

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde nekustamam īpašumam „Graudi”, Babītes pagastā, Babītes novadā ar kadastra apz. 8048 003 0862 (kopējā platība 20,03 ha), uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2013.gada 25.septembra lēmumu Nr.14, 7§ „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamā īpašuma „Graudi” zemes vienībai, kadastra apzīmējums 8048 003 0862, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu un līguma slēgšanu par detālplānojuma izstrādi”.

Detālplānojuma izstrāde tiek veikta saskaņā ar 16.10.2012. Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā MK noteikumi Nr.711).

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izvērtēt nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas un apbūves izvietojšanas iespējas, ņemot vērā detālplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī spēkā esošo Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam ar grozījumiem noteikto atļauto (plānoto) izmantošanu, nosakot izmantošanas aprobežojumus katrai plānotajai zemes vienībai un nosakot inženiertehniskos risinājumus.

Plānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Topogrāfiskā plāna izstrādātājs SIA „Silene GEO Systems” uzmērījumu veica 2013.gada decembrī. Topogrāfiskais plāns reģistrēts un elektroniski parakstīts Babītes novada pašvaldībā 2014.gada 24.aprīlī. Detālplānojumā ietverti attēli no M.Kalvānes 2013.gada vasarā veiktās fotofiksācijas.



1.attēls. Skats nekustamo īpašumu „Graudi” no Priedaines ielas puses

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt nekustamā īpašuma „Graudi”, Babītes pagastā, Babītes novadā detālplānojumu, paredzot piemērotāko izmantošanas veidu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD) un „Parku un apstādījumu teritorija” (DA).

Projekta uzdevumi:

1. Detalizēt un precizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.
2. Sniegt adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu priekšlikumus.
3. Noteikt plānotās satiksmes infrastruktūras izvietojumu, plānoto transporta un gājēju plūsmu.
4. Noteikt publiskās ārtelpas teritorijas un to izmantošanas nosacījumus.
5. Noteikt detālplānojuma risinājumu realizācijas kārtību.



2.,3.attēls. Skats nekustamo īpašumu „Graudi” un esošo Priedaines ielu pie „Gaudiem”



4.,5.attēls. Skats ieeju Salienas meža parkā no Priedaines ielas puses

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

1.3.1. Teritorijas esošā izmantošana un dabas vērtības.

Detālplānojuma teritorija austrumos robežojas ar esošu ciema ielu – Priedaines ielu; dienvidos – ar esošu apbūves teritoriju, kas pārsvarā tiek izmantota kā noliktavu un ražošanas objektu apbūve un lauksaimniecības zemi; rietumos – ar lauksaimniecībā izmantojamu zemi, bet ziemeļos – ar plānotu apbūves teritoriju, kuras attīstība ir jau uzsākta, pamatojoties uz 2008/2009.gadā izstrādātu un apstiprinātu detālplānojumu „Jaunzemes”. Netālu no detālplānojuma teritorijas atrodas labiekārtota Mežaparka teritorija (kvartālā starp Priedaines ielu un Mežaparka ielu) un netālu no Salienas golfa laukuma teritorijas, kas atrodas uz rietumiem no detālplānojuma teritorijas. Priedaines ielas otrā pusē, blakus minētajam Mežaparkam, atrodas neliela, vēsturiski izveidojusies ražošanas objekta teritorija.

Reāli dabā zemesgabala „Graudi” teritorija ir lauksaimniecībā izmantojama zeme, kas pēdējā desmitgadē tiek izmantota kā ganības. Teritoriju šķērso vairāki meliorācijas novadgrāvji, un teritorijas austrumu daļā ir ierīkota meliorācijas sistēma un lauksaimniecībā izmantotā zeme ir nosusināta ar izbūvētu segto drenāžas tīklu. Teritorijā nav esošu koku vai koku grupu. Valējie nosusināšanas grāvji un drenāžas sistēma ietilpst kopējā Babītes poldera nosusināšanas sistēmā un tā darbības režīmu un ūdens līmeņus ietekmē Babītes poldera sūkņu stacijas ekspluatācijas parametri.

Gar teritorijas dienvidu robežu ir esošs piebraucamais ceļš, kas saskaņā ar Piņķu ciema teritorijas plānojuma risinājumiem daļēji ir plānota iela, kas nodrošina piebraukšanas iespējas zemesgabaliem, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju.

Lai būtu iespējama Babītes apkārtnes pārmitro teritoriju izmantošana, 20. gs. 30. gados sāka to nosusināšana, veidojot polderu sistēmu. (Pirms nosusināšanas Babītes līdzenumā bija zāļu purvi, slapji krūmāji un purvaini meži.) Kopš 1958. gada, kad polderu ierīkošana tika pilnīgi pabeigta, šeit ilgstoši ir bijušas intensīvi izmantotas lauksaimniecības zemes (galvenokārt rušināmkultūru tīrumi un sētie zālāji).

Teritorija ietilpst Piejūras zemienes Rīgavas līdzenuma Babītes ezera meliorētajā lagūnu līdzenumā, kurā ir Piejūras zemieni raksturīgā īpatnējā ainava – zems gandrīz pilnīgi monotons līdzenums, kas veidojies, aizaugot senai jūras jomai jeb lagūnai.

Detālplānojuma teritorija atrodas Babītes līdzenuma un Babītes poldera austrumu malā. Relatīvās augstumu starpības zemesgabala rietumu un vidusdaļā svārstās no -0.3 m līdz 0,5 m v.j.l. robežās, bet zemesgabala austrumdaļā no 1,0 m līdz 2,5 m v.j.l. robežās.

1) Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada vasarā tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts **atzinums par zemesgabalā sastopamajiem biotopiem**, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Ar pilnu Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu var iepazīties detālplānojuma projekta pielikumu sadaļā.

Vides eksperta galvenie secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

„Pētāmā teritorija atrodas strauji augošas apdzīvotas vietas tuvumā, Babītes poldera teritorijā. Zemes gabala lielāko daļu veido meliorētas lauksaimniecības zemes, kuras tiek pļautas vai noganītas. A daļā ierīkotas zirgu ganības.

Teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas, līdz ar to teritorijas apbūve neradīs būtisku negatīvu kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā.”

2) Inženierģeoloģiskā izpēte un ģeoloģisko apstākļu raksturojums.

Detālplānojuma teritorijā ir veikta inženierģeoloģiskā izpēte pēc SIA „Saliena Real” pasūtījuma 2007.gada janvārī to veica SIA „Ūdenslīnija” Babītes poldera teritorijā, t.sk. zemesgabalā „Graudi” dziļumā līdz 6,0 m.

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 griezuma augšdaļā. Dziļāk pārstāvētie devona iežu ūdeņi ir izolēti no pirmā pazemes ūdeņu horizonta ar sloksņu mālu un morēnas mālsmilts ūdensnecaurīgajiem 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.

Secinājumi:

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. Puteklainas 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.

1.3.2. Teritorijas attīstības un izmantošanas riski.

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

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

2006.gadā, pēc Babītes pagasta padomes pasūtījuma Valsts SIA "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 (Spunūpes) līdz 2.3 m B.S. Babītes ezera austrumu krastā. Saskaņā ar minēto izpēti projektu detālplānojuma teritorija atrodas Babītes poldera sateces baseina teritorijā, bet tā rietumdaļa iespējami aplūstošajā poldera platības daļā (relatīvās augstuma atzīmes zemākas par 1 m v.j.l.)

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

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

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

Piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas un objekti detālplānojuma teritorijā neatrodas.

1.3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Babītes pagasta teritorijas plānojumu

Rīgas rajona Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.- 2020.gadam izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Babītes pagasta 2005.gada 21.decembra lēmumu Nr.19 „Par Babītes pagasta Teritorijas plānojuma 2007.-2019.gadiem izstrādes uzsākšanu”. Rīgas rajona Babītes pagasta Teritorijas plānojums 2008.-2020.gadiem ir apstiprināts ar Babītes pagasta padomes 04.06.2008. lēmumu Nr.7,1& un izdoti Saistošie noteikumi Nr.10.

2010.gadā tika uzsākta spēkā esošā teritorijas plānojuma grozījumu izstrāde, ņemot vērā valstī realizēto administratīvi teritoriālo reformu, kuras rezultātā tika izveidots Babītes novads (Babītes pagastu apvienojot ar Salas pagastu). Teritorijas plānojuma grozījumu izstrādes process tika pabeigts 2013.gadā.

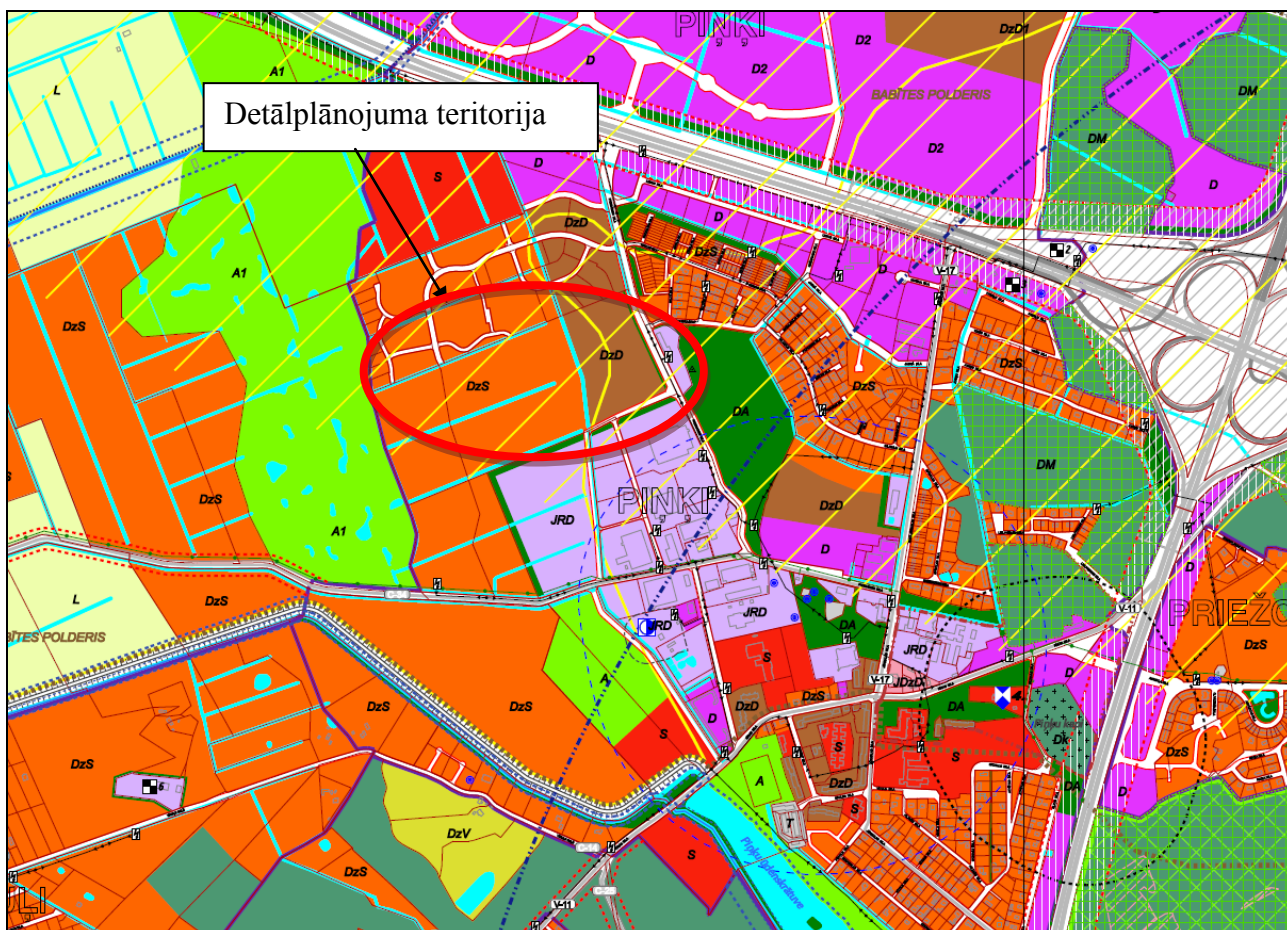
Saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) nekustamā īpašuma „Graudi” (detālplānojuma) teritorijā ir noteiktas trīs funkcionālās zonas - „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD) un „Parku un apstādījumu teritorija” (DA).

Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu un tā sastāvā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS) ir teritorijas, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, bet atļautas arī citas izmantošanas.

Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu un tā sastāvā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD) *nozīmē* teritorijas, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir vairākstāvu daudzdzīvokļu māju vai rindu māju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

„Parku un apstādījumu teritorijas” (DA) Babītes novadā ietver parkus, mežaparkus, skvērus, ielu joslu apstādījumus, vairākstāvu dzīvojamo māju pagalmu apstādījumus, krastmalu apstādījumus. Detālplānojuma teritorijā tā noteikta šaurā joslā gar Priedaines ielu, tādējādi paredzot papildus apstādījumus

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta pa pašvaldības īpašumā esošu Piņķu ciema ielu – Priedaines ielu, un Salienas īpašumā esošu – Salienas ielu. Detālplānojuma teritorijā nepieciešams plānot jaunu ielu tīklu, ņemot vērā esošās un projektētās ielas.



6.attēls. Izkopējums no Babītes novada teritorijas plānojuma kartes – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – 2013.gada redakcija.

Datu avots: www.babite.lv

1.3.4. Attīstības plānošana Piņķu ciema Salienas daļā – attīstības vīzija, māsterplāns, detālplānošana un risinājumu realizācija

Detālplānojuma teritorija atrodas esošā Piņķu ciema teritorijā un ir daļa no „Salienas” plānotās attīstības teritorijas. Tā iekļaujas kopējā „Salienas ģenerālplāna” (māsterplāna) koncepcijā, kas ietver pārsvarā lielas attīstības teritorijas Piņķos uz dienvidiem no autoceļa A-10. Tas paredz daudzfunkcionālas teritorijas apbūvi, tai skaitā, golfa laukuma izveidi.

„Salienas” attīstības vīzija ir –

„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. Salienas noteikumi ir ietverti detālplānojuma paskaidrojumu rakstā, kā daļa no detālplānojuma realizācijas kārtības, kas nākotnē var nodrošināt augstas dzīves vides kvalitātes uzturēšanu Salienā.

Salienas redzējums ir padarīt Salienu par pieprasītu un īpašu dzīvojamo kompleksu, kurā ģimenes var vadīt savu ikdienas dzīvi drošā, rāmā un daudzveidīgā vidē, ko veido dažādu apkaimju, dārza parku, meža parka un ūdens tilpņu teritorijas, kas sniedz prieku visu vecumu ledzīvotājiem un viņu viesiem.

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 (skat. 7.attēlu).

Ar Rīgas rajona Babītes pagasta padomes 2009.gada 18.marta lēmumu Nr.4 (10§) „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma projekta apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.10 „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” sadali un apbūvi” (pārapstiprināts – 2009.gada 23.septembrī). Atbilstoši detālplānojumā noteiktajai realizācijas kārtībai, laika posmā kopš 2009.gada līdz 2013.gadam, ir uzsākta detālplānojuma teritorijas daļas risinājumu īstenošana.

Detālplānojums Babītes novada Babītes pagastā, Piņķos nekustamiem īpašumiem „Ceplīši” (kad.Nr. 8048 003 0571) un „Kurši” (kad.Nr. 8048 003 0364) tika uzsākts pamatojoties uz Babītes pagasta padomes 29.09.2008. lēmumu Nr.12 (protokola Nr.1.§) par nekustamo īpašumu „Ceplīši” un „Kurši” detālplānojuma izstrādi, projekta vadītāja un darba uzdevuma apstiprināšanu, bet apstiprināts ar Babītes novada 2010.gada 27.janvāra lēmumu, izdodot saistošos noteikumus Nr.2.

Pēc detālplānojumu „Jaunzemes”, „Ceplīši” un „Kurši” apstiprināšanas un risinājumu realizācijas uzsākšanas Saliena turpina darbu pie teritorijas attīstības plānošanas, izstrādājot detalizētus priekšlikumus Salienai

piederošajos īpašumos, tādējādi nodrošinot vienotas pilsētbūvnieciskās struktūras attīstības iespējas visā teritorijā.

Ar Babītes novada pašvaldības domes 2013.gada 25.septembra lēmumu Nr.14 (7§) ir uzsākta detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam „Graudi”, tādējādi turpinot jaunas dzīvojamās apbūves attīstību Piņķu ciemā, ņemot vērā SIA „Saliena” izstrādāto teritorijas attīstības koncepciju un nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma risinājumus.

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



7.attēls. Izkopējums no Salienas māsterplāna (attīstības vīzijas) kartes, 2010.gada redakcija

Datu avots: SIA „Saliena” sniegtā informācija

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. Detālplānojuma risinājumi.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz jaunas dzīvojamās apbūves teritorijas attīstību Piņķu ciema administratīvajās robežās. Detālplānojuma teritorijā ir plānota esošās zemes vienības „Graudi” sadale, jaunu ielu un inženierkomunikāciju izbūve, kā arī jaunu savrupmāju, rindu māju un mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Detālplānojuma risinājumi paredz arī nepieciešamās izglītības iestādes – privātas pirmskolas un/vai sākumskolas attīstības iespējas.

1) Plānotās apbūves attīstība.

Saskaņā ar spēkā esošo Babītes novada teritorijas plānojumu nekustamā īpašuma „Graudi” (detālplānojuma) teritorijā ir noteiktas divas funkcionālās zonas - „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS) un „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD).

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzS) ir plānots ierīkot piecus apbūves kvartālus, nosakot trīs atšķirīgas indeksētās teritorijas DzS2, DzS3 un DzS4. Detālplānojumā noteiktā „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” DzS2 un DzS3 ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība. Apbūves kvartālos ar indeksu DzS2 ir atļauts izbūvēt gan savrupmājas, gan rindu ēkas, gan sabiedriskas būves – privātu izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi, bet kvartālos ar indeksu DzS3 ir atļauts izbūvēt tikai savrupmājas.

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.

„Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzD) ir plānots ierīkot divus apbūves kvartālus, nosakot teritorijas indeksu DzD3. „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD3) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir mazstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju būvniecība, bet detālplānojuma teritorijā papildus ir atļauts ierīkot arī privātu izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi, darījumu iestādi, mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvi, sporta un rekreācijas būvi. Izvietojot kādu no atļautajiem publiskajiem objektiem detālplānojuma teritorijā, tie nodrošinās ne tikai detālplānojuma teritorijas iedzīvotāju vajadzības, bet arī pārējās Piņķu ciema Salienas attīstības teritorijas iedzīvotāju vajadzības. Piemēram, jaunas pirmskolas izglītības iestādes būvniecība ir paredzēta jau blakus esošajā teritorijā – detālplānojuma „Jaunzemes” attīstības teritorijā, bet līdz ar plānoto attīstību detālplānojuma „Graudi” teritorijā, varētu rasties nepieciešamība izvietot sporta būves un/vai citu privātu izglītības iestādi, piemēram sākumskolu.

2) Publiskā ārtelpa.

Saskaņā ar LR MK noteikumiem „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ielas, bulvāri, laukumi, parki, dārzi, skvēri, pagalmi, krastmalas, pasāžas, promenādes un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai neatkarīgi no to īpašuma piederības.

Detālplānojuma teritorijā publisko ārtelpu viedo nosacītas piekļuves teritorijas – ielas, bulvāri, laukumi un publisko apstādījumu teritorijas (ar indeksiem TL un DzS4).

Teritorijās, kas noteiktas ar indeksu DzS4 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. Ieteicams pie katras ēkas iestādīt vismaz vienu koku.

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” DzS4 kopā ar ielām, veidos vienotu detālplānojuma teritorijas publisko ārtelpu. Publiskās ārtelpas tīkla galvenie elementi ir ielas, laukumi un apstādījumu teritorijas, kas veido urbānās attīstības teritorijas pamatstruktūru un kurā attīstās un darbojas dažādie funkcionālie objekti un tos savienošās saiknes. DzS4 plānotā teritorija ir ~1,4 ha, bet plānoto un esošo ielu (TL) platība ir ~4,1 ha. Publiskās ārtelpas kopplatība sastāda ~5,5 ha, kas ir ~25% no kopējās detālplānojuma teritorijas. Realizējot kādu no plānotajiem publiskās apbūves objektiem detālplānojuma teritorijā, kopējā publiskās ārtelpas platība vēl var palielināties.

3) Sociālā infrastruktūra.

Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot mazstāvu (līdz 3 stāviem) dzīvojamo apbūvi. Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem plānotais savrupmāju skaits var sasniegt ~90, bet plānotais dzīvokļu skaits - ~300 dzīvokļi, pieņemot ka daļa no DzD3 teritorijas tiks izmantota publiskās apbūves izvietojšanai. Saskaņā ar Centrālās statistikas datu bāzes informāciju 2013.gadā Pierīgas reģionā vidēji ir reģistrēti 2,65 iedzīvotāji uz vienu māsaimniecību (<http://data.csb.gov.lv/>, resurss apskatīts 06.03.2014.). Līdz ar to aprēķinos izmantotais plānotais iedzīvotāju skaits ir 1035 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	13 997 m ²	Pārsniedz nepieciešamo
2. Bērnu rotaļu laukums 350 - 700m ² uz 1000 iedzīvotājiem	~500 m ²	Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā
3. Sporta laukumi 1000m ² uz 1000 iedzīvotājiem	~1500 m ²	Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā
4. Pirmskolas izglītības iestāde - 1 vieta uz 15 iedzīvotājiem; pirmskolas izglītības iestādes teritorija ne mazāka par 20 m ² uz vienu bērnu	69 vietas (min. 1380 m ²)	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju ierīkot jaunu pirmskolas izglītības iestādi, ja tas būs nepieciešams. Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā. Blakus esošajā teritorijā „Jaunzemes” ir paredzēta jaunas pirmsskolas izglītības iestādes būvniecība.
5. Vispārējās izglītības iestāde (pamatskola) – 1 vieta uz 10 iedzīvotājiem	103 vietas	Piņķu ciemā atrodas Babītes vidusskola, kas nodrošina vispārējo izglītību, bet ciemā esošā Starptautiskā skola ir uzskatāma par specializētu izglītības iestādi, kas nenodrošina iespēju novada iedzīvotāju bērniem iegūt vispārējo izglītību. Tāpēc detālplānojuma risinājumi paredz iespēju ierīkot jaunu privātu izglītības iestādi (piem. sākumskolu). Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā.
6. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m ² uz 1000 iedzīvotājiem	150 – 180 m ²	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektu

		kvartālos pie Priedaines ielas. 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.

4) Zemes vienību sadales principi.

Detālplānojuma risinājumi paredz zemes vienības „Graudi” sadali. Pirmkārt ir plānots izdalīt ielu tīklu, ievērojot detālplānojumā noteiktās ielu sarkanās līnijas un izstrādāto priekšlikumu apbūves kvartālu sadalījumam. Otrkārt, detālplānojumā ir izstrādāts priekšlikums atsevišķu apbūvējamu zemes vienību sadalei, kas realizējams saskaņā ar noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.

Lai paredzētu iespējami variējamāku zemesgabalu sadalījumu ir izstrādāts priekšlikums modulveida zemesgabalu sadalījumam, kas dotu iespēju pēc nepieciešamības palielināt vai samazināt ēkai nepieciešamo zemesgabalu atbilstoši funkcijai, ēkas tipam un tirgus pieprasījumam.

Pamatā plānoti zemesgabali ar izmēriem 20x40m (800 m²) vai lielāki, ar šaurāko daļu gar ielu. Viena apbūves zemesgabala dziļums līdz kvartāla viduslīnijai ir no 30m – 40m, bet plānoto zemesgabalu platums gar ielu 15m - 25m. Lielāki zemesgabali plānoti kvartālos, kur plānotas īpašumu robežas līdz esošo meliorācijas grāvju vidum, t.i. zemesgabalu platībā iekļaujot arī neapbūvējamo grāvja aizsargjoslas daļu. Viena zemesgabala minimālais izmērs rindu ēkas vienai sekcijai, kas ir tipoloģiski šaurākie zemesgabali, var būt 10x40m (400 m²) vai 7.5x40 (300 m²). Pēc šāda principa uz viena zemesgabala iespējams izveidot vienu rindu ēku ar divām līdz četrām sekcijām, atkarībā no ēkas arhitektoniskā risinājuma. Apvienojot divus vai trīs mazākos zemesgabalus veidojas 600 -1200 m² un uz šādas platības iespējams veidot vienu vai divas savrupmājas.

Ņemot vērā Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 226.3.apakšpunktu, 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.

5) 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.

6) Adresācijas priekšlikumi.

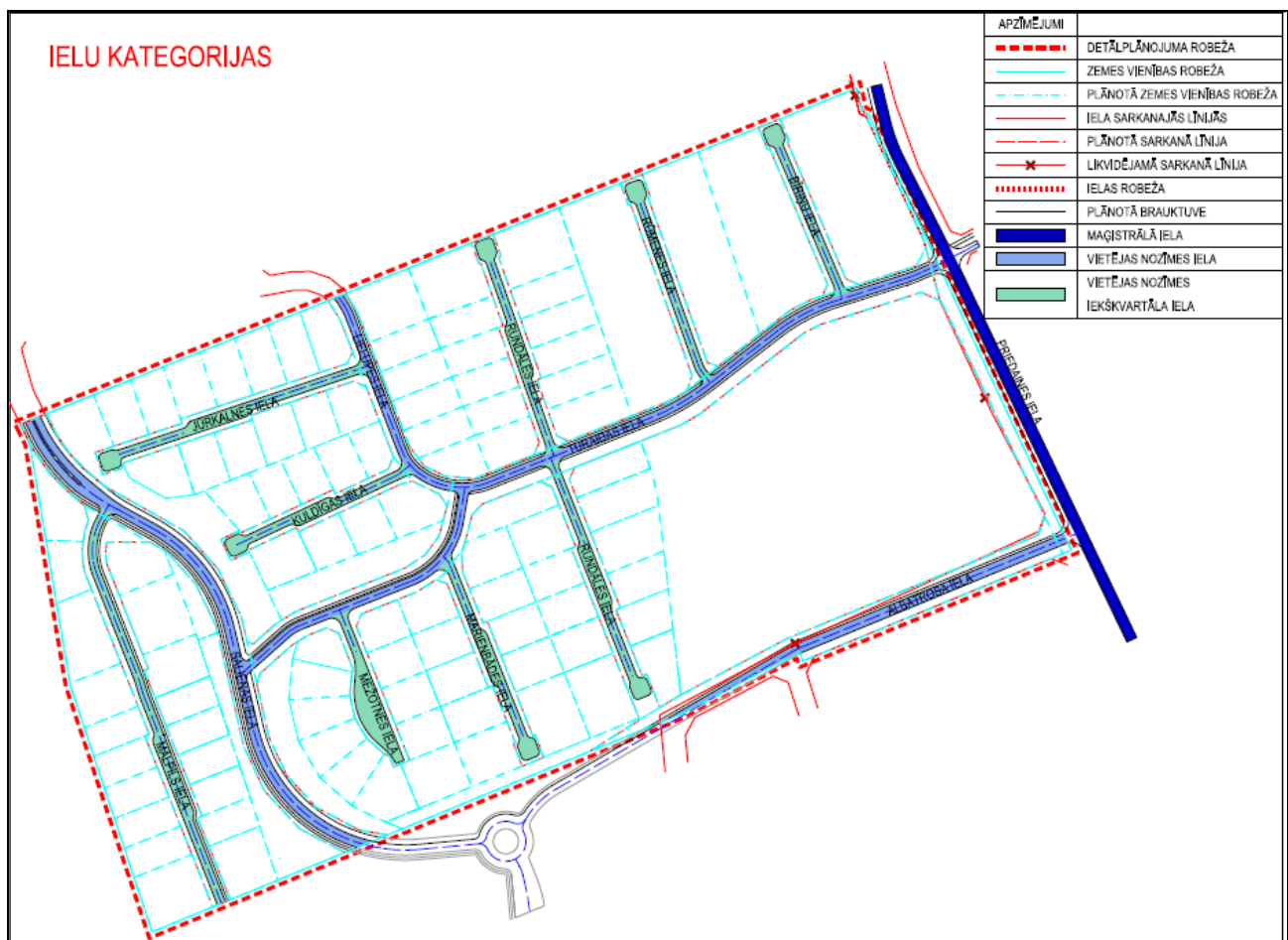
Detālplānojuma teritorijā paredzēts izbūvēt Salienas ielas un Lielupes ielas turpinājumus zemes vienības „Graudi” teritorijā, kā arī vairākas jaunas vietējas nozīmes ielas. Salienas ielā un Lielupes ielā ir iespējams turpināt esošo adresācijas sistēmu. Plānotajām ielām detālplānojuma teritorijā, kas grafiskās daļas plānā ir plānotas kā atsevišķas zemes vienības, ir priekšlikums piešķirt sekojošus ielu nosaukumus: Mālpils iela, Mežotnes iela, Jūrkalnes iela, Kuldīgas iela, Turaidas iela, Marienbādes iela, Rundāles iela, Rūmenes iela, Bīriņu iela.

Atbilstoši 03.11.2009. MK noteikumiem Nr.1269 "Adresācijas sistēmas noteikumi" jaunveidojamai ielai pašvaldības dome piešķir nosaukumu saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu. 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. Pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija var rezervēt numuru apbūvei paredzētajai zemes vienībai un piešķirt to pēc būvprojekta saskaņošanas.

1.4.2. Transports un ielas.

Jaunizveidotā ielu struktūra plānota, lai tā iekļautos esošajā Piņķu ciema ielu struktūrā, neveidojot šai teritorijai neraksturīgus principus. Saglabāti iepriekš plānotie pieslēgumi esošajām ielām atbilstoši spēkā esošajam detālplānojumam “Jaunzemes” un Babītes novada teritorijas plānojumam.

Detālplānojuma teritorijas galvenais transporta kustības pieslēgums ir plānots pie Piņķu ciema maģistrālās ielas – Priedaines ielas, ko veido plānotais, hierarhiski zemākais, vietējas nozīmes ielu tīkls. Viena no teritorijas apkalpes galvenajām ielām ir Salienas iela, kas ir turpinājums detālplānojumā “Jaunzemes” plānotajai un jau izbūvētajai Salienas ielai. Salienas ielas turpinājums ir plānots arī uz dienvidiem no detālplānojuma “Graudi” teritorijas, nākotnē veidojot savienojumu ar esošo Albatrosa ielu un pašvaldības autoceļu.



8.attēls. Shēma – ielu plānojums un kategoriju iedalījums.

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

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

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

1.4.3. Meliorācija

VSIA „Meliorprojekts” 2009/2010.gadā izstrādāja „Rīgas rajona Babītes pagasta SIA „Saliena” platību meliorācijas sistēmas pārkārtošanas” skiču projektu. Skiču projektā paredzēta pastāvošās nosusināšanas sistēmas pārkārtošana, lai nepasliktinātu pastāvošo mitruma režīmu, kā arī lai negatīvi neietekmētu pastāvošo golfa laukumu ekspluatācijas apstākļus.

Pastāvošo grāvju sistēmas pārkārtošana projektēta atbilstoši pasūtītāja piedātajam Māsterplāna sadalījumam pa apbūves kārtām. Visi projektētie pasākumi sadalīti sekojošās kārtās. Detālplānojuma „Graudi” teritorija ietilpst „Sub 3” un „Sub 4” apakškārtās.

Sub 3 paredzēta pastāvošā novadgrāvja N-20 pārtīrīšana. Gar plānoto ielu malām projektētas PE d=100-125mm susinātājdrenas. Paredzēta caurteku būve novadgrāvju un paredzēto ielu krustojumos. N-20 iztekā N-15 projektēts izbūvēt akmeņu bērumu sliekšni (būve nr.71), ūdens līmeņa uzturēšanai. Paredzēta pastāvošās drenāžas pievienošana jaunizbūvējamiem drenu vadiem.

Sub 4 paredzēta pastāvošā novadgrāvju N-21 un N-22 pārtīrīšana. Gar plānoto ielu malām projektētas PE d=100-160mm susinātājdrenas. Paredzēta caurteku būve novadgrāvju un paredzēto ielu krustojumos. N-22 iztekā N-15 projektēts izbūvēt akmeņu bērumu sliekšni (būve nr.70), ūdens līmeņa uzturēšanai. Paredzēta pastāvošās drenāžas pievienošana jaunizbūvējamiem drenu vadiem. Paredzēta pastāvošās caurtekas likvidēšana.

Ņemot vērā meliorācijas pārkārtošanas skiču projekta risinājumus ir izstrādāta detālplānojuma „Graudi” „Meliorācijas un lietus notekūdeņu savākšanas shēma”, kas ir iekļauta detālplānojuma grafiskajā daļā. Meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas un/vai pārkārtošanas risinājumi jāprecizē būvprojekta tehniskā projekta stadijā.

1.4.4. Inženierkomunikācijas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu. Detālplānojuma teritorija šobrīd ir neapbūvēta, līdz ar to arī nav attīstīta teritorijas inženiertehniskā apbūve.

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā izbūvējamas plānoto ielu robežās, izveidojot arī nepieciešamos inženierkomunikāciju koridorus apbūves zemesgabalos ar pieslēgumiem pie ielu plānotajām inženierkomunikācijām. Īpašos izņēmuma gadījumos, ja tas ir tehniski un ekonomiski pamatots, un ja nav citas pieņemamas alternatīvas, saņemot attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanu, pieļaujams tās izbūvēt, šķērsojot citu nekustamo īpašumu. Būvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”.

1) Elektroapgāde un apgaismojums

Detālplānojuma „Graudi” teritorijā paredzama kopējā vienlaicīgā maksimālā slodze līdz 920 kW.

Par pieslēguma ierīkošanu objektam "Graudi", Babītes pag. Babītes novadā A/S „Sadales tīkls” 29.04.2013. ir izsniegusi „Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskos noteikumus (projektēšanas uzdevumu) Nr. 103208136. Minētajos tehniskajos noteikumos kā barošanas avots ir norādīta 110 kV augstsprieguma tīklu apakšstacija (A/ST) Nr. 135 – Priedaine un 20kV elektrolīnija.

Lai saņemtu pieprasīto 920kW slodzi nepieciešama 110/20/10kV transformatoru maiņa A/ST Nr.135 "Priedaine". Iespējams būs nepieciešams izbūvēt divas vai trīs 20/0,4kV KTab 2x630kV transformatoru apakšstacijas un nepieciešamās 0,4kV kabeļu līnijas, bet konkrēts objektu elektroapgādes risinājums un nepieciešamo jaudu aprēķins jāveic elektroapgādes ārējo tīklu būvprojekta ietvaros, tehniskā projekta stadijā.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkanajām līnijām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar atsevišķo kvartālu ēku apbūves skici projektētiem. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Kabeļu šķēsgriezumus noteikt turpmākajā projektēšanas gaitā. Elektroenerģijas uzskaites paredzēt ārtipa ievadsadalnēs ar aktīvās un reaktīvās elektroenerģijas skaitītājiem AS „Sadales tīkls” darbiniekiem brīvi pieejamā, nenožogotā vietā.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā A/S „Sadales tīkls” klientu konsultācijas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu inženierkomunikāciju koridoru robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

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

2) 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 ciema sadzīves kanalizācijas notekūdeņu attīrīšanai ir ierīkotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas.

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

Centralizētā ūdensapgādes izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

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

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

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

Centralizētās ūdensapgādes tīklu un objektu izvietojums un risinājums jāprecizē ūdensapgādes ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Centralizētās kanalizācijas izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

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

Pievienojuma vieta pie esošajiem tīkliem - esošā sūknētava, to rekonstruējot.

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 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

3) Gāzes apgāde.

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

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

4) Sakaru komunikācijas.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta vieta sakaru kabeļu līniju izbūvei plānoto ielu šķērsprofilos. Priedaines ielas un Salienas ielas (detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijā) šķērsprofilos ir izbūvēta esoša sakaru kabeļu kanalizācija, nodrošinot iespēju veidot jaunas kabeļu pieslēgumu vietas pie esošajām komunikācijām.

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

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

5) Siltumapgāde.

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

Ēku būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Mazstāvu dzīvojamo vai publisko 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 tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”. Siltumapgādes tīklu un objektu izvietojums jāprecizē siltumapgādes iekšējo un/vai ārējo tīklu būvprojektā, tehniskā projekta stadijā.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

Teritorijas attīstība iecerēta pa etapiem jeb apbūves kārtām. Vienā apbūves kārtā plānots veikt būvniecības procesu atsevišķa apbūves kvartāla teritorijā. Detālplānojuma realizācijas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem. Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – darījumu iestādi, sporta būvi, izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, ja vien izvēlētajam zemesgabalam ir nodrošināta nepieciešamā inženiertehniskā apgāde un piebraucamais ceļš. Tādējādi tiek radīta iespēja nepieciešamos publiskos objektus izbūvēt tieši tajā brīdī, kad tie ir nepieciešami un ekonomiski pamatoti.

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

1.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TĪKLA ATTĪSTĪBAS SHĒMAS

