



Babītes novada pašvaldības dome

Centra iela 4, Piņķi,
Babītes pagasts, Babītes novads, LV-2107
Tālr. 67914650, dome@babite.lv
www.babite.lv

METRUM

SIA „METRUM”

Ģertrūdes iela 47 – 3, Rīga, LV-1011
Tālr. 80008100, metrum@metrum.lv
www.metrums.lv

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM „MAZIE GRAUDI”, ZEMES
VIENTĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8048 003 0863, UN
„MAZIE STARI”, ZEMES VIENTĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU
8048 003 0867, PIŅĶOS, BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības
plānošanas dokumentiem”

PASKAIDROJUMA RAKSTS
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI
GRAFISKĀ DAĻA

Kadastra apzīmējums: 8048 003 0863, 8048 003 0867

Adrese: „Mazie Graudi”, „Mazie Stari”, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads

Pasūtītājs: SIA „Baltic Resort Group”, reģ. Nr. 40103408716, „Golfa laukums”, Babītes pag., Babītes nov., LV-2107

Detālplānojuma izstrādes vadītājs: Babītes novada pašvaldības Plānošanas un būvniecības daļas vadītāja
Veldze Liepa

Izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ. Nr. 40003388748, Ģertrūdes iela 47 – 3, Rīga, LV-1011

Projekta vadītājs: Māra Kalvāne

Līgums Nr.: 90-17-00029

2018/2019

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Mazie Graudi”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0863, un „Mazie Stari”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0867, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā

Pasūtītājs: SIA „Baltic Resort Group”

amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Detālplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”

Valdes priekšsēdētājs amats z.v. paraksts M. Trukšāns paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

paraksts M. Kalvāne paraksta atšifrējums

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS:

PASKAIDROJUMA RAKSTS

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

GRAFISKĀ DAĻA

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU

ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja, arhitekta Māra Kalvāne – izstrādes procesa organizēšana un vadīšana no Izstrādātāja puses, Paskaidrojuma raksta un Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu izstrāde, Grafiskās daļas risinājumu izstrāde, Administratīvā līguma projekta par detālplānojuma īstenošanu sagatavošana

Kartogrāfe Sabīne Grase – Grafiskās daļas tehniskā sagatavošana

Teritorijas plānotāja Vita Jevdokimova – Paskaidrojuma raksta daļas izstrāde, Pārskata par detālplānojuma izstrādes procesu sagatavošana

Projekta vadītājas asistente Dārta Arāja – publiskās apspriešanas organizēšana

SATURA RĀDĪTĀJS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS	5
IEVADS	6
1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.1. NOVIETOJUMS, ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN DABAS VĒRTĪBAS	7
1.2. INŽENIERGEOLOĢISKIE APSTĀKĻI	9
1.3. INFRASTRUKTŪRA, AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	9
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI	10
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	13
3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS	22
3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS PLĀNOŠANA UN ATTĪSTĪBA	22
3.2. TRANSPORTA SISTĒMAS ATTĪSTĪBA	25
3.3. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS PĀRKĀRTOŠANA	25
3.4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA	26
3.5. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI	32
3.6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA	33
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM	34
II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	35
1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI	36
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	36
2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	36
2.2. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI	37
2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI	37
2.4. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVĒTŅU SKAITAM UN IZVIETOJUMAM	37
2.5. PRASĪBAS TERITORIJAS APSTĀDĪJUMIEM	38
2.6. PRASĪBAS ĀRĒJĀS VIDES UN DIZAINA PROJEKTĒŠANAI	38
2.7. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	38
2.8. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	39
2.9. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM	40
3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA	40
4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	41
4.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀM (DZS1, DZS2, DZS4)	41
4.2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS1)	41
4.3. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS2)	42
4.4. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS3)	42
4.5. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS4)	43
4.6. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)	43
5. DETĀLPLĀNOŠANA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS	44
III GRAFISKĀ DAĻA	45
1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, M 1:2000 (lapa 1)	46
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA, M 1:1000 (lapa 2)	47
3. PLĀNOTĀS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS, M 1: 1000 (lapa 3)	48
4. ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS, M 1:1000 (lapa 4)	49
5. IELU ŠĶERSPROFILI, M 1:100 (lapa 5 – lapa 9)	50

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam „Mazie Graudi”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0863, un „Mazie Stari”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0867, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums), ar kopējo platību 11,8939 ha, uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2018. gada 28. februāra lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajos īpašumos „Mazie Graudi”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0867, un „Mazie Stari”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0867, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā” (sēdes protokola Nr. 2 pielikums).

Detālplānojuma izstrāde veikta atbilstoši Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumos Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī Babītes novada pašvaldības domes 28.02.2018. apstiprinātajā darba uzdevumā Nr. 01-2018. detālplānojuma izstrādei (lēmuma 1. pielikums) noteiktajām prasībām attiecībā uz detālplānojuma saturu un izstrādes kārtību.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir precizēt teritorijas funkcionālo zonējumu, atbilstoši mēroga precizitātei M 1:500, veicot zemesgabalu sadalīšanu un robežu pārkārtošanu, nosakot nekustamā īpašuma lietošanas mērķus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.–2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.–2017. gadam funkcionālā zonējumā noteikto atļauto izmantošanu, saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem. Veidot vienotu ielu tīklu, vienotus inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan tai pieguļošajām teritorijām.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi atbilstoši darba uzdevumam:

- 1) Pamatot zemes vienību sadalīšanas ieceri.
- 2) Noteikt jaunveidojamo 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.
- 3) Visām jauni veidotajām zemes vienībām nodrošināt piekļūšanas iespējas no ielas.
- 4) Veidot vienotu ielu tīklu, vienotus inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan ar tai pieguļošajām teritorijām.
- 5) Precizēt esošās aizsargjoslas un izvērtēt projektēto objektu aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.
- 6) Izstrādāt adresācijas priekšlikumu plānotajām zemes vienībām.
- 7) Plānot teritorijas attīstību saskaņā ar apkārt esošo/plānoto teritoriju apbūves struktūru.
- 8) Veikt teritorijas inženierizpēti, izvērtēt grunts nestspēju, hidroloģiskos apstākļus un to veikšanas nepieciešamību.

Detālplānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Topogrāfiskā plāna izstrādātājs SIA „METRUM” uzmērījumu veica 2018. gada janvārī. Detālplānojumā izmantoti fotoattēli no SIA „METRUM” 2018. gada maijā veiktās fotofiksācijas.

1. DETĀLPLĀNOJUUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

1.1. NOVIETOJUMS, ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN DABAS VĒRTĪBAS

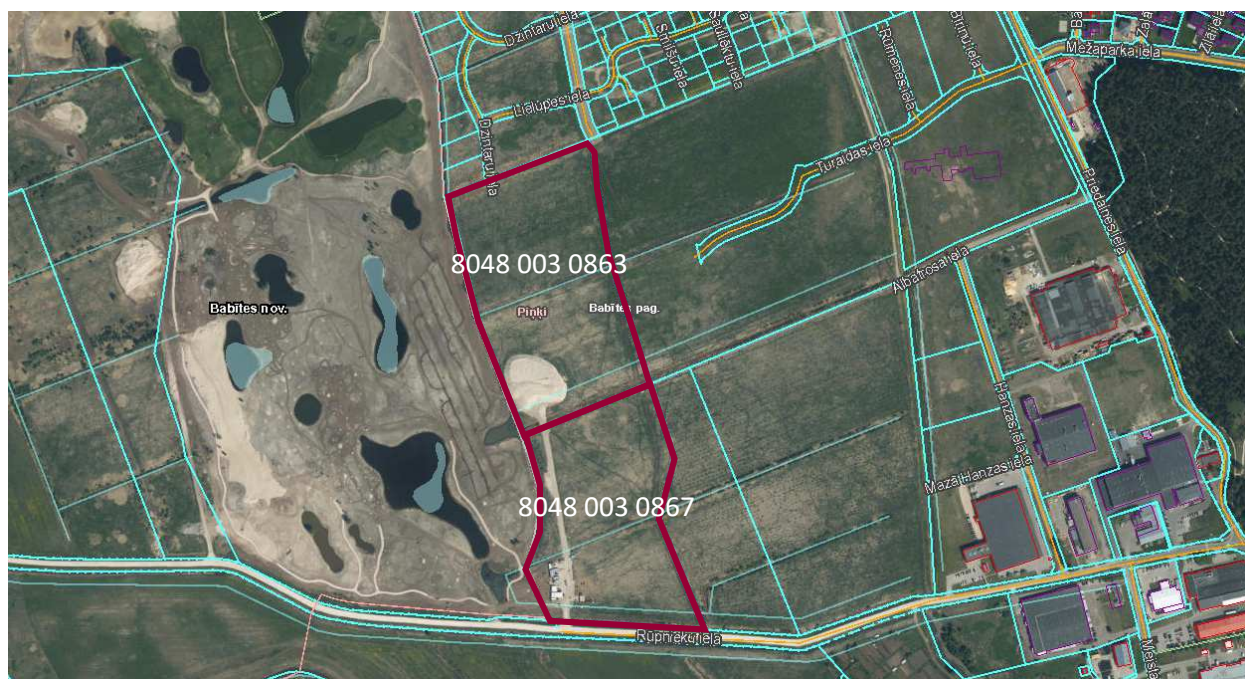
Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada Babītes pagasta Piņķu ciemā (skatīt 1. attēlu), un tā sastāv no diviem nekustamajiem īpašumiem – „Mazie Graudi”, kadastra apzīmējums 8048 003 0863, platība – 6,5339 ha, un „Mazie Stari”, kadastra apzīmējums 8048 003 0867, platība – 5,36 ha (skatīt 2. attēlu). Tā atrodas pie pašas Piņķu ciema ZR robežas. Abi nekustamie īpašumi pieder juridiskai personai – detālplānojuma izstrādes ierosinātājam.



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Avots: OpenStreetMap

Detālplānojuma teritorija R pusē robežojas ar esošu *Jūrmala Golf Club* golfa laukuma teritoriju, D – ar Rūpnieku ielu (pašvaldības autoceļš – „Priedaines iela – Egluciems”), bet Z un A tā robežojas ar vēl neapbūvētu teritoriju, lauksaimniecībā izmantojamu teritoriju, bet kvartāla daļā pie Priedaines ielas izvietota biroju un rūpnieciskās ražošanas apbūve. Arī otrpus Rūpnieku ielai atrodas šobrīd vēl apbūvētas teritorijas (skatīt 7. attēlu).



2. attēls. Detālplānojuma teritorijā iekļauto nekustamo īpašumu robežas

Avots: Kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorija reāli dabā ir bijusī lauksaimniecībā izmantojama zeme (šobrīd – atmata) un teritoriju šķērso vairāki meliorācijas novadgrāvji (skatīt 3.-4. attēlu un Grafiskās daļas karti „Teritorijas pašreizējā izmantošana”). Pašreizējā situācijā teritorija tiek daļēji izmantota pagaidu izmantošanai, kā smilts un tehnikas novietošanas laukumi (skatīt 5. attēlu). Detālplānojuma teritorija atrodas izbūvētā

Babītes poldera baseina un Babītes poldera teritorijā. Teritorijā nav esošu koku vai koku grupu. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Rūpnieku ielas.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmas „OZOLS” datiem, detālplānojuma teritorija neietilpst nevienā īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, tajā nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi un sugas.



3.-4. attēls. **Skats uz detālplānojuma teritoriju**
Avots: SIA „METRUM”, 2018



5. attēls. **Iebrauktuve detālplānojuma teritorijā**
Avots: SIA „METRUM”, 2018



6. attēls. **Blakus teritorijā esošais golfa laukums**
Avots: SIA „METRUM”, 2018



7. attēls. **Skats no detālplānojuma teritorijas uz teritoriju otrpus Priedaines ielai**
Avots: SIA „METRUM”, 2018

1.2. INŽENIERĢEOLOĢISKIE APSTĀKĻI

Detālplānojuma teritorijā ir veikta inženierģeoloģiskā izpēte. To, pēc SIA „Saliena Real” pasūtījuma, 2007. gadā veica SIA „Ūdenslīnija” Babītes poldera teritorijā, t.sk. zemesgabalā „Mazie Graudi” dziļumā līdz 6,0 m (8.attēlā 16. urbuma vieta), kā arī veikti urbumi Rūpnieku ielas otrā pusē (8.attēlā 24, 25, 26. urbumu vietas).

Ģeomorfoloģiski detālplānojuma teritorija ietilpst Litorīnas jūras transgresijas laikā pastāvējušās Babītes lagūnas līdzenumā. Reljefs samērā līdzens. Pirmo, pastāvīgo ūdeņu horizontu – gruntsūdeņus satur smilšu slāņu iegulas ģeoloģiskā griezumā augšdaļā. Dziļāk pārstāvētie devona iežu ūdeņi ir izolēti no pirmā pazemes ūdeņu horizonta ar slokšņu mālu un morēnas mālsmits ūdensnecaurlaidīgajiem slāņiem. Cauri izpētes teritorijai izbūvēti novadgrāvji, kuri turpinās aiz īpašuma robežām.

Patreizējie hidroloģiskie apstākļi izveidojušies, darbojoties Babītes poldera sistēmai, kurā ūdeņu līmenis tiek uzturēts zemāk par jūras līmeni. Gruntsūdeņus drenē meliorācijas grāvju sistēma, kura tos novada uz sūkņu staciju pie Babītes ezera.

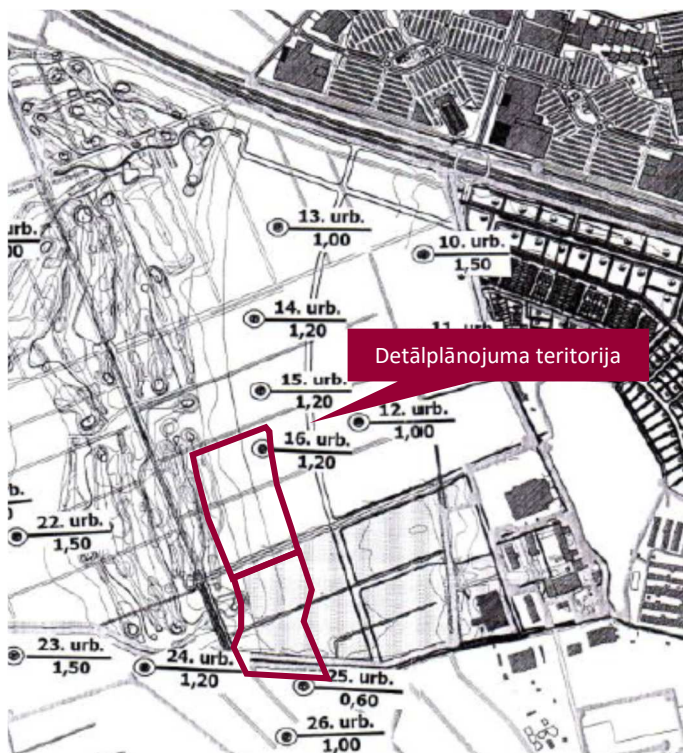
Dabas apstākļu sarežģītības pakāpe saskaņā ar pastāvošajām normām – trešā. Apsekotajā laukumā atklātas gruntis ar vājām nestspējas īpašībām un lielu saspiežamību – kūdra un irdena smilts. Hidromelioratīvo grāvju sistēmu nepieciešams pareizi ekspluatēt un uzturēt lietošanas kārtībā, ja nepieciešams veikt gruntsūdens pazemināšanas pasākumus. Putekļainas smiltis nedrīkst pakļaut dinamiskām slodzēm, tās ūdenspiesātinātā stāvoklī ir tiksotropiskas, var plūst. Smilšaino grunšu normatīvais caursalšanas dziļums, kas iespējams 1 reizi 10 gados, ir 1,38m.

Ar veiktās ģeotehniskās izpētes materiāliem pilnā apjomā var iepazīties detālplānojuma projekta pielikumu sadaļā.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā būvniecības procesa ietvaros jāveic inženierizpētes darbi, t.sk. jauna un detalizēta ģeotehniskā izpēte. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver:

- ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti;
- ģeotehnisko izpēti;
- hidrometeoroloģisko izpēti.

No jauna būvējamu, pārbūvējamu un atjaunojamu būvju projektēšanā inženierizpēti veic, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju vai būvprojektu.



8.attēls. Ģeotehniskās izpētes urbumu vietas Salienas teritorijas daļā
Avots: Ģeotehnisko izpētes darbu pārskats, SIA „Ūdenslīnija”, 2007

1.3. INFRASTRUKTŪRA, AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma teritorija šobrīd nav apbūvēta, līdz ar to kopumā nav attīstīta ne transporta, ne teritorijas inženiertehniskā infrastruktūra. Esošās Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi attēloti grafiskās daļas plānā “Teritorijas pašreizējā izmantošana”.

Teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (20/0.4kV transformatoru apakšstacija T-7427, 20kV elektroapgādes līnija A/ST. 155-A-7427, 0,4kV elektropārvades līnija T-7426-Z1

un uzskaites sadalne US-7427-1-1). Zemesgabalu „Mazie Stari” šķērso sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 1.2 MPa, perspektīvā gāzes apgāde detālplānojuma teritorijā iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Salienas ielā.

Zemesgabala „Mazie Stari” DR daļā ierīkots ūdensvads d63 ar ūdensapgādes urbumu, kā arī paštecības kanalizācijas vads d100. Minētajiem inženiertīkliem un objektiem noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas.

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datu bāzē (<http://map.lgia.gov.lv>, resurss skatīts 14.03.2018.) pieejamo informāciju detālplānojuma teritorijā šobrīd neatrodas neviens valsts ģeodēziskā tīkla punkts. Saskaņā ar ADTI Vietējo ģeodēzisko punktu datu bāzi, detālplānojuma teritorijā neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

Saskaņā ar kadastra informācijas sistēmas datiem, zemesgabals „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” ir apgrūtināts ar ūdensnoteku aizsargjoslu. Uz zemesgabalu „Mazie Stari” attiecas arī ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (Zemesgrāmatā reģistrēts apgrūtinājums, nenosakot apgrūtinājumu platības), ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem un ekspluatācijas aizsargjosla gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (Babītes novada teritorijas plānojumā noteiktas plānoto lielceļu (ielu) sarkanā līnija Rūpnieku ielai).

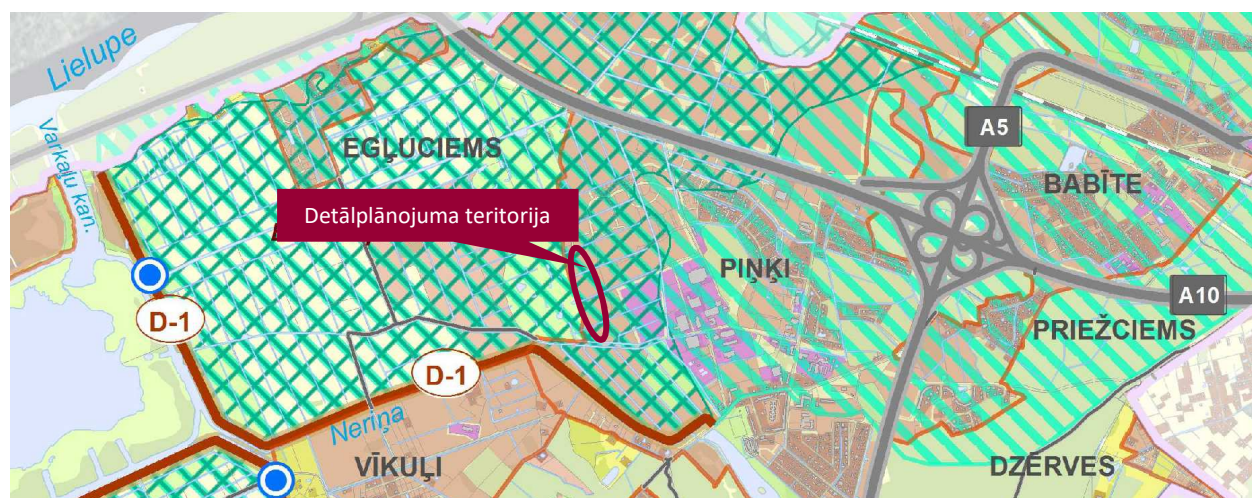
Detālplānojuma teritorija iekļaujas VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” lidlauka ekspluatācijas aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonā. Uz detālplānojuma teritoriju attiecas arī 15 km zona ap VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja.

Pie citiem apgrūtinājumiem pieskaitāma arī Babītes poldera avārijas riska teritorija (ietilpst visa detālplānojuma teritorija), bet zemesgabals „Mazie Graudi”, atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumam, iekļaujas paaugstināta trokšņa zonā.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI

(1) Babītes polderis un meliorācija

Visa detālplānojuma teritorija atrodas izbūvētā Babītes poldera un Babītes poldera baseina teritorijā. Izbūvētais Babītes polderis ir ziemas polderis – teritorija, kura no augstajiem ūdens līmeņiem ūdensnotekā vai ūdenstilpnē pilnīgi pasargāta ar nepārplūstošajiem aizsargdambjiem. Poldera platību veido ar aizsargdambjiem aizsargātā teritorija, kuras zemes virsmas atzīme ir zemāka par aplēses ūdens līmeni – pavasara palu maksimālo ūdens līmeni ūdensnotekā vai ūdenstilpnē ar 1 % pārsniegšanas varbūtību, tas ir kura varēja applūst reizi 100 gados.



9. attēls. Babītes poldera teritorija (ar zaļās krāsas rītojumu)

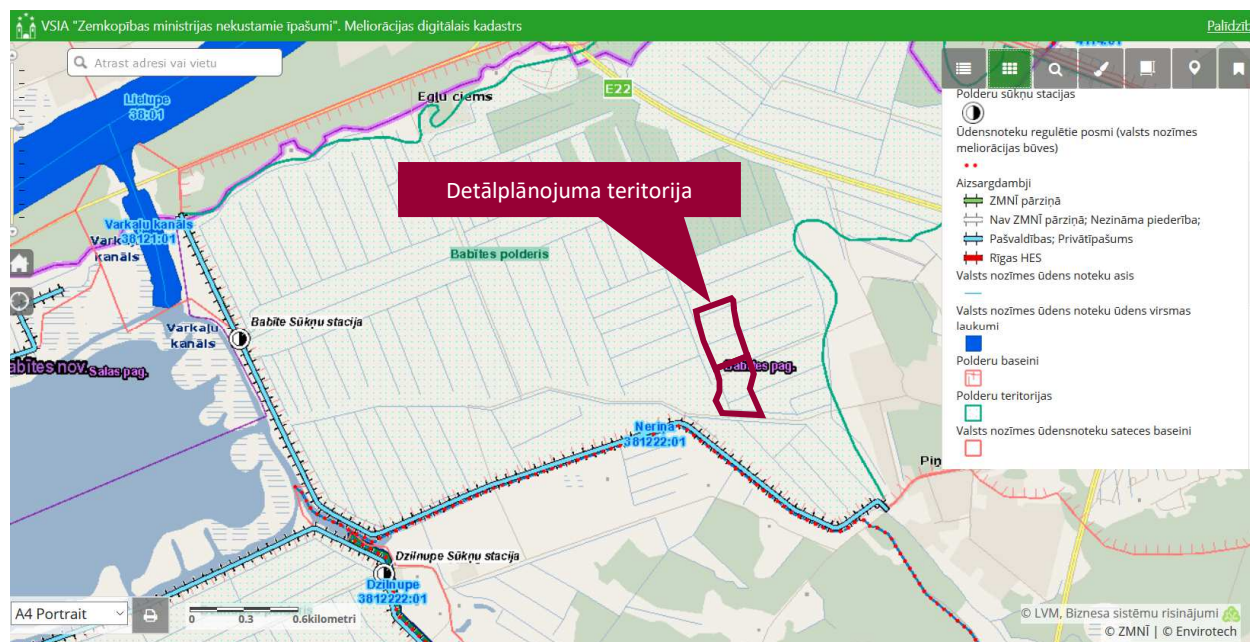
Avots: Babītes novada Aizsargjoslu, apgrūtinājumu un meliorācijas attīstības tematiskais plānojums, 2016.

Babītes polderis bija pirmais lauksaimniecības nozīmes polderis Latvijā, kuru uzsāka izbūvēt 1939. gadā, ar mērķi nosusināt un iekultivēt pļavas Pierīgas teritorijā. Kopējā Babītes poldera platība ir 910 ha, kopējais aizsargdambju kopgarums ir 5.1 km. Ūdensnoteka uz Babītes ezeru, Lielupes upes baseins. Nosusināšanas sistēmas ir vairākkārtīgi pārbūvētas.

Babītes ezera vidējais ūdens līmenis ir noteikts 0.2 m BAS, zemes virsas atzīmes poldera platībās ir robežās no -0.8m līdz +2.2 m. Dabīga ūdens notece šajā situācijā gandrīz nav iespējama, tādēļ liekais ūdens ir jāpārsūknē ar sūkņu stacijas palīdzību.

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 10.04.2018. sniegto informāciju detālpārplānojuma izstrādei Nr. Z/1-12/723-e, pēc meliorācijas kadastra datiem zemes īpašumi „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” nosusināti izbūvējot objektu: Rīgas raj. s/t „Bulduri” obj. Priedes, šifrs 44249, 1983.gads. Nosusināšana veikta izbūvējot susinātājgrāvju sistēmu. Gar teritorijas rietumu robežu ir izbūvēts koplietošanas novadgrāvis, bet teritoriju šķērso vairāki susinātājgrāvji. Par vēlāk veiktiem meliorācijas sistēmas pārbūves darbiem izpildedokumentācijas nav.

Nekustamie īpašumi „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” Babītes pagastā, Babītes novadā atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā.



10. attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums Babītes poldera teritorijā

Avots: Valsts meliorācijas kadastrs, datu avots www.melioracija.lv

2006. gadā, pēc Babītes pagasta padomes pasūtījuma VSIA „Meliorprojekts” izstrādāja „Babītes pagasta teritorijas applūsuma zonas noteikšanas” projektu, kurā tika apzināta Babītes pagasta teritorija, kura var applūst vai, kura ir aizsargāta no applūšanas pavasara palos. Babītes pagastam iespējamais applūsums sagaidāms no Lielupes un Babītes ezera pagasta rietumu un centrālajā daļā. Aplēsēs pavasara plūdu maksimālais ūdens līmenis pieņemts ar ikgadējo pārsniegšanas varbūtību 1 %, vienu reizi 100 gados, un tas ir 2.5 m B.S. pie Lielupes (Spunupes) līdz 2.3 m B.S. Babītes ezera austrumu krastā. Saskaņā ar minēto izpēti projektu detālpārplānojuma teritorija atrodas Babītes poldera sateces baseina teritorijā, kā arī iespējami applūstošajā poldera platības daļā (relatīvās augstuma atzīmes zemākas par 1 m v.j.l.)

2008. gada jūnijā – jūlijā, pēc Babītes pagasta padomes pasūtījuma, Lauku atbalsta dienesta Lielrīgas reģionālās pārvaldes eksperts I. Titovs veica Babītes poldera hidrotehnisko būvju tehniskā stāvokļa un to drošuma pārbaudi. Saskaņā ar minēto eksperta slēdzienu, apsekojot Babītes poldera būves dabā konstatēts, ka to patreizējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un nodrošina poldera platības pret applūšanu arī pie augstiem ūdens līmeņiem ezerā. Eksploatācijas laikā jāuztur poldera būvju elementus tādā tehniskā stāvoklī, kas nodrošina to bezavāriju darbību.

Saskaņā ar SIA „Salienu” un VSIA „Meliorprojekts” 2008. gadā savstarpēji noslēgto līgumu 2008. gada augusta un septembra mēnesī tika veikta Babītes poldera aizsargdambja apsekošana, pastāvošo parametru noteikšana un uzmērīšana.

VSIA „Meliorprojekts” 2009. gadā izstrādāja Babītes poldera sūkņu stacijas „Babīte” krājbaseina un maģistrālā kanāla rekonstrukcijas tehnisko projektu. Saskaņojot ar SIA „Salienu” platību ekspluatācijas vajadzībām, tika noteikti ekspluatācijas ūdens līmeņi poldera krājbaseinā: augstākais ekspluatācijas līmenis ir -2,0 m; zemākais ekspluatācijas līmenis ir -3,5 m BAS. Babītes poldera sūkņu stacijas „Babīte” krājbaseina un maģistrālā kanāla rekonstrukcijas projekts ir realizēts laika posmā no 2009. līdz 2014. gadam, nodrošinot projektētos sūkņu stacijas ekspluatācijas līmeņus.



11. attēls. Esošā meliorācijas sistēma

Avots: Valsts meliorācijas kadastrs, datu avots www.melioracija.lv

(2) Piesārņotās vietas

Piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas un objekti detālplānojuma teritorijā neatrodas.

(3) Troksnis

Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karti „Babītes novada funkcionālā zonējuma karte”, detālplānojuma teritorijas daļa – zemesgabals „Mazie Stari” atrodas satiksmes radītajā diennakts paaugstināta trokšņa zonā.

Babītes novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka, ka, *veicot dzīvojamo un sabiedrisko ēku rekonstrukciju, renovāciju vai būvniecību, ievērojami normatīvajos aktos un rīcības plānos trokšņa samazināšanai noteiktie pasākumi* (322. punkts).

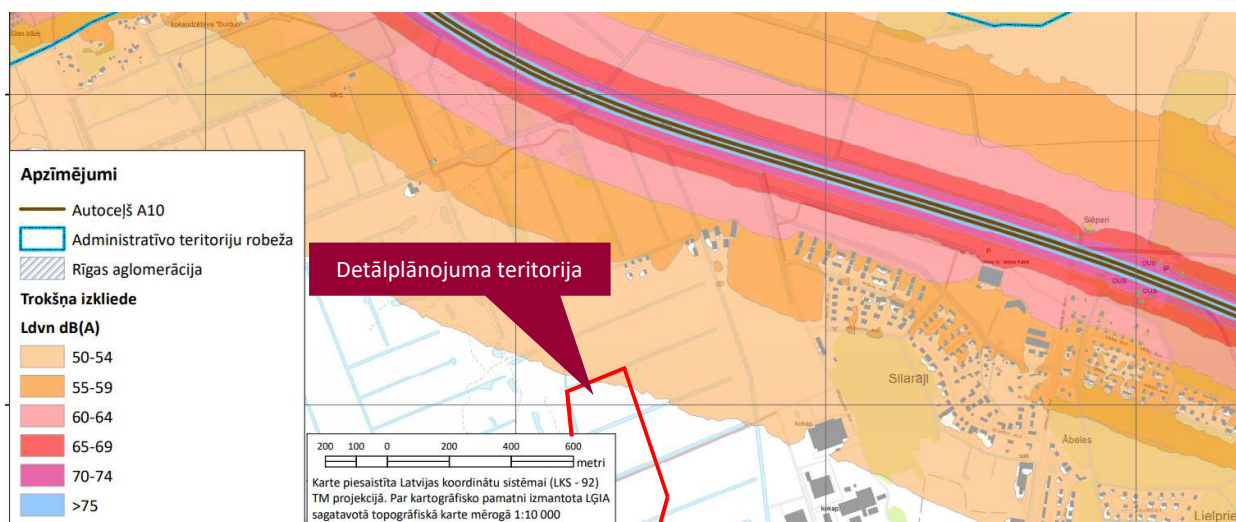
Detālplānojuma teritorija atrodas netiešā tuvumā pie valsts galvenā autoceļa A10 Rīga – Ventspils, līdz ar to detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izskatīts arī jautājums par iespējamo paaugstināto vides troksni.

Lai novērtētu dažādu vides trokšņa avotu radītā trokšņa kopējo iedarbību vai noteiktu vispārīgu vides trokšņa prognozi noteiktai teritorijai tiek izstrādātas trokšņa stratēģiskās kartes. Likums „Par piesārņojumu” (2001) nosaka, ka transporta infrastruktūras objekta pārvaldītājs (VAS „Latvijas Valsts ceļi”) ir atbildīgs par trokšņa rīcības plānu izstrādi un ieviešanu. Rīcības plānā vērtēto pasākumu ieviešanai ir nepieciešams gan LR Satiksmes ministrijas, gan likumdevēja atbalsts.

Pēc VAS „Latvijas Valsts ceļi” pasūtījuma, SIA „Estonian, Latvian&Lithuanian Environment” ir izstrādājusi „Rīcības plāns vides trokšņa samazināšanai valsts autoceļu posmiem 2019.–2023. gadam” plāna projektu. Rīcības plāns ir izstrādāts valsts autoceļu posmiem, uz kuriem satiksmes intensitāte 2014. gadā pārsniedza 3 miljonus transportlīdzekļu gadā, t.sk. autoceļa posmam Rīga – Ķemeri pagrieziena.

Pieļaujamās trokšņu rādītāju robežlielumu vērtības ir noteiktas Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumos Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” atbilstoši teritorijas lietošanas funkcijai. Minētajos robežlielos nav iekļautas satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas.

Pēc VAS „Latvijas Valsts ceļi” oficiālajā tīmekļa vietnē pieejamās aktuālās informācijas – 2017. gada trokšņu kartes, valsts galvenajam autoceļam A10 (skatīt 12.attēlu), detālplānojuma teritoriju neskar vides trokšņa pārsniegumi, vien pati teritorijas Z daļa atrodas diennakts 50-54 dB(A) trokšņa izkliedes zonā.



12. attēls. Autoceļa posma A10 posma Rīga – Ķemeru pagrieziens trokšņa izklide

Avots: VAS „Latvijas Valsts ceļi” trokšņu karte, 2017

Saskaņā ar normatīvajā aktā noteiktajiem vides trokšņa robežlielumiem, individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijām noteiktie robežlielumi netiek pārsniegti, tādējādi arī detālplānojuma risinājumi neparedz nepieciešamību pēc trokšni samazinošu pasākumu veikšanu detālplānojuma teritorijā.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

(1) Babītes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam (Babītes IAS 2030)

Babītes IAS 2030 (apstiprināta ar Babītes novada pašvaldības domes 2013. gada 25. septembra lēmumu) novada vīzijas *Babītes novads kā vienota ģimene draudzīgā vidē* sasniegšanai izvirza četrus stratēģiskos mērķus: (1) spēcīga kopiena, (2) laikmetīga uzņēmējdarbība, (3) pievilcīga dzīves telpa un (4) efektīva pārvalde; un četras ilgtermiņa prioritātes: kultūras telpas attīstība, uzņēmējdarbības atbalsts, infrastruktūras sakārtošana un attīstīšana, inovatīva pārvaldība un sabiedrības līdzdalība.

Babītes novada Telpisko attīstības perspektīvu veido trīs komponentes: Funkcionālās telpas un interešu teritorijas; Apdzīvojuma telpiskā struktūra un publiskie pakalpojumi un Dabas, kultūrvēsturiskās un ainaviskās telpas. Vietējā līmenī novads sevi pozicionē kā pieprasītu dzīves telpu Pierīgā.

Apdzīvojuma struktūrā Piņķu ciems, t.sk. detālplānojuma teritorija, iekļaujas novada centrālajā telpā, kas attiecīgi ir arī novada nozīmes administratīvais un attīstības centrs.

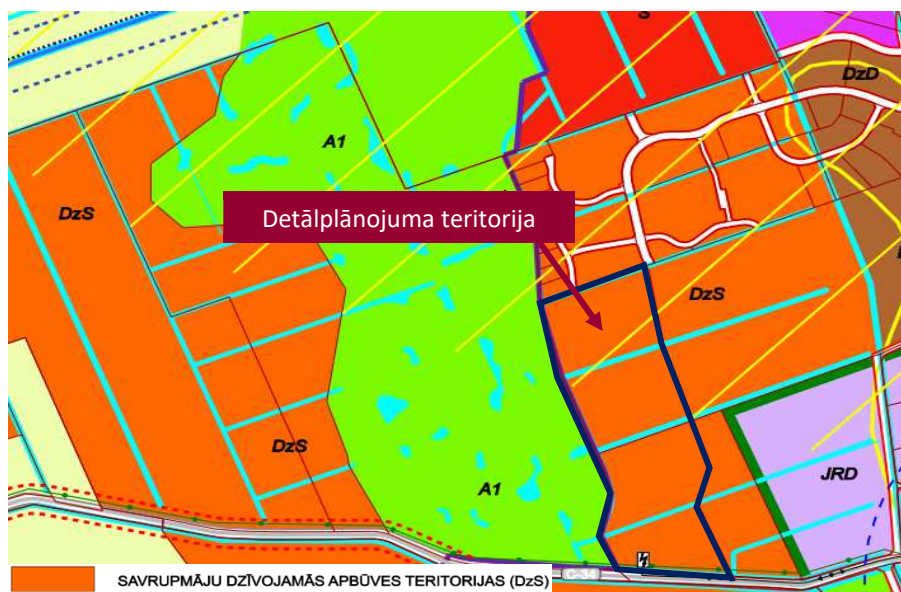
(2) Teritorijas izmantošana atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu, kas sastāv no Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.–2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.–2017. gadam (ar 2013. grozījumiem), nekustamie īpašumi „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” atrodas „**Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā**” (DzS) (skatīt 13.attēlu).

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS, DzS1) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas. Saskaņā ar Babītes novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Savrupmājas dzīvojamās apbūves teritorijā atļautie izmantošanas veidi ir:

- 1) dzīvojamā māja:
 - savrupmāja;
 - rindu māja – Piņķu, Priezciema, Babītes un Spilves ciemos Babītes pagasta teritorijā un ciemos Salas pagasta teritorijā;
- 2) sabiedriska būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde;
- 3) palīgizmantošana – saimniecības ēkas.

Papildus iepriekš minētajam, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu vai izstrādājot detālplānojumu, atsevišķā zemesgabalā atļauta: pārvaldes iestāde, veselības aprūpes iestāde, sporta un rekreācijas būve, mazumtirdzniecības un /vai pakalpojumu būve.



13. attēls. Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam

Avots: Babītes novada teritorijas plānojums

(3) Babītes novada transporta attīstības tematiskais plānojums

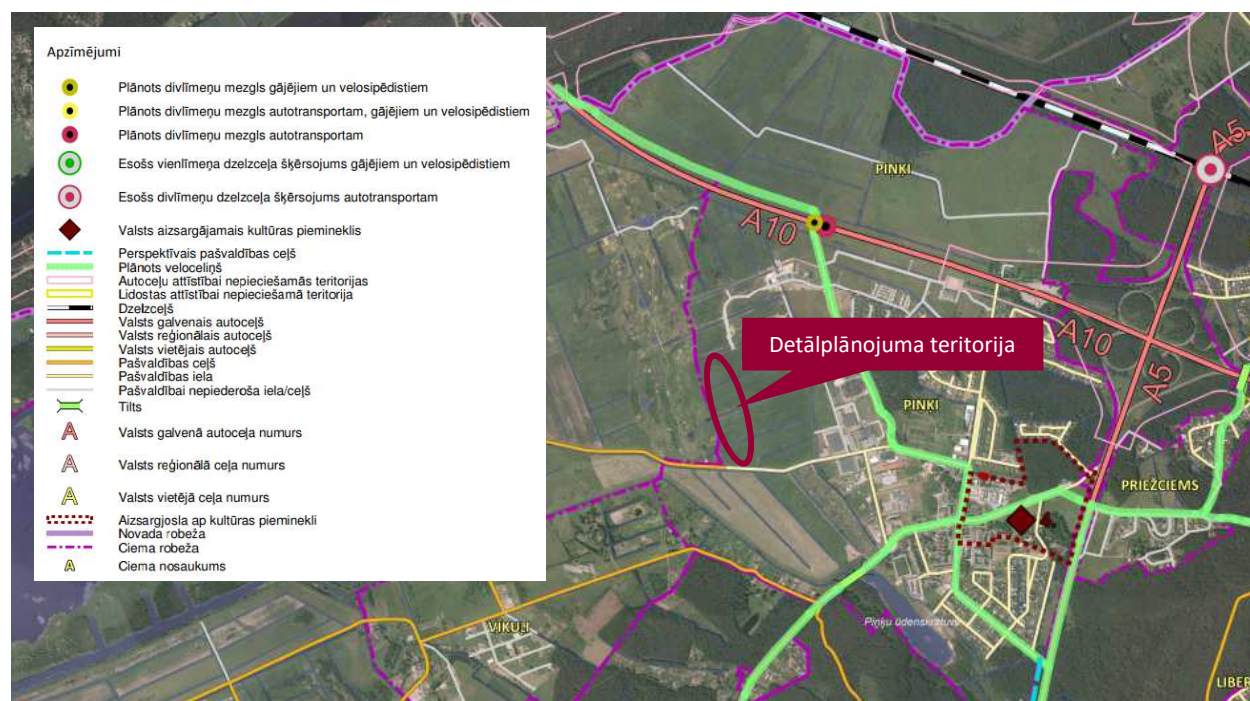
Tematiskais plānojums transporta infrastruktūras attīstībai pašvaldībai apstiprināts 2016. gadā. Tā izstrādes gaitā tika veikta esošā ceļu tīkla izvērtēšana, norādīti ieteikumi satiksmes drošības uzlabošanai, apzināta transporta infrastruktūras attīstības perspektīva, ņemot vērā valsts mēroga un kaimiņu novadu transporta infrastruktūras attīstības plānus, kā arī izveidota transporta infrastruktūras pamata datu bāze, kas ietver ceļu, ielu asis un to raksturlielumus – ceļa, ielas numuru, nosaukumu, segumu u.c.

Izvērtējot Babītes novada pašvaldībā noteiktās sarkanās līnijas (tematiskā plānojuma izstrādātājs: SIA „Ceļu inženieri”) tika secināts, ka lielākai daļai Babītes novada ielu sarkanās līnijas noteiktas pēc kadastra robežām, vietām šķērsojot īpašumu robežas. Daļai ielu ar teritorijas plānojumu noteiktās sarkanās līnijas sakrīt ar ielas kadastra robežu (piegulošo īpašumu robežu), līdz ar to sarkanās līnijas nav veidotas kā konstanta platuma koridors ielas vajadzībām, bet gan kā mainīga platuma daudzstūris. Tādējādi, šāda mainīga platuma sarkanās līnijas var radīt sarežģījumus nākotnē plānojot teritorijas attīstību (komunikāciju izbūvi, brauktuves paplašināšanu, ietvju un veloceļu izbūvi u.c.).

Papildus tam, tematiskajā plānojumā norādīts, ka vairākām ielām sarkano līniju koridors noteikts tikai atsevišķos posmos. Tematiskā plānojuma autori norādījuši, ka, izstrādājot detālpārplānojumu vai lokālpārplānojumu konkrētai teritorijai, rodas situācijas, kad teritorijai robežojošās ielas sarkanās līnijas tiek noteiktas tikai attiecībā uz plānojuma izstrādes teritoriju – vienā ielas pusē. Šādas vietas sarkano līniju platumu izvērtēšanā nav ņemtas vērā, jo nesniedz priekšstatu par sarkano līniju koridora platumu.

Balstoties uz izvērtējuma rezultātiem, tematiskajā plānojumā sniegti priekšlikumi Babītes novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grozījumiem attiecībā uz sarkano līniju platumiem (jāatzīmē, ka lēmums par jauna Babītes novada teritorijas plānojuma izstrādi pieņemts 23.11.2016.).

Tematiskā plānojuma grafiskās daļas kartē „Transporta infrastruktūras attīstība” (skatīt 14.attēlu) attēloti perspektīvie transporta infrastruktūras attīstības risinājumi, t.sk. detālpārplānojuma teritorijai piegulošajās teritorijās.



14. attēls. Plānotā transporta infrastruktūras attīstība

Avots: Babītes novada Transporta attīstības tematiskais plānojums, 2016.

(4) Babītes novada apdzīvotuma struktūras un publisko teritoriju nodrošinājuma tematiskais plānojums

Tematiskais plānojums izstrādāts un apstiprināts 2016. gadā (SIA „Delta kompānija”, darba autori: Pēteris Šķiņķis un Gunta Lukstiņa). Tā izstrādes mērķis bija izpētīt esošo situāciju, radīt priekšnoteikumus ilgtspējīgas Babītes novada apdzīvotuma struktūras izveidei izvērtējot ainavu kontekstu un dzīves vides

Tematiskā plānojumā izstrādes gaitā veiktajā izvērtējumā norādīts, ka, ņemot vērā, ka šobrīd šī Babītes novada teritorijas daļa vēl nav attīstīta (daļēji īstenota perspektīvā attīstība koncepcija, ko realizē privātais investors), Salienas apkārtnē (jaunpilsētā) trūkst publisko ārtelpu – esošās ārtelpas (piemēram, Salienas meža parks), ir publiskai pieejamībai slēgta ārtelpa.

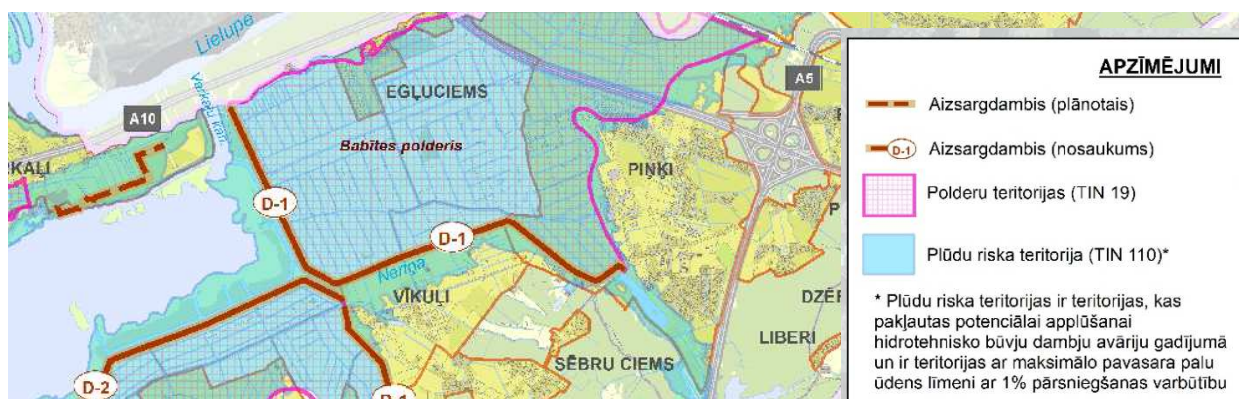
Saskaņā ar plānojuma risinājumiem, attiecībā uz detālplānojuma teritoriju nav sniegti priekšlikumi. Kā attīstāmās publiskās ārtelpas un attīstāmās atvērtās (zaļās) telpas ir noteiktas otrpus Rūpnieku ielai (skatīt 15.attēlu). Blakus esošā golfa laukuma teritorija ir noteikta kā apstādījumi ar ierobežotu pieejamību.



Avots: Babītes novada Apdzīvojamības struktūras un publisko teritoriju nodrošinājuma tematiskais plānojums, 2016.

Saskaņā ar 2016. gadā apstiprināto tematisko plānojumu (izstrādātājs: SIA „Reģionālie projekti” un VSIA „Meliorprojekts”), detālplānojuma teritorija atrodas Babītes poldera teritorijā (TIN19). Tā neietilpst applūstošajā teritorijā ar 10 % varbūtību, taču iekļaujas applūduma līnijā ar 1 % (reizi 100 gados) aizsargdambju avārijas gadījumā – plūdu riska teritorija TIN10 (Babītes poldera, t.sk. detālplānojuma, teritorija iekļauta augsta riska zonā). Meliorācijas grāvim, kura veido robežu ar zemes vienību kadastra robežu R pusē, noteikta un attēlota virszemes ūdensobjekta aizsargjosla.

16



16. attēls. Polderu un plūdu riska teritorijas

Avots: Babītes novada Aizsargjoslu, apgrūtinājumu un meliorācijas attīstības tematiskais plānojums, 2016.

Detālplānojuma teritorija kā TIN161 teritorija noteikta un tematiskā plānojuma grafiskās daļas kartēs attēlota 15 km zona ap VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju saņemama civilās aviācijas aģentūras atļauja.

(6) Babītes novada ainavu struktūras tematiskais plānojums

Tematiskā plānojuma (izstrādātājs: SIA „Vides risinājumu institūts”, 2016) izstrādes mērķis – apzināt Babītes novada ģeomorfoloģisko uzbūvi, noteikt raksturīgās Babītes novada ainavas un definēt raksturīgos ainavu veidojošos elementus, kā arī identificēt teritorijas, kuras var kalpot tūrisma un rekreācijas attīstībai.

Babītes novada ainavu telpā detālplānojuma teritorija iekļauta Piņķu – Salienas ainavu telpā (urbānā ciema ainava).

Tematiskajā plānojumā sniegta atziņa, ka ainavu telpu ietvaros, saistībā ar to rakstura vai identitātes maiņu, ir vērojamas vairākas šo procesu izpausmes. Uz detālplānojuma teritoriju attiecināmie – ainavas rakstura izmaiņas, urbānās ciema ainavas veidošanās, intensīva jaunas apdzīvotuma ainavas veidošanās.

Rekomendācijās Babītes novada ainavu vērtību veidošanai nav sniegti priekšlikumi attiecībā uz detālplānojuma teritoriju.

(7) Attīstības plānošana Piņķu ciema Salienas daļā

Detālplānojuma teritorija atrodas esošā Piņķu ciema teritorijā un ir daļa no „Salienas” plānotās attīstības teritorijas. Tā iekļaujas kopējā „Salienas ģenerālplāna” (māsterplāna) koncepcijā, kas ietver pārsvarā lielas attīstības teritorijas Piņķos uz dienvidiem no autoceļa A10, un kopumā paredz daudzfunkcionālas teritorijas apbūvi.

„Salienas” attīstības vīzija:

„Saliena ir jauns un atbilstoši mūsdienu cilvēku prasībām projektēts multifunkcionāls nekustamā īpašuma attīstības projekts. Unikāla Salienas priekšrocība ir tā, ka tā tiek veidota no baltas lapas un vietā, kur kādreiz bija zaļas pļavas, kas ļauj plānot projekta izkārtojumu un struktūru, attīstot pilnīgi aprīkotu un modernā un vienotā stilā veidotu dzīves vidi. Pamatā Saliena ir apdzīvojama teritorija ar dzīvojamajām mājām, kas atbilst augstiem standartiem un ir papildināta ar mūsdienīgo infrastruktūru, plašo sabiedrisko telpu ar izglītības iestādēm un daudzveidīgām sportošanas un brīva laika pavadīšanas iespējām.”



17. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums „Salienas” ģenerālplānā
Avots: „Salienas” ģenerālplāns, 2012

„Saliena” – ir īpaši plānota un izveidota apdzīvota, komerciāla un atpūtas teritorija ar privātiem zemes gabaliem, dzīvojamajām ēkām, publiskajām ēkām, kā arī ar ceļiem, bērnu rotaļu laukumiem, meža parku, dārza parkiem un citām Salienas teritorijām, kas atrodas Babītes novadā.

„Salienas” teritorijā atrodas esošas un plānotas rekreācijas zonas – Salienai privāti piederošas publiskās ārtelpas teritorijas, nosacītas piekļuves teritorijas robežās, kas ietver: bērnu rotaļu laukumus, meža parku, dārza parkus, ūdens tilpnes u.c. ar kontrolētu piekļuvi, uz kuru attiecas Salienas Noteikumi.

2007. gadā pēc SIA „Saliena” pasūtījuma Somijas arhitektu birojā „Tiula Architects Ltd.” tika izstrādāts ģenerālplāna priekšlikums Salienas plānotajām attīstības teritorijām Piņķos. Ģenerālplāna priekšlikums ir aktualizēts 2010. gadā, ņemot vērā izstrādātos detālplānojumus un būvprojektus. Arī jau pēc līdz šim izstrādāto detālplānojumu izstrādes („Jaunzemes”, „Graudi”, „Ceplīši” un „Kurši”, skatīt (8) apakšsadaļu) un apstiprināšanas un risinājumu realizācijas uzsākšanas, Saliena turpina darbu pie teritorijas attīstības plānošanas, izstrādājot detalizētus priekšlikumus Salienai piederošajos īpašumos, tādējādi nodrošinot vienotas pilsēt būvnieciskās struktūras attīstības iespējas visā teritorijā.

(8) Teritorijas attīstības plānošana tuvākās apkārtnes kontekstā

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajām teritorijām uz šo brīdi ir izstrādāti un apstiprināti vairāki detālplānojumi (skatīt 18.attēlu), kuri robežojas ar detālplānojuma teritoriju, t.sk. perspektīvā attīstība plānojama kontekstā ar kopējo šīs Piņķu ciema teritorijas daļas attīstību.



18. attēls. Spēkā esošie detālplānojumi detālplānojuma teritorijas tuvākajā apkārtnē (ar gaiši zaļo „D” zīmi norādītās teritorijas)
Avots: Latvijas vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls geolatvija.lv

■ Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Graudi”

Detālplānojums „Graudi” apstiprināts ar Babītes novada domes 25.03.2015. apstiprināto lēmumu Nr. 5, 35§. Tas izstrādāts teritorijai, kas atrodas uz ziemeļaustrumiem no detālplānojuma teritorijas. Tā izstrādes mērķis bija paredzēt piemērotāko izmantošanas veidu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD) un „Parku un apstādījumu teritorija” (DA).

Detālplānojuma risinājumi ietver esošās zemes vienības sadali, jaunu ielu un inženierkomunikāciju izbūvi, kā arī jaunu savrupmāju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvi. Detālplānojuma risinājumi paredz arī nepieciešamās izglītības iestādes – privātas pirmskolas un/vai sākumskolas attīstības iespējas. Pašreizējā situācijā (atvērta 2017. gada septembrī) detālplānojuma teritorijā ir uzcelta izglītības iestāde Turaidas ielā 1 – *King's College – The British School of Latvia*.

Pēc rakstura un struktūras plānotais apbūves rajons zemesgabalā „Graudi” ir iecerēts kā Salienas apkaimes turpinājums un sastāvdaļa. Lai realizētu šo ieceri, veidojot jauno struktūru un apbūvi tiek izmantots līdzīgs apbūves mērogs un kompozīcijas paņēmieni, kā arī ielu veidošanas principi.



19. attēls. Detālplānojuma „Graudi” plānotā (atļautā) izmantošana

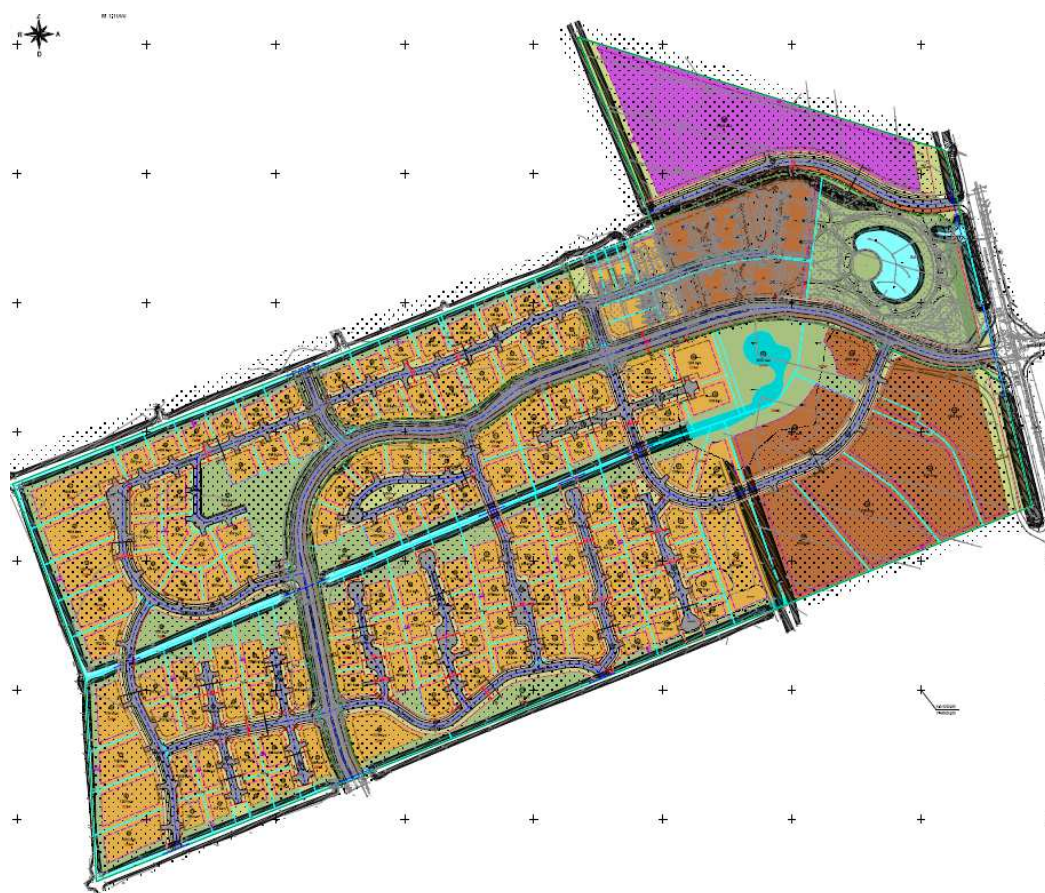
Avots: 25.03.2015. Babītes novada domes apstiprinātais detālplānojums nekustamajam īpašumam „Graudi”

■ Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Jaunzemes”

Detālplānojums atrodas uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas. Tas apstiprināts ar Babītes novada domes 18.03.2009. lēmumu Nr. 4, 10§, savukārt tā grozījumi – ar 23.09.2015. lēmumu (prot. Nr. 13,7.§)).

Detālplānojuma ietvaros tika plānota jaunas dzīvojamās apbūves izvietošana, esošā zemesgabala sadale un robežu korekcija, attīstot jaunus darījumu un pakalpojumu objektus, kā arī izvietojot kompleksus dzīvojamās apbūves kvartālus, kas tiks veidoti pēc vienotiem kompozicionāliem un arhitektoniskiem principiem. Tā risinājums piedāvā teritorijas lielākajā daļā izvietot kompleksu dzīvojamo māju apbūvi, neveidojot tradicionālos savrupmāju apbūves zemesgabalus.

Pašreizējā situācijā teritorijas ziemeļaustrumu daļā realizēta dzīvojamās apbūves būvniecība – daudzdzīvokļu mājas, savrupmājas, kā arī veikta rekreācijas zonas izveide, kas ietver ūdenstilpnes izveidi ar strūklaku un apstādījumiem. Attiecībā uz ielām un piebraucamajiem ceļiem – ir izbūvēta Salienas iela posmā no Priedaines ielas rotācijas apļa līdz detālplānojuma „Graudi” teritorijai, kā arī Parka iela, Jūras iela, Golfa iela un daļa Bulduru ielas, kas nodrošina piekļūšanu pie dzīvojamās apbūves.



20. attēls. Detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Avots: Babītes novada pašvaldības 23.09.2015. lēmums (prot. Nr. 13,7.§) – detālplānojums nekustamajam īpašumam „Jaunzemes” ar grozījumiem

■ Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem „Ceplīši” un „Kurši”

Detālplānojums apstiprināts ar Babītes novada domes 27.01.2010. lēmumu – saistošie noteikumi Nr. 2. Tā izstrādes mērķis – detālplānojums plānojamai teritorijai ir izstrādāts, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Babītes pagasta attīstības tendencēm, kā arī lai nodrošinātu jaunu, kvalitatīvu apbūves gabalu pieejamību. Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem, veikta nekustamā īpašuma „Ceplīši” sadale četros zemesgabalos, no kuriem vienā atdalīts ceļa servitūts un trijos tika plānota apbūve.

Brālīši" 2. zemes vienība, „Lieknas krogs" 2. zemes vienība

kopumā aizņem 74 ha plašu teritoriju.



izmantošana

Avots: Babītes novada pašvaldības 23.09.2009. saistošie noteikumi Nr. 53



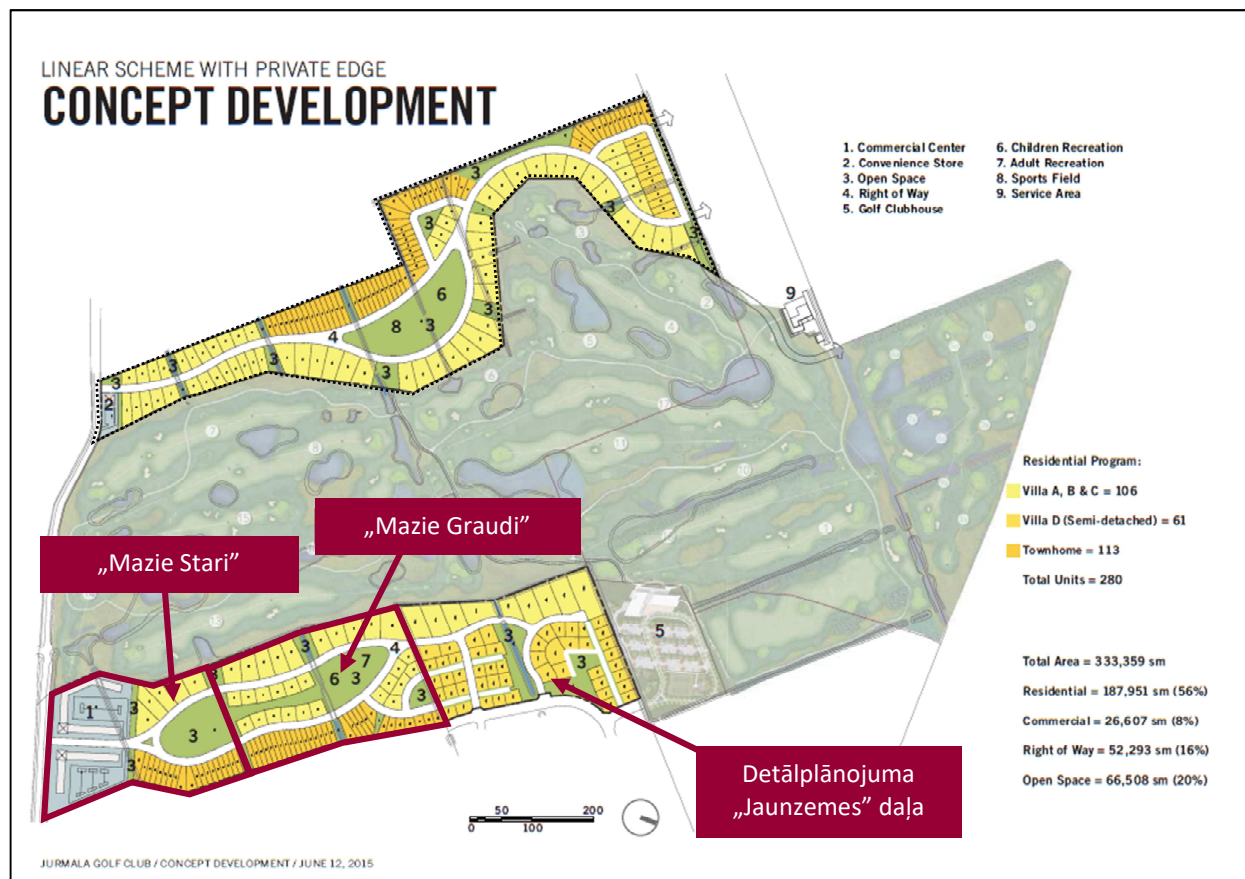
22. attēls. Detālplānojuma teritorija ortofoto kartē (2013)

Avots: kartes.lgia.gov.lv

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS

3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS PLĀNOŠANA UN ATTĪSTĪBA

Detālplānojuma teritorijas attīstībai 2015. gadā ir izstrādāta teritorijas attīstības koncepcija (skatīt 23. attēlu), kura teritorijas plānošanas procesā ir izvērtēta un attiecīgi – detalizēta, izstrādājot teritorijas detālplānojumu.



23. attēls. Detālplānojuma teritorijas attīstības koncepcija

Avots: pasūtītāja sniegtā informācija

■ Plānotās apbūves attīstība

Atbilstoši koncepcijai detālplānojuma teritorijā tiek paredzēts izvietot savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju apbūvi, komerciālu centru/darījumu apbūvi (teritorijas dienvidu daļā) un publisko ārtelpu, zaļo teritoriju. Dzīvojamā apbūve tiek plānota gar teritorijas robežām, centrā veidojot publisko ārtelpu, zaļo teritoriju, rekreācijas telpu gan bērniem, gan pieaugušajiem.

Detālplānojuma teritorijā ir plānota esošo zemesgabalu „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” sadale, jaunu ielu un inženierkomunikāciju izbūve.

Saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā – „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS).

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzS) ir plānots ierīkot četrus apbūves kvartālus, nosakot trīs atšķirīgas indeksētās apbūves teritorijas DzS1, DzS2 un DzS4. Detālplānojumā noteiktā „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” DzS1 ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība. Apbūves kvartālos ar indeksu DzS2 ir atļauts izbūvēt gan savrupmājas, gan rindu ēkas, gan sabiedriskas būves – privātu izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi, bet kvartālos ar indeksu DzS4 ir atļauts izbūvēt gan komerciāla rakstura objektus, gan sabiedriskas būves – privātu izglītības iestādi.

Vienā apbūves kvartālā, vai vienlaicīgi uztveramā ielas posmā ieteicams grupēt viena stila ēkas, vienā grupā izvietojot ne mazāk kā trīs ēkas. Ēkas stilu raksturo ēkas jumta forma, logu dalījums, forma un ritms, izmantotie ēkas būvmateriāli un to krāsa, kā arī citi arhitektoniskās izteiksmes veidi.

Apbūvei paredzētos zemesgabalus atļauts iežogot atbilstoši Babītes TIAN prasībām.

Saskaņā ar Babītes TIAN 122.punktu, dzīvojamās apbūves teritorijās virszemes būves, izņemot ielas, ceļus un inženierkomunikācijas, izvieto ne mazāk kā 5 m attālumā no koplietošanas grāvja augšmalas, bet ražošanas, tehnisko objektu, darījumu un sabiedriskās ēkas – ne mazāk kā 10 m no grāvja augšmalas.

■ Publiskā ārtelpa

Saskaņā ar MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 „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.

Detālplānojuma teritorijā publisko ārtelpu viedo nosacītas piekļuves teritorijas – ielas, bulvāri, laukumi un publisko apstādījumu teritorijas (ar indeksiem TL un DzS3).

Teritorijās, kas noteiktas ar indeksu DzS3 ir atļauts ierīkot apstādījumus, izbūvēt nepieciešamās inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, piebrauktuves un gājēju ceļus, kā arī jāsaglabā un jāuztur kārtībā esošās meliorācijas būves. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumā ieteicams izmantot pīlādžu, kļavu vai liepu koku sugas. Ieteicams pie katras ēkas iestādīt vismaz vienu koku.

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” DzS3 kopā ar ielām, veidos vienotu detālplānojuma teritorijas publisko ārtelpu. Publiskās ārtelpas tīkla galvenie elementi ir ielas, laukumi un apstādījumu teritorijas, kas veido urbānās attīstības teritorijas pamatstruktūru un kurā attīstās un darbojas dažādie funkcionālie objekti un tos savienošās saiknes. DzS3 plānotā teritorija ir ~3,35 ha, bet plānoto un esošo ielu (TL) platība ir ~1,9 ha. Publiskās ārtelpas kopplatība sastāda ~5,25 ha, kas ir ~46 % no kopējās detālplānojuma teritorijas. Realizējot kādu no plānotajiem publiskās apbūves objektiem detālplānojuma teritorijā, kopējā publiskās ārtelpas platība vēl var palielināties.

■ Sociālā infrastruktūra

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot mazstāvu (līdz 3 stāviem) dzīvojamo apbūvi. Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem plānotais savrupmāju skaits var sasniegt ~30, bet plānotais dzīvokļu skaits rindu ēkās - ~50 dzīvokļi, kopumā sasniedzot ~80 mājsaimniecības. Saskaņā ar Centrālās statistikas datu bāzes informāciju (<http://data.csb.gov.lv/>) Rīgas reģionā vidēji ir reģistrēti 2,42 iedzīvotāji uz vienu mājsaimniecību, bet vidējais bērnu skaits mājsaimniecībā ir 0,4 bērni, bet viena mājokļa vidējā platība ir 67 m². Līdz ar to aprēķinos izmantotais plānotais iedzīvotāju skaits ir ~190 iedzīvotāji.

1. tabula

Sociālās infrastruktūras objektu aprēķina vienības:	Nepieciešamais skaits(gab.)/platība (m ²) detālplānojuma teritorijā	Nodrošinājums
1. Minimālais apzāļojums 5000m ² uz 1000 iedzīvotājiem	1000 m ²	Pārsniedz nepieciešamo
2. Bērnu rotaļu laukums 350 - 700m ² uz 1000 iedzīvotājiem	~200 m ²	Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā
3. Sporta laukumi 1000m ² uz 1000 iedzīvotājiem	~200 m ²	Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā
4. Pirmskolas izglītības iestāde - 1 vieta uz 15 iedzīvotājiem; pirmskolas izglītības iestādes teritorija ne mazāka par 20 m ² uz vienu bērnu	12 vietas (min. 240 m ²)	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju ierīkot jaunu pirmskolas izglītības iestādi, ja tas būs nepieciešams. Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā.

5. Vispārējās izglītības iestāde (pamatskola) – 1 vieta uz 10 iedzīvotājiem	19 vietas	Piņķu ciemā atrodas Babītes vidusskola, kas nodrošina vispārējo izglītību. Ņemot vērā nelielo prognozēto bērnu skaitu, detālplānojuma teritorijā jauna izglītības iestāde nav paredzēta.
6. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m ² uz 1000 iedzīvotājiem	20-30 m ²	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektu – kiosku skvērā. Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā.

Piezīme: Aprēķinos izmantoti spēkā esošajos Rīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktie sociālās infrastruktūras aprēķinu rādītāji, kā arī citos normatīvajos aktos noteiktie aprēķinu rādītāji.

■ Zemes vienību sadales principi

Detālplānojuma risinājumi paredz zemesgabalu „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” sadali. Pirmkārt, ir plānots izdalīt ielu tīklu, ievērojot detālplānojumā noteiktās ielu sarkanās līnijas un izstrādāto priekšlikumu apbūves kvartālu sadalījumam.

Detālplānojuma ietvaros izstrādātais Zemes ierīcības projekts paredz teritoriju sadalīt pavisam 53 jaunās zemes vienībās, no kurām piecas zemes vienības paredzētas plānotajām ielām (Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)), trīs zemes vienības – savrupmāju vai rindu māju izvietojumam (SzS2), divas zemes vienības – komercdarbības objektu izvietojumam (DzS4) un 11 zemes vienības – apstādījumu un dabas teritoriju izveidei (DzS3). Pārējās zemes vienības (32) paredzētas savrupmāju apbūvei (DzS1).

Saskaņā ar Babītes TIAN 226.1.1. apakšpunktu jaunveidojama zemesgabala minimālā platība savrupmāju apbūvei ir 1200 m² un zemesgabala minimālā fronte – 20 m. Bet savukārt Babītes TIAN 226.3. apakšpunkts nosaka, ka Izstrādājot detālplānojumu neapbūvētām Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS) un izbūvējot centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas inženierkomunikācijas, jaunveidojama zemesgabala minimālo platību var samazināt līdz 600 m².

Saskaņā ar Babītes TIAN 226.1.3. apakšpunktu jaunveidojama zemesgabala minimālā platība rindu māju apbūvei ir 300 m² un zemesgabala minimālā fronte – 7,5 m. Zemesgabala sadali rindu ēku būvniecībai pieļaujams veikt tikai pēc ēkas būvprojekta akceptēšanas Pašvaldībā, ņemot vērā projektētās zemesgabalu robežas saistībā ar ēku konstruktīvajiem risinājumiem.

Viena zemesgabala minimālais izmērs rindu ēkas vienai sekcijai, kas ir tipoloģiski šaurākie zemesgabali, var būt 10x40m (400 m²) vai 7.5x40 (300 m²), vai lielāki, ņemot vērā kvartāla dziļumu un plānoto ēku izvietojumu. Apvienojot divus vai trīs mazākos zemesgabalus (kas paredzēti rindu ēkām) veidojas 600-1200 m² un uz šādas platības iespējams veidot vienu vai divas savrupmājas.

Turpmākā zemesgabalu sadale vai apvienošana atbilstoši detālplānojuma nosacījumiem atļauta, ņemot vērā arī Babītes TIAN 20.punktu, kas nosaka: *“Izstrādājot detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu, ņemot vērā zemes lietderīgas izmantošanas iespējas, apkārtējās apbūves un zemesgabalu robežu struktūru, kā arī dabisko robežu elementus, pieļaujama atsevišķu zemesgabalu platības samazināšana, bet ne vairāk kā 5% par minimālo pieļaujamo zemesgabalu lielumu attiecīgajā apbūves teritorijā.”*

■ Vides pieejamība

Šobrīd, kā liecina Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes dati, aptuveni 5 % līdz 10 % no kopējā iedzīvotāju skaita ir iedzīvotāji ar invaliditāti, t.i. ar redzes, dzirdes, kustību un garīga rakstura traucējumiem. Liela daļa no kopējā iedzīvotāju skaita ir arī cilvēki pensijas vecumā. Kaut arī vairums pensijas vecuma cilvēku neskaitās ar invaliditāti, Universālais dizains ir tas, kas pilnībā attiecināms arī uz viņiem. Jo cilvēkiem sasniedzot pensijas vecumu rodas neatgriezeniskas fizioloģiskas izmaiņas, kas saistītas ar viņu vecumu, dažāda veida saslimšanas, arodslimības, zūd mobilitāte un funkcionalitāte, ir ierobežotas pārvietošanās iespējas.

Ņemot vērā, ka attīstot jaunu dzīvojamās apbūves teritoriju var pieņemt, ka šo teritoriju apdzīvos dažāda vecuma cilvēki, starp kuriem būs sastopami gan pensijas vecuma cilvēki, gan cilvēki ar dažādiem

funkcionāliem traucējumiem, detālplānojuma risinājumi paredz detālplānojuma teritorijā, kas plānota kā publiskā ārtelpa un plānotajos publiskajos objektos ievērot prasības un ieteikumus vides pieejamības nodrošināšanai. Latvijas Republikas Labklājības ministrija 2011. gadā ir izstrādājusi un izdevusi „Vadlīnijas būvnormatīvu piemērošanai attiecībā uz vides pieejamību personām ar funkcionāliem traucējumiem”, kuru ir ieteicams ievērot turpmākā teritorijas projektēšanā, ciktāl tas nav pretrunā ar konkrētā objekta plānoto funkciju un arhitektonisko risinājumu koncepciju.

Detālplānojuma teritorijas publisko 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.

3.2. TRANSPORTA SISTĒMAS ATTĪSTĪBA

Jaunizveidotā ielu struktūra plānota, lai tā iekļautos esošajā Piņķu ciema ielu struktūrā, neveidojot šai teritorijai neraksturīgus principus.

Detālplānojuma teritorijas galvenais transporta kustības pieslēgums ir plānots pie Piņķu ciema maģistrālās ielas – Rūpnieku ielas, ko veido plānotais, hierarhiski zemākais, vietējas nozīmes ielu tīkls. Esošo zemesgabala pieslēgumu pie pašvaldības ielas paredzēts likvidēt, pēc jaunā pieslēguma izbūves.

Viena no teritorijas apkalpes galvenajām ielām ir Dzintaru iela, kas ir turpinājums detālplānojumā „Jaunzemes” plānotajai Dzintaru ielai. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju savienot arī vienu šķērsielu teritorijas ziemeļu daļā, bet plānoto gājēju ceļu paredzēts izbūvēt līdz Salienas ielai, kas ir viena no galvenajām ielām blakus attīstības teritorijās, saskaņā ar detālplānojumu “Graudi” un “Jaunzemes”.

Detālplānojumā plānotās ielas ir vietējas nozīmes iekškvartāla ielas, kas nodrošina piebraukšanu pie nekustamajiem īpašumiem. Iekškvartāla ielas ir plānotas gan kā caurejošas ielas, gan kā strupceļi.

Saskaņā ar Babītes TIAN 92.2. apakšpunktu, vietējas nozīmes ielām jāparedz platums sarkanajās līnijās 12-15m, brauktuves minimālais platums noteikts 5,5 m, ietve ar minimālo platumu 1,5 m vai apvienota ietve ar veloseliņu - 3 m. Detālplānojumā plānoto ielu šķērsprofili attēloti plānojuma grafiskajā daļā.

Ierīkojot vietējas nozīmes iekškvartāla ielas, kas plānoti kā strupceļi un to garums pārsniedz 50 m, jānodrošina autotransporta apgriešanas laukumu izbūve. Plānotajām caurejošajām vietējas nozīmes ielām, kuras paredzēts nākotnē turpināt, bet šobrīd šo ielu sarkano līniju turpinājums vēl nav noteikts, ielas galā jāparedz pagaidu apgriešanās laukuma izbūve.

Vietējas nozīmes ielām ir noteiktas ielu sarkanās līnijas, bet atsevišķu piebrauktuves platums un precīzs izvietojums jāprecizē izstrādājot atsevišķo apbūves kvartālu būvprojektus.

3.3. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS PĀRKĀRTOŠANA

Detālplānojuma risinājumi paredz nepieciešamību veikt esošās meliorācijas sistēmas pārbūvi, atbilstoši izstrādātam meliorācijas sistēmas pārbūves būvprojektam.

Lai nodrošinātu esošās grāvju sistēmas vienotu uzturēšanu un ekspluatāciju, esošo koplietošanas grāvju joslas (t.sk. aizsargjoslas) nav iekļautas plānoto savrupmāju apbūves zemes gabalos, bet gan izdalītas kā atsevišķas publiskās ārtelpas joslas / zemes gabali. Detālplānojuma risinājumi saglabā bez izmaiņām esošo meliorācijas koplietošanas novadgrāvju izvietojumu detālplānojuma teritorijā, bet paredz viena susinātājgrāvja pārvietošanu. Pāri esošajiem grāvjiem atļauts ierīkot piebraucamos ceļus pie atsevišķām

ēkām, kā arī tos šķērsot ar koplietošanas ceļu, grāvja šķērsojuma vietā izbūvējot attiecīga diametra un garenslīpuma caurteku, kas var nodrošināt netraucētu grāvja funkcionēšanu.

VSIA „Meliorprojekts” ir izstrādājis priekšlikumus esošās meliorācijas sistēmas uzturēšanai un pārkārtošanai detālplānojuma teritorijā. Priekšlikumos paredzēta pastāvošās nosusināšanas sistēmas pareiza ekspluatācija un viena susinātājgrāvja pārkārtošana, lai nepasliktinātu pastāvošo mitruma režīmu, kā arī lai negatīvi neietekmētu pastāvošo golfa laukumu ekspluatācijas apstākļus. Ar izstrādātajiem priekšlikumiem var iepazīties detālplānojuma Pielikumu sadaļā.

Lietusūdeņus no ēku jumtiem var izmantot teritorijas apstādījumu laistīšanai, ja tiek nodrošināta to savākšana un iespēja otrreizējai izmantošanai. Detālplānojuma teritorijā, veicot ēku un būvju tehnisko projektēšanu, jāparedz konkrēti risinājumi lietusūdeņu savākšanai un, ja nepieciešams, teritorijas drenāžai/nosusināšanai ēkas būvīdā, ņemot vērā plānoto ēku un būvju izvietojumu. Tā kā zemesgabalos plānots saglabāt ne mazāk kā 45 % zaļo teritoriju, daļa no lietusūdeņiem infiltrēsies augsnē.

Konkrēti lietus notekūdeņu novadīšanas risinājumi jāizstrādā lietus notekūdeņu novadīšanas, kanalizācijas un meliorācijas sistēmas būvprojekta ietvaros, nodrošinot lietus notekūdeņu novadīšanas iespējas līdz koplietošanas grāvjiem. Būvprojektā var paredzēt arī citus, alternatīvus lietus notekūdeņu savākšanas, attīrīšanas un novadīšanas risinājumus, atšķirīgus no detālplānojumā ietvertajiem priekšlikumiem.

3.4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu.

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā izbūvējamas 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. Būvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”.

■ Elektroapgāde un apgaismojums

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā AS „Sadales tīkls” 14.03.2018. izsniegtos nosacījumus Nr. 30AT10-05/25 detālplānojuma izstrādei. Nosacījumos sniegta informācija, par detālplānojuma teritorijā esošajiem AS „Sadales tīkls” piederošajiem elektroapgādes objektiem.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (t.sk. to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp projektējamo brauktuvi un plānoto ielu sarkano līniju robežām. Konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, būvprojekta izstrādes stadijā. 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.

Tuvākā esošā transformatoru apakšstacija atrodas zemes vienības dienvidu daļā. Otra tuvākā apakšstacija atrodas pie Salienas ielas, uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju saņemt nepieciešamo elektroenerģiju no abām pusēm, atkarībā no pieejamām jaudām un sniedzot iespēju būvprojektēšanas posmā izvēlēties ekonomiski izdevīgāko pieslēguma vietu.

Saskaņā ar SIA „Baltic Resort Group” un SIA “Saliena” savstarpēji noslēgto līgumu, SIA „Baltic Resort Group” būs iespējams saņemt daļu no SIA “Saliena” plānotajai apbūvei rezervētās jaudas un izmantot uzņēmuma izbūvēto infrastruktūru. Attiecībā uz šajā detālplānojumā plānoto teritoriju, elektrības jauda ir rezervēta 70-80 mājām (detālplānojumā plānotas 79-97 mājas), katrai mājai paredzot kopējo aktīvo jaudu ne mazāk kā 8 kW, bet ne vairāk kā 10 kW un ~15 komunālos pieslēgumus. Tas nozīmē ka kopumā šīs teritorijas attīstībai rezervētā jauda ir ne mazāk kā 680 kW.

Detālplānojuma teritorijā paredzama kopējā vienlaicīgā maksimālā slodze līdz 918 kW, katrai mājai paredzot kopīgo aktīvo jaudu ne mazāk kā 8 kW un ne vairāk kā 10 kW, bet komerciāla rakstura objektiem – 64 kW.

Par pieslēguma ierīkošanu objektam „Mazie Graudi” un „Mazie Stari”, Babītes pag. Babītes novadā AS „Sadales tīkls” 14.12.2018. ir izsniegusi „Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskos noteikumus (projektēšanas uzdevumu) Nr.122643183. Minētajos tehniskajos noteikumos kā barošanas avots ir norādīta 110 kV augstsprieguma tīklu apakšstacija (A/ST) Nr. 155 – Priedaine un 20kV elektrolinija L23 L22.

Viena transformatoru apakšstacija atrodas detālplānojuma teritorijā pie Rūpnieku ielas (T-7427), bet otra tuvākā transformatoru apakšstacija atrodas blakus detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijā pie Salienas ielas.

Saskaņā ar saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem (projektēšanas uzdevumu) Nr.122643183, esošā transformatora T-7427 vietā uzstādīt transformatoru ar jaudu 400 kVA, slēguma grupu "11", attiecīgiem zemsprieguma, līdz 1kV elektrotīkla (turpmāk – ZS) un vidējā sprieguma (turpmāk -VS) drošinātājiem. No T-7427 līdz ielas sarkanajām līnijām jāparedz ZS kabeļlīnijas perspektīvā zona.

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

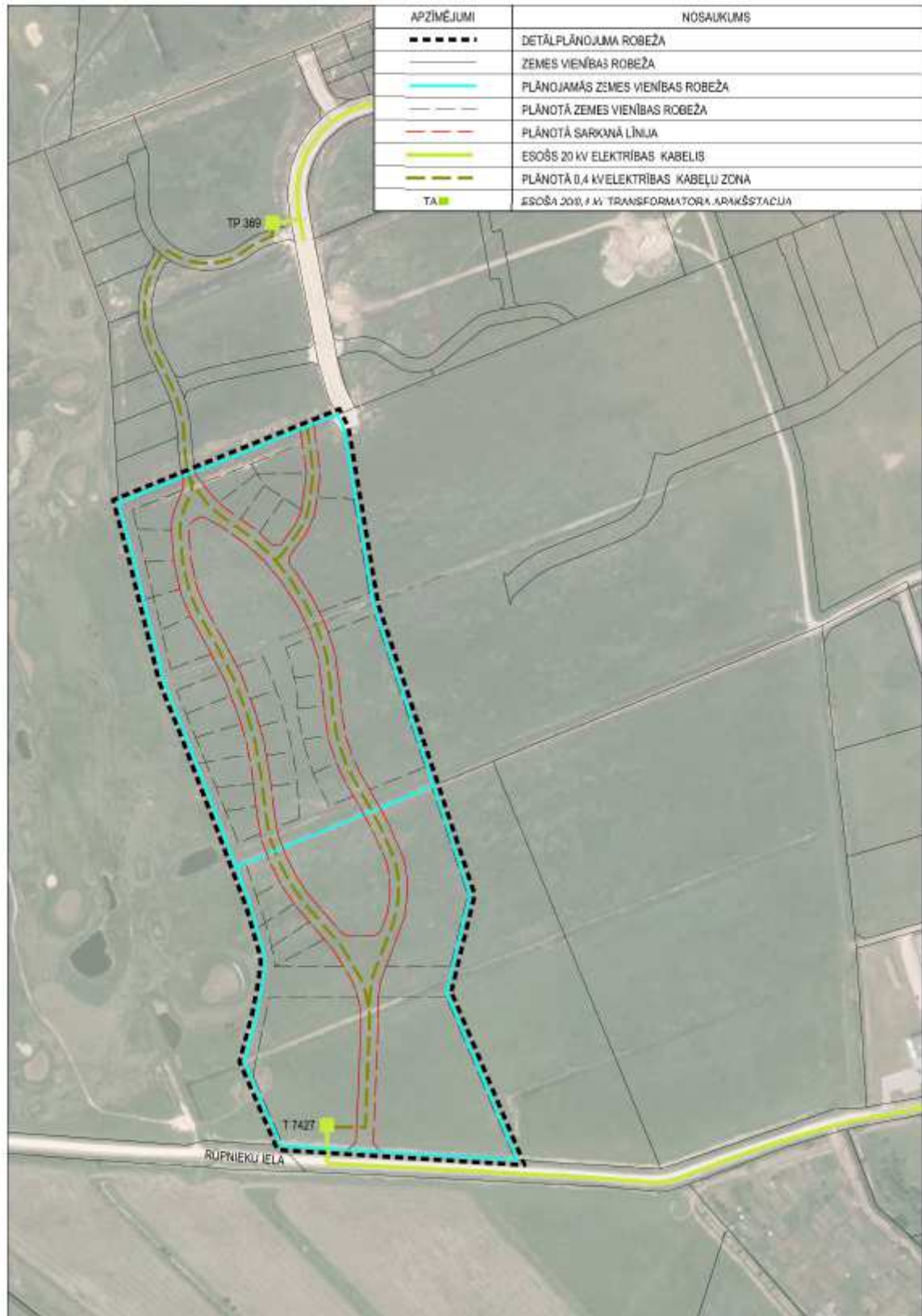
Konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, tehniskā projekta stadijā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestāties vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.



24. attēls. Elektroapgādes shēma.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Elektrolīnijas trases platums kabelīnijām – 3 m platā joslā. Detālpārplānojuma teritorijā neatrodas meža teritorijas.

Veicot jebkādu darbu/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši minēto noteikumu 3. punktam, lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

■ Ūdensapgāde un kanalizācija

Detālplānojuma teritorijā un projektējamajā apbūves zonā nav izbūvēta centralizēta ūdensapgādes sistēma. Zemesgabala “Mazie stari” dienvidu daļā pie Rūpnieku ielas ir ierīkots lokāls pazemes ūdeņu ieguves urbums un krāns teritorijas laistīšanai. Esoši centralizētie ūdensvada un kanalizācijas tīkli ir izbūvēti blakus esošajās apbūves teritorijās. Piņķu ciema sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

Pēc SIA “Saliena” pasūtījuma SIA „Jensen consult un Arhis Inženieri” speciālisti 2011.gadā veica Salienas plānoto apbūves teritoriju, t.sk. detālplānojuma „Mazie Graudi” teritorijas izpēti un izstrādāja Salienas apbūves teritoriju centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas attīstības variantus un shēmas, kas daļēji ir izmantoti arī šī projekta izstrādē.

Saskaņā ar SIA „Baltic Resort Group” un SIA “Saliena” savstarpēji noslēgto līgumu, SIA „Baltic Resort Group” būs iespējams saņemt daļu no SIA “Saliena” plānotajai apbūvei rezervētās jaudas un izmantot uzņēmuma izbūvēto infrastruktūru. Attiecībā uz šajā detālplānojumā plānoto teritoriju kopā ar daļu no blakus plānotās apbūves teritoriju (detālplānojuma “Jaunzemes” daļa), maksimālais ūdens patēriņš, kā arī sadzīves notekūdeņu apjoms ir noteikts ne mazāk kā 170 m³/dnn, bet ne vairāk kā 180 m³/dnn. Ņemot vērā detālplānojumā veiktos aprēķinus, detālplānojuma teritorijas ūdensapgādi, kā arī saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņu novadīšanu būs iespējams nodrošināt, izmantojot SIA “Saliena” izbūvēto infrastruktūru Salienas ielā.

Centralizētās ūdensapgādes izbūves variants detālplānojuma teritorijā:

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt centralizētu ūdensvada tīklu, kas pievienots esošajai Piņķu ūdens apgādes sistēmai. Tīkli paredzēti cilpveida, ar hidrantiem. Maģistrālo ūdensvadu diametrs min. 150 mm, tie pievienojami esošajam 160 mm sacilpotajam ūdensvadam. Nav paredzēta atdzelžošanas stacija, rezervuāri, vai akas, jo visu nepieciešamo ūdens daudzumu un kvalitāti var nodrošināt Piņķu centralizētā ūdens apgādes sistēma. Teritorijas ziemeļu daļā paredzēts pieslēgums pie esošā ūdensvada Dzintaru un Salienas ielu krustojumā, kur arī ir izvietots esošs ugunsdzēsības hidrants (SIA “Saliena” izbūvētie tīkli). Bet teritorijas dienvidu daļas ūdensvada tīklu attīstība paredzēta līdz Rūpnieku ielai, kā arī izbūvējot maģistrālo ūdensvadu pa Rūpnieku ielu līdz esošajam ūdensvadam pie Rūpnieku ielas 8.

Pēc LBN 222-99 47.p. centralizētās ūdensapgādes sistēma atbilst III kategorijai, ar iedzīvotāju skaitu mazāk par 5000 iedzīvotājiem detālplānojuma teritorijā.

Centralizētās ūdensapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē ūdensapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā. Dzeramā ūdens patēriņu konkrētām ēkām nosaka saskaņā ar būvnormatīvu LBN 221-15 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija” un LBN 222-15 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kopējais dzeramā ūdens patēriņš detālplānojuma teritorijā aprēķināts 2.tabulā.

Saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 4. tabulu, ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 10 l/s (iedzīvotāju skaits līdz 1000, centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā).

Detālplānojuma risinājumi paredz nodrošināt nepieciešamo ugunsdzēsības ūdensapgādi no centralizētā ūdensapgādes tīkla (paredzēts hidrantu izvietojums) vai no slēgtiem ūdens rezervuāriem (pazemes

tvertnēm), kas ir jāizbūvē detālplānojuma teritorijā, izbūvējot arī nepieciešamo ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu, līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošanai. Konkrēts risinājums jāprecizē būvprojekta izstrādes laikā.

2.tabula. **Kopējais dzeramā ūdens patēriņš**

	Iedzīvotāju / darbinieku skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m ³ /d	Diennakts nevienmērības koeficients, max	Maksimālais diennakts patēriņš, m ³ /d	alfa max	beta max	Stundas nevienmērības koeficients, max
Kopā detālplānojuma teritorijā	190 / 40	29	1,2	34,8	1,2	1,1	1,32

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 – esošie centralizētās kanalizācijas tīkli atrodas Salienas ielā un Rūpnieku ielā.

Teritorijas ziemeļu daļas saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņus paredzēts novadīt esošajā kanalizācijas sistēmā detālplānojuma “Jaunzemes teritorijā, pievienojoties pie esošās pieslēguma vietas Dzintaru un Salienas ielu krustojumā. Novadāmo saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņu daudzums šajā sistēmā saskaņojams ar notekūdeņu tīkla un būvju īpašnieku, veicot nepieciešamos aprēķinus būvprojektēšanas posmā.

Ņemot vērā, ka iespējams visus plānotos notekūdeņus no detālplānojuma teritorijas nevarēs novadīt iepriekš minētajā esošajā kanalizācijas sistēmā Salienas ielā, detālplānojuma risinājumi paredz alternatīvo risinājumu – detālplānojuma teritorijas daļas notekūdeņu novadīšanai līdz Piņķu NAI. Lai to realizētu, nepieciešams izbūvēt kanalizācijas spiedvada turpinājumu Rūpnieku ielā līdz detālplānojuma teritorijai. Detālplānojuma teritorijā pie Rūpnieku ielas jāizbūvē jauna kanalizācijas sūkņu stacija, nodrošinot notekūdeņu ievadīšanu kanalizācijas spiedvadā. Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts izbūvēt pašteses kanalizācijas tīklu plānoto ielu sarkano līniju robežās.

Centralizētās kanalizācijas tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē kanalizācijas ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas būvprojekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Kopējais notekūdeņu daudzums detālplānojuma teritorijā aprēķināts 3.tabulā.

3.tabula. **Kopējais notekūdeņu daudzums**

	Iedzīvotāju / darbinieku skaits	Vidējā diennakts pietece, m ³ /d	Vidējā diennakts pietece, l/s	Maksimālais pietece koeficients	Maksimālā pietece, l/s	Maksimālā pietece, m ³ /h
Kopā detālplānojuma teritorijā	190 / 40	29	0,3	2,5	1,75	2,9

■ **Gāzes apgāde**

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti AS „Gaso” 19.03.2018. nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/834. Detālplānojuma teritoriju sadales gāzes vads ar spiedienu līdz 1.2 Mpa.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvo gāzes spiediena regulēšanas punktu (SGRP) blakus esošajam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 1.2 Mpa, kā arī vidējā spiediena gāzes vadu plānoto piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru robežās. Gāzapgādes tīkla izbūvi iespējams organizēt arī no teritorijas ziemeļu puses, pievienojoties pie esošā vidējā spiediena gāzes vada Salienas un Dzintaru ielas krustojumā. Plānotos gāzapgādes tīklus iespējams sacilpot, nodrošinot nepieciešamo spiedienu visā sistēmā.

Līdz ar to tiek nodrošināta iespēju ierīkot gāzes apgādi visos plānotajos objektos detālplānojuma teritorijā.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei jāpieprasa AS „Gasol” Gāzapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Gāzapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē gāzapgādes ārējo tīklu būvprojektā.

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

■ Elektronisko sakaru tīkls

Detālplānojuma izstrādei tika saņemti SIA „Lattelecom” 04.04.2018. nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr. LTN-9136, kuros tika noteikta prasība paredzēt vietu perspektīvā elektronisko sakaru tīklu izvietojumam ar iespēju pievienoties SIA „Lattelecom” komunikācijām Salienas ielā.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt nepieciešamos elektronisko sakaru tīklu detālplānojuma teritorijā, kā arī izbūvēt nepieciešamo pieslēgumu pie esošajām SIA „Lattelecom” komunikācijām Salienas ielas un Dzintaru ielas krustojumā. Otra iespējamā pieslēguma vieta pie esošām sakaru tīkla komunikācijām atrodas Rūpnieku ielā.

Elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas pievadu izbūves trase jāprecizē būvprojekta izstrādes ietvaros.

Ēkas iekšējos telekomunikāciju tīklus jāizbūvē pēc nepieciešamības, ievērojot normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173 1 2002” tehniskās prasības. Kabeļu kanalizācijas ievada trases izvietojumu jāprecizē un jāsaskaņo būvprojektēšanas gaitā, lai esošās un projektējamās kabeļu kanalizācijas akas atrastos ārpus piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektroniskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

■ Siltumapgāde

Ņemot vērā, ka zemesgabals „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” atrodas ārpus pašvaldības SIA „Babītes siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde.

Ēku siltumapgādei iespējams izmantot gāzes apkuri, vai jebkuru citu apkures veidu, kas nodrošina nepieciešamo objekta siltumapgādi.

Savrupmāju dzīvojamo ēku siltumapgādei iespējams 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, siltumsūknis 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 jebkurai 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, būvprojekta stadijā. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

3.5. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izbūvēt Dzintaru ielas un plānotās šķērsielas (bez nosaukuma) turpinājumus zemes vienības „Mazie Graudi” teritorijā, kā arī vienu jaunu vietējas nozīmes ielu. Plānotajām ielām detālplānojuma teritorijā, kas grafiskās daļas plānā ir plānotas kā atsevišķas zemes vienības, ir priekšlikums piešķirt sekojošus ielu nosaukumus: Dzintaru iela, Dubultu iela, Jaundubultu iela.

Dzintaru ielā ir iespējams turpināt esošo adresācijas sistēmu (sākot no 20 numura), jo tās ziemeļu daļā ir jau piešķirti zemesgabalu pāra puses numuri no 2 līdz 18. Nepāra puses numuri līdz šim nav piešķirti, bet ir lietderīgi tos rezervēt un šajā teritorijā sākt zemes gabalu numerāciju ar 21. Zemesgabaliem kas robežojas ar Rūpnieku ielu, ir priekšlikums piešķirt adreses no Rūpnieku ielas – numurus 16 un 18, turpinot esošo numerāciju (rezervējot blakus zemes gabaliem numurus – 10, 12 un 14).

Atbilstoši Ministru kabineta 08.12.2015. noteikumiem Nr. 698 „Adresācijas noteikumi”, apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija piešķir, maina, likvidē nosaukumu vai numuru saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu. Apbūvei paredzētai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai.

4.tabula. Adresācijas priekšlikums zemes ierīcības pirmās kārtas zemes gabaliem

Numurs plānā	Adreses priekšlikums	Numurs plānā	Adreses priekšlikums
1., 36.	(bez adreses – grāvju josla)	25., 27.	(bez adreses – grāvju josla)
2.	Dubultu iela 2	26.	Dzintaru iela 41
3.	Dubultu iela 4	28.	Dzintaru iela 29
4.	Dubultu iela 6	29.	Jaundubultu ielas skvērs
5.	Dubultu iela 8	30.	Jaundubultu iela 8
6.	Dubultu iela 10	31.	Jaundubultu iela 10
7.	(bez adreses – grāvju josla)	32.	Dzintaru iela 27
8.	Dubultu iela 12	33.	Dzintaru iela 25
9.	Dubultu iela 14	34.	Dzintaru iela 23
10.	Dubultu iela 16	35.	Dzintaru iela 21
11.	Dubultu iela 18	37.	Mazo graudu parks
12.	Dubultu iela 20	38.	Dubultu iela 1
13.	Dubultu iela 22	39.	Dubultu iela 3
14.	(bez adreses – grāvju josla)	40.	Dubultu iela 5
15.	Dubultu iela 24	41.	Dubultu iela 7
16.	Dubultu iela 26	42.	Dubultu iela 9
17.	Dubultu iela 28	43.	Dzintaru iela 20
18.	Dubultu iela 30	44.	Dzintaru iela 22
19.	Dubultu iela 32	45.	Dzintaru iela 24
20., 23.	(bez adreses – grāvju josla)	46.	Dzintaru iela 26
21.	Rūpnieku iela 18	47.	Dzintaru iela 28
22.	Rūpnieku iela 16	48.	Mazo staru parks
24.	Dzintaru iela 73	49.-53.	ielas

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” nosacījumiem, pēc detālplānojuma realizācijas ir nosakāmi:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) vai neapgūta Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600) – līdz plānotās apbūves realizācijai;
- Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701); trīs stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702) vai neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (kods 0700);
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (kods 0901) – ja tiek realizēta izglītības iestāde;
- Komerccarbības objektu apbūve (kods 0801) vai neapgūta komerccarbības objektu apbūves zeme (kods 0800);
- Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (kods 0501);
- Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101);
- Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (kods 1005);
- Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201).

3.6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Teritorijas attīstība iecerēta pa etapiem jeb apbūves kārtām. Vienā apbūves kārtā plānots veikt būvniecības procesu atsevišķa apbūves kvartāla teritorijā. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem.

Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – darījumu iestādi, sporta būvi, izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, ja vien izvēlētajam zemesgabalam ir nodrošināta nepieciešamā inženiertehniskā apgāde un piebraucamais ceļš. Tādējādi tiek radīta iespēja nepieciešamos publiskos objektus izbūvēt tieši tajā brīdī, kad tie ir nepieciešami un ekonomiski pamatoti.

Piekluve detālplānojuma teritorijai šobrīd ir nodrošināta pa esošo nobrauktuvi no Rūpnieku ielas, bet detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt jaunu pieslēgumu pie tās pašas ielas. Pēc jaunā pieslēguma izbūves, esošā nobrauktuve likvidējama.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
- inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas vai apakškārtas nodrošināšanai;
- meliorācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēmas projektēšanas un izbūves darbi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam būvprojektam.

Detālplānojuma realizācijas nākamajās kārtās var uzsākt atsevišķu apbūves kvartālu apbūvi.

Detālplānojumā paredzēto publiskās ārtelpas labiekārtošanu un parku ierīkošanu var veikt vienlaicīgi ar šīm teritorijām piegulošo apbūves kvartālu apbūvi.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM

Teritorijas attīstības iecere detālplānojuma teritorijā paredz realizēt jaunu savrupmāju dzīvojamo apbūvi, kas tiks izvietota tieši blakus esošā golfa laukuma teritorijai.

Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas atrašanos pie pašvaldības ielas – Rūpnieku ielas, Piņķu ciema malā, kā arī piegulošo teritoriju perspektīvo teritorijas izmantošanu, uzskatāms, ka teritorijas attīstība būs vērsta uz efektīvu zemes izmantošanu. Detālplānojuma risinājumu ietekme uz piegulošajām teritorijām kopumā vērtējama kā neitrāla, jo arī blakus esošās apbūves teritorijas šobrīd ir dažādās attīstības un izbūves stadijās.

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.–2020. gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.–2017. gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamam īpašumam „Mazie Graudi” (kadastra apzīmējums 8048 003 0863) un „Mazie Stari” (kadastra apzīmējums 8048 003 0867), Babītes pagastā, Babītes novadā.
2. Detālplānojumā lietotie termini:
 - 2.1. **apbūves līnija** – līnija, kas nosaka attālumu no koplietošanas grāvja un/vai no zemes vienības robežām;
 - 2.2. **jumta izbūve** – izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu, virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas dzīvošanai piemērotas telpas, kuru platība nepārsniedz 60 % no iepriekšējā stāva platības 1,6 m augstumā;
 - 2.3. **jumta stāvs** – plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamu jumtu, un to platība nepārsniedz 60 % no iepriekšējā stāva platības.

2. PRAŠĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

3. Visā detālplānojuma teritorijā, jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 5.3. plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu un citi meliorācijas sistēmas pārkārtošanas, ierīkošanas un izbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un izbūves būvprojektam.
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Ja plānotās apbūves teritorijā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, tad pa zemesgabalu robežām projektē drenāžu, kā arī ēku pamatu vai gredzenveida drenāžu. Nosusināšanas sistēmu noteci paštecē vai ar sūknēšanu ievada lietus ūdeņu kanalizācijas sistēmā vai atklātā grāvī.
7. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma – uzbēruma) dīķos.
8. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaīnai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus. Veicot teritorijas kolmatēšanu (uzbēršanu), plānotās zemes virsmas un projektētās brauktuves augstuma atzīmes nedrīkst pārsniegt vairāk kā 1 metru skaitot no esošās zemes virsmas līmeņa, un ne vairāk kā 30 cm zemesgabalam

piegulošās ielas brauktuves esošās augstuma atzīmes, vai plānotās augstuma atzīmes, ja iela nav izbūvēta.

2.2. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI

9. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.
10. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

11. „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzS1; DzS2 un DzS4) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
12. Veicot dzīvojamo vai publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
13. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
14. Plānotās vietējas nozīmes iekškvartāla ielas, kas noteiktas detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem detālpārplānojuma teritorijā.
15. Plānoto ielu šķērsprofilus, kas noteikti detālpārplānojuma grafiskās daļas plānos „Ielu šķērsprofili”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālpārplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta perspektīvo plūsmu, saskaņā ar transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbilstīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
16. Piebraucamajiem ceļiem un ielām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuves un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgriešanās laukumā strupceļiem ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVĒTŅU SKAITAM UN IZVIETOJUMAM

17. Autonovietņu skaitu dzīvojamām vai publiskām ēkām vai būvēm nosaka būvprojektā, ievērojot spēkā esošā Babītes novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.
18. Transportlīdzekļu novietošana un stāvēšana ir atļauta tikai autostāvvietu laukumos, kas speciāli izveidoti šim nolūkam.
19. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas – atļauts izbūvēt ielas vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpālgalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamajiem attālumiem no ēkām.
20. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, tās jāveido platākas, jo šiem cilvēkiem ir nepieciešama lielāka iekāpšanas un izkāpšanas vieta. Cilvēku ar invaliditāti transporta līdzekļu stāvvietu minimālais platums ir 3,6 metri, minimālais garums 5 metri. Ja autostāvvietā atrodas blakus ietvei, tad invalīdu autostāvvietas platumam ir jābūt 2,6 metri, saglabājot ietvi vismaz 1 metra platumā, ja spēkā esošie normatīvie dokumenti neparedz savādāk.

2.5. PRASĪBAS TERITORIJAS APSTĀDĪJUMIEM

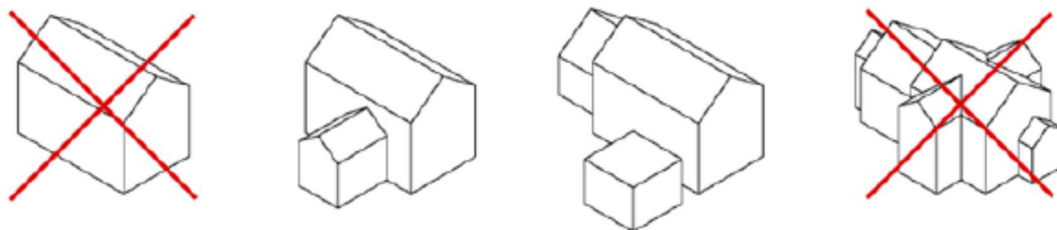
21. Detālplānojuma teritorijā plānotie apstādījumi ir iedalīti trīs grupās: skvēri, ielu apstādījumi un priekšdārzi:
 - 22.1. gar rindu ēkām Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS2) jāveido nelieli, vienota stila priekšdārzi;
 - 22.2. ielu apstādījumi jāizvieto ielas sarkano līniju robežās starp ietvi un braucamo daļu, vai Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS1; DzS2; DzS4). Koku alejas var ierīkot atsevišķa ielas posma garumā. Stādāmo koku sugas un stādīšanas attālumi jānosaka ielas būvprojektā;
 - 22.3. labiekārtoti skvēri ierīkojami Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS3).
22. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).
23. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

2.6. PRASĪBAS ĀRĒJĀS VIDES UN DIZAINA PROJEKTĒŠANAI

24. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā nekustamā īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem ledzīvotājiem.
25. Soli un citas sēdvietas apstādījumu teritorijās jāizvieto uz cietas pamatnes.
26. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemesgabala robežas ir aizliegta.
27. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
28. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīktus ziņojumu dēļus.
29. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, izņemot ja zemesgabala robeža noteikta pa meliorācijas grāvja viduslīniju:
 - 31.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 31.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;
 - 31.3. atļauta inženierbūvju iežogošana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām šo objektu ekspluatācijai un uzturēšanai;
 - 31.4. zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem;
 - 31.4. ja zemesgabala robeža noteikta pa meliorācijas grāvi, žogu atļauts izvietot pa atklātā grāvja vai koplietošanas ūdensnotekas ekspluatācijas aizsargjoslas robežām. Detālplānojuma teritorijā ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 metra attālumā no grāvja krants.

2.7. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

30. Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un publiskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.
31. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS1; DzS2) dzīvojamās ēkas būvapjoms jāprojektē vismaz no diviem, bet ne vairāk kā pieciem savā starpā savienotiem apjomiem, izmantojot izvērstus stāvu plānu, sānu ieejas mezglus u.t.t., ar mērķi radīt arhitektoniski interesantāku pilsētvidi.



Viena apjoma ēka

2 apjomu ēka

3 apjomu ēka

6 apjomu ēka

32. Ēku fasādes, jumti, apdares materiāli:

34.1. katras ēkas fasādes apdarē atļauts izmantot ne vairāk kā trīs dažādus pamatmateriālus, kuriem ir jābūt sertificētiem. Dzīvojamo ēku fasādes apdarē pamatā izmantojami sekojoši materiāli: apmetums, t.sk. sintētiskais apmetums; dabīgais vai mākslīgais akmens; koks, stikls, betons, ķieģeļi, metāls, ventilējamo fasāžu rūpnieciski ražotās apdares plātnes. Vietās, kur tiek izmantoti dažādi fasāžu apdares materiāli, ieteicams tos kombinēt ar apmetumu vai akmens plāksnēm, tādējādi radot pēc iespējas bagātīgāku pilsētvides ainavu;

34.2. dzīvojamo ēku arhitektūrā pamatā jāizmanto divslīpju vai četrslīpju jumtu formas. Ēkas, kuru arhitektoniskajā risinājumā ir izmantots plakana vai vienslīpju jumts, var tikt izmantotas kā alternatīvs risinājums, ja ēkas kopējais dizains ir harmonijā ar apkārtējo vidi.

33. Ēku iekštelpu plānojums un ēku energoefektivitāte:

35.1. ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei;

35.2. ēkas iekštelpu plānojums jāprojektē ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

35.2.1. ēkas novietne jāprojektē ievērojot saules enerģijas maksimālu izmantojamību ziemas periodā un nodrošinot nepieciešamo pagalmu insolāciju;

35.2.2. lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā;

35.2.3. ēkām projektēt nepieciešamo siltumizolāciju atkarībā no plānotās iekštelpu temperatūras, nodrošinot minimālus siltuma zudumus ēkās.

35.3. alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

2.8. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

34. Aizsargjoslas detālpārplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Babītes novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālpārplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

35. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

36. Plānoto ielu sarkanās līnijas noteiktas detālpārplānojuma grafiskās daļas plānā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

37. Aizsargjosla gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu:

- 37.1. līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā;
- 37.2. vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem — 5 metru attālumā.
38. Aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu – ap pazemes ūdensapgādes urbumu jāievēro stingra režīma aizsargjosla ne mazāk kā 10 metru rādiusā.
39. Aizsargjoslas gar meliorācijas būvēm un ierīcēm – aizsargjosla gar atklātu grāvi 5 metri no grāvja krants.
40. Būvlandes un apbūves līnijas:
- 40.1. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro būvlande ne mazāk kā 6 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas plānoto vietējas nozīmes ielu sarkanajām līnijām;
- 40.2. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro būvlande ne mazāk kā 18 metru attālumā no Rūpnieku ielas sarkanās līnijas;
- 40.3. ja zemes vienība robežojas ar citu apbūvei paredzētu zemes vienību, jāievēro grafiskajā daļā noteiktās apbūves līnijas. Līdz zemes vienības sānu robežām minimālais attālums ir noteikts 4 metri, bet detālplānojuma teritorijas austrumu daļā – 10 metri;
- 40.4. ja zemes vienība robežojas ar Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS3), kas ir plānota kā skvēru un apstādījumu teritorija, līdz zemes vienības sānu un/vai aizmugures robežām minimālais attālums ir noteikts 2 metri;
- 40.5. ja zemes vienība robežojas ar Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS3), kas paredzēta tikai koplietošanas grāvja ekspluatācijai un uzturēšanai, līdz zemes vienības sānu un/vai aizmugures robežām minimālais attālums ir 0 un tas var sakrist ar zemes vienības robežu.
- 40.6. izvietojot jaunu dzīvojamo apbūvi kvartālā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5 metru attālumā no esoša koplietošanas grāvja augšējās krants, bet izvietojot jaunu publiska rakstura apbūvi (sabiedrisku, mazumtirdzniecības vai sporta būvi), jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 10 metru attālumā no esoša koplietošanas grāvja augšējās krants.

2.9. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

41. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā, ņemot vērā normatīvajos aktos noteiktās prasības.
42. Projektējot kanalizācijas tīklus, kā arī jaunas ēkas un būves, detālplānojuma teritorijā jāparedz dalītā sistēma – sadzīves notekūdeņu tīkls atdalīts no lietus ūdens tīkla. Visā detālplānojuma teritorijā sadzīves notekūdeņus jānovada centralizētajos inženierkomunikāciju tīklos.
43. Visā detālplānojuma teritorijā jānodrošina centralizētā ūdensapgāde.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

44. Zemes vienības „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
45. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, katrā no esošajām zemes vienībām „Mazie Graudi” un „Mazie Stari” atsevišķi, ja ir nodrošināta piekļuve līdz sadalāmajai zemes vienībai.
46. Ielas, to sarkano līniju robežās vai kopā ar plānotajām apstādījumu teritorijām – Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS3), jāizdala kā atsevišķas zemes vienības, vienlaicīgi atdalot plānotos apbūves kvartālus, kurus ierobežo noteiktās ielu sarkanās līnijas, vai detālplānojuma teritorijas ārējā robeža.

47. Jaunveidojamo zemes vienību platības jānosaka atbilstoši šo nosacījumu prasībām. Jaunas zemes vienības savrupmāju apbūvei ar platību, kas mazāka par 1200 kv.m., atļauts izveidot tikai pēc centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvēšanas detālplānojuma teritorijā, vai noteiktai detālplānojuma daļai (kārtai).
48. Zemesgabala sadali rindu ēku būvniecībai pieļaujams veikt tikai pēc ēkas būvprojekta akceptēšanas Pašvaldībā un izstrādājot atsevišķa zemesgabala zemes ierīcības projektu, ņemot vērā projektētās zemesgabalu robežas saistībā ar ēku konstruktīvajiem risinājumiem.
49. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā Babītes novada Piņķu ciema esošo ielu nosaukumus un detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumu un adresācijas priekšlikumus.

4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

4.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀM (DZS1, DZS2, DZS3, DZS4)

50. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ar indeksu DzS1 ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība.
51. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ar indeksu DzS2 ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir rindu māju būvniecība.
52. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ar indeksu DzS3 ir skvēru un apstādījumu teritorija, kas galvenokārt paredzēta apstādījumu ierīkošanai, kā arī nepieciešamo inženiertehnisko būvju izbūvei.
53. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ar indeksu DzS4 ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būves būvniecība.

4.2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS1)

54. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS1), ir šādi:
 - 54.1. dzīvojamā māja – savrupmāja;
 - 54.2. sabiedriskā būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde.
55. Palīgizmantošana – saimniecības ēka.
56. Apbūves parametri:
 - 56.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 30 %;
 - 56.2. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500 m² – 25 %;
 - 56.3. minimālā brīvā teritorija, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 40 %;
 - 56.4. minimālā brīvā teritorija, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500 m² – 45 %;
 - 56.5. maksimālā apbūves intensitāte, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 78 %;
 - 56.6. maksimālā apbūves intensitāte, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500 m² – 65 %.
57. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
 - 57.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
 - 57.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
58. Zemesgabala minimālais lielums savrupmājai – 1200 m² un zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 20 m; bet ja ir izbūvēta centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēma – 600 m² un zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 15 m.

- 59. Zemesgabala minimālais lielums sabiedriskai būvei – pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m².
- 60. Uz zemesgabala atļauts izvietot vienu savrupmāju un palīgēkas. Aizliegts izmantot Nekustamo Īpašumu kā viesu māju, viesnīcu vai kopmītni.
- 61. Ēkas, kas tiek izbūvētas pēc viena projekta un vienādās krāsās, nedrīkst atrasties tuvāk kā katra ceturtā ēka vienā ielas pusē, vai ne tuvāk kā katra trešā ēka, ja ēkas atrodas dažādās vienas ielas pusēs.

4.3.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS2)

- 62. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS2), ir šādi:
 - 62.1. dzīvojamā māja – savrupmāja;
 - 62.2. dzīvojamā māja – rindu māja;
 - 62.3. sabiedriska būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde.
- 63. Palīgizmantošana – saimniecības ēka.
- 64. Apbūves parametri:
 - 64.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 30 %;
 - 64.2. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500m² – 25 %;
 - 64.3. minimālā brīvā teritorija, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 40 %;
 - 64.4. minimālā brīvā teritorija, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500 m² – 45 %;
 - 64.5. maksimālā apbūves intensitāte, ja zemesgabala platība ir līdz 1200 m² – 78 %;
 - 64.6. maksimālā apbūves intensitāte, ja zemesgabala platība ir no 1200 m² līdz 1500 m² – 65 %.
- 65. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
 - 65.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
 - 65.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
- 66. Zemesgabala minimālais lielums:
 - 66.1. savrupmājai – 1200 m², zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 20 m;
 - 66.2. savrupmājai, ja ir izbūvēta centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēma – 600 m², zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 15 m;
 - 66.3. rindu mājas vienai sekcijai – 300 m², zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 7,5 m;
 - 66.4. sabiedriskai būvei – pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m².
- 67. Ēkas, kas tiek izbūvētas pēc viena projekta un vienādās krāsās, nedrīkst atrasties tuvāk kā katra ceturtā ēka vienā ielas pusē, vai ne tuvāk kā katra trešā ēka, ja ēkas atrodas dažādās vienas ielas pusēs.
- 68. Aizliegts izmantot Nekustamo Īpašumu kā viesu māju, viesnīcu vai kopmītni.

4.4.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS3)

- 69. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS3) ir plānotas kā skvēru un apstādījumu teritorijas, kas galvenokārt paredzētas apstādījumu ierīkošanai, kā arī nepieciešamo inženiertehnisko būvju izbūvei.

70. Atļautā izmantošana:

- 70.1. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve, ja tās apbūves laukums nepārsniedz 30 m²;
- 70.2. sporta un rekreācijas būve – sporta laukums.

71. Apbūves parametri:

- 71.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā – 3 %;
- 71.2. minimālā brīvā teritorija – 80 %;
- 71.3. maksimālā apbūves intensitāte – 3 %.

72. Maksimālais stāvu skaits un augstums – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.

73. Zemesgabala minimālais lielums: netiek noteikts.

4.5.SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzS4)

74. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS4), ir šādi:

- 74.1. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve;
- 74.2. sporta un rekreācijas būve;
- 74.3. sabiedriska būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde.

75. Palīgizmantošana – saimniecības ēka.

76. Apbūves parametri:

- 76.1. maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
- 76.2. minimālā brīvā teritorija – 40 %;
- 76.3. maksimālā apbūves intensitāte – 78 %.

77. Maksimālais stāvu skaits un augstums:

- 77.1. 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
- 77.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.

78. Zemesgabala minimālais lielums – pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m², zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 20 m.

4.6. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)

79. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būvi detālplānojuma teritorijā ar indeksu TL ir:

- 79.1. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš; vietējas nozīmes iela);
- 79.2. autotransporta apgriešanās laukums, t.sk. pagaidu;
- 79.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- 79.4. apstādījumi.

80. Ielu elementu izbūves prasības:

80.1. plānoto ceļu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;

80.2. blakus brauktuvei veidot atdalītu ietvi vai apvienoto gājēju un veloceļu.

81. Ielu, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuviem, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās. Gājēju celiņus un ietves detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

82. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
83. Detālplānojums īstenojams pa kārtām. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Kārtu īstenošanas savstarpējā secība netiek noteikta, bet apbūves kārtām jābūt savstarpēji saistītām.
84. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic teritorijas meliorācijas sistēmas pārkārtošana un drenāžas izbūve.
85. Atsevišķa detālplānojuma realizācijas kārta nedrīkst būt mazāka par atsevišķi izdalīta apbūves kvartāla teritoriju. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo vai publiska rakstura ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
86. Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – sabiedrisku iestādi, (piemēram izglītības iestādi), mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvi, sporta būvi, atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, zemesgabalam vienlaicīgi nodrošinot nepieciešamā inženiertehnisko apgādi un piebraucamo ceļu.
87. Realizējot plānoto ielu izbūvi pa kārtām, jāparedz pagaidu (īslaicīgas lietošanas) autotransporta apgrīšanās laukuma izbūvi katrā kārtā, nodrošinot ielas pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētā ielas posma garuma.
88. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
89. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
90. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

III GRAFISKĀ DAĻA