

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

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”. Atbilstoši detālplānojumā noteiktajai realizācijas kārtībai, laika posmā kopš 2009.gada līdz 2013.gadam, ir uzsākta detālplānojuma risinājumu īstenošana.

Detālplānojuma „Jaunzemes” grozījumu izstrāde, Babītes pagastā, Babītes novadā, uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieku ierosinājuma un saskaņā ar Babītes novada pašvaldības domes 2014.gada 26.februāra lēmumu Nr.3, 6§ „Par grozījumu izstrādes uzsākšanu detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos, darba uzdevuma un izstrādes vadītāja apstiprināšanu un līguma slēgšanu par detālplānojuma grozījumu izstrādi”. 2014.gada 26.novembrī Babītes novada pašvaldības dome pieņēma lēmumu Nr.15, 4§ “Par darba uzdevuma grozījumu apstiprināšanu detālplānojuma „Jaunzemes” grozījumu izstrādei un izstrādes vadītāja apstiprināšanu”, bet ar 2015.gada 27.maija lēmumu Nr.8, 9§, tika precizēta detālplānojuma grozījumu izstrādes teritorija.

Detālplānojuma grozījumu 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, spēkā līdz 1.05.2015.) un 14.10.2014. Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā MK noteikumi Nr.628, spēkā no 1.05.2015.).

Detālplānojumā paredzēts precizēt un grozīt spēkā esošos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, ņemot vērā detālplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī spēkā esošos normatīvos aktus, t.sk. Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam ar grozījumiem noteikto atļauto (plānoto) izmantošanu, precizējot izmantošanas aprobežojumus detālplānojuma teritorijā.

Detālplānojumā ietverti attēli no M.Kalvānes 2013.gada vasarā veiktās fotofiksācijas.



1.attēls. Skats uz detālplānojuma grozījumu teritoriju no Priedaines ielas puses

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt grozījumus detālplānojuma "Jaunzemes" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos un grafiskajā daļā, atbilstoši Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī ņemot vērā izmaiņas citos normatīvajos aktos, kas ir veiktas laika posmā kopš ir spēkā detālplānojums.

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.
2. Precizēt inženiertehniskos risinājumus.
3. Aktualizēt un precizēt detālplānojuma risinājumu realizācijas kārtību.



2.attēls. Izbūvētā Salienas iela, parka žogs un realizētais apbūves kvartāls detālplānojuma teritorijā.

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 neapbūvētu / plānotu apbūves teritoriju; rietumos – ar golfa laukuma teritoriju, bet ziemeļos – ar neapbūvētu / plānotu apbūves teritoriju. Netālu no detālplānojuma teritorijas atrodas labiekārtota Mežaparka teritorija (kvartālā starp Priedaines ielu un Mežaparka ielu), kas atrodas uz dienvidaustrumiem no detālplānojuma teritorijas. Priedaines ielas otrā pusē, atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija.

Laika posmā, kopš tika apstiprināts un ir spēkā esošs detālplānojums “Jaunzemes”, daļēji ir realizēta meliorācijas sistēmas pārkārtošana, izbūvēta apbūves pirmajai kārtai nepieciešamā inženierinfrastruktūra, ierīkots parks ar bērnu rotaļu laukumu un apstādījumiem, pilnībā izbūvēta Salienas iela, kā arī realizēta daļa no plānotās apbūves.

Veicot detālplānojuma grozījumu izstrādi 2014.gada vasarā tika apsekota detālplānojuma teritorija 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 apdzīvotā vietā Piņķi, Babītes poldera teritorijā. Teritoriju veido daļēji apbūvētas kādreizējās lauksaimniecības zemes.

Teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas, līdz ar to jebkāda teritorijas apbūve vai cita zemes izmantošanas veida piemērošana, neradīs kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā.”



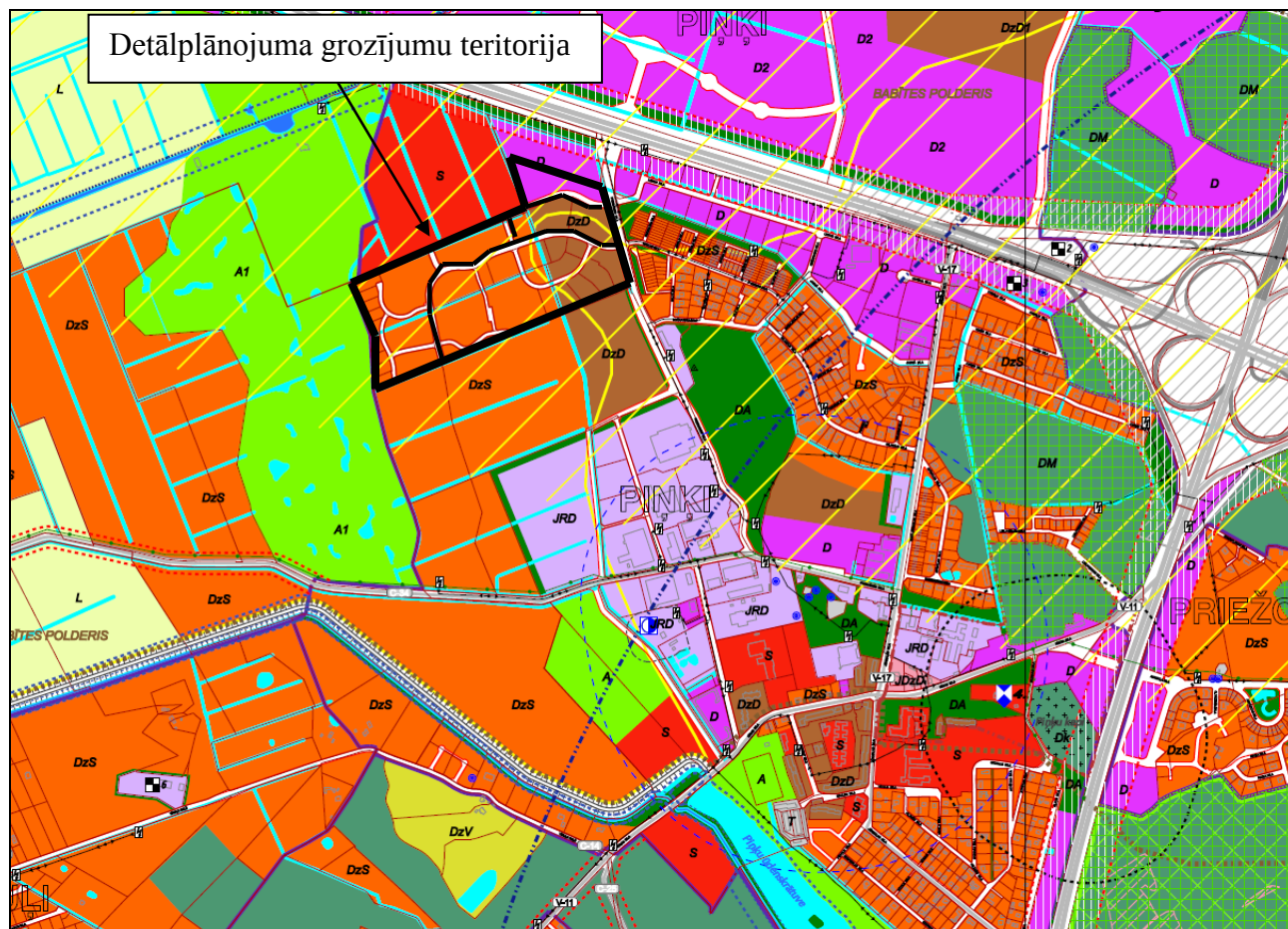
3., 4.attēls. Skats uz detālplānojuma teritorijas neapbūvēto un apbūvēto daļu no Salienas ielas

1.3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Babītes novada 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. Detālplānojums “Jaunzemes” tika izstrādāts saskaņā ar minēto Babītes pagasta Teritorijas plānojumu un apstiprināts 2009.gada 18.martā.

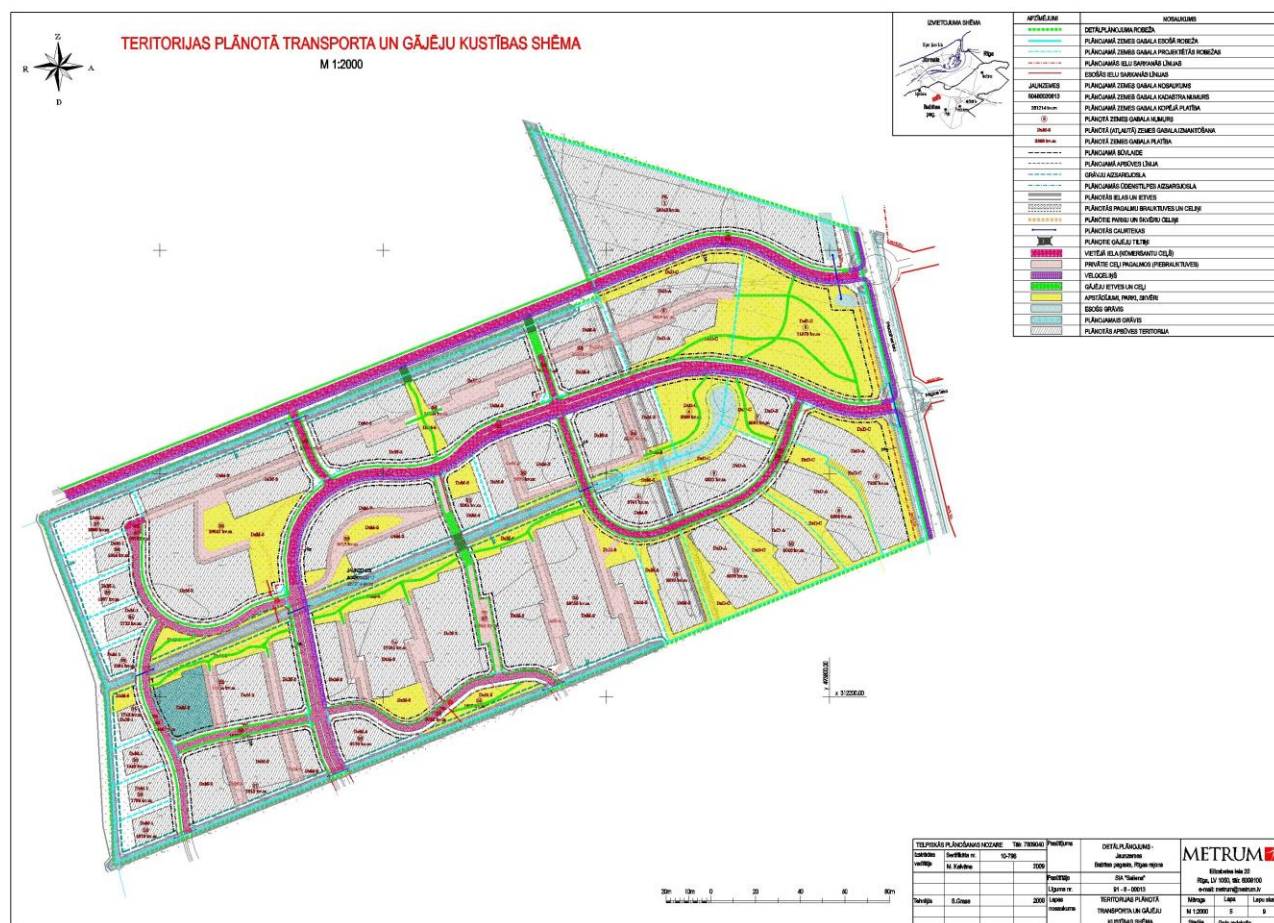
2010.gadā tika uzsākta spēkā esošā teritorijas plānojuma grozījumu izstrāde, ņemot vērā valstī realizēto administratīvi teritoriālo reformu, kuras rezultātā tika izveidots Babītes novads (Babītes pagastu apvienojot ar Salas pagastu). Teritorijas plānojuma grozījumu izstrādes process tika pabeigts 2013.gadā.

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) detālplānojuma “Jaunzemes” teritorijā ir noteiktas četras funkcionālās zonas - „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD), „Darījumu iestāžu apbūves teritorija” (D) un “Līnijbūvju apbūves teritorija” (TL).



5.attēls. Izkopējums no Babītes novada teritorijas plānojuma kartes – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – 2013.gada redakcija. Datu avots: www.babite.lv

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta pa pašvaldības īpašumā esošu Piņķu ciema ielu – Priedaines ielu, un Salienas īpašumā esošu – Salienas ielu. Detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams plānot jaunu ielu tīklu, jo nepieciešamais ielu tīkls jau ir detalizēti izstrādāts detālplānojumā un tam sekojošo būvprojektu ietvaros. Detālplānojumā noteiktās ielu sarkanās līnijas ir attēlotas arī Babītes novada teritorijas plānojumā, ietverot “Līnijbūvju apbūves teritorija” (TL).



6.attēls. Detālplānojuma "Jaunzemes" transporta un gājēju kustības shēma, 2009.gada redakcija.

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.

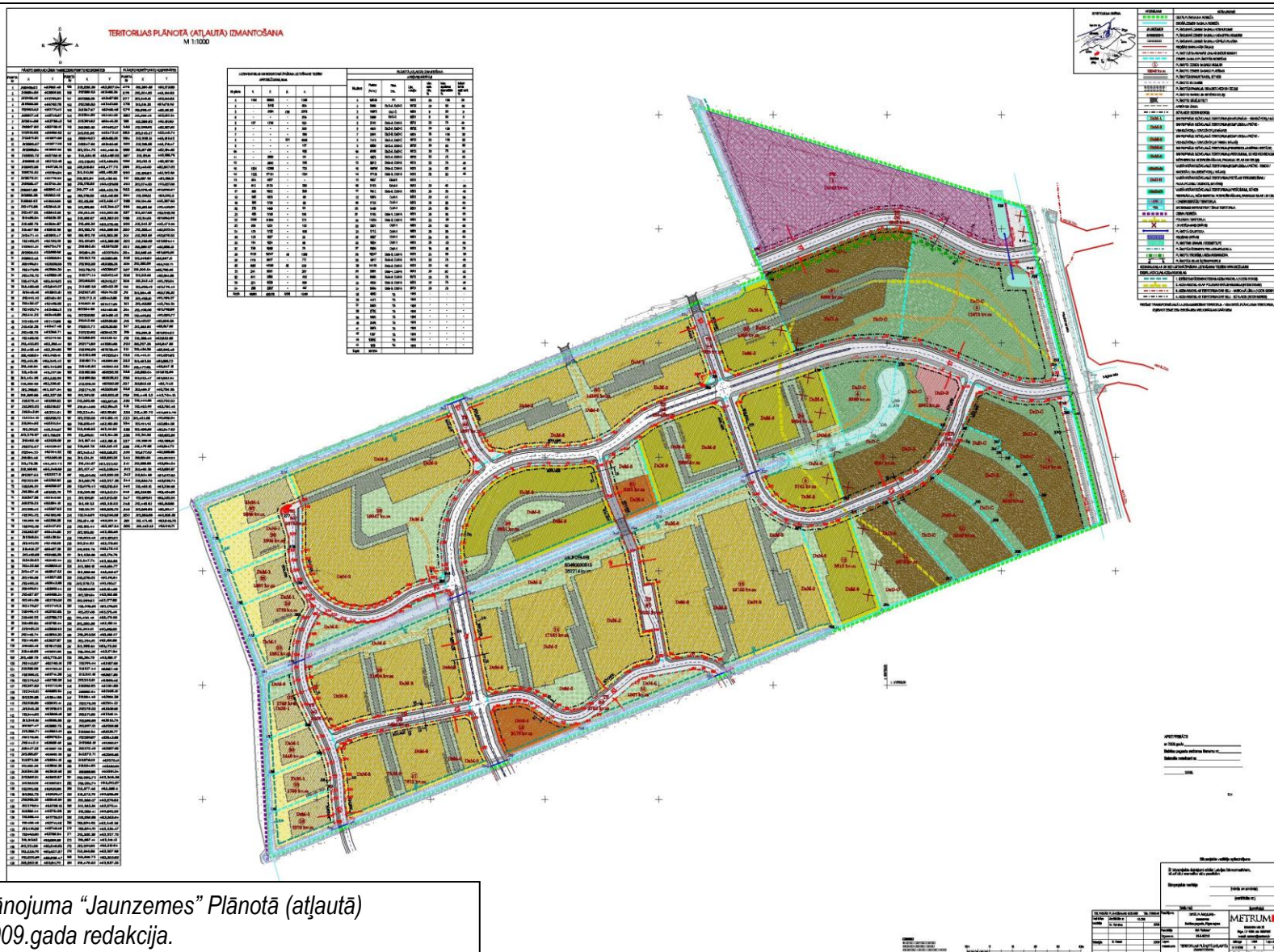
„Salienas” teritorijā atrodas esošas un plānotas rekreācijas zonas – Salienai privāti piederošas publiskās ārtelpas teritorijas, nosacītas piekļuves teritorijas robežās, kas ietver: bērnu rotaļu laukumus, meža parku, dārza parkus, ūdens tilpnes u. c. ar kontrolētu piekļuvi, uz kuru attiecas Salienas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

Saskaņā ar Rīgas rajona Babītes pagasta padomes 2008.gada 19.marta lēmumu Nr.4, 15§ „Par nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma izstrādi, projekta vadītāja un darba uzdevuma apstiprināšanu” tika uzsākta detālplānojuma izstrāde. 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” (pār-apstiprināts – 2009.gada 23.septembrī; turpmāk tekstā – Detālplānojums).

Ar Babītes novada pašvaldības domes 2013.gada 25.septembra lēmumu Nr.14 (7§) tika uzsākta detālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam „Graudi”, tādējādi turpinot jaunas dzīvojamās un publiskās apbūves attīstību Piņķu ciemā, ņemot vērā SIA „Saliena” izstrādāto teritorijas attīstības koncepciju un nekustamā īpašuma „Jaunzemes” detālplānojuma risinājumus. Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Graudi” ir apstiprināts ar Babītes novada pašvaldības domes 2015.gada 25.marta lēmumu Nr.5, 35§.



7.attēls. Detālpārskata "Jaunzemes" Plānotā (atļautā) izmantošana, 2009.gada redakcija.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. Detālplānojuma risinājumi

Detālplānojuma izstrāde tika veikta 2008./2009.gadā saskaņā ar tajā laikā spēkā esošo Babītes pagasta teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumiem Nr.883 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" (bija spēkā līdz 2009.gada 3.novembrim; turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr.883).

Atbilstoši MK noteikumu Nr.883 48.punktam, detālplānojuma sastāvā tika iekļautas sekojošas sastāvdaļas: 1. paskaidrojumu raksts; 2. grafiskā daļa; 3. teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi; 4. pārskats par detālplānojuma izstrādi. Atbilstoši MK noteikumu Nr.883 72.punktam, kā pašvaldības saistošie noteikumi tika izdota Detālplānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Izstrādātie Detālplānojuma grozījumi paredz grozījumus un precizējumus Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu daļā un grafiskajā daļā. Detālplānojuma grozījumi ir izstrādāti saskaņā ar MK noteikumiem Nr.711, MK noteikumiem Nr. 628 un Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumu 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojumu 2005.-2017.gadam ar grozījumiem.

Ņemot vērā minēto, detālplānojuma grozījumos ir detalizēti Babītes novada teritorijā spēkā esošie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, pielietojot arī noteiktos funkcionālo zonu nosaukumus un prasības to izmantošanai, pēc būtības nemainot plānoto (atļauto) izmantošanu, telpisko struktūru un apbūves stāvu skaitu, kas ir noteikta spēkā esošajā detālplānojumā.

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

Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojumā 2008.-2020.gadam un detālplānojumā noteiktās izmantošanas (funkcionālās zonas)		Babītes novada Babītes pagasta Teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem un detālplānojuma grozījumos noteiktās izmantošanas (funkcionālās zonas)	
nosaukums	apzīmējums	nosaukums	apzīmējums
Savrupmāju dzīvojamā teritorija	DzM-1; DzM-2; DzM-3; DzM-4; DzM-5	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija	DzS-1; DzS-2; DzS-3; DzS-4; DzS-5
Vairākstāvu dzīvojamā teritorija	DzD-A; DzD-B; DzD-C	Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	DzD-A; DzD-B; DzD-C
Komercestāžu teritorija	PK	Darījumu iestāžu apbūves teritorija	D
Satiksmes infrastruktūras teritorija	TS	Līnijbūvju apbūves teritorija	TL
Vairākstāvu dzīvojamā teritorija	DzD-C (daļa gar Priedaines ielu)	Parku un apstādījumu teritorija	DA

1) Plānotās apbūves attīstība.

Saskaņā ar spēkā esošo detālplānojumu teritorijas ziemeļu daļā ir realizēta daudzdzīvokļu māju apbūve un plānotais parks. Turpmākā teritorijas attīstība plānota atbilstoši noteiktajām funkcionālajām zonām - „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” (DzS), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD) un Darījumu iestāžu apbūves teritorija (D).

„Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzS) ir plānots ierīkot jaunus apbūves kvartālus, nosakot trīs atšķirīgas indeksētās teritorijas DzS-1, DzS-2, DzS-3 un DzS-4. Detālplānojumā noteiktā „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija” ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība. Apbūves kvartālos ar indeksu DzS3 ir atļauts izbūvēt gan savrupmājas, gan rindu ēkas, bet teritorijā ar indeksu DzS-4 plānots realizēt sabiedrisku būvi – privātu pirmskolas 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.

„Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” (DzD) ir plānots ierīkot apbūves kvartālu, nosakot teritorijas indeksu DzD-A un DzD-B. „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD-A) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir mazstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju būvniecība. „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD-B) ir teritorija kurā atļauta mazumtirdzniecības un pakalpojumu iestādes, kā arī sporta un rekreācijas būvju izbūve.

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, laukumi un publisko apstādījumu teritorijas (ar indeksiem TL, DzS-5, DzD-C un DA).

Teritorijās, kas noteiktas ar indeksu DzS-5 un DzD-C 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” DzS-5 un „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” (DzD-C) 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 savienjošās saiknes. DzS-5 plānotā teritorija ir ~1,1 ha, DzD-C plānotā teritorija ir ~1,5 ha, DA plānotā teritorija ir ~0,2 ha, bet plānoto un esošo ielu (TL) platība ir ~5,6 ha. Publiskās ārtelpas kopplatība sastāda ~8,5 ha, kas ir ~34% 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) un daudzstāvu (līdz 4 stāviem) dzīvojamo apbūvi. Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem plānotais savrupmāju skaits var sasniegt ~120, bet plānotais dzīvokļu skaits - ~300 dzīvokļi. Saskaņā ar Centrālās statistikas datu bāzes informāciju 2014.gadā Pierīgas reģionā vidēji ir reģistrēti 2,64 iedzīvotāji uz vienu mājāsaimniecību (<http://data.csb.gov.lv/>, resurss apskatīts 28.04.2015.). Līdz ar to aprēķinos izmantotais plānotais iedzīvotāju skaits ir 1110 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	29317 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	74 vietas (min. 1480 m ²)	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju ierīkot jaunu pirmskolas izglītības iestādi. Platība pietiekama, izvietojums precizējams būvprojektā. Blakus esošajā teritorijā „Graudi” ir paredzēta jaunas privātas izglītības iestādes būvniecība.
5. Vispārējās izglītības iestāde (pamatskola) – 1 vieta uz 10 iedzīvotājiem	111 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. Blakus esošajā teritorijā „Graudi” ir paredzēta jaunas privātas izglītības iestādes būvniecība.
6. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m ² uz 1000 iedzīvotājiem	150 – 180 m ²	Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izvietot tirdzniecības un pakalpojumu objektu kvartālā pie Salienas 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 detālplānojuma teritorijas 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.

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.

Nemot 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 visas plānotās ielas detālplānojuma teritorijā. Salienas ielā, Bulduru ielā, Vaivaru ielā, Dzintaru ielā un Lielupes ielā ir iespējams turpināt jau iesākto adresācijas sistēmu. Plānotajām ielām detālplānojuma teritorijā, kas grafiskās daļas plānā ir plānotas kā atsevišķas zemes vienības, ir priekšlikums piešķirt sekojošus ielu nosaukumus: Liedaga iela, Kolkas iela, Jūras iela, Jomas iela, Miera iela, Kāpu iela, Smilšu 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.

Izveidotā ielu struktūra plānota tā, 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 vietējas nozīmes iela - Salienas iela, kas ir jau izbūvēta un kuras turpinājums ir plānots arī uz dienvidiem no detālplānojuma teritorijas, šķērsojot spēkā esošā detālplānojuma "Graudi" teritoriju un nākotnē veidojot savienojumu ar esošo Albatrosa ielu un pašvaldības autoceļu.

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 piebrauktuviņu 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 piedādītajam Māsterplāna sadalījumam pa apbūves kārtām. Visi projektētie pasākumi sadalīti sekojošās kārtās. Detālplānojuma „Jaunzemes” teritorija ietilpst „Sub 1” un „Sub 2” apakškārtās.

Ņemot vērā meliorācijas pārkārtošanas skiču projekta risinājumus ir izstrādāta detālplānojuma „Jaunzemes” „Meliorācijas un lietus notekūdeņu savākšanas shēma”. Meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas un/vai pārkārtošanas risinājumi jāprecizē būvprojekta stadijā.

1.4.4. Inženierkomunikācijas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas esošās ekspluatācijas aizsargjoslas saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu. Detālplānojuma teritorija šobrīd daļēji ir neapbūvēta, līdz ar to arī nav tikai daļēji ir 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.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt visus nepieciešamos centralizētos inženierapgādes tīklus un objektus, rezervējot tiem nepieciešamo platību ielu šķēršprofilos un plānotās apbūves zemes gabalos, ievērojot Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības. Ņemot vērā minētā būvnormatīva 6. un 8.punkta nosacījumus, un ievērojot apstākļus, ka detālplānojums tiek izstrādāts kā spēkā esošā detālplānojuma grozījumi, kā arī teritorijā daļēji jau ir izbūvēta un/vai projektēta nepieciešamā inženierapgāde saskaņā ar 2009.gadā izstrādātā detālplānojuma risinājumiem, šie apstākļi ir uzskatāmi par ierobežotiem apstākļiem pazemes inženiertīklu izvietošanai.

1) Elektroapgāde un apgaismojums

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

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 skīču projektiem. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Kabeļu šķērsgrīzumus noteikt turpmākajā projektēšanas gaitā. Elektroenerģijas uzskaites paredzēt ārtipa ievadsadalnēs ar aktīvās un reaktīvās elektroenerģijas skaitītājiem AS „Sadales tīkls” darbiniekiem brīvi pieejamā, nenožogotā vietā.

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

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

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

Centralizētā ūdensapgādes izbūves varianti detālplānojuma teritorijā:

Detālplānojuma risinājumi paredz izbūvēt centralizētu ūdensvada tīklu, kas pievienots esošajai Piņķu ūdens apgādes sistēmai, ievērojot SIA "Babītes siltums" 26.01.2015. izsniegto nosacījumu Nr. 1.7.-12 prasības. 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 sūkņtava, 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.

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 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 detālplānojuma teritorija 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.

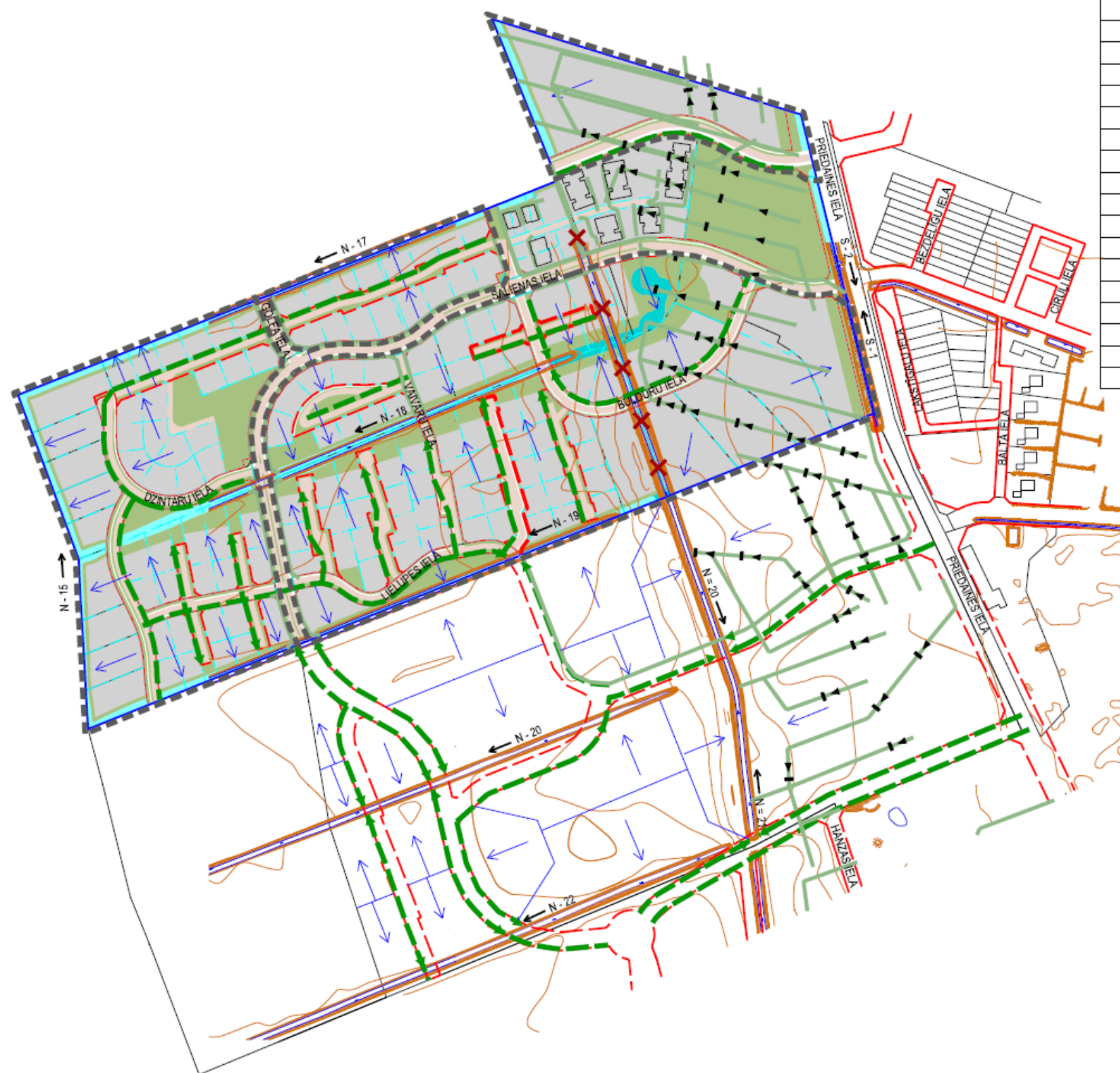
1.5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

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

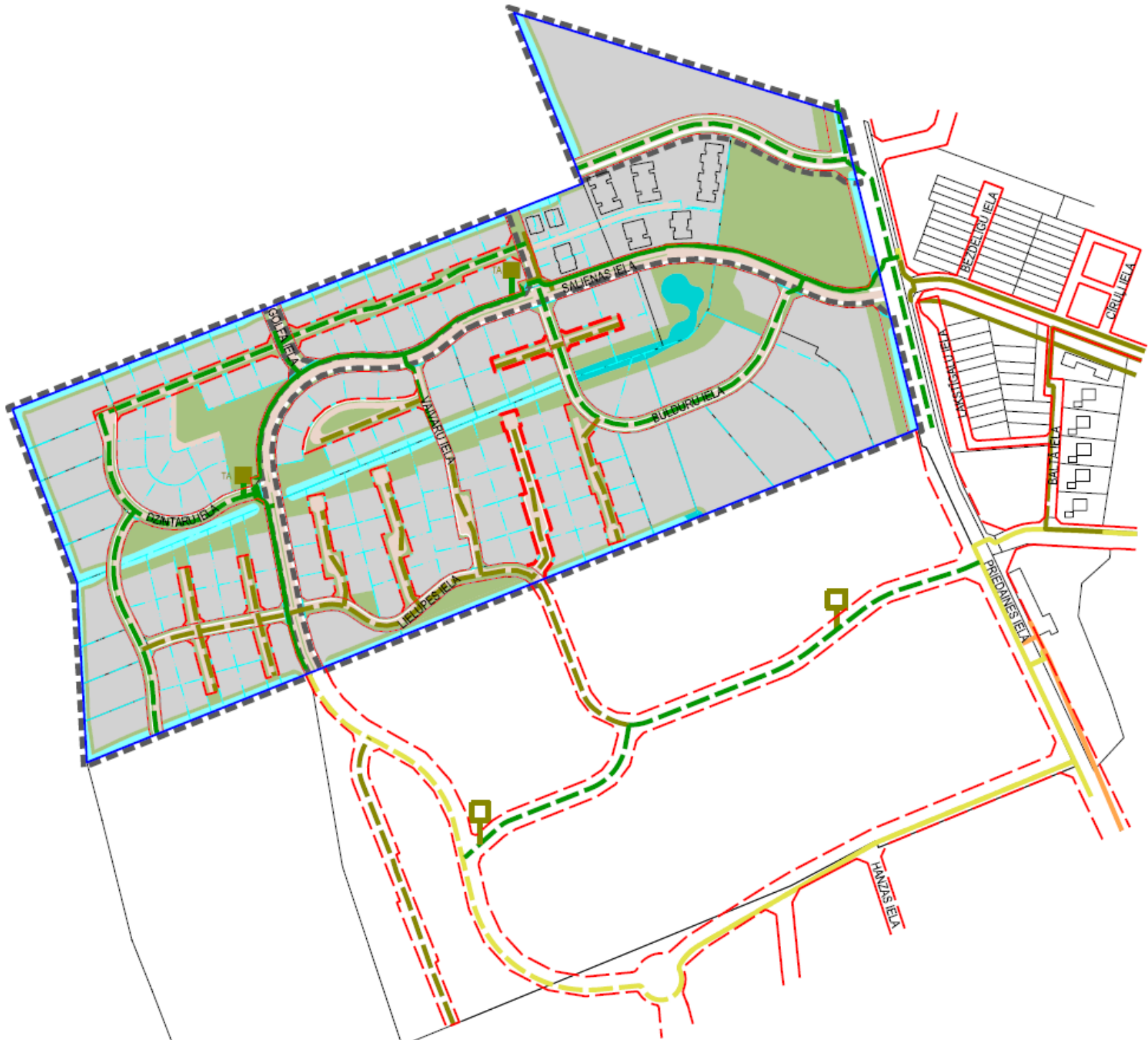
1.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TĪKLA ATTĪSTĪBAS SHĒMAS

MELIORĀCIJAS UN LIETUS NOTEKŪDEŅU SAVĀKŠANAS SHĒMA



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
---	DETĀLPĻĀNOJUMA ROBEŽA
---	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	ESOŠA ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	ESOŠA SARKANĀ LĪNIJA
---	PLĀNOTĀ SARKANĀ LĪNIJA
---	ESOŠA DRENĀŽA
---	PLĀNOTĀ DRENĀŽA
---	APBŪVES TERITORIJA
---	APSTĀDĪJUMU TERITORIJA
---	PLĀNOTĀ BRAUKTUVE
---	ESOŠS ŪDENS
---	PLĀNOTAIS ŪDENS
---	APBŪVE
N-19	SAGLABĀJAMĀ GRĀVJA NUMURS
→	GRĀVJA TECĒŠANAS VIRZIENS
---	APRĒĶINA BASEINA ROBEŽA
→	VIRSZEMES ŪDEŅU NOTECES VIRZIENS
✗	LIKVIDĒJAMS GRĀVJA POSMS
■	AIZTAMPONĒJAMS DRENU VADA GALS
▶	PASTĀVOŠĀS DRENAS PIEVIENOJUMS

ELEKTROAPGĀDES SHĒMA



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
---	DETĀLPLĀNOJUMA ROBEŽA
---	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	ESOŠĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	ESOŠĀ SARKANĀ LĪNIJA
---	PLĀNOTĀ SARKANĀ LĪNIJA
---	ESOŠS 10 kV KABELIS
---	ESOŠĀ GAISVADU LĪNIJA
---	PLĀNOTAIS 0,4 kV KABELIS
---	PLĀNOTAIS 10 kV KABELIS
---	ESOŠĀ 10 kV ELEKTRĪBAS KABEĻU ZONA
---	PLĀNOTĀ ELEKTRĪBAS KABEĻU ZONA
TA	ESOŠĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
□	PLĀNOTĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
---	APBŪVES TERITORIJA
---	APSTĀDĪJUMU TERITORIJA
---	PLĀNOTĀ BRAUKTUVE
---	PLĀNOTAIS INŽENIERKOMUNIKĀCIJU KORIDORS
---	ŪDENS
---	APBŪVE