



2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas. Mainoties teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētajiem Latvijas normatīvajiem aktiem jāievēro aktuālā to redakcija vai noteiktās jomas attiecīgajā piemērošanas brīdī spēkā esošais normatīvais akts.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
4. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
5. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, 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 šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Visās teritorijās atļautā izmantošana

6. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot Apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un būvju būvniecībai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļauto izmantošanu, kā arī:
 - 6.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 6.2. inženierbūvju būvniecībai;
 - 6.3. ielas, ceļa vai piebrauktuves izbūvei;
 - 6.4. automašīnu (ar pilnu masu līdz 3,5 tonnām) novietošanai, ja tas nav pretrunā ar vides aizsardzības prasībām;
 - 6.5. palīgizmantošanai, kas:
 - 6.5.1. pakārtota galvenajai izmantošanai un papildina to;
 - 6.5.2. izvietota tajā pašā zemesgabalā, kur galvenā izmantošana- ēka vai būve;
 - 6.5.3. nav izmantojama dzīvošanai, ja Apbūves noteikumos nav noteikts citādi.

2.2. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

7. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.



8. 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:
 - 8.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
 - 8.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 8.3. esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, pārbūve un/vai rekonstrukcija.
9. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas būvprojektu.
10. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 20 cm ir jāaskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
11. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma-uzbēruma) dīķos.
12. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

2.3. Aizsardzība pret troksni

13. Jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis dzīvojamām mājām un to teritorijām.
14. Trokšņa samazināšanas līdzekļu efektivitātes aprēķina metodiku, kā arī galvenās prasības projektēšanai nosaka atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
15. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

16. Autonovietņu skaitu dzīvojamām vai būvēm nosaka tehniskā projekta stadijā, 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 ielas vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpagalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamiem attālumiem no ēkām.
18. Stāvvietas zemesgabalā projektē iepretim garāžai vai auto nojumei, ja netiek izbūvēta garāža vai auto nojume stāvvietu izvieto sānu pagalmā.
19. Stāvvietas zemesgabalā projektē tā, lai neviena transportlīdzekļa daļa neprojectētos gājēju celiņā, piebraucama ceļā vai ielas zonā.



20. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā uz katru savrupmāju paredzēt ne vairāk kā 2 autostāvvietas. Nepieciešamās autostāvvietas jāizvieto Savrupmāju dzīvojamā teritorijas zemesgabalos.

2.5. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai

21. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā Nekustamā Īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem ledzīvotājiem.
22. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.
23. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
24. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkottus ziņojumu dēļus.
25. Žogu izbūve:
- 25.1. vispārīga gadījumā – par zemesgabala robežu;
 - 25.2. ielas (ceļa) pusē:
 - 25.2.1. nav pieļaujama žogu izbūve visā zemesgabala platumā, pret galveno fasādi. Žogus izbūvē ne vairāk kā 30% no zemesgabala frontes pret ielu;
 - 25.2.2. pa sarkano līniju, izņemot 21.2.1. punktā minēto;
 - 25.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām vai ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 metru no grāvja krants;
 - 25.4. žogu augstums 1,2 metri;
 - 25.5. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru, materiālu, krāsu toni un augstumu apbūves kvartāla robežās;
 - 25.6. priekšpagalmā aizliegts pielietot sieta tipa nožogojumu.

2.6. Apbūves izvietojums

26. Būvlaide:
- 26.1. 6 metri no Salienas un Bulduru ielas sarkanajām līnijām;
 - 26.2. 4,5 metri no Jomas un Piekrastes ielu sarkanajām līnijām;
 - 26.3. 3 metri no pārējām ielu sarkanajām līnijām;
 - 26.4. palīgēka, ja tiek bloķēta ar dzīvojamo ēku, 3 metru attālumā no Jomas ielas un Piekrastes ielas sarkanajām līnijām, 1,5 metru attālumā no Vaivaru, Niedru, Nīcas, Miera, Kāpu Smilšu un Saullēkta ielu sarkanajām līnijām.
27. Ēkas un būves atļauts izvietot ne tuvāk zemesgabala robežām kā noteikts ugunsdrošības būvnormatīvos. Ēkas un būves izvietot tuvāk, vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina ieraksts tehniskā projekta ģenerālplānā vai zemesgrāmatā.
28. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
- 28.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 metri, ja



- tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvu aktu prasības;
- 28.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
- 28.3. šo noteikumu 28.1. un 28.2. punktos minēto attālumu un noteikto apbūves līniju atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
29. Izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5 metru attālumā no koplietošanas grāvja augšējās krants. Gadījumā, ja saskaņā ar meliorācijas sistēmas rekonstrukcijas projektu tiek izmainīta grāvja novietne vai grāvis tiek aizbērts, attiecīgi mainās apbūves līnijas novietojums.
30. Ēkas fasādi pret ielu izvieto maksimāli vienā plaknē ar blakus esošā zemesgabala ēkas fasādi kvartāla ietvaros.
31. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.
32. Ēku stilistika atbilstoši grafiskā materiāla „APBŪVES AUGSTUMA UN APBŪVES STILU SASAISTES PLĀNS” nosacījumiem:
- 32.1. noteiktais ēku tipa kvartāls sastāvs no ēkām, kuras veidotas vienā arhitektūras stilā (viens ēkas tips). Blakus esošajos kvartālos drīkst atrasties ēkas, kuras veidotas vienā stilā vai ēkas, kas veidotas stilā, kurš atbilst pievienotajai „ĒKU ARHITEKTŪRAS STILU SASAISTES SHĒMA”.

2.7. Zemes vienību veidošanas kārtība

33. Esošo zemes vienību sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, ņemot vērā plānotās ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un citus detālplānojuma nosacījumus.
34. Plānotās ielas jāizdala kā atsevišķas zemes vienības.
35. Zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.
36. Pieļaujama zemesgabalu apvienošana un robežu parkartošana neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja plānotajām zemes vienībām tiek nodrošināta piekļūšana no ceļa vai ielas;
37. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā Babītes novada Piņķu ciema esošo ielu nosaukumus un detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumu priekšlikumus.

3. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

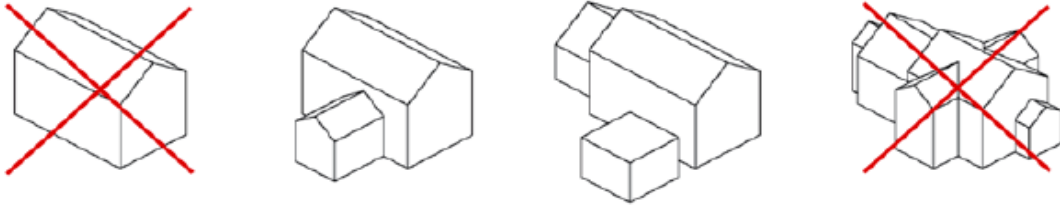
38. Atļautā izmantošana **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-5)** ir:
- 38.1. apstādījumi;
- 38.2. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš);
- 38.3. hidrobūves (meliorācijas grāvis, sūkņu stacija);
- 38.4. inženiertehniskās infrastruktūras būves (virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, cauruļvadi, kabeļi, utml.)
39. Apbūves tehniskie parametri šajā teritorijā netiek noteikti, bet teritorijas platības kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 80%.



40. Zemes gabala minimālais lielums šajā teritorijā netiek noteikts. Detālplānojumā paredzētās Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS-5) atļauts veidot kā atsevišķas zemes vienības, kopā ar tām piegulošo ielu teritorijām, vai pievienot pie tām piegulošo apbūves kvartālu zemes vienībām, attiecīgi piegulošās zemes vienības frontes platumā.
41. Atļautā izmantošana **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-6)** - dzīvojamā māja - savrupmāja, transporta apkalpojošā infrastruktūra (autostāvvietā), ja to paredz visā zemes gabalā.
42. Palīgizmantošana - saimniecības ēkas.
43. Apbūves parametri:
 - 43.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 30%;
 - 43.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija - 40%;
 - 43.3. maksimālā apbūves intensitāte - 60%;
 - 43.4. maksimālais augstums saskaņā ar grafisko materiālu - APBŪVES AUGSTUMA PLĀNS UN APBŪVES STILU SASAISTES PLĀNS:
 - 43.4.1. zona Nr.1 - 9m;
 - 43.4.2. zona Nr.2 - 8m;
 - 43.4.3. saimniecības ēkai - 3,5 metri.
44. Zemes gabala minimālais lielums - 600 m².
45. Dzīvojamo ēku skaists zemesgabalā - 1 dzīvojamā ēka.
46. Maksimālais palīgēku skaists zemesgabalā - 2 palīgēka.
47. Detālplānojuma teritorijā pieļaujams izvietot četrus galvenos ēku arhitektoniskos tipus. Prasības ēku tipiem skatīt Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu pielikumos Nr.1, 2, 3 un 4.
48. Prasības apbūvei:
 - 48.1. ēkas otrā stāva sānu sienas, izņemot Ēku tipu Nr.2 un Ēku tipu Nr.3, nedrīkst pārsniegt 1,6m augstumu no grīdas līmeņa līdz jumta konstrukcijas apakšējai virsmai;
 - 48.2. bēniņu sānu sienas nedrīkst pārsniegt 0,3m augstumu no pārseguma līmeņa līdz jumta konstrukcijas apakšējai virsmai;
 - 48.3. dūmvadu un ventilācijas izvadi nedrīkst būt augstāki par 1m virs jumta kores vai parapeta malas;
 - 48.4. nav atļauta tehniskā stāva izbūve, kas atrodas ēkas augšējā daļā - tehniskais jumta stāvs utml;
 - 48.5. apbūve plānojama bez pagrabstāva, zem apbūves pieļaujams izvietot tehniskās telpas. Piekļuve tehniskajām telpām veidojama no ēku iekšpuses;
 - 48.6. minimālais dzīvojamās ēkas telpu griestu augstums 2,6m, tehniskajās telpās 2,3m. Rekonstrukcijas vai renovācijas gadījumā atļauts saglabāt esošo griestu augstumu;
 - 48.7. ja dzīvojamā ēka projektēta ar slīpu jumtu, tad atsevišķi stāvošu palīgēku atļauts projektēt arī ar lēzeno jumtu, savukārt, ja dzīvojamā ēka projektēta ar lēzeno jumtu, tad atsevišķi stāvošu palīgēku atļauts projektēt tikai ar lēzeno jumtu.



- 48.8. Ielas fasādēs aizliegts izmantot – skulpturālas detaļas, vēja virzienu rādītāji utml;
- 48.9. aizliegts ēkas veidot ar no būvobjekta izvirzītiem torņiem vai līdzīgi;
- 48.10. ēkas kopējais apjoms un masa jāveido no diviem līdz trīs apjomu kopumiem:



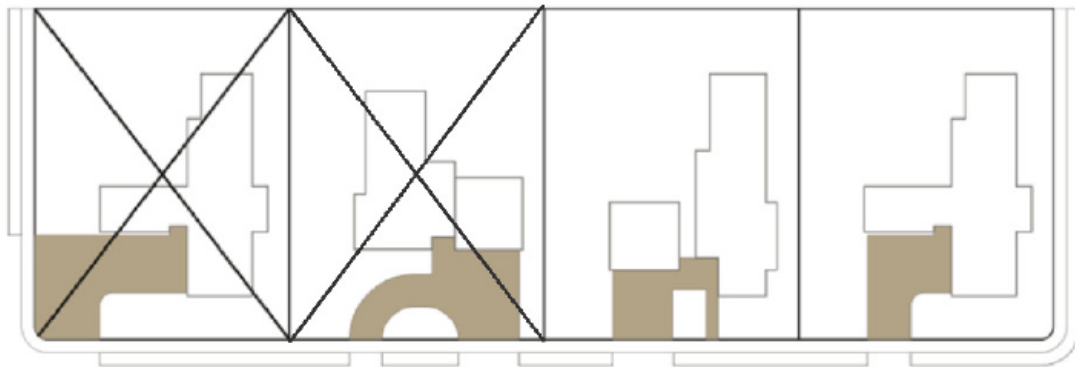
Attēls Nr.1.

- 48.11. maksimālā dzīvojamās ēkas lietderīgā platība
 - 48.11.1. ja zemesgabala platība ir līdz 1200m² ieskaitot – dzīvojamās ēkas lietderīgā platība 200m²;
 - 48.11.2. ja zemesgabala platība ir virs 1200m² - dzīvojamās ēkas lietderīgā platība 300m²;
- 48.12. Minimālā dzīvojamās ēkas stāva platība 70m². Dzīvojamās ēkas kopējo platību (m²) nosaka, summējot visu ēkas stāvu (arī pagrabstāva un mansarda stāva) platību starp ārējo iekšējām virsmām, kā arī ārtelpu – balkonu, lodžiju un terašu – platību. Bēniņu (tehnisko bēniņu) un tehniskās pagrīdes platību dzīvojamās ēkas kopējā platībā neieskaita.
- 48.13. aizliegts veidot garākas fasādes par 7m bez logiem vai arhitektūras elementiem tajā. Fasādēs pret ielu aizliegts veidot sienas, kas garākas par 5 metriem bez logiem, durvīm vai vārtiem;
- 48.14. ēkas cokola augstumu nav ieteicams veidot augstāku par 30cm, maksimālais pieļaujamais cokola augstums 50cm;
- 48.15. koka apdare pielietojama ne vairāk kā 30% no kopējā fasāžu apjoma;
- 48.16. ēkas fasādēs pielietot ne vairāk kā trīs galvenos apdares materiālus, apdares toņiem jābūt savstarpēji saskaņotiem;
- 48.17. fasādēs aizliegts pielietot spilgta toņa (akcentēts tonis, kas izceļas no kopējā būvobjekta) apdares materiālus – spilgtas vai kontrastētas krāsas materiālus atļauts pielietot tikai atsevišķās detaļās un galvenajām ieejas durvīm;
- 48.18. fasādes apdarē aizliegts pielietot sekojošus materiālus: atspīdoši materiāli, metāla vai kompozītmateriāla jumta segumu kas atdarina citu materiālu (piemēram dakstiņus utml.), bitumena vai kompozītmateriāla viļņotās jumta loksnes, cinkotas apdares jumta segumu, salmu vai koka jumta segumu, guļbaļķus
- 48.19. fasādēs aizliegts izvietot apaļus un daudzstūru formas logus;
- 48.20. Fasādēs aizliegts pielietot apmetumu "lietutiņš" vai ekvivalentu
- 48.21. apbūves kvartāla robežās ēkām ar slīpiem jumtiem jāpielieto vienots jumta materiāls un tonis.

- 49. Prasības palīgēkām:



- 49.1. garāžas un auto nojumes izvietojuma zemesgabala sānu pagalmā;
 - 49.2. palīgēkām jābūt vienotā arhitektūras stilā ar dzīvojamo ēku;
 - 49.3. piebraukšana garāžai vai auto nojumei no zemesgabala priekšpagalma;
 - 49.4. brīvi stāvošas palīgēkas, (pirtis vai tamlīdzīgas ēkas) izvietojuma zemesgabala iekšpagalmā;
 - 49.5. stāvu skaists – 1 stāvs, augstums – 3,5 metri.
50. Pieklūšana zemesgabaliem paredzēta no ielas, kas atbilst norādītajai adrese un attēlam Nr.2. Piebrauktuves precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā.



Attēls Nr.2.

51. Prasības labiekārtojumam:
- 51.1. ēkas priekšpagalmu paredzēt apzaļumotu un ar apstādījumiem, veidojot reprezentatīvu ielas ārtelpu, pielietojot lokālas izcelsmes, salizturīgu augu sortimentu;
 - 51.2. terases atļauts izbūvēt tikai zemesgabala sānu un aizmugures pagalmos, bet ne tuvāk kā 4m no kaimiņa zemesgabala robežas;
 - 51.3. priekšpagalmā katram zemesgabalam jāparedz un jāiestāda vismaz viens lapu koks, kociem jābūt izvietotiem vienā iedomātā līnijā ar blakus zemesgabaliem. Rekomendētie koki – pīlādis, kļava un liepa;
 - 51.4. ēkas priekšpagalmā un stūra zemesgabaliem atļauts veidot apzaļumotus „vaļņus” atbilstoši esošai apbūvei Salienā;
 - 51.5. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Pašvaldību un Detālplānojuma teritorijas esošo ielu, parku, apstādījumu un pieguļošo teritoriju apsaimniekotāju.

4. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL)

52. Atļautā izmantošana:
- 52.1. transporta infrastruktūras objekti:
 - 52.1.1. piebrauktuve;
 - 52.1.2. laukums;
 - 52.1.3. autostāvvietas;



- 52.1.4. komersantu ceļš;
 - 52.1.5. gājēju ceļš;
 - 52.1.6. iela;
 - 52.2. hidrobūves:
 - 52.2.1. meliorācijas grāvis;
 - 52.2.2. sūkņu stacija;
 - 52.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 52.4. apstādījumi.
53. Ielu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

54. Detālplānojums īstenojams pa kārtām, ņemot vērā jau veiktos darbus detālplānojuma "Jaunzemes" teritorijā. 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.
55. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.2. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.
56. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
57. 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.
58. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma grozījumu apstiprināšanas.
59. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.



ĒKU TIPS NR.1



1. Maksimālie atļautie ēku augstumi, stāvu skaits:

- 1.1. divu stāvu dzīvojamā ēka – 9m;
- 1.2. pusotra stāva dzīvojamā ēka – 8,5m;
- 1.3. viena stāva dzīvojamā ēka – 8m;
- 1.4. palīgēkas – 3,0 m.

2. Ēkas forma un būvapjoms:

- 2.1. atļautais jumta tips dzīvojamai ēkai - divslīpju jumts,
- 2.2. atļautais jumta slīpums dzīvojamai ēkai 40-50 grādi, ar slīpuma attiecību pēc iespējas tuvāk 1:1. Ēkas galveno būvapjomu pieļaujams miksēt ar lēzenā jumta būvapjomu, kura apbūves laukums nepārsniedz 50% no divslīpju apjoma apbūves laukuma;
- 2.3. garāža vai autoņojume izvietojama atsevišķā būvapjomā, vai bloķēta ar dzīvojamo ēku. Ja garāža izvietota brīvi stāvoši – to rekomendēts savienot ar dzīvojamo ēku ar segtu nojumi vai līdzīgi. Palīgēku veidot ar lēzeno jumtu;



- 2.4. dzīvojamās ēkas divslīpu jumts veidots kā arhitektūras detaļa;
 - 2.5. ēkas divslīpu jumts veidots bez vai ar minimālu jumta pārkari / karnīzi uz sānu fasāžu pusi. Maksimālā pieļaujamā jumta pārkare uz sānu fasāžu pusi 25cm. Ēku gala fasādes pieļaujama lielāka jumta pārkare, ja tā veidota kā arhitektoniska detaļa, kas papildina ēkas vizuālo tēlu. Maksimālā jumta pārkare gala fasādēs 60cm.
3. Ēkas fasādes:
- 3.1. ēkas galvenajā fasādē pret ielu pielietot vismaz 60% stiklojuma no kopējā fasādes laukuma – tai skaitā logi, ārdurvis, vitrīnas, stikla fasādes sistēmas (arī no iekšpuses krāsots stikls vai līdzīgi). Gala fasādē pret ielu izmantot logu identiski sienas plaknes formai – jumta slīpumam (piecstūra formas);
 - 3.2. ēkas fasādēs pielietot tikai vertikālu un horizontālu materiālu un stiklojuma dalījumu, izņemot ārējo kontūru gar jumta segumu, aizliegts slīps dalījums;
 - 3.3. jumta seguma materiāls – betona vai māla dakstiņi, metāla (tikai vertikālo šuvju profili);
 - 3.4. atļautie fasādes apdares materiāli – plākšņu apdares materiāli, stikls, dakstiņš, apmetums, dabīgs koks. Ja jumtam tiek pielietots metāla segums, to atļauts pielietot arī sānu sienu plaknēs;
 - 3.5. koka apdare ēkas galvenajā fasādē atļauta tikai arhitektūras detaļām *utml.*;
 - 3.6. aizliegts izvietot no jumta plaknes izbīdītus apjomus;
 - 3.7. ēkas galvenajam būvapjomam jābūt simetriskam;
 - 3.8. rekomendēts pielietot koka logu, ārdurvju un vitrīnu rāmjus;
 - 3.9. fasādēs var pielietot dekoratīvus vai funkcionālus logu slēgus, koka statņus *utml.*;



ĒKU TIPS NR.2.



1. Maksimālie atļautie ēku augstumi, stāvu skaits:
 - 1.1. divu stāvu ēka – 9m;
 - 1.2. viena stāva ēka – 7m;
 - 1.3. palīgēkas – 3,5m.
2. Ēkas forma un būvapjoms:
 - 2.1. atļautais jumta tips dzīvojamai ēkai - četrslīpu jumts,
 - 2.2. maksimālais atļautais jumta slīpums dzīvojamai ēkai - 15 grādi. Divstāvu ēkas pirmā stāva apjomu pieļaujams veidot ar lēzeno jumtu, divām jumta sānu plaknēm pieļaujams slīpums maksimāli 30 grādi (savietojumā ar 15 grādu plaknēm);
 - 2.3. garāža vai autoņojume izvietojama bloķēta vai daļēji integrēta dzīvojamā ēkā. Palīgēku atļauts bloķēt ar dzīvojamo ēku, vai daļēji integrētu ēkā – maksimāli atļauts dzīvojamās ēkas daļā izvietot 50% no palīgēkas platības;
 - 2.4. dzīvojamās ēkas jumts veidots ar vismaz 0,5m pārkari pār ārsienām;



- 2.5. galveno ieeju ēkā paredzēt segtu ar lēzenu jumtu vai jumtiņu. Pieļaujams galveno ieeju veidot iedziļinātu būvapjomā un to segt ar galvenā būvapjoma jumtu.

3. Ēkas fasādes:

- 3.1. ēkas galvenajā fasādē pret ielu pielietot plašus stiklojumus, vismaz 30% no fasādes plaknes – tai skaitā logus, ārdurvis, vitrīnas, fasāžu sistēmas. Nav pieļaujama atsevišķu mazu logu, kas zemāki par 1,2m, pielietošana galvenajā fasādē pret ielu. Mazus logus galvenajā fasādē atļauts izvietot, tikai integrējot tos stikla fasādes sistēmā vai apvienojot ar lielāku logu sistēmu. Rekomendēts logus izvietot sadrumstaloti – vairāk atsevišķu logu. Logu stiklojuma plakni sadalīt ar rāmi vai franču tipa balkona margām otrā stāva būvapjomā;
- 3.2. ēkas fasādēs pielietot tikai vertikālu un horizontālu materiālu un stiklojuma dalījumu, aizliegts slīps dalījums;
- 3.3. jumta seguma materiāls – metāls, māla vai betona dakstiņi, tumšā tonī (neitrāli pelēks);
- 3.4. atļautie fasādes apdares materiāli – augstvērtīgs apmetums, stikls, ķieģeļflīžu vai akmens apdare detaļām vai atsevišķiem būvapjomiem. Materiālu izvēlei jābūt saskaņā ar kvartālā jau uzbūvēto ēku fasādēs pielietotiem materiāliem un toņiem;
- 3.5. koka apdare atļauta tikai jumta karnīzes apdarei, logu rāmjiem;
- 3.6. aizliegts izvietot no jumta plaknes izbīdītus apjomus;
- 3.7. karnīzes veidot slēgta tipa - nav pieļaujams veidot atsegtas jumta spāres vai citus nesošos elementus. Karnīzes apakšējo daļu rekomendējams veidot ar horizontālu apdari, nevis slīpumā;
- 3.8. vismaz 60% no stāva platības izvietot ēku 1. stāvā – dzīvojamās ēkas un palīgēkas kopsummā;
- 3.9. fasādēs rekomendēts pielietot dekoratīvus vai funkcionālus logu slēgus;
- 3.10. fasādēs aizliegts veidot ar zelmeni;
- 3.11. terasi segt ar dekoratīvu vai funkcionālu jumtiņu, kas izvietots uz kolonnām;
- 3.12. fasādē atļauts pielietot sekojošus koka elementus – logu slēgus, dekoratīvas retinātu koka statņu sienas;
- 3.13. palīgēku atļauts izvietot blokēu ar dzīvojamo ēku vai daļēji integrētu ēkā – maksimāli atļauts dzīvojamās ēkas daļā izvietot 50% no palīgēkas platības. Neintegrētā daļa izbūvējama viena stāva augstumā, integrētai daļai atļauts pieslēgt citas telpu grupas (tehniskā telpa, noliktava utml.), kas netiek skaitīts palīgēkas integrētajā platībā.



ĒKU TIPS NR.3.



1. Maksimālie atļautie ēku augstumi, stāvu skaits:
 - 1.1. divstāvu ēka - 7m;
 - 1.2. vienkārtīga ēka - 5m;
 - 1.3. palīgēka - 3,5m.
2. Ēkas forma un būvapjoms:
 - 2.1. atļautais jumta tips dzīvojamai ēkai - lēzens jumts;
 - 2.2. atļautais jumta slīpums dzīvojamai ēkai līdz 5°;
 - 2.3. garāža vai auto nojume izvietojama atsevišķā būvapjomā vai bloķētā ar dzīvojamo ēku;
 - 2.4. dzīvojamās ēkās būvapjoms jāveido no kubiskām vai taisnstūra formām un apjomiem.
3. Ēkas fasādes:



- 3.1. ēkas galvenajā fasādē pret ielu pielietot vismaz 30% stiklojuma no kopējā fasādes laukuma – tai skaitā logi, ārdurvis, vitrīnas, stikla fasādes sistēmas (arī no iekšpuses krāsots stikls vai līdzīgi);
- 3.2. ēkas fasādēs pielietot tikai vertikālu un horizontālu materiālu un stiklojuma dalījumu, aizliegts slīps dalījums;
- 3.3. ēkas fasādē jāatklāj ēkas struktūras elementu biezums, pielietojami iespaidīgi konstruktīvie elementi;
- 3.4. jumta seguma materiāls – ruļļveida bituma vai PVC bāzes jumta seguma materiāls vai vertikālo šuvju profila (arī valcprofila) tērauda jumta loksnes segums;
- 3.5. atļautie fasādes apdares materiāli – apmetums, plākšņu apdares materiāli, stikls, dabīgs koks;
- 3.6. koka apdare ēkas galvenajā fasādē atļauta ne vairāk kā 50% no kopējā ielas fasādes laukuma. Koka apdari rekomendēts izvietot segtu zem jumta vai būvapjoma pārkares;
- 3.7. kā galveno arhitektūras elementu pielietot uzsvērtu arhitektonisku rāmi ap būvapjomu un/vai jumta vai būvapjoma pārkares pārkari pār pirmo stāvu, vizuāli piesaistoši pārkares elementi;
- 3.8. logus un vitrīnas galvenajā fasādē pret ielu rekomendēts veidot no grīdas līmeņa līdz griestiem, pieļaujams to kombinēt ar necaurredzamu stiklu (krāsotu no iekšpuses vai līdzīgi);
- 3.9. aizliegts izvietot vairāk par 0,3m no jumta plaknes izbīdītus jumta logus;
- 3.10. nav pieļaujama kolonnu izmantošana ēkas ārpuse;
- 3.11. apdarē pielietojams balts apmetums vai neitrālas fasādes krāsas.



PIELIKUMS NR.4.

ĒKU TIPS NR.4.



1. Maksimālie atļautie ēku augstumi, stāvu skaits:
 - 1.1. vienkārtīga ēka 5m;
 - 1.2. divkārtīga ēka – 9m;
 - 1.3. palīgēka – 3,5m.
2. Ēkas forma un būvapsoms:
 - 2.1. atļautais jumta tips dzīvojamai ēkai – vienkāršs vai divkārtīgs jumts (kombinēti divi būvapsomi ar vienkāršu jumtu), atsevišķam būvapsomam pieļaujams lēzenais jumts (ne vairāk kā 50% no apbūves laukuma);
 - 2.2. maksimālais vienkāršs jumta slīpums – 20 grādi;
 - 2.3. jumts veidots ar vai bez pārkares pēc sekojoša principa:
 - 2.3.1. vienkāršs jumts veidots ar pārkares pār visām sienu plaknēm;



- 2.3.2. vienslīpnes jumts veidots bez pārkares pār sānu sienām, veidojot pārkari tikai gala fasādēs, veidojot dekoratīvu rāmīti;
 - 2.3.3. galvenais būvapjoms ar lēzeno jumtu veidots bez jumta pārkares, jūta pārkari, paredzot tikai horizontāliem elementiem;
 - 2.4. garāža vai auto nojume izvietojama atsevišķā būvapjomā, vai bloķēta ar dzīvojamo ēku.
3. Ēkas fasādes
- 3.1. fasādēs atļauts pielietot - koka apdari, plākšņu apdares materiālu, apmetumu, atsevišķiem elementiem – dabīgais akmens betons;
 - 3.2. karnīzes pieļaujams veidot slēgta tipa vai ar atsegtiem koka elementiem (spārēm);
 - 3.3. izvairīties no lieku detaļu elementu pielietošanas fasādēs;
 - 3.4. ēkas fasādēs aizliegts pielietot masīvas kolonnas;
 - 3.5. pielietot plašu stiklojumu ēkas gala fasādēs;
 - 3.6. pieļaujams jumta segums - metāla (tikai vertikālo šuvju profili);
 - 3.7. ēkas fasādēs pielietot tikai vertikālu un horizontālu materiālu un stiklojuma dalījumu, aizliegts slīps dalījums;
 - 3.8. jumta vai horizontālo plakņu pārkares veidot ar vismaz 0,5m pārkari;
 - 3.9. logiem un vitrīnām rekomendēts izmantot koka rāmjus;
 - 3.10. divstāvu ēkām pieļaujams veidot otrā stāva būvapjoma pārkari pār pirmo stāvu;
 - 3.11. galveno ieeju ēkā veidot segtu ar lēzeno jumtu, ēkas būvapjomu vai vienkāršu apjomam - ar ēkas galveno jumtu vai lēzeno jumtu;
 - 3.12. fasādēs pamatapjomam pielietot neitrālus toņus – balts, pelēks, melns – kombinācijā ar dabīgo koku, vai piemēram apmetums ar plākšņu apdari.