



2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai, kas noteikta ar Babītes novada pašvaldības domes 2016.gada 30.marta lēmumu Nr.5, 24.§ „Par nekustamo īpašumu „Andrejsoni”, „Darījumu zona”, „Industriālais parks”, „Sporta halle”, „Strēles” un Jūrmalas ielā 3, Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu”.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši spēka esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam.
3. 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”.
4. 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.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. 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.
7. Apbūves noteikumos lietotie termini:
 - 7.1. **apbūves blīvums** - procentos izteikta zemesgabala apbūves laukuma attiecība pret tā platību;
 - 7.2. **apbūves intensitāte** – procentos izteikta virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību;
 - 7.3. **apbūves līnija** – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;
 - 7.4. **brīvā (zaļā) teritorija** - zemesgabala neapbūvētā platība, no kā atskaitīta autostāvvietu un piebraucamo ceļu platība. Apbūves noteikumos izteikta procentos no zemesgabala platības;
 - 7.5. **būvlaide** – līnija, kas nosaka attālumu no sarkanās līnijas līdz apbūvei;
 - 7.6. **darījumu iestāde** - ēka, būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta banku, apdrošināšanas sabiedrību, viesnīcu un tām līdzīga lietojuma ēku, biroju, gadatirgu, izstāžu, kongresu



- un konferenču centru, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietojumam, bet neietver ražošanu vai vairumtirdzniecību;
- 7.7. **degvielas uzpildes stacija** - ēka vai būve uz zemesgabala, kas plānota, izmantota vai nodomāta degvielas, eļļas un smērvielu pārdošanai, kā palīgizmantošanu ietverot citu tirdzniecību un pakalpojumus, piemēram, kafejnīcu, automašīnu mazgāšanu;
- 7.8. **dzīvoklis kā palīgizmantošana** - ēka vai tās daļa, kas plānota, izmantota, vai nodomāta kā atsevišķa norobežota dzīvojamā platība, kas sastāv no vienas vai vairākām istabām, virtuves un palīgtelpām uz tāda zemesgabala, kur dzīvojamā māja nav galvenais atļautais zemes izmantošanas veids;
- 7.9. **izglītības iestāde** - izmantošana, kas ietver iestādi pirmsskolas, pamata, vidējās un augstākās izglītības iegūšanai, tajā skaitā speciālās, profesionālās un pieaugušo izglītības iestādi, kā arī iestādi bērnu un jaunatnes brīvā laika nodarbībām;
- 7.10. **kultūras iestāde** - ēka, kas plānota, izmantota vai nodomāta kultūras centram, teātrim, kinoteātrim, koncertzālei, universālas izmantošanas zālei, muzejam, bibliotēkai, mēdiju centram vai līdzīgai izmantošanai;
- 7.11. **pārvaldes iestāde** - ēka vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta nekomerciāliem nolūkiem un ietver valsts, pašvaldības un tās dienestu pārvaldes, militāro un sabiedrisko organizāciju, biedrību, vēstniecību, prokuratūras, tiesu, policijas, ugunsdzēsības un pasta iestādes;
- 7.12. **sociālo pakalpojumu iestāde** - ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta sociālās aprūpes nolūkiem un var ietvert sociālās aprūpes centru, internātu, pansionātu vai citu iestādi līdzīgiem nolūkiem;
- 7.13. **sporta un rekreācijas objekts** - zeme, ēka, būve vai tās daļa vai speciālas atrakcijas, kas plānotas, izmantotas vai nodomātas sporta spēļu vai fiziskām nodarbībām, kā arī sporta būves dzīvojamās un citās teritorijās, kur tās kalpo kā palīgizmantošana;
- 7.14. **mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve** - zeme, ēka, būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta preču mazumtirdzniecībai (tirdzniecības centrs, universālveikals, veikals, salons, aptieka u.c.) vai banku, viesnīcu, restorānu, bāru, kafejnīcu, izstāžu un konferenču, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu nodrošināšanai, bet neietver ražošanu vai vairumtirdzniecību;

2. DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA (D)

8. Darījumu iestāžu apbūves teritorijas (D) ir teritorijas, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir komerciāla rakstura darījuma iestādes: bankas, viesnīcas, biroji un kantori, gadatirgi, konferenču un izstāžu iestādes, kā arī mazumtirdzniecības un pakalpojumu būves.
9. **Atļautā izmantošana noteiktajā darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D1).** :
- 9.1. darījumu būves:
- 9.1.1. darījumu iestāde;
- 9.1.2. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;
- 9.1.3. noliktavu būves;



- 9.2. sabiedriskas būves:
 - 9.2.1. kultūras iestāde;
 - 9.2.2. sporta un rekreācijas būve;
 - 9.2.3. veselības aprūpes iestāde;
- 9.3. palīgizmantošana:
 - 9.3.1. saimniecības ēka;
 - 9.3.2. garāžu ēka.
10. **Atļautā izmantošana noteiktajā darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D2).** Atļautā izmantošana attiecas arī uz perspektīvi plānotajām zemes vienībām, ja tādas tiek izveidotas pēc detālplānojuma apstiprināšanas :
 - 10.1. darījumu būves:
 - 10.1.1. darījumu iestāde;
 - 10.1.2. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;
 - 10.1.3. degvielas uzpildes stacija;
 - 10.1.4. noliktavu būves;
 - 10.2. sabiedriskas būves:
 - 10.2.1. pārvaldes iestāde;
 - 10.2.2. kultūras iestāde;
 - 10.2.3. zinātnes iestāde;
 - 10.2.4. sporta un rekreācijas būve;
 - 10.2.5. veselības aprūpes iestāde;
 - 10.2.6. sociālo pakalpojumu iestāde;
 - 10.2.7. izglītības iestāde;
 - 10.3. palīgizmantošana:
 - 10.3.1. saimniecības ēka;
 - 10.3.2. garāžu ēka;
 - 10.3.3. dzīvoklis.
11. Apbūves blīvums – atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam.
12. Apbūves intensitāte – atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam.
13. Minimāla brīvā (zaļā) teritorija – 10%. Pirmskolas izglītības iestādei – ne mazāk par iestādes stāvu platību.
14. Stāvu skaists – atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam. Stāvu skaitu iespējams mainīt-palielināt, organizējot publisko apspriešanu.
15. Apbūves maksimālais augstums – atbilstoši spēkā esošajam Babītes novada teritorijas plānojumam. Ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz arhitektoniskām izbūvēm, inženierbūvi, skursteni, torni, karoga mastu, virsgaismu, kupolu. Parametrus iespējams mainīt-palielināt, organizējot publisko apspriešanu.
16. Zemesgabalu veidošana:
 - 16.1. pieļaujama zemesgabalu veidošana neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja plānotajām zemes vienībām tiek nodrošināta piekļūšana no ceļa vai ielas;
 - 16.2. jaunveidojama zemesgabala minimālā platība – atkarībā no funkcionālās nepieciešamības;



- 16.3. ja zemesgabala esošais apbūves blīvums vai intensitāte pārsniedz attiecīgajā teritorijā pieļaujamo, aizliegta zemesgabala dalīšana.
17. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 17.1. būvlaide:
 - 17.1.1. 9 metri no Jūrmalas ielas sarkanajam līnijām;
 - 17.1.2. 6 metri no Priedaines ielas sarkanajam līnijām;
 - 17.1.3. 6 metri no Hokeja ielas (plānotā Amatu iela) sarkanajām līnijām;
 - 17.1.4. 6 metri no Jaunās ielas sarkanajam līnijām.
 - 17.2. apbūves līnija:
 - 17.2.1. 50 metri no autoceļa A10 ass līnijas, bet ne tuvāk kā 6 metri no autoceļa A10 noteiktajām sarkanajam līnijām;
 - 17.2.2. plānotajai zemes vienībai Jaunā iela 12, Piņķi, Babītes pagasts, Babītes novads:
 - 17.2.2.1. gar dienvidu robežu 15 metri;
 - 17.2.2.2. gar austrumu robežu, pret nekustamajiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumu 80480030651, 80480030406 un 80480030409, 9.50 metri;
 - 17.2.3. 10 metri no grāvju krants;
 - 17.3. 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.
 - 17.4. apbūves augstums nevienā ēkas punktā nedrīkst pārsniegt (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus zemesgabalu. Apbūvi ir iespējams izvietot mazākā attālumā no robežas, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 17.5. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma nosacījumus;
18. Žogu un prettrokšņa sienas izbūve:
 - 18.1. vispārīga gadījumā – par zemesgabala robežu;
 - 18.2. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja žogu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tas būvējams zemesgabalā blakus sarkanajai līnijai;
 - 18.3. 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;
 - 18.4. zemes vienībām pret valsts galveno autoceļu A10, pieļaujams izbūvēt prettrokšņa ekrānu ar palielinātu augstumu. Žogu jāveido kā zaļā siena.



19. Citi noteikumi:

19.1. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 19.1.1. 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:
 - 19.1.1.1. inženierkomunikāciju izbūve/pārbūve;
 - 19.1.1.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 19.1.1.3. esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, pārbūve un/vai rekonstrukcija.
- 19.1.2. 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 pārkārtošanas būvprojektu;
- 19.1.3. virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma-uzbēruma dīķos);
- 19.2. dzīvoklim kā palīgizmantošanai jānodrošina piekļūšana atsevišķi no citām izmantošanām;
- 19.3. pieļaujama atsevišķu būvju savienošana otrā stāva līmenī.

3. LĪNIJBŪVJU APBŪVES TERITORIJAS (TL)

- 20. Līnijbūvju apbūves teritorijas (TL) ir teritorijas, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un citas inženierbūves.
- 21. Atļautā izmantošana:
 - 21.1. transporta infrastruktūras objekti:
 - 21.1.1. piebrauktuve;
 - 21.1.2. laukums;
 - 21.1.3. autostāvvietas;
 - 21.1.4. komersantu ceļš;
 - 21.1.5. gājēju ceļš;
 - 21.1.6. iela;
 - 21.2. hidrobūves:
 - 21.2.1. meliorācijas grāvis;
 - 21.2.2. sūkņu stacija;
 - 21.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 21.4. apstādījumi.
- 22. Strupceļa garums nedrīkst pārsniegt 150 m, tas jānoslēdz ar vismaz 12x12 m apgriešanās laukumu.



23. Ielu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
24. Ielas, piebrauktuvju, kā arī laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu.

4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

25. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
26. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var uzsākt plānoto zemes vienības sadali un robežu pārkārtošanu.
27. 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.
28. Būvniecības kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām.