



Babītes novada pašvaldības dome

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

METRUM

SIA „METRUM”

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

**DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM „MAZĀS CEĻTAKAS”, ZEMES
VIENĪBAI AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 8048 003 0865,
BABĪTES PAGASTĀ, BABĪTES NOVADĀ**

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Babītes novada pašvaldības domes 28.02.2018. darba uzdevumu

**PASKAIDROJUMA RAKSTS
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI
GRAFISKĀ DAĻA**

Kadastra apzīmējums: 8048 003 0865

Adrese: „Mazās Ceļtakas”, 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.: 90-17-00028

2018/2019

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Mazās Ceļtakas”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0865, 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 vadītāja:

paraksts M. Kalvāne paraksta atšifrējums

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS:

PASKAIDROJUMA RAKSTS

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

GRAFISKĀ DAĻA

ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PROCESU

PIELIKUMI

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 – Pārskata par detālplānojuma izstrādes procesu sagatavošana, publiskās apspriešanas organizēšana

SATURA RĀDĪTĀJS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS	6
1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.1. NOVIETOJUMS, ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN DABAS VĒRTĪBAS	7
1.2. INŽENIERĢEOLOĢISKIE APSTĀKĻI	9
1.3. INFRASTRUKTŪRA, AIZSARGJOSLAS UN APGRŪTINĀJUMI	10
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI	10
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	14
3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS	22
3.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS ATTĪSTĪBA	22
3.2. TRANSPORTA SISTĒMAS ATTĪSTĪBA	25
3.3. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS PĀRKĀRTOŠANA	25
3.4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA	27
3.5. ADRESĀCIJAS PRIEKŠLIKUMS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶI	33
3.6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA	34
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM	36

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI	38
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	38
2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	38
2.2. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI	39
2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI	39
2.4. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVĒTŅU SKAITAM UN IZVIETOJUMAM	39
2.5. PRASĪBAS TERITORIJAS APSTĀDĪJUMIEM	40
2.6. PRASĪBAS ĀRĒJĀS VIDES UN DIZAINA PROJEKTĒŠANAI	40
2.7. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	40
2.8. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	41
2.9. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM	42
3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA	43
4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	43
4.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀM (DZS1, DZS2, DZS3)	43
4.2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS1)	43
4.3. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS2)	44
4.4. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS3)	44
4.5. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)	44
5. DETĀLPLĀNOŠANA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS	45

III GRAFISKĀ DAĻA

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, M 1:2000, (lapa 1)	47
2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA, M 1:1000 (lapa 2)	48
3. PLĀNOTĀS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS, M 1: 1000 (lapa 3)	49
4. ZEMES IERĪCĪBAS PRIEKŠLIKUMS, 1.KĀRTA, M 1:2000 (lapa 4)	50
5. PLĀNOTĀ PIEBRAUCAMĀ CEĻA UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJU KORIDORA ŠĶERSPROFILI, M 1:100 (lapas 5-8)	51

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam „Mazās Ceļtakas”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0865, Babītes pagastā, Babītes novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums), ar kopējo platību aptuveni 15,3119 ha, uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2018. gada 28. februāra lēmumu „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamajam īpašumam „Mazās Ceļtakas”, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 003 0867, 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. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ESOŠĀ IZMANTOŠANA UN DABAS VĒRTĪBAS

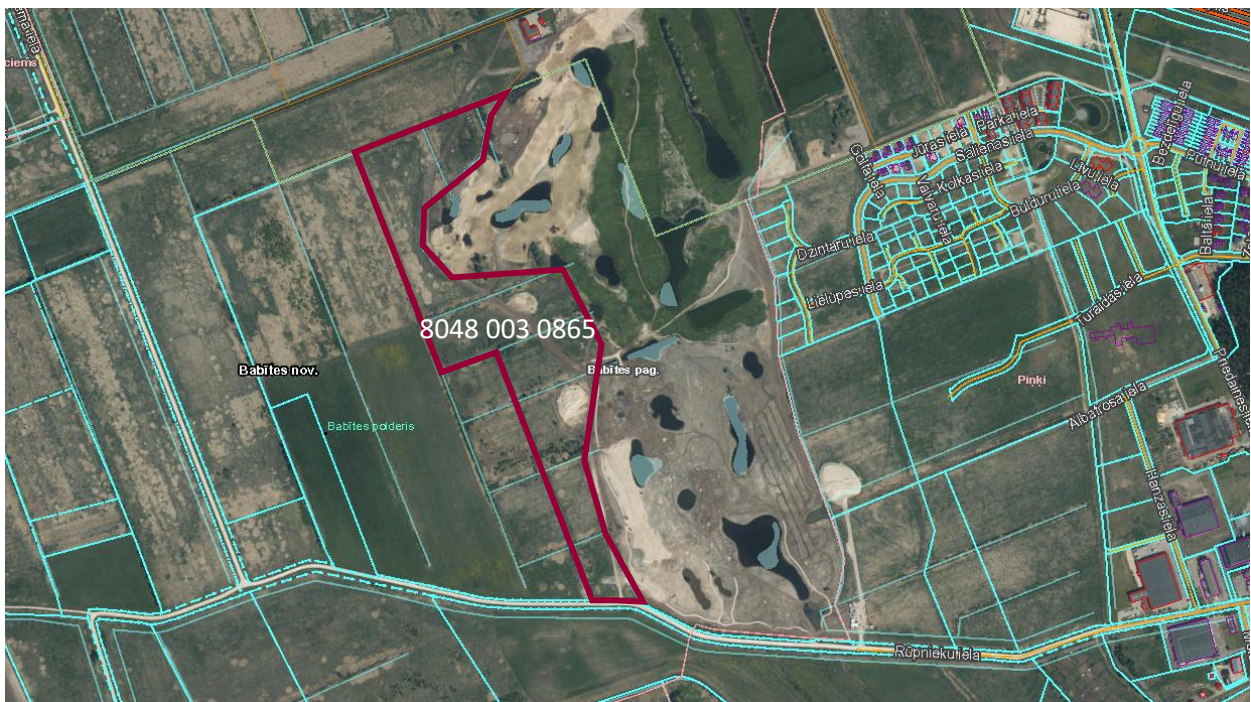
Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes novada Babītes pagastā (skatīt 1. attēlu), un tā sastāv no viena nekustamā īpašuma – „Mazās Ceļtakas”, kadastra apzīmējums 8048 003 0865, aptuvenā platība – 15,3119 ha (skatīt 2. attēlu). Tā atrodas Piņķu ciema tiešā tuvumā, taču tajā neietilpst. Nekustamais īpašums pieder juridiskai personai – detālplānojuma izstrādes ierosinātājam.



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Avots: OpenStreetMap

Detālplānojuma teritorija A pusē robežojas ar esošu golfa laukuma teritoriju (skatīt 5.attēlu), D – ar pašvaldības autoceļu „Priedaines iela – Egļuciems” (autoceļa kods: 8048CA034 – 190) , bet Z un R tā robežojas ar vēl neapbūvētu, lauksaimniecībā izmantojamu teritoriju.



2. attēls. Detālplānojuma teritorijā iekļautā nekustamā īpašuma robeža

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”). Detālplānojuma teritorija atrodas izbūvētā Babītes poldera baseina un Babītes poldera teritorijā. Teritorijā nav esošu koku vai koku grupu. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldības autoceļa „Priedaines iela – Egļuciems” (autoceļa kods: 8048CA034 – 190).

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



6. attēls. **Skats no detālplānojuma teritorijas uz teritoriju otrpus pašvaldības autoceļam**
Avots: SIA „METRUM”, 2018

2018. gada maijā un jūnijā sertificēts eksperts/ornitologs apsekoja detālplānojuma teritoriju un sagatavoja atzinumu par detālplānojuma realizācijas iespējamo ietekmi uz tā teritorijas un tuvākās apkārtnes ornitofaunu.

Izpētes laikā, īpašumā un tā tiešā (100 m) tuvumā, netika novērota neviena no īpaši aizsargājamām (ĪAS) un ES I pielikuma (ES Putnu direktīvas I pielikuma suga) putnu sugām.

Kopumā, plānotās darbības teritorijā un tās apkārtnē, apsekojuma laikā novērotas vismaz 18 dažādas putnu sugas. Īpašumā „Mazās Ceļtakas”, ņemot vērā tās aizauguma pakāpi, sastopamas vien atsevišķas un šādam biotopam raksturīgās sugas, piemēram, brūnspārnu ļauķis (*Sylvia communis*), upes kauķis (*Locustella fluviatilis*) un dažas citas. Pārējās – novērotas vai nu pārlidojumos, vai lokāli tuvējā apkārtnē.

Lai konstatētu iespējamo griežu (*Crex crex*) klātbūtni plānotās darbības teritorijā un tās tiešā tuvumā, tika veiktas divas nakts uzskaites. Pierādījumi griežu klātbūtnei netika gūti nevienā no uzskaitēm. Atsevišķi vokalizējoši īpatņi dzirdēti dažādos virzienos un pārsvarā tālu (>300 m) no īpašuma „Mazās Ceļtakas”.

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmas „OZOLS” pieejamo sugu novērtējumu un dzīvotņu informācijas par detālplānojuma teritoriju, tika secināts, ka tā ir trūcīga un novecojuši. Dati atrodami tikai par vienu ĪAS/ES Putnu Direktīvas I pielikuma sugu – griezi 2015. gada 20. maijā, kas nav definēts konkrētāk.

Eksperts atzinumā norādījis, ka patreizējā veģetācijas pakāpe plānotās darbības teritorijā (90 % aizaugusi krūmiem), t.sk. tās ziemeļu galā, kas apaugusi ar samērā blīvu mozaīkveida krūmāju (3-5 m augstu) pat teorētiski izslēdz griezes klātbūtni.

Apkopojot pieejamo informāciju un datus, eksperts secinājis, ka detālplānojuma realizācijas rezultātā veiktā saimnieciskā darbība un tās rezultāti neradīs būtisku ietekmi uz Babītes pagastā esošā īpašuma „Mazās Ceļtakas” un tās tuvējās apkārtnes ornitofaunu.

Eksperta/ornitologa atzinumu skatīt detālplānojuma sadaļā „Pielikumi”.

1.2. TERITORIJAS INŽENIERĢEOLOĢISKIE APSTĀKĻI

Detālplānojuma teritorijā ir veikta inženierģeoloģiskā izpēte. To, pēc SIA „Saliena Real” pasūtījuma, 2007. gadā veica SIA „Ūdenslīnija” Babītes poldera teritorijā. Lai arī konkrēti zemesgabalā „Mazās Ceļtakas” netika veikti urbumi, tie veikti tā tiešā tuvumā (7. attēlā, 17, 18, 22. 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 ūdensnecaurlaidīgiem 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.

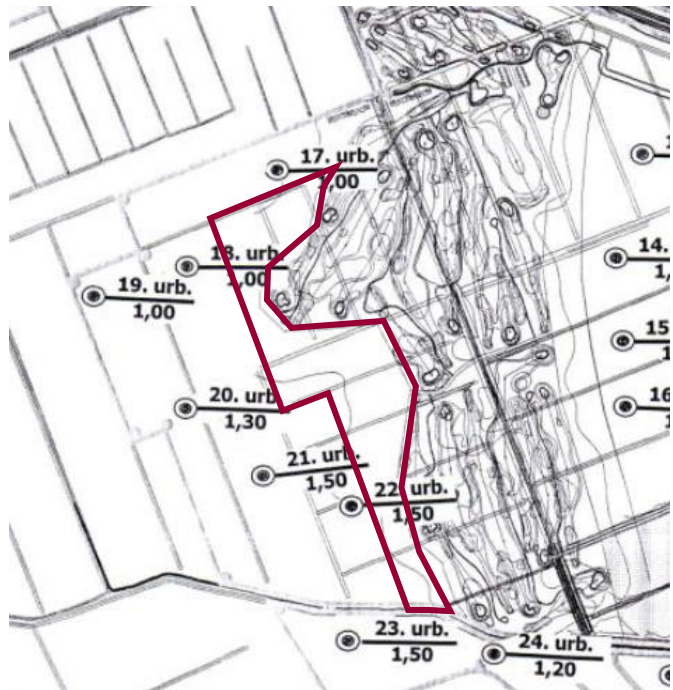
Dabas apstākļu sarežģītības pakāpe saskaņā ar pastāvošajām normām – trešā. Apsekotajā laukumā atklātas grunts ar vājām nestspējas īpašībām un lielu saspiežamību – kūdra un irdena smilts. Hidromelioratīvo grāvju sistēmu nepieciešams pareizi ekspluatēt un uzturēt lietošanas kārtībā, ja nepieciešams veikt 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.



7. 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 nav attīstīta ne transporta, ne teritorijas inženiertehniskā infrastruktūra.

Zemesgabalu „Mazās Ceļtakas” šķērso sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 1.2 MPa, no kura perspektīvā iespējama gāzes apgāde.

Saskaņā ar ADTI Vietējo ģeodēzisko punktu datu bāzi, detālplānojuma teritorijā neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti. Viens atrodas blakus detālplānojuma teritorijā – uz pašvaldības autoceļa „Priedaines iela – Egļuciems” (autoceļa kods: 8048CA034 – 190), un tā 5 m aizsargjosla skar detālplānojuma teritoriju.

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datu bāzē (<http://map.lgia.gov.lv>, resurss skatīts 10.04.2018.) pieejamo informāciju detālplānojuma teritorijā šobrīd neatrodas neviens valsts ģeodēziskā tīkla punkts.

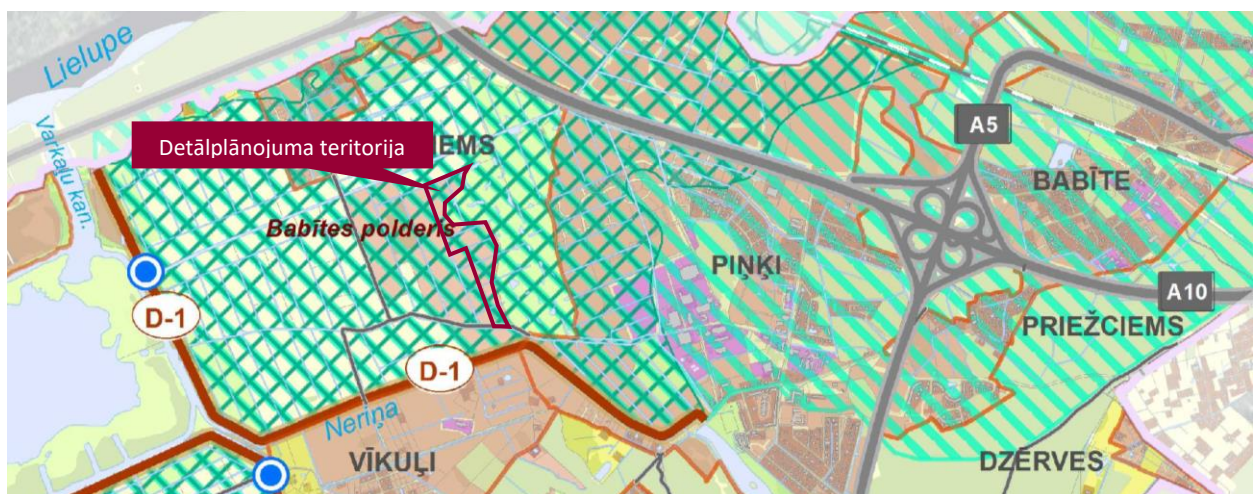
Saskaņā ar kadastra informācijas sistēmas datiem, zemesgabals „Mazās Ceļtakas” ir apgrūtināts ar ūdensnoteku aizsargjoslu. Uz to attiecas arī ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0.4 līdz 1.6 MPa un ekspluatācijas aizsargjosla gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 30 m aizsargjosla (Babītes novada teritorijas plānojumā noteikta arī plānotā lielceļa (ielas) sarkanā līnija Rūpnieku ielas turpinājumam ārpus Piņķu ciema).

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 Ceļtakas”, atbilstoši Babītes novada teritorijas plānojumam, iekļaujas paaugstināta trokšņa zonā.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN IZMANTOŠANAS RISKI

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 ūdenstilpē ar 1 % pārsniegšanas varbūtību, tas ir kura varēja applūst reizi 100 gados.



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

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

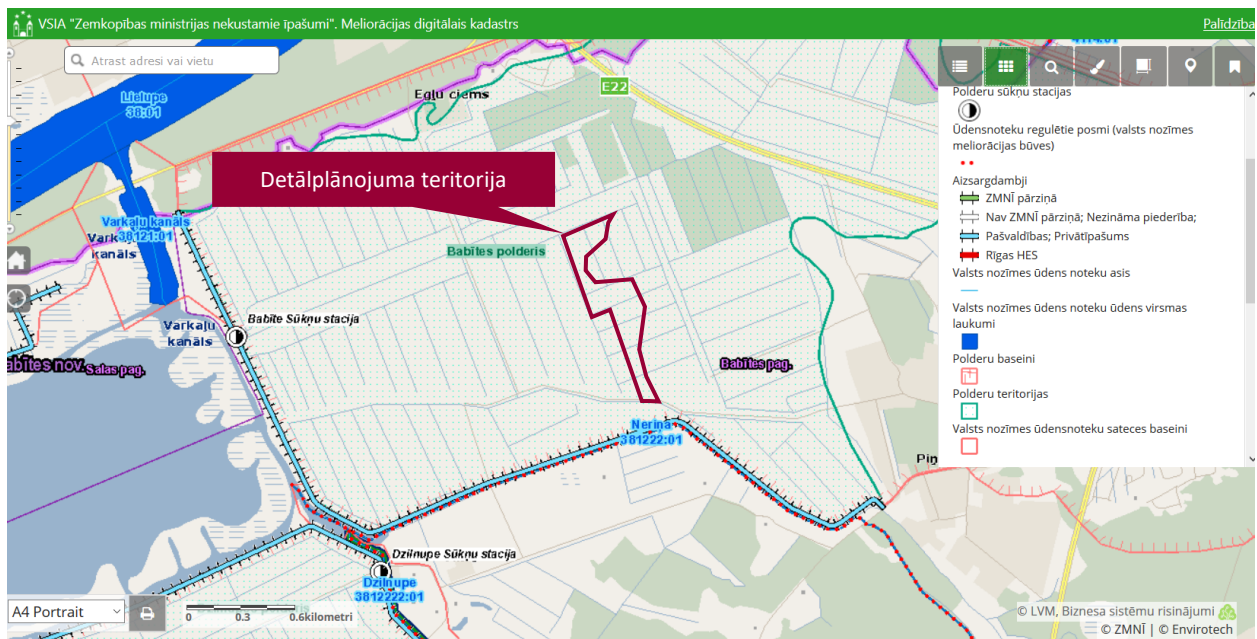
Babītes polderis bija pirmais lauksaimniecības nozīmes polderis Latvijā, kuru uzsāka izbūvēt 1939. gadā, ar mērķi nosusināt un iekultivēt pļavas Pierīgas teritorijā. Kopējā Babītes poldera platība ir 910 ha, kopējais aizsargdambju kopgarums ir 5.1 km. Ūdensnoteka uz Babītes ezeru, Lielupes upes baseins.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

Babītes ezera vidējais ūdens līmenis ir noteikts 0.2 m BAS, zemes virsas atzīmes poldera platībā 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.

2006. gadā, pēc Babītes pagasta padomes pasūtījuma VSIA „Meliorprojekts” izstrādāja „Babītes pagasta teritorijas applūduma zonas noteikšanas” projektu, kurā tika apzināta Babītes pagasta teritorija, kura var applūst vai, kura ir aizsargāta no applūšanas pavasara palos. Babītes pagastam iespējamais applūdums 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 (Spuņupes) līdz 2.3 m B.S. Babītes ezera austrumu krastā. Saskaņā ar minēto izpēti projektu detālplānojuma teritorija atrodas Babītes poldera sateces baseina teritorijā, kā arī iespējami applūstošajā poldera platības daļā (relatīvās augstuma atzīmes zemākas par 1 m v.j.l.).

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 13.03.2018. sniegto informāciju detālplānojuma izstrādei Nr. Z/1-12/575-e, pēc meliorācijas kadastra datiem zemes īpašums „Mazās Ceļtakas” atrodas platībā, kurās agrāk izbūvēti meliorācijas objekti: Rīgas raj. p/s „Saliena” obj. Babītes polderis, šifrs 10344, 1964. gads., s/t „Bulduri” obj. salas grāvja kreisais krasts, šifrs 43499, 1984. gads. Par vēlāk veiktiem meliorācijas sistēmas pārbūves darbiem izpildedokumentācijas nav.

Nekustamais īpašums „Mazās Ceļtakas”, Babītes pagastā, Babītes novadā atrodas valsts nozīmes ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā.



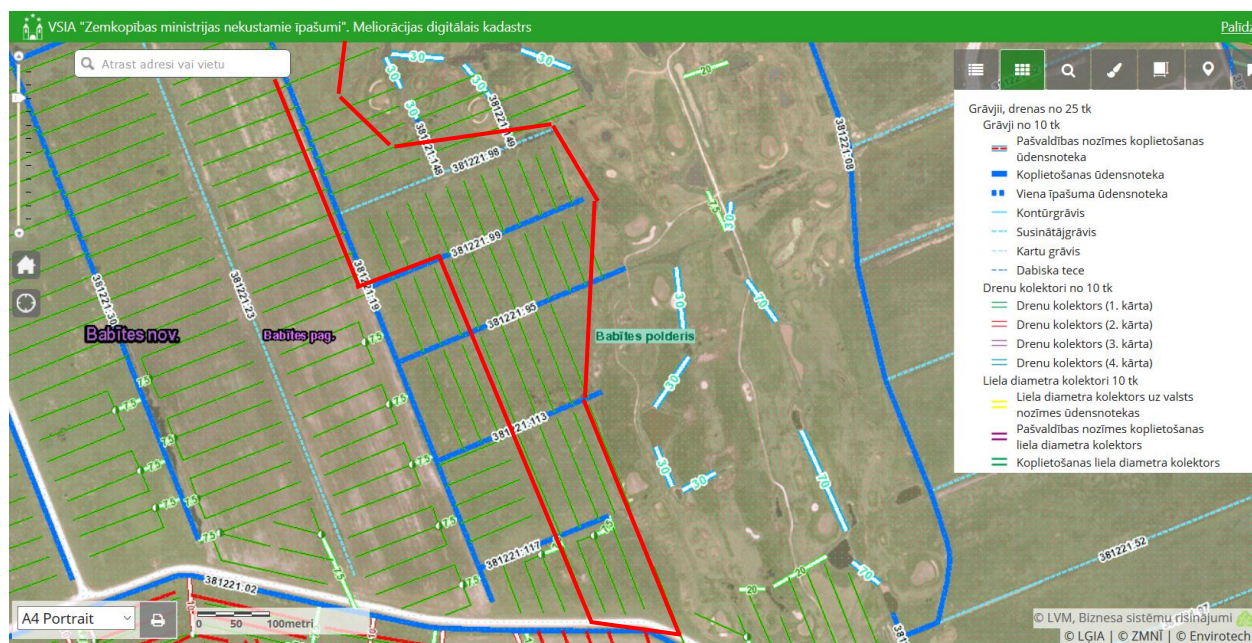
9. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums Babītes poldera teritorijā

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

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.

VSIA „Meliorprojekts” 2009. gadā izstrādāja Babītes poldera sūkņu stacijas „Babīte” krājbaseina un maģistrālā kanāla rekonstrukcijas tehnisko projektu. Saskaņojot ar SIA „Saliena” 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.



10. attēls. Esošā meliorācijas sistēma

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

(1) Piesārņotās vietas

Detālplānojuma teritorijā neatrodas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas un objekti.

(2) Troksnis

Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karti „Babītes novada funkcionālā zonējuma karte”, detālplānojuma teritorijas daļa 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).

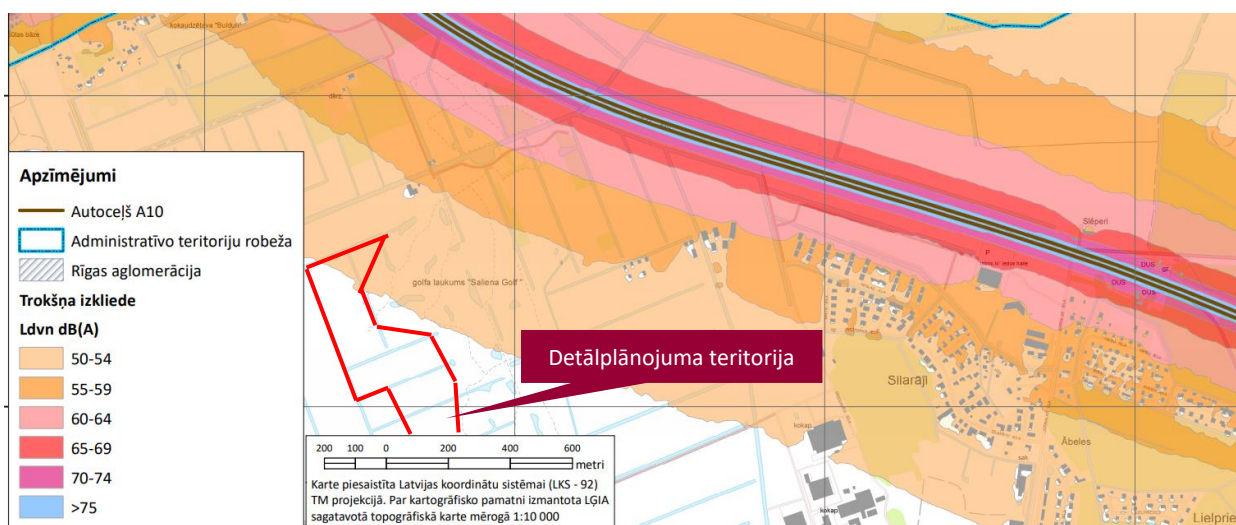
Detālplānojuma teritorija atrodas salīdzinoši netālu no valsts galvenā autoceļa A10 Rīga – Ventspils, līdz ar to detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izskatīts arī jautājums par iespējamo paaugstināto vides troksni.

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 – Ķemeru pagrieziens.

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 robežlielumos 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 11.attēlu), detālplānojuma teritoriju faktiski neskar vides trokšņa pārsniegumi, vien pati teritorijas Z daļa atrodas diennakts 50-54 dB(A) trokšņa izkļiedes zonā.



11. attēls. Autoceļa posma A10 posma Rīga – Ķemeru pagrieziens trokšņa izkļiede

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 konkrētu troksni 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.

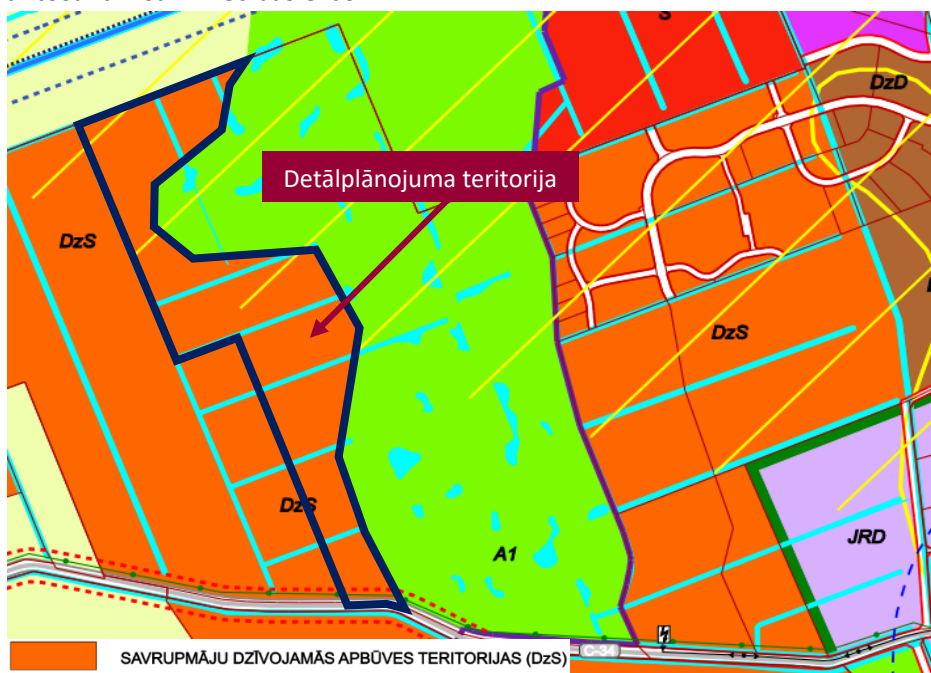
Apdzīvojuma struktūrā Piņķu ciems (detālplānojuma teritorija atrodas ārpus Piņķu ciema, tās robeža noteikta gar Salienas golfa laukuma austrumu malu), iekļaujas novada centrālajā telpā, kas attiecīgi ir arī novada nozīmes administratīvais un attīstības centrs.

(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), nekustamais īpašums „Mazās Ceļtakas” atrodas „**Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā**” (DzS) (skatīt 12. attēlu), ārpus Piņķu ciema teritorijas.

Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) 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, Priēžciema, Babītes un Spilves ciemos Babītes pagasta teritorijā un ciemos Salas pagasta teritorijā;
- 2) sabiedriskā būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde;
- 3) palīgizmantošana – saimniecības ēkas.



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

Avots: Babītes novada teritorijas plānojums

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

(3) Babītes novada transporta attīstības tematiskais plānojums

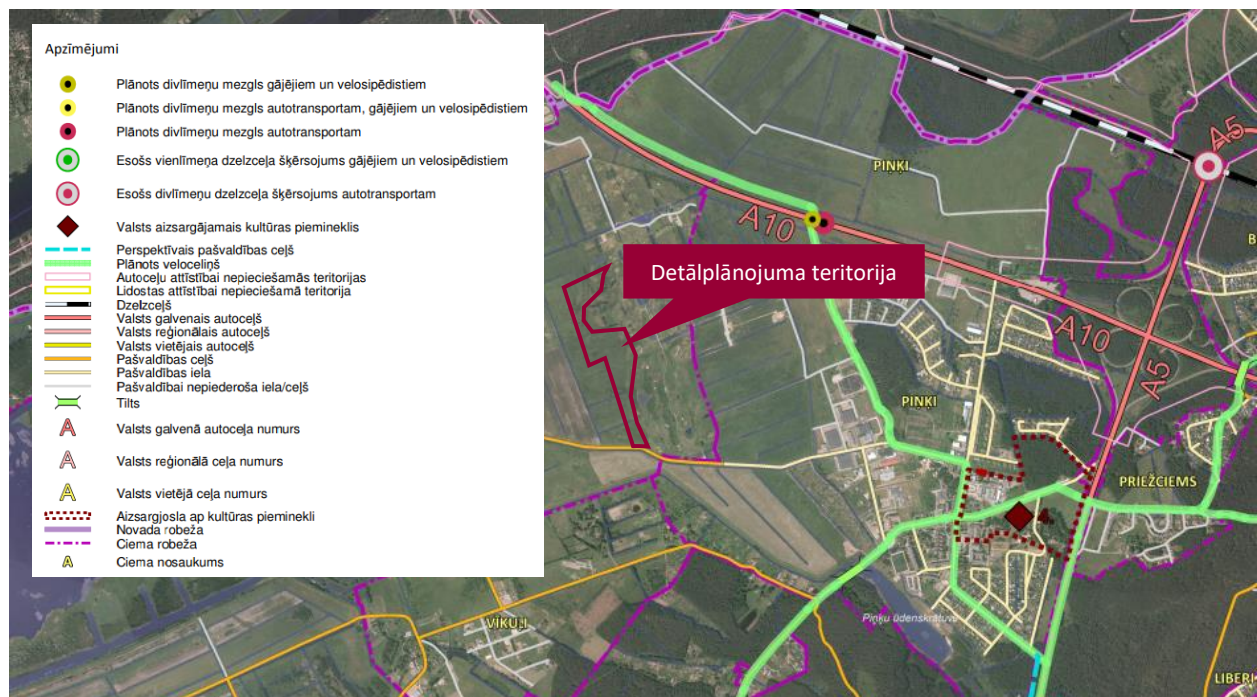
Tematiskais plānojums transporta infrastruktūras attīstībai pašvaldībai apstiprināts 2016. gadā. Tā izstrādes gaitā tika veikta esošā ceļu tīkla izvērtēšana, norādīti ieteikumi satiksmes drošības uzlabošanai, apzināta transporta infrastruktūras attīstības perspektīva, ņemot vērā valsts mēroga un kaimiņu 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 velosceļu 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 izstrādes uzsākšanu pieņemts 23.11.2016.).

Tematiskā plānojuma grafiskās daļas kartē „Transporta infrastruktūras attīstība” (skatīt 13. attēlu) attēloti perspektīvie transporta infrastruktūras attīstības risinājumi, t.sk. detālpārplānojuma teritorijai piegulošajās teritorijās.



13. attēls. Plānotā transporta infrastruktūras attīstība

Avots: Babītes novada Transporta attīstības tematiskais plānojums, 2016.

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

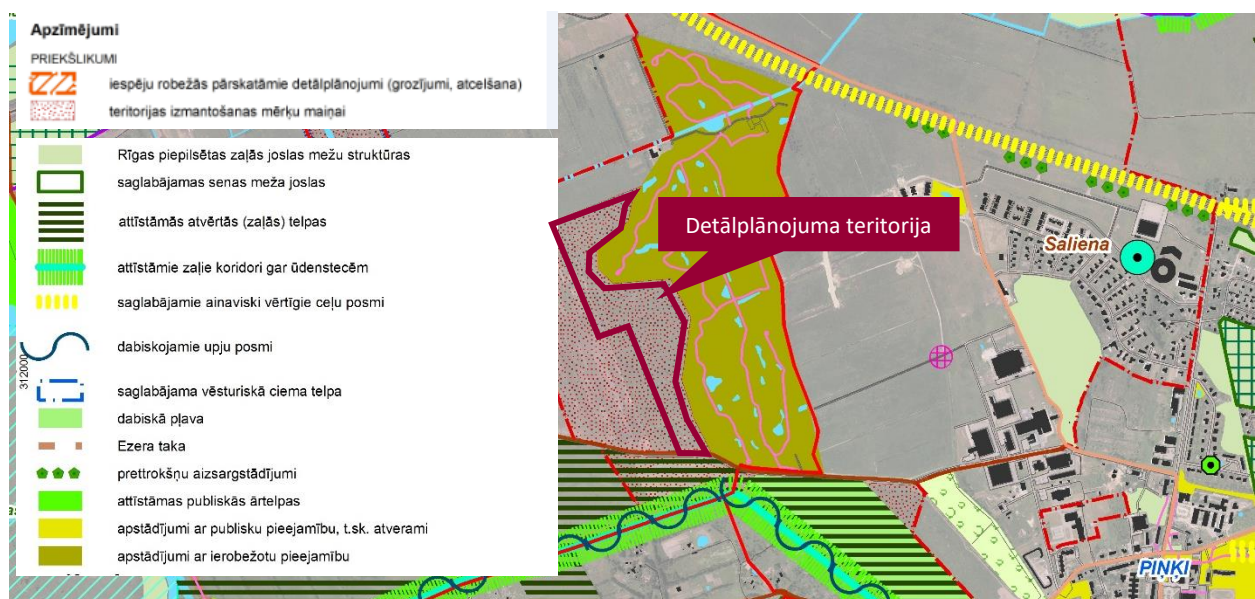
Tematiskais plānojums izstrādāts un apstiprināts 2016. gadā (SIA „Delta kompānija”, darba autori: Pēteris Šķiņķis un Gunta Lukstiņa). Tā izstrādes mērķis bija izpētīt esošo situāciju, radīt priekšnoteikumus ilgtspējīgas Babītes novada apdzīvojuma struktūras izveidei izvērtējot ainavu kontekstu un dzīves vides kvalitāti, bet tā rezultāts ir ieteikumi un priekšlikumi Babītes novada apdzīvojuma un ciemu klasifikācijai un apdzīvoto vietu plānošanai – apdzīvojuma struktūras pilnveidošanai, ciemu teritoriju paplašināšanai vai samazināšanai, publiskās ārtelpas tīklojuma izveidei un dzīves vides uzlabošanai ciemos, kā arī ieteikumi novada teritorijas attīstības plānošanas dokumentu izstrādei, ciemu plānošanai un novada pašvaldībai aktuāliem risināmiem jautājumiem un turpmākām rīcībām.

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.

Tematiskā plānojuma grafiskās daļas kartē „Apdzīvojuma struktūra”, detālplānojuma teritorija iekļaujas tiešā Rīgas piepilsētas apdzīvojuma struktūras teritorijā, kur, atbilstoši spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajam funkcionālajam zonējuma, plānots attīstīt savrupmāju apbūvi.

Kā attīstāmās atvērtais (zaļās) telpas ir noteiktas otrpus pašvaldības autoceļam „Priedaines iela – Egluciems”. Blakus esošā golfa laukuma teritorija ir noteikta kā apstādījumi ar ierobežotu pieejamību.

Saskaņā ar plānojuma risinājumiem, detālplānojuma teritorija noteikta kā priekšlikuma teritorija – teritorijas izmantošanas mērķu maiņai (skatīt 14. attēlu).



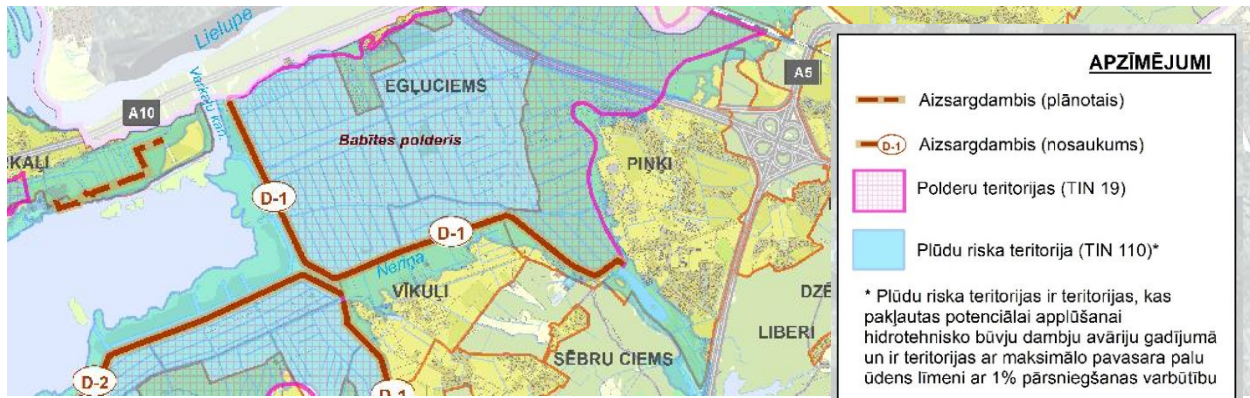
14. attēls. Publiskās ārtelpas un apdzīvojuma telpiskā struktūra

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

(5) Babītes novada aizsargjoslu, apgrūtinājumu un meliorācijas attīstības tematiskais plānojums

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.

Tematiskajā plānojumā ietverti meliorācijas sistēmas saglabāšanas nosacījumi, pārkārtošanai nepieciešamie pasākumi un hidrotehnisko būvju risinājumi.



15. 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.

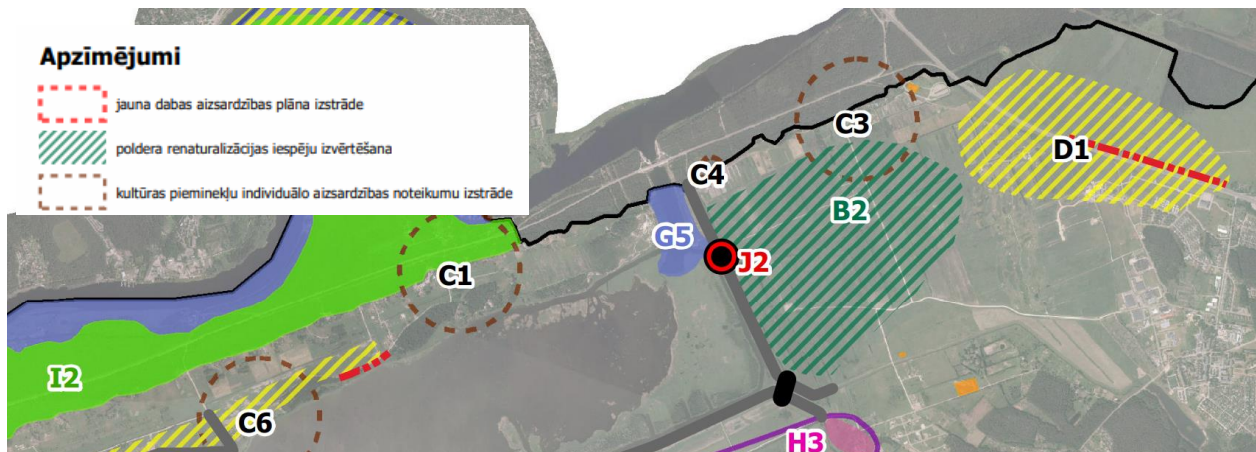
Babītes novada ainavu telpā detālplānojuma teritorija atrodas uz ainavu telpas „Babītes poldera pļavu I” un „Salienas sporta un dārzu” robežas, kas saistīts ar to, ka tā atrodas pie Salienas golfa laukuma un Babītes poldera teritorijā (faktiski Babītes poldera vidus daļā izveidotais Salienas golfs ir definēta kā jauna ainava, kas to nošķir no poldera pļavām otrpus Jūrmalas šosejas (Ainavu struktūras tematiskais, 2016).

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.

Detālplānojuma teritorija nav saistīta ar golfa laukuma teritoriju, tomēr, ņemot vērā, ka tā ir funkcionāli saistīta arī ainaviskā ziņā, uz to attiecināms arī jaunas ainavas identitātes izveides process. Atbilstoši tematiskā plānojumā atspoguļotajam, šī procesa izpausme ir pilnīgi izmainīts ainavas raksturs, transformējot zemes izmantošanas veidu un tādējādi arī ainavas vizuālo veidolu. Attiecīgi Babītes novadā par šādu ainavu ir noteikta tikai viena ainavu telpa – Salienas sporta un dārzu telpa.

Rekomendācijās Babītes novada ainavu vērtību veidošanai nav sniegti priekšlikumi attiecībā uz detālplānojuma teritoriju (tematiskā plānojuma grafiskās daļas kartēs attēloto teritoriju/zonu robežas nav skaidri nolasāmas, līdz ar to nav pilnībā uztverams, vai detālplānojuma teritorija ietilpst kādā konkrētā zonā. Šajā gadījumā nav saprotams, vai tā iekļaujas kartē „Rekomendācijas Babītes novada ainavas vērtību veidošanai” attēlotajā priekšlikumu zonā B2 – poldera renaturalizācijas iespēju izvērtēšana (skatīt ... attēlu).

B2 – Babītes poldera pļavas šajā ainavu telpā vairs netiek lauksaimnieciski izmantotas. Ainavas telpas identitāte ir veidojama no jauna, jo tās lauksaimniecības vērtības, kādas šai ainavai bija laikā, kad polderis tika izveidots, šobrīd vairs nav aktuālas. Lielākā daļa teritorijas atrodas zem jūras līmeņa, līdz ar to tā arī nav piemērota dzīvošanai (turklāt jebkura jauna antropogēnā slodze var radīt papildus ietekmi uz ezera kvalitāti). Tādēļ būtu ieteicams izvērtēt, sadarbībā ar dabas aizsardzības institūcijām, iespējas dabiskot vismaz daļu teritorijas, veidojot mitrzemju ainavas. Vēlams arī uzturēt šo ainavu atvērtu, piemēram, ierīkojot savvaļas zālēdāju ganības (līdzīgi kā tas ir daudzās lagūnās ezeru piekrastēs, piem., pie Papes vai Engures ezera, vai palieņu pļavās, piem., pie Lielupes Jelgavā), kas būtu atraktīvs ekotūrisma elements piepilsētās ainavā.



16. attēls. Rekomendācijas Babītes novada ainavas vērtību veidošanai
Avots: Babītes novada Ainavu struktūras tematiskais plānojums, 2016.

(7) Attīstības plānošana Piņķu ciema Salienas daļā

Detālplānojuma teritorija atrodas pie Piņķu ciema teritorijas un ir daļa no „Salienas” plānotās attīstības teritorijas. Tā iekļaujas kopējā „Salienas ģenerālplānā” (māsterplānā) koncepcijā, kas ietver pārsvarā lielas attīstības teritorijas Piņķos uz dienvidiem no Valsts 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.”

„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.

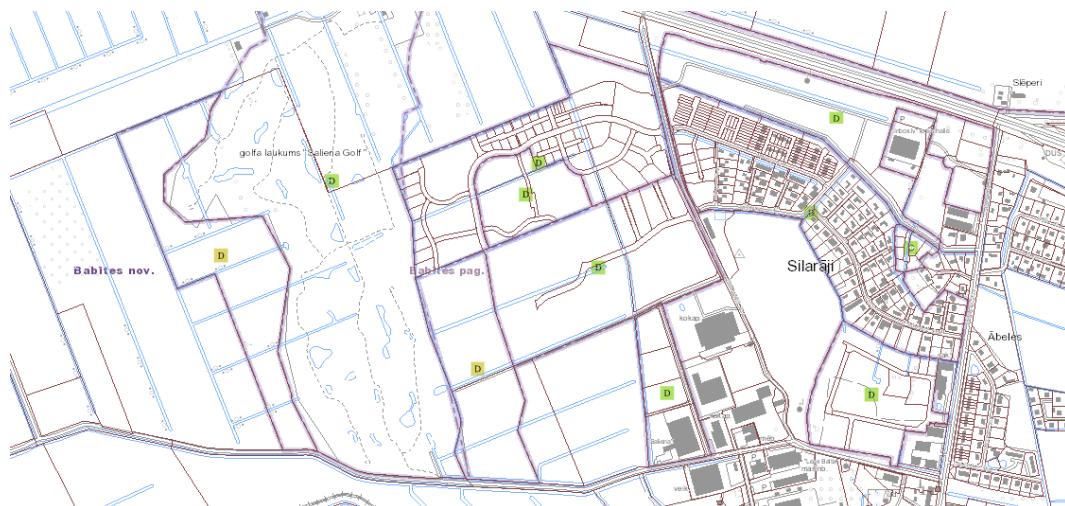
2007. gadā pēc SIA „Saliena” pasūtījuma Somijas arhitektu birojā „Tiula Architects Ltd.” tika izstrādāts ģenerālplāna priekšlikums Salienas plānotajām attīstības teritorijām Piņķos. Ģenerālplāna priekšlikums ir aktualizēts 2010. gadā, ņemot vērā izstrādātos detālplānojumus un būvprojektus. Arī jau pēc 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 pilsētvidnieciskās struktūras attīstības iespējas visā teritorijā.



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

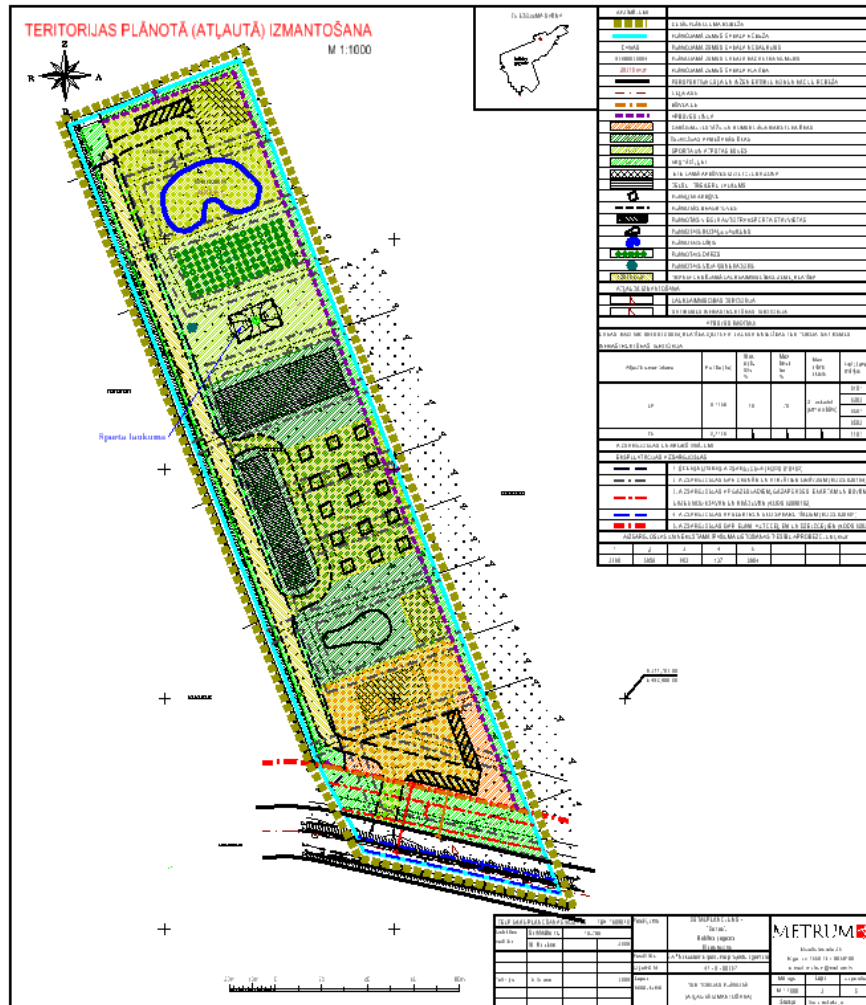
(8) Teritorijas attīstības plānošana tuvākās apkārtnes kontekstā

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



18. attēls. Spēkā esošie detālpārplānojumi detālpārplānojuma teritorijas tuvākajā apkārtnē (ar gaiši zaļo “D” zīmi norādītās teritorijas)
Avots: Latvijas vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls geolatlviija.lv

Detālplānojuma "Danas" teritorija atrodas uz rietumiem no šī detālplānojuma teritorijas, bet tieši nerobežojas ar to.



Avots: Babītes novada pašvaldības 26.08.2009. saistošie noteikumi Nr. 7

Detālplānojums apstiprināts ar Babītes novada domes 23.09.2009. lēmumu, izdod pašvaldības saistošos noteikumus Nr. 53. Tā izstrādes mērķis bija pamatot golfa laukuma un tās apbūves izvietojumu minētajos zemesgabalos. Projektā tika ietverti transporta organizācijas priekšlikumi, noteiktas esošā cēla sarkanās



20. attēls. Detālplānojuma teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

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

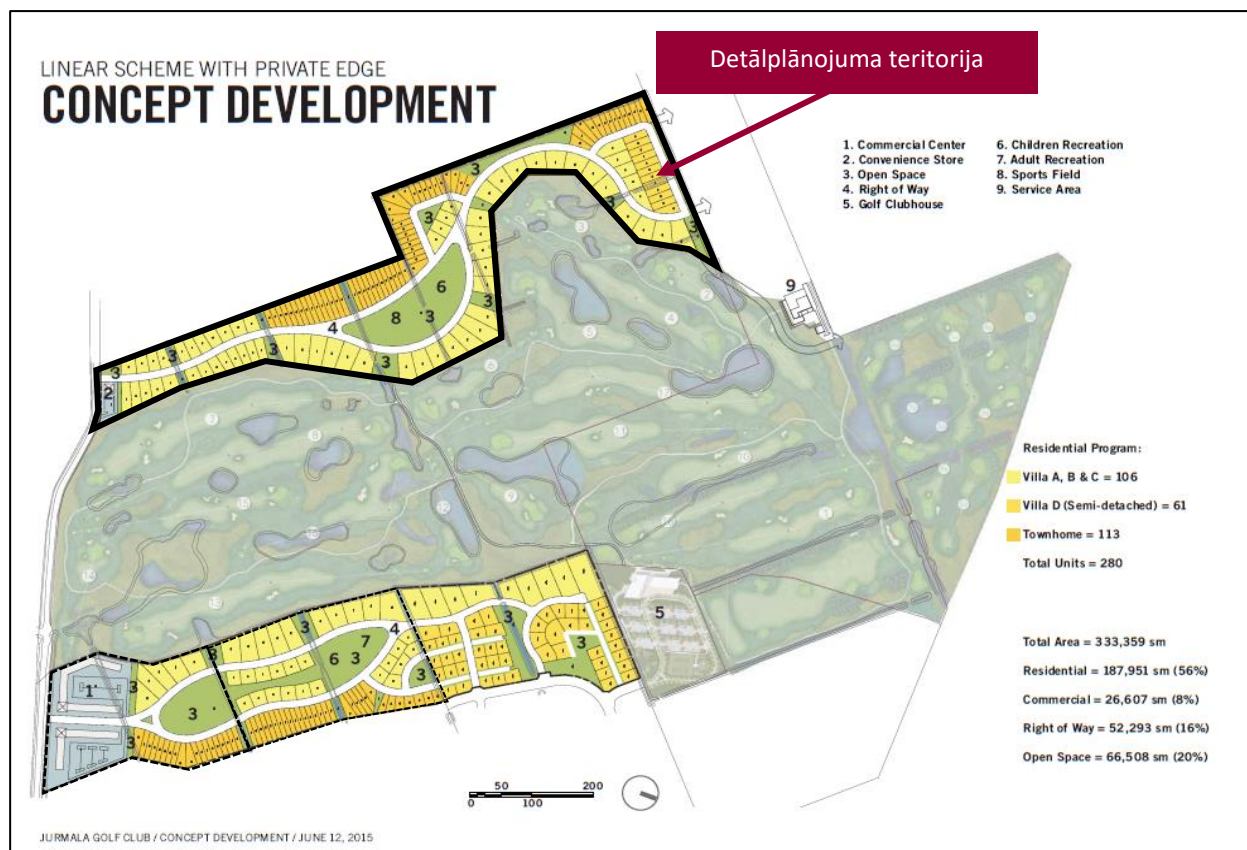


21. attēls. Detālplānojuma teritorija ortofoto kartē (2013)

3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI UN TO PAMATOJUMS

3.1. TERITORIJAS IZMANOŠANAS ATTĪSTĪBA

Detālplānojuma teritorijas attīstībai 2015. gadā ir izstrādāta teritorijas attīstības koncepcija golfa laukumam piegulošajām teritorijām, t.sk. detālplānojuma teritorijai (skatīt 22. attēlu). Izstrādātais priekšlikums teritorijas plānošanas procesā ir izvērtēts un attiecīgi detalizēts, izstrādājot teritorijas detālplānojumus.



22. attēls. Detālplānojuma teritorijas attīstības koncepcija

Avots: pasūtītāja sniegtā informācija

■ Plānotās apbūves attīstība

Atbilstoši koncepcijai detālplānojuma teritorijā tiek paredzēts izvietot savrupmāju apbūvi ar publisko ārtelpu – skvēru, teritorijas centrālajā daļā. Dzīvojamā apbūve tiek plānota gar teritorijas robežām, centrā veidojot rekreācijas telpu gan bērniem, gan pieaugušajiem. Lai nodrošinātu ciešāku saikni ar blakus esošo golfa laukuma teritoriju, tiek plānots veidot zaļos savienojumus starp abām teritorijām, saglabājot bez apbūves atsevišķus zemesgabalus un grāvmalas.

Detālplānojuma teritorijā ir plānota esošā zemesgabala „Mazās Ceļtakas” sadale, jaunu piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru un centralizēta inženierkomunikāciju tīkla izbūve.

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

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzS1) ir plānots ierīkot četrus apbūves kvartālus. Detālplānojumā noteiktā „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība. Teritorijā galvenokārt ir atļauts izbūvēt savrupmājas, kā arī sabiedrisku būvi – privātu izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu 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. Ieteicams pie katras ēkas iestādīt vismaz vienu koku.

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzS3) ir plānots ierīkot nepieciešamos inženiertehniskās apgādes objektus – centralizētās ūdensapgādes urbumu ar tā apkalpei nepieciešamajām būvēm; saimnieciskās kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, gāzes spiediena regulēšanas staciju, elektrības transformatoru apakšstacijas.

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, izvietojas 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 – piebraucamie ceļi un publisko apstādījumu teritorijas (ar indeksiem TL un DzS2).

Teritorijās, kas noteiktas ar indeksu DzS2 ir atļauts ierīkot apstādījumus, izbūvēt nepieciešamās inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, hidrobūves, piebrauktuves un gājēju ceļus. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumā ieteicams izmantot pīlādžu, kļavu vai liepu koku sugas. DzS2 teritorijās saglabājami esošie koplietošanas grāvji, nodrošinot to ekspluatāciju, uzturēšanu un labiekārtošanu. DzS2 teritorijas nodrošina nepieciešamos “zaļos koridorus” un gājēju taku savienojumus starp dzīvojamās apbūves teritoriju un golfa laukumu.

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” DzS2 kopā ar piebraucamajiem ceļiem veidos vienotu detālplānojuma teritorijas publisko ārtelpu. Publiskās ārtelpas tīkla galvenie elementi ir ceļi, laukumi un apstādījumu teritorijas, kas veido urbānās attīstības teritorijas pamatstruktūru un kurā attīstās un darbojas dažādie funkcionālie objekti un tos savienošās saiknes. Apstādījumu un publiskās ārtelpas labiekārtojuma plānotā teritorija ir ~3,35 ha (DzS2), bet plānoto ceļu platība ir ~3,2 ha (TL). Publiskās ārtelpas kopplatība sastāda ~ 6,55 ha, kas ir ~43 % no kopējās detālplānojuma teritorijas.

■ Sociālā infrastruktūra

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot mazstāvu (līdz 3 stāviem) dzīvojamo apbūvi. Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem plānotais savrupmāju skaits var sasniegt ~85.

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 205 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	13 vietas (min. 300 m ²)	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju ierīkot jaunu pirmskolas

iestādes teritorija ne mazāka par 20 m ² uz vienu bērnu		izglītības iestādi, ja tas būs nepieciešams. Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā.
5. Vispārējās izglītības iestāde (pamatskola) – 1 vieta uz 10 iedzīvotājiem	20 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 zemesgabala „Mazās Ceļtakas” sadali. Ir plānots primāri izdalīt ceļu tīklu (TL teritorijas) un publiskās ārtelpas un apstādījumu teritorijas (DzS2), ievērojot detālplānojumā noteiktās piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru robežas, bet turpmāko sadali veikt ņemot vērā izstrādāto priekšlikumu apbūves kvartālu sadalījumam. Plānoto inženiertehniskās apgādes objektu izbūvei nepieciešamos zemes gabalus (DzS3) arī atļauts izdalīt vienlaicīgi ar plānotajām publiskās ārtelpas teritorijām, nodrošinot iespēju primāri veikt nepieciešamo ceļu un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecību. Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts minētās sadales pirmajai kārtai. Turpmākā zemes vienību sadale veicama izstrādājot atsevišķu kvartālu zemes ierīcības projektus.

Detālplānojuma teritoriju plānots sadalīt pavisam 104 jaunās zemes vienībās, no kurām viena zemes vienība paredzēta plānotajiem ceļiem (Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)), trīs zemes vienības - nepieciešamo inženiertehniskās apgādes objektu izvietošanai (SzS3) un 15 zemes vienības – apstādījumu un dabas teritoriju izveidei (DzS2). Pārējās zemes vienības (maksimāli 85) paredzētas savrupmāju apbūvei (DzS1). Savrupmāju apbūvei paredzēto zemes vienību skaits var mainīties, atkarībā no realizētajiem inženiertehniskās apgādes un turpmākās zemes ierīcības risinājumiem.

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. Minētais nosacījums attiecas tikai uz detālplānojumā noteiktajām „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām” ar indeksu DzS1.

■ 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 ceļu struktūra plānota ar mērķi racionāli izmantot detālplānojuma teritoriju, nodrošinot piekļuvi visām plānotajām apbūves zemes vienībām un neveidojot strupceļus. Tā kā blakus detālplānojuma teritorijai atrodas golfa laukums un lauksaimniecībā izmantojamā zeme ārpus Piņķu ciema robežām, tad plānotais ceļu tīkls veidots kā noslēgta sistēma tikai viena zemesgabala ietvaros. Lai nodrošinātu nepieciešamos savienojumus ar esošo golfa laukumu, detālplānojumā ir paredzēti vairāki gājēju ceļu savienojumi ar esošo golfa laukuma teritoriju.

Ņemot vērā plānotā ceļa trases plānojumu un plānoto apbūvi, un saskaņā ar Ministru kabineta 02.06.2015. noteikumiem Nr.279 “Ceļu satiksmes noteikumi”, visa detālplānojuma teritorija nosakāma kā “Dzīvojamā zona”, kurā ierobežojams satiksmes ātrums un iebraukšana tiek apzīmēta ar 533.ceļa zīmi, bet izbraukšana – ar 534. ceļa zīmi.

Detālplānojuma teritorijas galvenais transporta kustības pieslēgums ir plānots pie pašvaldības autoceļa „Priedaines iela – Egluciems” (autoceļa kods: 8048CA034 – 190), teritorijas dienvidu daļā. Esošo zemesgabala pieslēgumu pie pašvaldības autoceļa paredzēts likvidēt, pēc jaunā pieslēguma izbūves. Ņemot vērā, ka plānotais ceļš, pēc tā izbūves, var tikt nodots pašvaldības īpašumā, ceļam ir noteikta plānotā autoceļa aizsargjosla (ar kopējo platumu 28., 30., 33. metri), kas vienlaicīgi ir arī plānotā apbūves līnija gar ceļu (9 metru attālumā no plānotās ceļa zemes vienības robežas).

3.3. MELIORĀCIJAS SISTĒMAS PĀRKĀRTOŠANA

Detālplānojuma risinājumi saglabā bez izmaiņām esošo meliorācijas koplietošanas novadgrāvju izvietojumu detālplānojuma teritorijā. 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. Esošais susinātājgrāvis, kas atrodas teritorijas vidus daļā, ir daļēji iekļauts plānotās apbūves zemes gabalos, bet tā teritoriju nav atļauts apbūvēt vai grāvi aizbērt. 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.

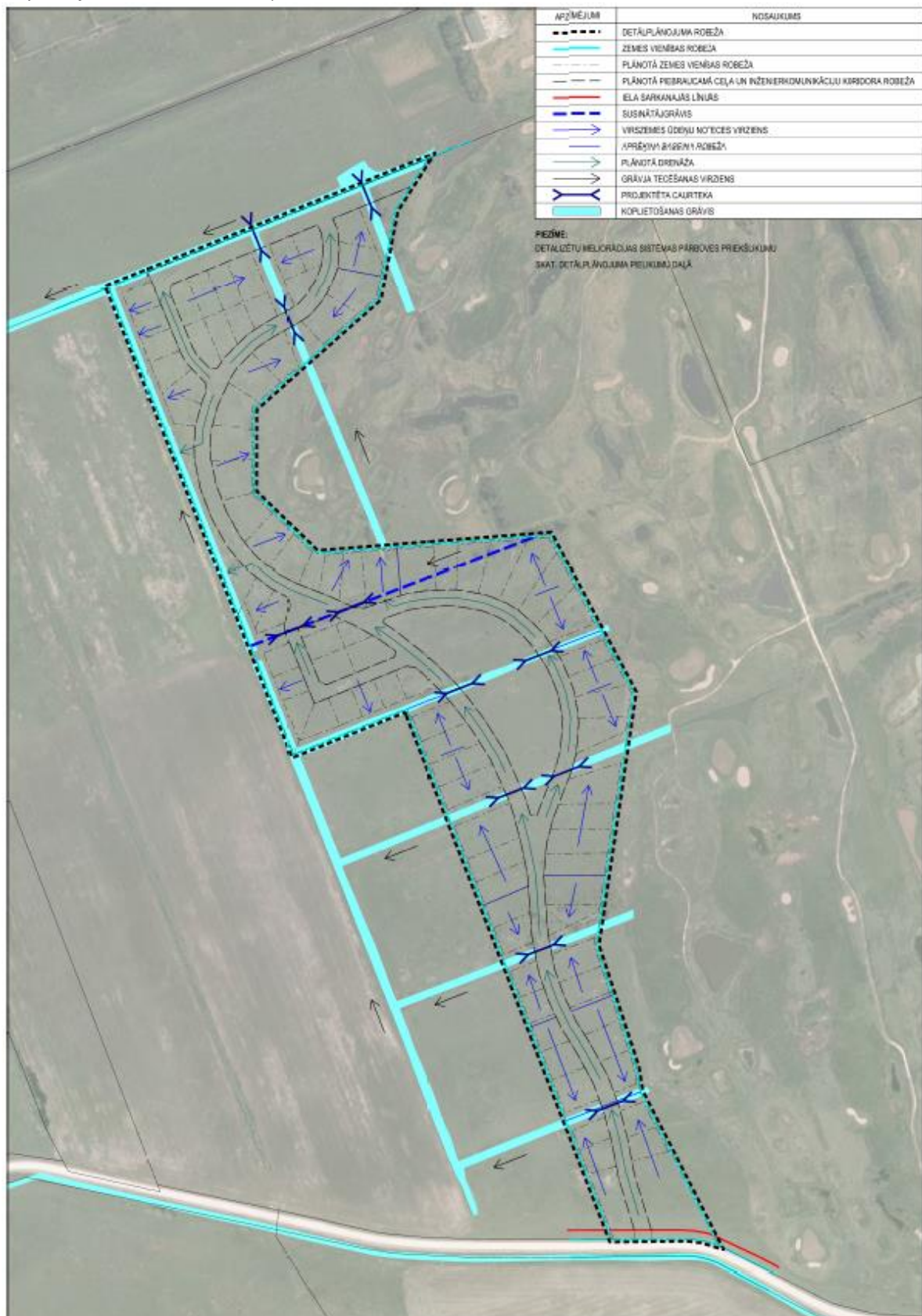
Detālplānojuma risinājumi paredz nepieciešamību veikt esošās meliorācijas sistēmas (drenāžas) pārbūvi, atbilstoši izstrādātam meliorācijas sistēmas pārbūves būvprojektam.

Lietus ūdeņus no ēku jumtiem var izmantot teritorijas apstādījumu laistīšanai, ja tiek nodrošināta to savākšana un iespēja otrreizējai izmantošanai. Zemesgabalā „Mazās Ceļtakas”, veicot ēku un būvju tehnisko projektēšanu, jāparedz konkrēti risinājumi lietussūdeņu savākšanai un, ja nepieciešams, teritorijas drenāžai/nosusināšanai ēkas būvīdā, ņemot vērā plānoto ēku un būvju izvietojumu. Tā kā zemes gabalos plānots saglabāt ne mazāk kā 45 % zaļo teritoriju, daļa no lietussūdeņiem infiltrēsies augsnē.

Konkrēti lietussūdeņu novadīšanas risinājumi jāizstrādā lietussūdeņu novadīšanas, kanalizācijas un meliorācijas sistēmas būvprojekta ietvaros, nodrošinot lietussūdeņu novadīšanas iespējas līdz

koplietošanas grāvjiem. Būvprojektā var paredzēt arī citus, alternatīvus lietus notekūdeņu savākšanas, attīrīšanas un novadīšanas risinājumus, atšķirīgus no detālplānojumā ietvertajiem priekšlikumiem.

Detalizēts meliorācijas sistēmas pārbūves priekšlikums (izstrādātājs VSIA “Melioprojekts”, 2019.) iekļauts detālplānojuma “Pielikumu” daļā.



23. attēls. Meliorācijas un lietus notekūdeņu principiālā novadīšanas shēma

3.4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBA

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu. Esošo zālāja stādu laistīšanas sistēmu un elektrības kabeli, kas nodrošina sistēmas elektroapgādi, paredzēts demonēt pirms būvniecības procesa uzsākšanas.

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā izbūvējamas plānoto piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru robežās. 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” un LR Aizsargjoslu likums.

■ Elektroapgāde un apgaismojums

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā AS „Sadales tīkls” 23.04.2018. izsniegtos nosacījumus Nr. 30AT10-05/228 detālplānojuma izstrādei. Nosacījumos sniegta informācija, ka detālplānojuma teritorijā neatrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (t.sk. to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp projektējamo brauktuvi un plānoto piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru 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 pie esošās Golfa kluba ēkas. Otra tuvākā apakšstacija atrodas pie Rūpnieku ielas, otrpus golfa laukumam. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju saņemt nepieciešamo elektroenerģiju no abām pusēm, atkarībā no pieejamām jaudām un sniedzot iespēju būvprojektēšanas posmā izvēlēties ekonomiski izdevīgāko pieslēguma vietu.

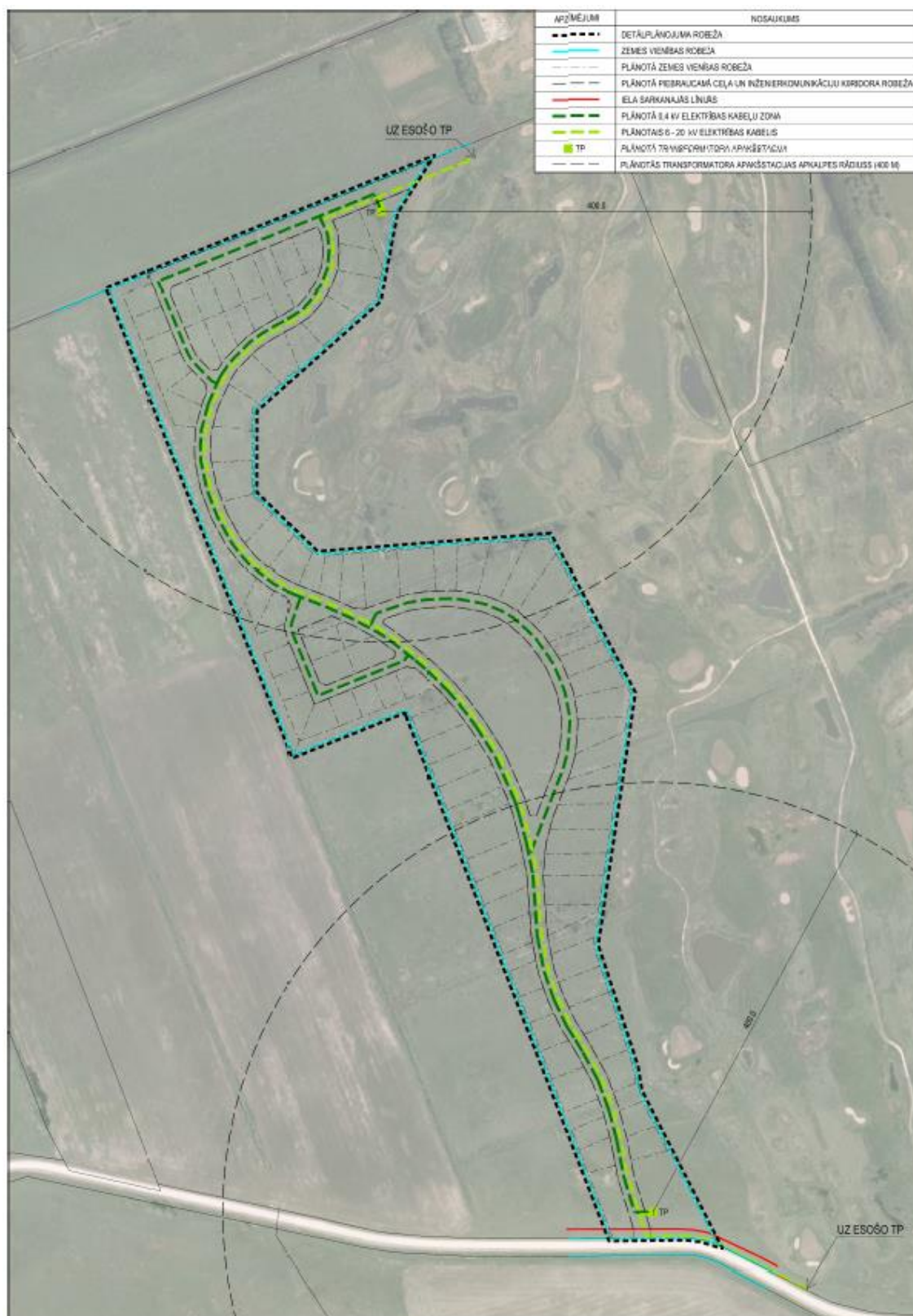
Saskaņā ar SIA „Baltic Resort Group” un SIA “Saliena” savstarpēji noslēgto līgumu, SIA „Baltic Resort Group” būs iespējams saņemt daļu no SIA “Saliena” plānotajai apbūvei rezervētās jaudas un izmantot uzņēmuma izbūvēto infrastruktūru. Attiecībā uz šajā detālplānojumā plānoto teritoriju, elektrības jauda ir rezervēta 120-130 mājām (detālplānojumā plānotas tikai 85 mājas), katrai mājai paredzot kopējo aktīvo jaudu ne mazāk kā 8 kW, bet ne vairāk kā 10 kW, un ~5 komunālos pieslēgumus. Tas nozīmē ka kopumā šīs teritorijas attīstībai rezervētā jauda ir ne mazāk kā 1000 kW.

Ņemot vērā detālplānojumā paredzēto apbūves zemes gabalu skaitu, detālplānojuma „Mazās Ceļtakas” teritorijā paredzama kopējā vienlaicīgā maksimālā slodze šobrīd tiek noteikta - 850 kW.

Par pieslēguma ierīkošanu objektam "Mazās Ceļtakas", Babītes pag. Babītes novadā A/S „Sadales tīkls” 18.12.2018. ir izsniegusi „Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskos noteikumus (projektēšanas uzdevumu) Nr.122641185. Minētajos tehniskajos noteikumos kā barošanas avots ir norādīta 110 kV augstsprieguma tīklu apakšstacija (A/ST) Nr. 155 – Priedaine un 20kV elektrolīnija L23. Saskaņā ar saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem (projektēšanas uzdevumu) Nr. 122641185, slodzes vietā jaunbūvējamās ielas (ceļa) malā uzstādīt TA 20/0,4 kV vienam transformatoram ar jaudu līdz 400kVA. TA uzstādīt vienu hermētisku transformatoru ar jaudu 400 kVA, ar slēguma grupu 11, attiecīgiem ZS un vidējā sprieguma (turpmāk -VS) drošinātājiem.

Nepieciešams izbūvēt VS kabeļlīniju Al-240 no transformatoru apakšstacijas T-7427 līdz jaunbūvējamam TA (~ 900m), un tālāk līdz TP_308 (~1500m). TP_308 esošās VS sadales vietā uzstādīt VS slēgiekārtu CCCF, esošās VS KL pārslēdzot uz jauno VS slēgiekārtu. Apbūvējamajā teritorijā izveidot nepieciešamo 0,4kV elektrotīklu, ievērojot, ka uzskaites sadalnes jāuzstāda koplietošanas ceļa malās, uz zemes gabalu robežām. Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt jaunu vidējā sprieguma elektrolīniju atbilstoši tehniskajiem noteikumiem, un 0,4kV elektrotīklu ar vienu līdz divām transformatoru apakšstacijām. Ņemot vērā zemes vienības “Mazās Ceļtakas” konfigurāciju un attālumu no teritorijas dienvidu līdz

ziemeļu robežai, detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izvietot vienu līdz divas jaunas transformatoru apakšstacijas, tās izvietojot plānoto apstādījumu zonās, tiešā plānoto ceļu tuvumā. 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.



24. attēls. Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes shēma

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 Energētikas likuma 23. pantu.

Saskaņā ar Energētikas 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.

Energētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Energētikas 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 iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Energētikas 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.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Energētikas 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. Detālplānojuma teritorijā neatrodas meža teritorijas.

Veicot jebkārus darbus/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. Esoši ūdensvada un kanalizācijas tīkli ir izbūvēti blakus esošajās apbūves teritorijās Piņķu ciemā, Rūpnieku ielā. Piņķu ciema sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

Centralizētās ūdensapgādes izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

1. Detālplānojuma risinājumi nākotnē paredz izbūvēt centralizētu ūdensvada tīklu, kas pievienots esošajai Piņķu ūdens apgādes sistēmai. Lai to realizētu, nepieciešama jauna maģistrālā ūdensvada

izbūve gar pašvaldības autoceļu “Priedaines iela – Egluciems”, no Rūpnieku ielas Piņķu ciemā līdz detālplānojuma teritorijai. Detālplānojuma teritorijā tīkli paredzēti cīlpveida, ar hidrantiem. Maģistrālo ūdensvadu diametrs 150 mm, tie pievienojami esošajam sacilpotajam ūdensvadam. Nav paredzēta atdzelžošanas stacija, rezervuāri, vai akas, jo visu nepieciešamo ūdens daudzumu un kvalitāti var nodrošināt Piņķu centralizētā ūdens apgādes sistēma.

2. Gadījumā, ja Piņķu ūdens apgādes sistēma nevar apkalpot šo detālplānojuma teritoriju, tad kā alternatīvs risinājums ir pieļaujams ierīkot atsevišķu pazemes ūdens ņemšanas vietu detālplānojuma teritorijā (artēzisko aku), izbūvējot ūdens sagatavošanas iekārtas (atdzelžošanas stacija) un tilpumus ūdens uzkrāšanai. Ūdensapgādes urbuma izvietojumam ir rezervēts zemes gabals un tiek nodrošināta iespēja izveidot vismaz 10 m stingrā režīma aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietu, tajā neparedzot nekādu ēku vai būvju būvniecību.

Dzēramā 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 dzēramā ūdens patēriņš detālplānojuma teritorijā aprēķināts 2.tabulā.

Centralizētās ūdensapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē ūdensapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

2.tabula. **Kopējais dzēramā ūdens patēriņš**

	Iedzīvotāju 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	205	30,7	1,2	36,8	1,2	1,1	1,32

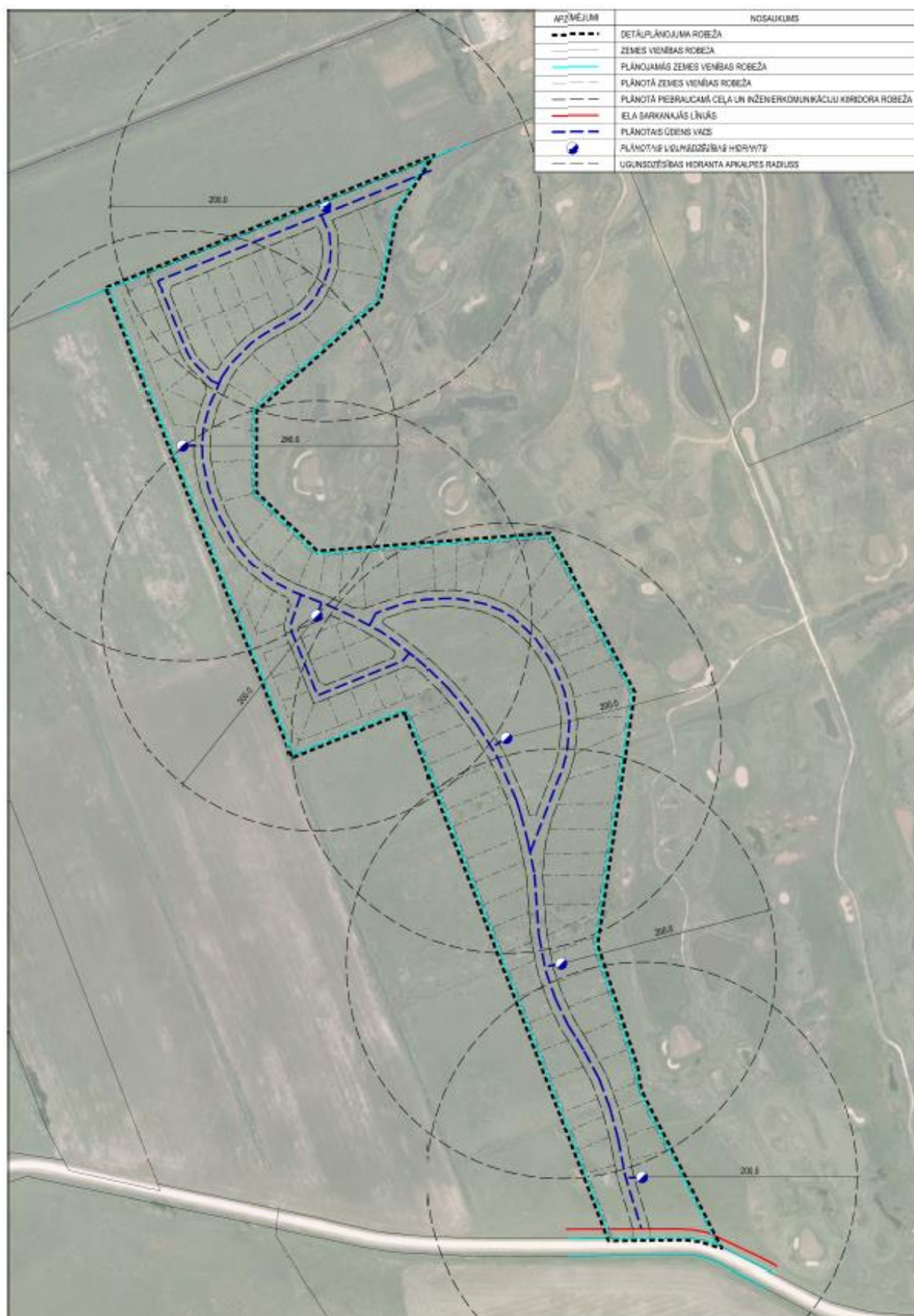
Saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 19.punktu ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt ārpus pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas atsevišķām daudzdzīvokļu ēku un viensētu grupām, ja tur nav publisku vai ražošanas telpu, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta. Bet saskaņā ar noteikumu 18.punktu, centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijās, kur iedzīvotāju skaits ir lielāks par 5000, ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredz no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, bet, ja tā nav pietiekama, paredz papildu ugunsdzēsības ūdensapgādi no slēgtiem ūdens rezervuāriem vai atklātām (arī dabiskām) ugunsdzēsības ūdens tilpnēm.

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), vai atbilstoši 5.tabulai – 5 l/s (lauku teritorijās, ārpus centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas).

Detālplānojuma risinājumi paredz nodrošināt nepieciešamo ugunsdzēsības ūdensapgādi no centralizētā ūdensapgādes tīkla (paredzēts hidranta izvietojums) vai no slēgtiem ūdens rezervuāriem (pazemes tvertnēm), kas ir jāizbūvē detālplānojuma teritorijā, izbūvējot arī nepieciešamo ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietu. Konkrēts risinājums jāprecizē būvprojekta izstrādes laikā.

Centralizētās kanalizācijas izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

1. 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.



25. attēls. Detālplānojuma teritorijas ūdensapgādes shēma

Lai šo risinājumu realizētu, nepieciešams izbūvēt jaunu kanalizācijas spiedvadu gar pašvaldības autoceļu “Priedaines iela – Egluciems”, no Rūpnieku ielas krustojuma Piņķu ciemā līdz detālplānojuma teritorijai.

2. Saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr. 327 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 „Kanalizācijas būves” 15. punktu, Decentralizētas kanalizācijas shēmas, pamatojot ar ekonomiskiem aprēķiniem un ņemot vērā vides aizsardzības institūciju prasības, drīkst projektēt, ja nepieciešams kanalizēt ēku kopas vai atsevišķas ēkas. Saskaņā ar minēto noteikumu 19. punktu, lietojot daļēji dalīto kanalizācijas sistēmu, virszemes noteces, sadzīves un ražošanas notekūdeņus attīra kopīgās notekūdeņu attīrīšanas būvēs.

Ņemot vērā minēto, detālplānojuma risinājumi paredz ierīkot sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtas zemesgabala dienvidu daļā. Virszemes noteces ūdeņus ieteicams akumulēt krājvertnēs un ievadīt kanalizācijas sistēmā notekūdeņu minimālā pieplūduma laikā. Attīrītos saimnieciskos un virszemes noteces notekūdeņus paredzēts novadīt meliorācijas grāvī.

Pēc centralizētā sadzīves kanalizācijas tīkla izbūves, sadzīves un ražošanas notekūdeņus jānovada centralizētajos inženierkomunikāciju tīklos. Līdz pieslēgumam maģistrālajam sadzīves kanalizācijas tīklam, decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši Ministru kabineta 22.01.2002. noteikumiem Nr.34 „Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” (to 34. punktam), Ministru kabineta 27.06.2017. noteikumiem 384 „Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu” u.c. normatīvo aktu prasībām.

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

3.tabula. **Kopējais notekūdeņu daudzums**

	Iedzīvotāju 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	205	30,7	0,3	2,5	1,75	2,9

■ Gāzes apgāde

Detālplānojuma izstrādei ir saņemti AS „Gaso” 19.03.2018. nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/836. 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. Līdz ar to tiek nodrošināta iespēju ierīkot gāzes apgādi plānotajos objektos.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei jāpieprasa AS „Gaso” 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 „Gaso” 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-9137, kuros tika noteikta prasība paredzēt vietu perspektīvā elektronisko sakaru tīklu izvietojumam ar iespēju pievienoties SIA “Lattelecom” komunikācijām Rūpnieku ielā.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt nepieciešamos elektronisko sakaru tīklu detālplānojuma teritorijā, kā arī izbūvēt nepieciešamo pieslēgumu pie esošajām SIA „Lattelecom” komunikācijām 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 jāaskaņo 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 „Mazās Ceļtakas” atrodas ārpus pašvaldības SIA „Babītes siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, 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 jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamās ēkās.

Siltumapgādes tīklu un objektu izvietojums jāprecizē siltumapgādes iekšējo un/vai ārējo tīklu būvprojektā, 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 teritorija atrodas ārpus Babītes novada ciemu robežām, t.i., lauku teritorijā. 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.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izbūvēt jaunus piebraucamos ceļus, izveidot 3 inženiertehniskās apgādes objektu apbūvei un 85 savrupmāju apbūvei paredzētas zemes vienības. Detālplānojuma risinājumi paredz piešķirt jaunus nosaukumus tikai plānotajiem ceļiem – “Ceļtaku ceļš”, “Mazais ceļtaku ceļš”; “Jaunais ceļtaku ceļš”.

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekta sadales pirmajai kārtai (detālplānojuma grafiskās daļas lapa Nr.4). Atbilstoši minētajam plānam tiek izveidoti 18 atsevišķi savrupmāju apbūves kvartāli (bloki). Detālplānojuma risinājumi piedāvā piešķirt adreses zemes ierīcības pirmajā kārtā izveidojamiem zemes gabaliem (skat. 4.tabulu). Īpašumu nosaukumi izvēlēti atbilstoši īpašuma attīstītāju darbības profilam un balkus esošā golfa laukuma tematikai.

Saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu noteikumiem plānotajiem apbūves zemes gabaliem adreses piešķir līdz būvprojekta saskaņošanai, atbilstoši konkrēta nekustamā īpašuma īpašnieka priekšlikumam.

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

Numurs ZIP plānā	Adreses priekšlikums	Numurs ZIP plānā	Adreses priekšlikums
22	Ceļtakas	16	Grīni
1	Albatrosi	18	Hazardi
2	Auti	20	Huki
4	Bedrītes	24	Īgli
5	Bekspini	26	Kediji
8	Bērdiji	28	Karti
10	Čipi	30	Maršali
12	Feidi	32	Vedži
14	Feirveji	35	Tīboks

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:

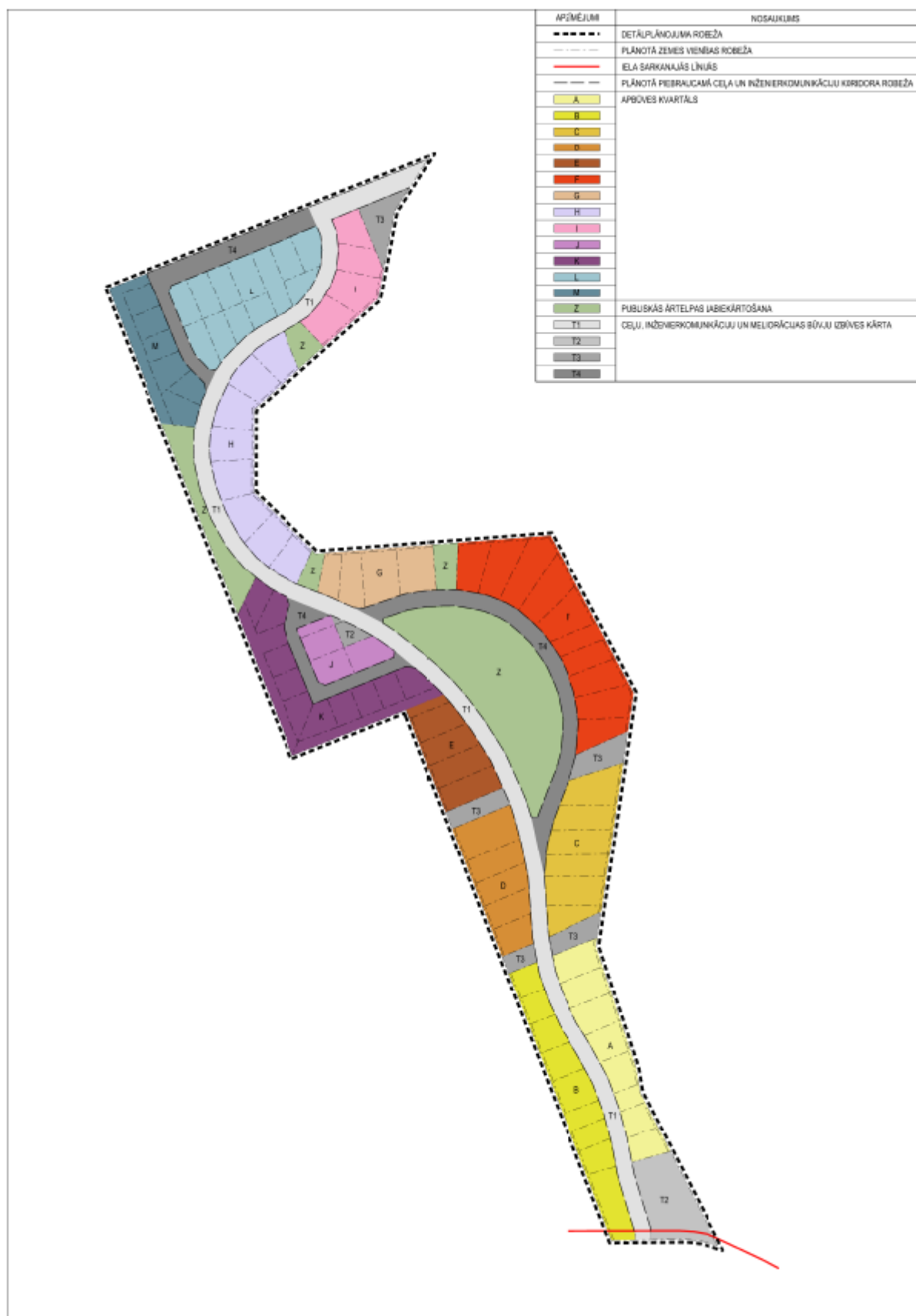
- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) vai Neapgūta Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600) – līdz plānotās apbūves realizācijai;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (kods 0901) – ja tiek realizēta izglītības iestāde;
- Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas 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 īstenošanas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. 25.attēlā “Detālplānojuma īstenošanas kārtas” grafiski attēlotas iespējamās detālplānojuma teritorijas īstenošanas kārtas, nenorādot to izbūves secību.

Piekljuve detālplānojuma teritorijai šobrīd ir nodrošināta pa esošo nobrauktuvi no pašvaldības autoceļa “Priedaines iela – Egluciems”, bet detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt jaunu pieslēgumu pie tā paša autoceļa. Pēc jaunā pieslēguma izbūves, esošā nobrauktuve likvidējama.



26.attēls. Detālplānojuma īstenošanas kārtas

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;
- ceļu un inženierkomunikāciju tīklu un objektu projektēšana un izbūve, ciktāl tie nepieciešami konkrētās apbūves kārtas vai apakškārtas nodrošināšanai (kārtas T1; T2; T3 vai T4). Primāri nepieciešams izbūvēt centrālo ceļu (kārtā T1), sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtas un ierīkot pazemes ūdens ņemšanas vietu (kārtā T2).
- meliorācijas sistēmas pārbūves projektēšanas un izbūves darbi, kas jāveic atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam būvprojektam (apbūves kārtā – T3, un citas apbūves kārtas daļēji vietās, kur tās šķērso esošā meliorācijas sistēma).

Detālplānojuma īstenošanas nākamajās kārtās var uzsākt atsevišķu apbūves kvartālu apbūvi (apbūves kvartālu būvniecības kārtas – no A līdz M).

Detālplānojumā paredzēto publiskās ārtelpas labiekārtošanu (apbūves kārtā – Z) 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 autoceļa “Priedaines iela – Egluciems”, kā arī piegulošo teritoriju perspektīvo teritorijas izmantošanu un to, ka tās tiešā tuvuma nav un netiek plānots attīstīt citu jaunu dzīvojamo apbūvi, uzskatāms, ka teritorijas attīstība būs vērsta uz efektīvu zemes izmantošanu. Detālplānojuma risinājumu ietekme uz piegulošajām teritorijām kopumā vērtējama kā neitrāla.

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 „Mazās Ceļtakas” (kadastra apzīmējums 8048 003 0865), 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 būvprojekta 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 sūkņēšanu ievada lietus ūdeni kanalizācijas sistēmā vai atklātā grāvī.
7. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma – uzbēruma) dīķos. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai 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

piegulošā ceļa brauktuves esošās augstuma atzīmes, vai plānotās augstuma atzīmes, ja ceļš nav izbūvēts.

2.2. AIZSARDZĪBA PRET TROKSNI

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

2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI

10. „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzS1) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
11. 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.
12. 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.
13. Plānotie piebraucamie ceļi – inženierkomunikāciju koridori, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem detālplānojuma teritorijā.
14. Plānoto ceļu šķērsprofilus, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānos „Ceļu šķērsprofili”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta perspektīvo plūsmu, saskaņā ar transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbilstīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
15. Piebraucamajiem ceļiem jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktuviņu un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgriešanās laukumā strupceļiem ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

2.4. PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVĒTŅU SKAITAM UN IZVIETOJUMAM

16. 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.
17. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas – atļauts izbūvēt piebraucamā ceļa vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpgalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamajiem attālumiem no ēkām.
18. 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

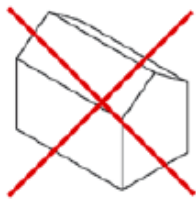
19. Detālplānojuma teritorijā plānotie apstādījumi ir iedalīti divās grupās: piebraucamo ceļu apstādījumi un publiskās ārtelpas – skvēru un citu zaļo teritoriju apstādījumi:
 - 19.1. piebraucamo ceļu apstādījumi jāizvieto piebraucamā ceļa robežās starp ietvi un braucamo daļu, vai savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DZS1);
 - 19.2. koku rindas var ierīkot atsevišķa ceļa posma garumā. Stādāmo koku sugas un stādīšanas attālumi jānosaka būvprojektā;
 - 19.3. svēru apstādījumus ierīko pēc vienota labiekārtošanas projekta;
 - 19.4. grāvmalas un citas zaļās teritorijas var saglabāt bez apstādījumiem, nodrošinot to regulāru kopšanu un pļaušanu, vai ierīkot apstādījumus pēc vienota labiekārtošanas projekta.
20. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (segā).
21. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

2.6. PRASĪBAS ĀRĒJĀS VIDES UN DIZAINA PROJEKTĒŠANAI

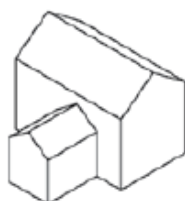
22. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā nekustamā īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem ledzīvotājiem.
23. Soli un citas sēdvietas apstādījumu teritorijās jāizvieto uz cietas pamatnes.
24. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemesgabala robežas ir aizliegta.
25. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
26. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkotus ziņojumu dēļus.
27. Zemesgabalus detālplānojuma teritorijā drīkst iežogot pa juridiski noteiktajām zemesgabala robežām, izņemot ja zemesgabala robeža noteikta pa meliorācijas grāvja viduslīniju:
 - 27.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem (starp stabiem), perpendikulāri pret žoga plakni;
 - 27.2. galvenais pamatmateriāls žoga izbūvei ir koks;
 - 27.3. atļauta inženierbūvju iežogošana saskaņā ar normatīvo aktu prasībām šo objektu ekspluatācijai un uzturēšanai;
 - 27.4. zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem;
 - 27.4. 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

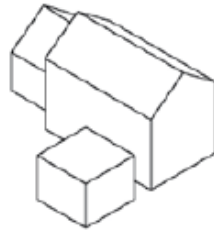
28. Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un publiskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām.
29. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS1) dzīvojamās ēkas būvapjoms jāprojektē vismaz no diviem, bet ne vairāk kā pieciem savā starpā savienotiem apjomiem, 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

30. Ēku fasādes, jumti, apdares materiāli:

30.1. 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;

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

31. Ēku iekštelpu plānojums un ēku energoefektivitāte:

31.1. 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;

31.2. ēkas iekštelpu plānojums jāprojektē ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

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

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

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

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

2.8. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

32. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Babītes novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
33. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
34. Plānoto piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju koridora robežas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas plānā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
35. Aizsargjoslas gar meliorācijas būvēm un ierīcēm - aizsargjosla gar atklātu grāvi apbūves teritorijā - 5 metri no grāvja krants.

36. Aizsargjosla gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu:
 - 36.1. līdz 0,4 megapaskāliem — 1 metra attālumā;
 - 36.2. vairāk par 0,4 megapaskāliem līdz 1,6 megapaskāliem — 5 metru attālumā.
37. Aizsargjosla gar pašvaldības autoceļu – 30 metri no autoceļa ass.
38. Aizsargjosla ap ģeodēziskā tīkla punktu - 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra.
39. Aizsargjosla ap plānoto ūdens ņemšanas vietu – ap pazemes ūdensapgādes urbumu jāievēro stingra režīma aizsargjosla ne mazāk kā 10 metru rādiusā.
40. Aizsargjoslas ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm nosaka atkarībā no izmantotās tehnoloģijas un ietaises tehniskā raksturojuma būvprojektā, bet ne vairāk kā 50 metri.
41. Apbūves līnijas:
 - 41.1. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro pašvaldības autoceļa „Priedaines iela – Egluciems” (autoceļa kods: 8048CA034 – 190) aizsargjosla – 30 m no autoceļa ass, plānoto apbūvi izvietojot ārpus aizsargjoslas teritorijas;
 - 41.2. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 9 metru attālumā no plānotā piebraucamā ceļa – inženierkomunikāciju koridora robežas;
 - 41.3. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5 metru attālumā no esoša koplietošanas grāvja augšējās krants;
 - 41.4. ja zemes vienība robežojas ar citu apbūvei paredzētu zemes vienību, līdz zemes vienības sānu robežām minimālais attālums ir noteikts 4 metri. Attālumu līdz kaimiņu zemesgabala robežai var samazināt, ja ir panākta rakstiska kaimiņu vienošanās, bet ievērojot minimālos attālumus starp ēkām;
 - 41.5. ja zemes vienība robežojas ar Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS2), kas ir plānota kā skvēru un apstādījumu teritorija, līdz zemes vienības aizmugures robežām minimālais attālums ir noteikts 2 metri;
 - 41.6. ja zemes vienība robežojas ar Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS2), 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.

2.9. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM

42. Inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas būvju inženiertehniskajai apgādei, projektē būvprojekta sastāvā, ņemot vērā normatīvajos aktos noteiktās prasības.
43. 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. Līdz pieslēgumam maģistrālajam sadzīves kanalizācijas tīklam decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši Ministru kabineta 2002.gada 22.janvāra noteikumiem Nr.34 „Noteikumi par piesārņojošo vielu emisiju ūdenī” (to 34.punktam), Ministru kabineta 2017.gada 27.jūnija noteikumiem 384 “Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu”, u.c. normatīvo aktu prasībām.
44. Ierīkojot jaunu ūdensapgādes urbumu, jānosaka un jāievēro tā aizsargjoslas un tajās noteiktos izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Aizsargjoslu likuma 39. panta 1. punktam un 2004. gada 20. janvāra Ministru kabineta noteikumu Nr. 43 „Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika” III nodaļai.

3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

45. Zemes vienības „Mazās Ceļtakas” sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānoto piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru robežas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
46. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.
47. Piebraucamie ceļi – inženierkomunikāciju koridori to noteiktajās robežās – Līnijbūvju apbūves teritorijā (TL) vai kopā ar plānotajām apstādījumu teritorijām – Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS2), jāizdala kā atsevišķas zemes vienības, vienlaicīgi atdalot plānotos apbūves kvartālus.
48. Vienlaicīgi ar plānoto Līnijbūvju apbūves teritoriju (TL) izdalīšanu, atļauts atdalīt arī plānoto Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritoriju (DzS3), kas ir paredzēta nepieciešamo inženiertehniskās apgādes ēku un būvju izvietošanai.
49. 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).

4. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

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

50. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība, bet Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS2 un DzS3) paredzētas galvenokārt apstādījumu ierīkošanai, kā arī inženiertehnisko ēku un būvju izbūvei.
51. Aizliegts izmantot nekustamo īpašumu kā viesu māju, viesnīcu vai kopmītņi.
52. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju būvprojektos, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās apbūves līnijas un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

4.2. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS1)

53. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS1), ir šādi:
 - 53.1. dzīvojamā māja – savrupmāja;
 - 53.2. sabiedriska būve – privāta pirmsskolas izglītības iestāde.
54. Palīgizmantošana – saimniecības ēka.
55. Apbūves parametri:
 - 55.2. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā – 25 %;
 - 55.3. minimālā brīvā teritorija – 45 %;
 - 55.4. maksimālā apbūves intensitāte – 65 %.
56. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
 - 56.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
 - 56.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.

57. Zemesgabala minimālais lielums – 600 m²; zemesgabala minimālā fronte gar detālplānojumā noteikto piebraucamo ceļu – inženierkomunikāciju koridoru ir 20 metri.
58. Uz zemesgabala atļauts izvietot vienu savrupmāju un palīgēkas.
59. 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)

60. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS2) ir plānotas kā skvēru un apstādījumu teritorijas, kas galvenokārt paredzētas apstādījumu ierīkošanai, kā arī nepieciešamo inženiertehnisko būvju izbūvei.
61. Atļautā izmantošana:
 - 61.1. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve, ja tās apbūves laukums nepārsniedz 30 m²;
 - 61.2. sporta un rekreācijas būve – sporta laukums.
62. Apbūves parametri:
 - 62.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā – 3 %;
 - 62.2. minimālā brīvā teritorija – 80 %;
 - 62.3. maksimālā apbūves intensitāte – 3 %.
63. Maksimālais stāvu skaits un augstums - 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
64. Zemesgabala minimālais lielums: netiek noteikts.

4.4. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZS3)

65. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS3) ir paredzēta nepieciešamo inženiertehniskās apgādes ēku un būvju izvietošanai, t.sk. centralizēta ūdensapgādes urbuma un sadzīves notekūdeņu attīrīšanas iekārtu ierīkošanai un izbūvei.
66. Apbūves parametri:
 - 66.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā – netiek noteikts;
 - 66.2. minimālā brīvā teritorija – 10 %;
 - 66.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikts.
67. Maksimālais ēkas vai būves augstums nosakāms atkarībā no tehnoloģiskās nepieciešamības
68. Zemesgabala minimālais lielums: netiek noteikts. Zemesgabala robežās veicami pasākumi, lai apkārtējās teritorijas pasargātu no trokšņa, smakām un citiem kaitīgiem faktoriem, kā arī nosegtu neestētiskus skatus.
69. Aizsargjoslu ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm nosaka un precizē būvprojektā, atkarībā no izmantotās tehnoloģijas un ietaises tehniskā raksturojuma. Detālplānojuma teritorijā atļauts izvietot iekārtas, kuru aizsargjosla nepārsniedz 50 metrus.
70. Ūdens ieguves urbuma būvniecības ieceres dokumentāciju izstrādā saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Pēc urbšanas darbu pabeigšanas tiek izdota ūdens ieguves urbuma pase saskaņā ar normatīvajiem aktiem zemes dzīļu izmantošanas jomā. Aizsargjoslu iezīmēšanu zemes īpašuma vai lietojuma plānos nodrošina Valsts zemes dienests.

4.5. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJA (TL)

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

- 71.1. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš; vietējas nozīmes ceļš (iela);
 - 71.2. autotransporta apgriešanās laukums, t.sk. pagaidu;
 - 71.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 71.4. apstādījumi.
72. Ceļu elementu izbūves prasības:
- 72.1. plānoto ceļu raksturīgie šķēršprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskajā daļā. Ceļu šķēršprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības;
 - 72.2. blakus brauktuvei veidot atdalītu ietvi vai apvienoto gājēju un veloceļu.
73. Ceļu, piebrauktuvi, kā arī laukumu brauktuvē, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējamas pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ceļa vai laukuma robežās. Gājēju celiņus un ietves detālplānojuma teritorijā atļauts ierīkot ar cieto vai grants segumu.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

- 74. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
- 75. 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.
- 76. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, būvprojekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic teritorijas meliorācijas sistēmas pārkārtošana un drenāžas izbūve.
- 77. 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.
- 78. Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – sabiedrisku iestādi, (piemēram izglītības iestādi) vai mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvi, atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, zemesgabalam vienlaicīgi nodrošinot nepieciešamā inženiertehnisko apgādi un piebraucamo ceļu.
- 79. Realizējot plānoto ceļu izbūvi pa kārtām, jāparedz pagaidu (īslaicīgas lietošanas) autotransporta apgriešanās laukuma izbūvi katrā kārtā, nodrošinot ceļa pilnvērtīgu izmantošanu neatkarīgi no izbūvētā ceļa garuma.
- 80. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
- 81. 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.
- 82. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

III GRAFISKĀ DAĻA