nekustamajam īpašumam visā platībā noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLMK 1101). Atļautā izmantošana, saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, ir Līnijbūvju apbūves teritorija (TL). Ielas sarkano līniju platums 9 metri.

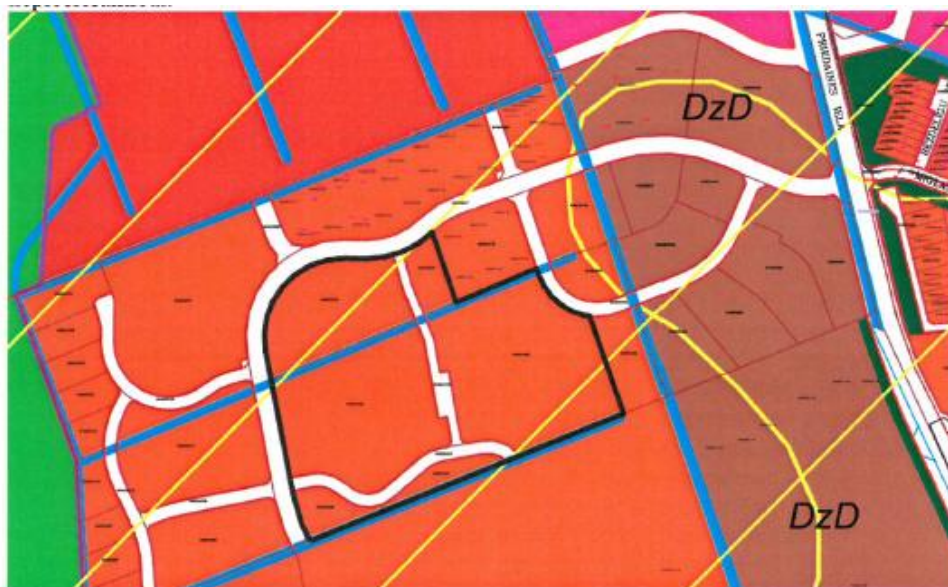


1.5. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojuma grozījumu teritorijas attīstības nosacījumi tiek balstīti uz Babītes novada teritorijas plānojuma. Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, detālplānojuma grozījumu teritorijā ietilpstošajiem nekustamajiem īpašumiem Salienas iela 12, Salienas iela 14, Lielupes iela 3, Lielupes iela 4, Lielupes iela 6, Bulduru iela 10 noteiktā atļautā izmantošana ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS), bet nekustamie īpašumi **Lielupes iela**, kadastra apzīmējumu 80480030757, un **Vaivaru iela**, kadastra apzīmējumu 80480030756, atrodas Līnijbūvju apbūves teritorijā (TL).

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas. Minimāla zemesgabala platība, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu⁴ 226.3.punktam, izstrādājot detālplānojumu neapbūvētām Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS) un izbūvējot centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas, jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 600 m².

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. Zemesgabalu veidošana atbilstoša TIAN 397.punktam „ceļi un ielas izdalāmi kā atsevišķi zemesgabali”.



Detālplānojuma grozījumu teritorija

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

⁴ Turpmāk tekstā – TIAN.



Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no pašvaldības īpašumā esošās Piņķu ciema ielas – Priedaines ielas tālāk, novirzot satiksmi uz „Salienas” īpašumā esošu – Salienas ielu. Detālplānojuma grozījumu teritorijā ir nepieciešams plānot jaunu ielu tīklu ar jaunām ielu sarkanajām līnijām. 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”⁵ 6.3.nodaļa nosaka, ka ielu sarkanās līnijas un to izmērus nosaka teritorijas plānojumos, lokālplānojumos un detālplānojumos. Nosakot jaunas ielu sarkanās līnijas arī tiks precizētas/noteiktas jaunas zemes vienību robežas, būvlaides (TIAN 37.punkts nosaka, ka *jebkuras būvlaides novietni nosaka un precizē detālplānojumā*), apbūves nosacījumi un citas prasības teritorijas attīstībai.

Grozījumi spēkā esošajos detālplānojumos izstrādājami atbilstoši MK noteikumu Nr.628 prasībām.



7.attēls. Ar Babītes novada pašvaldības dome 2015.gada 23.septembra lēmumu (prot. Nr.13,7.§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Izstrādātājs SIA „Metrum”.

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi paredz grozījumus un precizējumus Detālplānojuma teritorijas: Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, Grafiskās daļas plānos - attiecībā uz sarkano līniju un būvlaides izvietojumu, zemes vienību veidošanu, adresāciju priekšlikumu.

⁵ Turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr.240.



1.tabula. Teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas (funkcionālo zonu) nosaukumu pārejas tabula

Detālplānojuma teritorijā noteiktās izmantošanas (funkcionālās zonas) atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumam un ar Babītes novada pašvaldības dome 2015.gada 23.septembra lēmumu (prot. Nr.13,7.§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu” apstiprinātajam detālplānojumam		Detālplānojuma teritorijā noteiktās izmantošanas (funkcionālās zonas)	
nosaukums	apzīmējums	nosaukums	Apzīmējums
Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija	DzS2; Dzs3; DzS4; DzS5;	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija	DzS5; DzS6;
Līnijbūvju apbūves teritorija	TL	Līnijbūvju apbūves teritorija	TL

Apbūve

Detālplānojuma teritorijā noteiktā „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (indeksu DzS6) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāja. Šajā teritorijā atļauts izbūvēt savrupmāju (viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja). Katrā zemes vienībā pieļaujams izvietot vienu dzīvojamo ēku un ne vairāk kā divas palīgēkas.

Detālplānojuma risinājumos tiek plānots izveidot zemes vienības savrupmāju apbūvei ar minimālo platību no 600m² līdz 1200m². Šādu risinājumu pieļauj TIAN 226.3. punkts, kas nosaka, ka „Izstrādājot detālplānojumu neapbūvētām Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS) un izbūvējot centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas, jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – 600 m²”. Detālplānojuma risinājumi paredz plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvēt centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas.

Apbūves rādītāji tiek noteikti atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Detālplānojuma teritorija nosacīti ir sadalīta apbūves kvartālos. Viena apbūves kvartālā izvietojamas viena stila ēkas. Iespējamie stili noteikti detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Pielikumi Nr.1., 2., 3. un 4. Papildus ievērojami ēku stāvu skaita ierobežojumi atbilstoši grafiskajam materiālam „APBŪVES AUGSTUMA UN APBŪVES STILU SASAISTES PLĀNS”.

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta būvlaides gar esošajām un plānotajām ielām (TIAN 37.punkts nosaka, ka jebkuras būvlaides novietni nosaka un precizē detālplānojumā). Būvlaide gar Salienas ielu un Bulduru ielu - 6 metri no ielu sarkanajām līnijām, gar Jomas ielu un Piekraustes ielu – 4,5 metri, gar pārējām ielām – 3 metri no ielu sarkanajām līnijām. Ir noteikti izņēmumi attiecībā uz palīgēkām, kuras tiek bloķētas ar dzīvojamo ēku. Šajā gadījumā palīgēku atļauts izvietot 3 metru attāluma no Jomas ielas un Piekraustes ielas sarkanajām līnijām, bet pārējām ielām - 1,5 metru attālumā no ielas sarkanajām līnijām.

Zemes vienību veidošana

Detālplānojuma risinājumi paredz detālplānojuma teritorijas sadali. Tiek plānots izdalīt desmit zemes vienības ielu izbūvei, septiņas zemes vienības teritorijas labiekārtojumam un piecdesmit divas zemes vienības



savrupmāju dzīvojamai apbūvei. Zemes vienību veidošana atbilstoši grafiskajam materiālam „Zemes ierīcības plāns”.

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.

Piekļūšana

Detālplānojuma risinājums paredz 10 ielu izbūvi. Detālplānojuma teritorijā savienozošu piekļūšanas ielas funkciju ar pieguļošo teritoriju ielu tīklu veido plānotā Lielupes iela. Pārējās plānotās Jomas, Niedru, Nīcas, Vaivaru, Miera, Kāpu, Smilšu, Saullēktu un Piekrastes ielas atbilst E kategorijas ielām. Šīs ielas veic piekļūšanas un uzturēšanās funkcijas – plānotās apbūves teritorijās.

Plānotajai Lielupes ielai, Saullēkta ielai un Vaivaru ielas posmam pie Lielupes ielas tiek noteiktas 12 metru platas ielu sarkanās līnijas. Lielupes ielas brauktuves platums 5, 5 metri. Gājējiem paredzētās ietves izbūvējamas ielas abās pusēs (ietves minimālais platums 1,5 metri). Vaivaru un Saullēkta ielas nodrošina savienozošo/caurbraucošo ielu funkcijas starp plānotiem apbūves kvartāliem. Saullēkta ielas brauktuves platums 5,5 metri, iespējams izvietot gājējiem paredzētu ietvi brauktuves vienā pusē (ietves minimālais platums 1.5 metri).

Pārējām ielām sarkano līniju platums tiek noteikts 9 metri. MK noteikumi Nr.240 88.punkts nosaka, ka „*teritorijas plānojuma apbūves noteikumos, lokālplānojumos un detālplānojumos nosaka ielu platumu starp sarkanajām līnijām*”.

Pārējās ielas (Niedru, Nīcas, Kāpu, Miera, Smilšu, Jomas un Piekrastes ielas) nodrošina piekļūšanu pie plānotajām zemes vienībām, ielas veidojamas kā strupceļi ar 12x12 m apgriešanās laukumiem. Ielu brauktuves platums 5 metri. Transporta intensitāte šajās ielās tiek plānota neliela, līdz ar to nav nepieciešams veidot papildus gājējiem paredzētas ietves.

Publiskā ārtelpa

MK noteikumi Nr.240 ir definējuši publisko ārtelpu „*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 novada teritorijas plānojuma TIAN 394.1. punkts nosaka, ka, sadalot zemesgabalu parcelēs apbūvei jaunās, apbūves teritorijās, kur nav izveidota ielu infrastruktūra un nav apbūves, ne mazāk kā 20% no sadalāmā zemesgabala teritorijas paredzēt publiskai ārtelpai (ielām, publiskiem apstādījumiem u.tml.).

Detālplānojuma teritorijā publisko ārtelpu veido - ielu teritorijas (teritorijas ar indeksu TL) un publisko apstādījumu teritorijas (teritorijas ar indeksu DzS -5).

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS – 5) ir atļauts ierīkot apstādījumus, izbūvēt nepieciešamās inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, hidrobūves, piebrauktuves un gājēju ceļus.

Teritorijas labiekārtojums risināms katrā būvprojektā atsevišķi. Teritorijas apzaļumošanai izvēlēties Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas (piem. pīlādzis, kļava, bērzs vai liepa), pie katras ēkas iestādīt vismaz vienu koku.



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.

Apgrūtinājumu platības precizējamas izstrādājot zemes apgrūtinājumu plānu.

Meliorācijas sistēma

Detālplānojuma grozījumi saglabā iepriekš apstiprināto detālplānojumu risinājumus. VSIA „Meliorprojekts” 2009/2010.gadā izstrādāja „Rīgas rajona Babītes pagasta SIA „Saliena” platību meliorācijas sistēmas pārkārtošanas” skici projektu. Skici projektā paredzēta pastāvošās nosusināšanas sistēmas pārkārtošana, lai nepasliktinātu pastāvošo mitruma režīmu, kā arī lai negatīvi neietekmētu pastāvošo golfa laukumu ekspluatācijas apstākļus.

Meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas risinājumi jāprecizē būvprojekta stadijā.

1.7.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.

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā izbūvējamās plānoto ielu robežās, izveidojot arī nepieciešamos inženierkomunikāciju koridorus apbūves zemesgabalos ar pieslēgumiem pie ielu plānotajām inženierkomunikācijām. Īpašos izņēmuma gadījumos, ja tas ir tehniski un ekonomiski pamatots, un, ja nav citas pieņemamas, alternatīvas, saņemot attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanu, pieļaujams tās izbūvēt, šķērsojot citu nekustamo īpašumu.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta vieta elektronisko sakaru kabeļu līniju izbūvei plānoto ielu sarkanajās līnijās. Salienas ielā ir izbūvēta elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija, nodrošinot iespēju veidot jaunas kabeļu pieslēgumu vietas pie esošajām komunikācijām. Projektējamās sakaru komunikāciju trases maksimāli paredzēt zaļajā zonā vai zem ietvēm, gājēju ceļiem, ārpus cietā seguma braucamās un piebraucamās daļas.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām vai plānotām kabeļu akām līdz ēkai. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.



Sakaru tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē vājstrāvu ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

Elektroapgādes un ielu apgaismojuma tīkli

Detālplānojuma pieguļošajās teritorijā ir izbūvētas divas transformatoru apakšstacijas - 20/0,4kV KTab 2x639kVA un 20/0,4kV KTab 1x630kVA, un daļa no nepieciešamajām 0,4kV kabeļu līnijām. Pārējās plānotās kabeļu līnijas jāizbūvē vienlaicīgi ar plānoto ielu izbūvi, bet konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, būvprojekta stadijā. Perspektīvā elektroenerģijas slodze apm. 820kW.

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 šķērsgrizumus noteikt turpmākajā projektēšanas gaitā. Elektroenerģijas uzskaites paredzēt ārtipa ievadsadalnēs ar aktīvās un reaktīvās elektroenerģijas skaitītājiem AS „Sadales tīkls” darbiniekiem brīvi pieejamā, nenožogotā vietā. Detālplānojuma risinājumos ir noteikts plānotais elektrotīklu koridors, kurš atrodas ielu sarkanajās līnijās - zaļajā zonā.

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.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta vieta teritorijas apgaismojuma kabeļu līnijām, nodrošinot plānoto ielu apgaismošanu diennakts tumšajā laikā. Teritorijas apgaismojuma kabeļlīnijas paredzēts izvietot zem plānoto ielu zaļumu joslām un / vai gājēju ietvēm.

Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei plānoto ielu sarkanajās līnijās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu. Sadales gāzes vada pieslēgumi ir plānoti gan pie esošā gāzes vada gāzes vada Salienas ielā.

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 grozījumi saglabā iepriekš apstiprināto, spēkā esošo detālplānojumu risinājumus.

Detālplānojuma teritorijas daļā ir izbūvēta centralizēta ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma. Esoši ūdensvada un kanalizācijas tīkli ir izbūvēti arī blakus esošajās apbūves teritorijās. Piņķu ciema sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.



Pēc Salienas pasūtījuma SIA "Jensen consult un Arhis Inženieri" speciālisti 2011.gadā veica Salienas plānoto apbūves teritoriju, t.sk. detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijas izpēti un izstrādāja Salienas apbūves teritoriju centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas attīstības variantus un shēmas. 2011.gadā izstrādātie varianti un shēmas ir izmantoti kā izejas dati, izstrādājot detālplānojuma teritorijas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas attīstības variantus.

Centralizētā ūdensapgādes izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt centralizētu ūdensvada tīklu, kas pievienots esošajai Piņķu ūdens apgādes sistēmai. Tīkli paredzēti cilpveida, ar hidrantiem. Maģistrālo ūdensvadu diametrs 150 mm, tie pievienojami esošajam 150 mm sacilpotajam ūdensvadam. Nav paredzēta atdzelžošanas stacija, rezervuāri, vai akas, jo visu nepieciešamo ūdens daudzumu un kvalitāti var nodrošināt Piņķu centralizētā ūdens apgādes sistēma.

Gadījumā, ja Piņķu ūdens apgādes sistēma nevar apkalpot visu detālplānojuma teritoriju, tad kā alternatīvs risinājums ir pieļaujams ierīkot atsevišķas artēziskās akas (aku grupu), izbūvējot ūdens sagatavošanas iekārtas (atdzelžošanas stacija) un tilpumus ūdens uzkrāšanai.

Centralizētās ūdensapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē ūdensapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

Centralizētās kanalizācijas izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

Detālplānojuma risinājumi paredz centralizētas notekūdeņu kanalizācijas sistēmas izbūvi detālplānojuma teritorijā. Ņemot vērā, ka Piņķu ciemā ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (turpmāk tekstā - NAI), ja iespējams, visi notekūdeņi padodami uz Piņķu NAI. Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma risinājumiem, nākotnē visi notekūdeņi tiks padoti uz Rīgas NAI, pēc jauna kanalizācijas spiedvada izbūves no Piņķu NAI līdz Rīgas NAI Bolderājā.

Pievienojuma vieta pie esošajiem tīkliem - esošā sūkņētava, to rekonstruējot. Centralizētās kanalizācijas tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē kanalizācijas ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

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".

Pieļaujams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūkņi iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju). Ņemot vērā plānoto zemesgabalu nelielos izmērus, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai.



Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamās ēkās.

Siltumapgādes tīklu un objektu izvietojums jāprecizē siltumapgādes iekšējo un/vai ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

1.8. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Teritorijas attīstība ir uzsākta, kā arī tās turpmākā realizācija iecerēta pa etapiem jeb apbūves kārtām. Vienā apbūves kārtā plānots veikt būvniecības procesu vismaz viena atsevišķa apbūves kvartāla teritorijā. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem.

Detālplānojuma teritorijā, likumā noteiktā kārtībā jāveic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi atbilstošās būvniecības kārtas ietvaros. Vienlaicīgi atļauts uzsākt ārējo inženiertīklu un ielu izbūvi. Detālplānojuma īstenošanas kārtība jānosaka administratīvā līguma ietvaros, kas jānoslēdz starp detālplānojuma ierosinātāju un pašvaldību pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.