

## **II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

## 1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojuma 2008.-2020.gadam un Salas pagasta teritorijas plānojuma 2005.-2017.gadam ar grozījumiem (turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma „Jaunzemes” teritorijā Babītes pagastā, Babītes novadā.
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ir izteikti jaunā redakcijā, izstrādājot detālplānojuma “Jaunzemes” grozījumus 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”.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
4. Detālplānojumā lietotie termini:
  - 4.1. **apsaimniekotājs** – uzņēmums, kura apsaimniekošanā vai pārvaldībā ir nodota konkrēta teritorija vai nekustamais īpašums
  - 4.2. **jumta izbūve** – izmantojot slīpā jumta konstrukciju radīto telpu, virs ēkas augšējā stāva pārseguma jumta stāvā izbūvētas dzīvošanai piemērotas telpas, kuru platība nepārsniedz 60% no iepriekšējā stāva platības 1,6 m augstumā.
  - 4.3. **jumta stāvs** – plakanā jumta līmenī izbūvētas dzīvojamās, publiskās un tehniskās telpas vai palīgtelpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājamo jumtu, un to platība nepārsniedz 60% no iepriekšējā stāva platības.

## 2. Prasības visām teritorijām

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus un ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Saskaņā ar Ministru kabineta 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
7. 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:
  - 7.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvju un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
  - 7.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot publisku piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 7.3. esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanu atbilstoši VSIA „Meliorprojekts” 2010.gadā izstrādātā „Rīgas rajona Babītes pagasta SIA „Saliņa” platību meliorācijas sistēmas

pārkārtošana” skiču projekta risinājumiem, vai izstrādājot jaunu esošās meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu.

8. 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.
9. Virszemes noteci un gruntsūdens pieteci var uzkrāt raktos (daļēja ierakuma–uzbērums) dīķos.
10. Apbūvei paredzētās teritorijas kolmatēšanai (uzbēršanai), teritorijas uzbēršanai un/vai grunts nomaiņai aizliegts izmantot nepārstrādātus būvniecības atlikumus.

## 2.2. Aizsardzība pret troksni

11. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
12. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.499 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-11 “Būvakustika”” prasībām.
13. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

## 2.3. Pieklūšanas noteikumi

14. „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzS-1; DzS-2; DzS-3; DzS-4), „Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas” (DzD-A; DzD-B; DzD-C) un Darījumu iestāžu apbūves teritorijas (D) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
15. Veicot dzīvojamo vai publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
16. Būvēs, uz ceļiem un ietvēm, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Gājēju ceļu aprīkojums jāizvieto rūpīgi un konsekventi, lai neapgrūtinātu gājēju pārvietošanās maršrutus.
17. Plānotās vietējas nozīmes iekškvartāla ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu dzīvojamām ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem kvartālu iekšienē
18. Plānoto ielu šķērsprofilus, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānos „Ielu šķērsprofili”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta perspektīvo plūsmu, saskaņā ar transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
19. Piebraucamajiem ceļiem un ielām jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējami pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielu, piebrauktvju un inženierkomunikāciju koridoru robežās. Apgrīšanās laukumi strupceļiem ierīkojami atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

## 2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

20. Autonovietņu skaitu dzīvojamām vai publiskām ēkām 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.
21. Transportlīdzekļu novietošana stāvēšana ir atļauta tikai autostāvvietu laukumos, kas speciāli izveidoti šim nolūkam.
22. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas - atļauts izbūvēt ielas vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), vai vienā no sānpgalmiem dzīvojamās ēkas teritorijā, saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamiem attālumiem no ēkām.
23. Projektējot transporta līdzekļu stāvvietas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, tās jāveido platākas, jo šiem cilvēkiem ir nepieciešama lielāka iekāpšanas un izkāpšanas vieta. Cilvēku ar invaliditāti transporta līdzekļu stāvvietu minimālais platums ir 3,6 metri, minimālais garums 5 metri. Ja autostāvvietā atrodas blakus ietvei, tad invalīdu autostāvvietas platumam ir jābūt 2,6 metri, saglabājot ietvi vismaz 1 metra platumā, ja spēkā esošie normatīvie dokumenti neparedz savādāk
24. Pie publiskās ēkām un būvēm, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām jānodrošina vismaz 3 virszemes atklātas autostāvvietas – operatīvā transporta, apkalpes dienestu un cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas vai būves galvenās ieejas tiešā tuvumā.
25. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā uz katru savrupmāju, dvīņu ēkas pusi vai uz atsevišķu dzīvokli (sekciju) rindu ēkā paredzēt ne vairāk kā 2 autostāvvietas. Nepieciešamās autostāvvietas jāizvieto Savrupmāju dzīvojamā teritorijas zemesgabalu zonās, kas noteiktas kā DzS-1; DzS-2 vai DzS-3.
26. Apstādījumu teritorijās (DzS-5 un DzD-C) aizliegta virszemes un pazemes autostāvvietu būvniecība.

## 2.5. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem

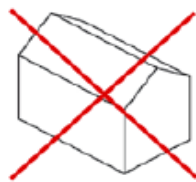
27. Detālplānojuma teritorijā plānotie apstādījumi ir iedalīti divās grupās: ielu apstādījumi un priekšdārzi:
- 27.1. gar rindu ēkām jāveido nelieli, vienota stila priekšdārzi;
- 27.2. ielu apstādījumi jāizvieto ielas sarkano līniju robežās starp ietvi un braucamo daļu, vai "Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā" (DzS-5) un "Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā" (DzD-C);
- 27.3. koku alejas var ierīkot atsevišķa ielas posma vai visas ielas garumā. Stādāmo koku sugas un stādīšanas attālumi jānosaka ielas būvprojektā.
28. Attīstot jebkādu atļauto izmantošanu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).
29. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt dzīvojamo un publisko telpu insolāciju un izgaismošanu.

## 2.6. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai

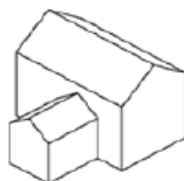
30. Atkritumu urnas drīkst novietot Īpašniekam piederošā Nekustamā Īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem ledzīvotājiem.
31. Soli un citas sēdvietas apstādījumu teritorijās jāizvieto uz cietas pamatnes.
32. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.
33. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
34. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkotos ziņojumu dēļus.
35. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru zemesgabalā, ievērojot vienotu žogu arhitektūru un augstumu kvartāla robežās:
- 35.1. detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā paredzētie žogi var tikt veidoti kā prettrokšņu ekrāni, necaurredzami ar palielinātu augstumu, atbilstoši trokšņu aprēķiniem. Šādi žogi ir jāveido kā zaļās sienas ar vītenaugiem (jāapzaļumo);
- 35.2. žogiem publiskās apbūves (DzS-4; DzD-B un D) teritorijās ir jābūt atbilstošiem to funkcionālajai izmantošanai, maksimāli saglabājot publisko ārtelpu un ēku pieejamību;
- 35.3. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem atdalot detālplānojumā paredzētās privātās teritorijas (atsevišķu dzīvojamo māju pagalmus) DzS-2, DzS-3 un DzD-A no paredzētajām publiskajām apstādījumu teritorijām – DzS-5, DzD-C un DA.

## 2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

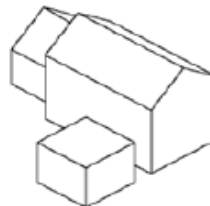
36. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS) dzīvojamās ēkas būvapsjoms jāprojektē vismaz no diviem, bet ne vairāk kā pieciem savā starpā savienotiem apjomiem, izmantojot izvērstus stāvu plānu, sānu ieejas mezglus utt, ar mērķi radīt arhitektoniski interesantāku pilsētvidi;



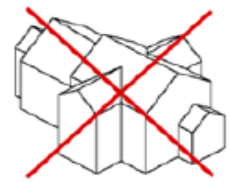
Viena apjoma ēka



2 apjomu ēka



3 apjomu ēka



6 apjomu ēka

37. Ēku fasādes, jumti, apdares materiāli:

37.1. katras ēkas fasādes apdarē atļauts izmantot ne vairāk kā trīs dažādus pamatmateriālus, kuriem ir jābūt sertificētiem. Dzīvojamo ēku fasādes apdarē pamatā izmantojami sekojoši materiāli: apmetums, t.sk. sintētiskais apmetums; dabīgais vai mākslīgais akmens; koks, stikls, betons, ķieģeļi, metāls, ventilējamo fasāžu rūpnieciski ražotās apdares plātnes. Vietās, kur tiek

izmantoti dažādi fasāžu apdares materiāli, ieteicams tos kombinēt ar apmetumu vai akmens plāksnēm, tādējādi radot pēc iespējas bagātīgāku pilsētvides ainavu;

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

38. Ēku iekštelpu plānojums un ēku energoefektivitāte:

38.1. ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei;

38.2. ēkas iekštelpu plānojums jāprojektē ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

- ēkas novietne jāprojektē ievērojot saules enerģijas maksimālu izmantojamību ziemas periodā un nodrošinot nepieciešamo pagalmu insolāciju;
- lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā;
- ēkām projektēt nepieciešamo siltumizolāciju atkarībā no plānotās iekštelpu temperatūras, nodrošinot minimālus siltuma zudumus ēkās;

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

## 2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

39. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Babītes novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas jāprecizē izstrādājot Zemes ierīcības projektu, veicot zemes vienību sadali vai apvienošanu, kā arī sagatavojot atsevišķas zemes vienības apgrūtinājumu plānu.

40. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

41. Plānoto ielu sarkanās līnijas jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

42. Aizsargjoslas gar meliorācijas būvēm un ierīcēm - aizsargjosla gar atklātu grāvi 3 metri no grāvja krants.

43. Būvlaides un apbūves līnijas:

43.1. izvietojot jaunu dzīvojamo apbūvi kvartālā, jāievēro detālplānojuma "Jaunzemes" grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteiktās būvlaides un apbūves līnijas;

43.2. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 10 metru attālumā no maģistrālās ielas - Priedaines ielas sarkanās līnijās;

43.3. izvietojot jaunu savrupmāju apbūvi kvartālā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 3 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas plānoto vietējas nozīmes ielu sarkanajām līnijām;

43.4. izvietojot jaunas izglītības iestādes apbūvi kvartālā, jāievēro būvlaide 25 metru attālumā no jebkuras detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkanās līnijās;

- 43.5. izvietojot jaunu rindu māju, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, darījumu iestādes, mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvju apbūvi kvartālā, jāievēro būvlaide ne mazāk kā 6 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas plānoto vietējas nozīmes ielu sarkanās līnijas;
- 43.6. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 5 metru attālumā no koplietošanas grāvja augšējās krants. Gadījumā, ja saskaņā ar meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projektu tiek izmainīta grāvja novietne vai grāvis tiek aizbērts, attiecīgi mainās apbūves līnijas novietojums.

## 2.9. Citi noteikumi

44. Attālumi starp dzīvojamām ēkām, dzīvojamām un publiskām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2011.gada 28.jūnija noteikumu Nr.498 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 „Būvju ugunsdrošība”” prasības.
45. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina atbilstoši spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

## 3. Zemes vienību veidošanas kārtība

46. 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, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
47. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām.
48. Ielas, to sarkano līniju robežās vai kopā ar plānotajām apstādījumu teritorijām - Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijās (DzS-5) un Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD-B), jāizdala kā atsevišķas zemes vienības, vienlaicīgi atdalot plānotos apbūves kvartālus, kurus ierobežo noteiktās ielu sarkanās līnijas, vai detālplānojuma teritorijas ārējā robeža.
49. Jaunveidojamo zemes vienību platības jānosaka atbilstoši šo nosacījumu prasībām. Plānoto zemes vienību robežas jāveido pēc iespējas perpendikulāri attiecībā pret kvartāla viduslīniju vai ielas sarkano līniju.
50. Jaunas zemes vienības savrupmāju apbūvei ar platību, kas mazāka par 1200 kv.m., atļauts izveidot tikai pēc centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvēšanas detālplānojuma teritorijā, vai noteiktai detālplānojuma daļai (kārtai), nodrošinot nepieciešamos pieslēgumus plānotās apbūves kvartālam.
51. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija jānosaka, ņemot vērā Babītes novada Piņķu ciema esošo ielu nosaukumus un detālplānojuma teritorijā plānoto ielu nosaukumu priekšlikumus.

## 4. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana (DzS ; DzD)

### 4.1. Prasības Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijām (DzS-1; DzS-2; DzS-3; DzS-4) un Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijām (DzD-A; DzD-B)

52. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-1; DzS-2; DzS-3; DzS-4) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir savrupmāju būvniecība.

53. Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD-A) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir mazstāvu daudzdzīvokļu māju un rindu māju būvniecība.
54. Aizliegts izmantot Nekustamo Īpašumu kā viesu māju, viesnīcu vai kopmītni.
55. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas nosakāmas ēku un būvju tehniskajos projektos, ņemot vērā detālplānojumā noteiktās būvlaides un citus teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, t.sk.:
- 55.1. izvietojot jaunu apbūvi kvartālā, jāievēro apbūves līnija ne mazāk kā 3 metru attālumā no zemesgabala aizmugurējās robežas;
  - 55.2. līdz zemesgabala sānu robežām minimālais attālums ir noteikts 4 metri. Attālumu līdz kaimiņu zemesgabala robežai var samazināt, ja ir panākta rakstiska kaimiņu vienošanās, bet ievērojot minimālos attālumus starp ēkām.

#### 4.2. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-1)

56. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-1), ir šādi:
- 56.1. dzīvojamā māja - savrupmāja.
57. Palīgizmantošana:
- 57.1. saimniecības ēka;
  - 57.2. nojume.
58. Apbūves parametri:
- 58.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 20%;
  - 58.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%;
  - 58.3. maksimālā apbūves intensitāte – 45%.
59. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
- 59.1. dzīvojamai apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Ēku stāvu skaita plāns".
  - 59.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
60. Zemes gabala minimālais lielums:
- 60.1. savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 60.2. zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 15 m.
61. Ēkas, kas tiek izbūvētas pēc viena projekta un vienādās krāsās, nedrīkst atrasties tuvāk kā katra ceturtā ēka vienā ielas pusē, vai ne tuvāk kā katra trešā ēka, ja ēkas atrodas dažādās vienas ielas pusēs.

#### 4.3. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-2)

62. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-2), ir šādi:
- 62.1. dzīvojamā māja – savrupmāja,



- 62.2. dzīvojamā māja – dvīņu māja vai divdzīvokļu māja.
63. Palīgizmantošana:
- 63.1. saimniecības ēka;
- 63.2. nojume.
64. Apbūves parametri:
- 64.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 25%;
- 64.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%;
- 64.3. maksimālā apbūves intensitāte – 50%.
65. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
- 65.1. dzīvojamai apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Ēku stāvu skaita plāns”;
- 65.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
66. Zemes gabala minimālais lielums:
- 66.1. savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>, bet ja ir izbūvēta centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēma, nodrošinot nepieciešamos pieslēgumus plānotās apbūves kvartālam - 600 m<sup>2</sup>;
- 66.2. zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 15 m.
67. Ēkas, kas tiek izbūvētas pēc viena projekta un vienādās krāsās, nedrīkst atrasties tuvāk kā katra ceturtā ēka vienā ielas pusē, vai ne tuvāk kā katra trešā ēka, ja ēkas atrodas dažādās vienas ielas pusēs.

#### 4.4. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-3)

68. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-3), ir šādi:
- 68.1. dzīvojamā māja – savrupmāja;
- 68.2. dzīvojamā māja – dvīņu māja vai divdzīvokļu māja;
- 68.3. dzīvojamā māja – rindu māja.
69. Palīgizmantošana:
- 69.1. saimniecības ēka;
- 69.2. nojume.
70. Apbūves parametri:
- 70.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 30%;
- 70.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 40%;
- 70.3. maksimālā apbūves intensitāte – 78%.
71. Maksimālais stāvu skaits un augstums:

- 71.1. dzīvojamai apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Ēku stāvu skaita plāns”;
- 71.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
72. Zemes gabala minimālais lielums:
- 72.1. savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>, bet ja ir izbūvēta centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēma, nodrošinot nepieciešamos pieslēgumus plānotās apbūves kvartālam - 600 m<sup>2</sup>; zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 15 m;
- 72.2. rindu mājas vienai sekcijai, ja ir izbūvēta centralizētas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas sistēma, nodrošinot nepieciešamos pieslēgumus plānotās apbūves kvartālam – 300 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 7,5 m.
73. Ēkas, kas tiek izbūvētas pēc viena projekta un vienādās krāsās, nedrīkst atrasties tuvāk kā katra ceturtā ēka vienā ielas pusē, vai ne tuvāk kā katra trešā ēka, ja ēkas atrodas dažādās vienas ielas pusēs, izņemot rindu mājas atsevišķās sekcijas.

#### 4.5. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-4)

74. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS4), ir šādi:
- 74.1. publiskā apbūve - pirmskolas izglītības iestāde.
75. Palīgizmantošana:
- 75.1. saimniecības ēka;
- 75.2. nojume.
76. Apbūves parametri:
- 76.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 20%;
- 76.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%;
- 76.3. maksimālā apbūves intensitāte – 45% .
77. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
- 77.1. publiskai apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
- 77.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 metri.
78. Zemes gabala minimālais lielums netiek noteikts.

#### 4.6. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS-5)

79. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS-5) ir:
- 79.1. apstādījumi;
- 79.2. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš);
- 79.3. hidrobūves (meliorācijas grāvis, sūkņu stacija);

- 79.4. inženiertehniskās infrastruktūras būves (virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, cauruļvadi, kabeļi, utml.)
80. Apbūves tehniskie parametri šajā teritorijā netiek noteikti, bet teritorijas platības kopējā bilanci apzāļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 80%.
81. 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.

#### 4.7. Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD-A)

82. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD-A), ir šādi:
- 82.1. dzīvojamā māja - rindu māja;
  - 82.2. dzīvojamā māja - mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
  - 82.3. dzīvojamā māja - vairākstāvu daudzdzīvokļu māja;
  - 82.4. publiskas telpas – birojs, bet ne vairāk kā 50% no ēkas virszemes stāvu kopējās lietderīgās platības.
83. Apbūves parametri:
- 83.1. maksimālais apbūves blīvums - 30%;
  - 83.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija –30%;
  - 83.3. maksimālā apbūves intensitāte - rindu mājai – 80%; mazstāvu un vairākstāvu daudzdzīvokļu mājai – 120%.
84. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
- 84.1. mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 3 stāvi, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Ēku stāvu skaita plāns";
  - 84.2. rindu mājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri;
  - 84.3. vairākstāvu daudzdzīvokļu mājai – 4 stāvi, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānu "Ēku stāvu skaita plāns".
85. Zemes gabala minimālais lielums:
- 85.1. mazstāvu un vairākstāvu daudzdzīvokļu mājai– 1500 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 25 m;
  - 85.2. rindu mājas vienai sekcijai – 300 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 7,5 m.

#### 4.8. Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD-B)

86. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD-B), ir šādi:
- 86.1. mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būve;

- 86.2. sporta un rekreācijas būve.
87. Apbūves parametri:
- 87.1. maksimālais apbūves blīvums - 35%;
  - 87.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 25%;
  - 87.3. maksimālā apbūves intensitāte – 105%.
88. Maksimālais stāvu skaits un augstums – 3 stāvi; maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 metri.
89. Zemes gabala minimālais lielums – 1500 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 25 m.

#### 4.9. Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD-C)

90. Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD-C) ir:
- 90.1. apstādījumi;
  - 90.2. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš);
  - 90.3. hidrobūves (meliorācijas grāvis, sūkņu stacija);
  - 90.4. inženiertehniskās infrastruktūras būves (virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, cauruļvadi, kabeli, utml.);
  - 90.5. sporta un rekreācijas būve.
91. Apbūves tehniskie parametri šajā teritorijā netiek noteikti, bet teritorijas platības kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 80%.
92. Zemes gabala minimālais lielums šajā teritorijā netiek noteikts. Detālplānojumā paredzētās Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD-C) 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.
93. Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" plānotajos zemes gabalos Nr. 3; 4; 6; 7 atļauta dīķa ierīkošana, saskaņā ar grafiskās daļas priekšlikumiem un meliorācijas pārkārtošanas projektu.

#### 5. Darījumu iestāžu apbūves teritorija (D)

94. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz Darījumu iestāžu apbūves teritorijā (D), ir šādi:
- 94.1. mazumtirdzniecības un pakalpojumu būve;
  - 94.2. sporta un rekreācijas būve.
95. Palīgizmantošana:
- 95.1. saimniecības ēka;
  - 95.2. garāžu ēka.
96. Apbūves parametri:
- 96.1. maksimālais apbūves blīvums - 50%;

- 96.2. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 10%;
- 96.3. maksimālā apbūves intensitāte – 150%.
97. Maksimālais stāvu skaits un augstums – 3 stāvi.
98. Zemes gabala minimālais lielums – 2000 m<sup>2</sup>, zemesgabala minimālā fronte gar ielu – 25 m.

## 6. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL)

99. Transporta shēmas principiālie risinājumi, ko precīzē turpmākās projektēšanas gaitā, ir noteikti atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas plānam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.
100. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir gājēju un velosipēdu, privātā, sabiedriskā (publiskā) un kravu transporta, satiksmes būvju, kā arī transporta un inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju būvniecība.
101. Līnijbūvju apbūves teritorija (TL) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- 101.1. transporta lineārās infrastruktūras būves (piebrauktuves, autostāvvietas; gājēju ceļš; vietējas nozīmes iela);
  - 101.2. īslaicīgas lietošanas būves un mazās arhitektūras formas;
  - 101.3. ielas ainavu veidojošie apstādījumi;
  - 101.4. meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves (meliorācijas grāvis);
  - 101.5. inženierbūves (virszemes un pazemes inženierkomunikācijas un inženiertīkli, cauruļvadi, kabeli, utml.).
102. Ielu un ceļu šķērsprofili jāprecīzē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar novada transporta un inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.
103. Vietējas nozīmes iekškvartāla ielas var tikt plānotas kā „dalītās telpas” ielas, veidojot vienotu ielas un/vai laukuma telpu gājējiem, velobraucējiem un autobraucējiem, projektējot dažādus labiekārtojuma un ātrumu ierobežojošus elementus ielas telpā.
104. Gājēju pārejās paredzēt:
- 104.1. ietves slīpumu ieteicams ne lielāku par 3%;
  - 104.2. atbilstoša slīpuma uzbrauktuves trotuāra apmalē vienā līmenī ar brauktuves segumu.
105. Velosipēdu novietošanai paredzētās iekārtas jāuzstāda tā, lai tās netraucētu gājēju un ratiņkrēslu lietotāju pārvietošanos.
106. Ielu un laukumu brauktuvēm, autostāvvietām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas vai laukuma robežās.
107. Detālplānojuma teritorijā visās plānotajās ielās ir atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu kabatu izvietošana, kas paredzētas apkalpošajiem dienestiem un teritorijas viesiem, ja tas netraucē transporta plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu kabatas, jāņem vērā esošo koku izvietojums, plānoto koku stādījumi un piebraucamo ceļu izvietojums.

## 7. Parku un apstādījumu teritorija (DA)

108. „Parku un apstādījumu teritorija” (DA) ietver apstādījumu joslu starp ielas sarkano līniju un būvlaidi, paralēli Priedaines ielai. Detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” „Parku un apstādījumu teritorija” (DA) ir ietverta “Vairākstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā” ar indeksu – “DzD-C”.
109. Atļautā izmantošana:
- 109.1. apstādījumi;
  - 109.2. aleja, atsevišķu koku stādījumi;
  - 109.3. gājēju celiņu ierīkošana.
110. Teritorijas kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 80%.

## 8. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

111. 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.
112. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, tehniskās projekta stadijā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi. Primāri jāveic teritorijas meliorācijas sistēmas pārkārtošana un drenāžas izbūve.
113. Atsevišķa detālplānojuma realizācijas kārta nedrīkst būt mazāka par atsevišķi izdalīta apbūves kvartāla vai esošas zemes vienības, kas izveidota pirms detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanas, teritoriju. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo vai publiska rakstura ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
114. Detālplānojuma teritorijas apkalpei nepieciešamos publiskos objektus – sabiedrisku iestādi, (pirmskolas izglītības iestādi vai alternatīvu bērnu aprūpes pakalpojumu iestādi), mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu būvi, darījumu iestādi, atļauts realizēt neatkarīgi no noteiktās detālplānojuma realizācijas kārtas vai apakškārtas konkrētajā kvartālā, zemesgabalam vienlaicīgi nodrošinot nepieciešamā inženiertehnisko apgādi un piebraucamo ceļu.
115. Uzsākot neapbūvētā kvartālā vai vienlaicīgi uztveramā ielas posmā pirmās ēkas būvprojekta izstrādi, Būvvaldē akceptēšanai jāiesniedz attiecīgā kvartāla vai vienlaicīgi uztveramā ielas posma ģenerālplāna un ēku grupas mets, kas var ietvert plānotās apbūves arhitektoniski telpiskā risinājuma variantus un arhitektūras vadlīnijas. Izstrādājot katras nākamās ēkas būvprojektu, jāņem vērā Būvvaldē akceptētais un aktuālais attiecīgā kvartāla vai vienlaicīgi uztveramā ielas posma ģenerālplāna un būvju mets. Nepieciešamības gadījumā jāveic ģenerālplāna un būvju meta aktualizācija, ņemot vērā realizētos un būvvaldē akceptētos atsevišķo ēku būvprojektus.
116. Pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas publiskās ārtelpas teritorijās jāizstrādā un jāsaņem attiecīgās teritorijas labiekārtošanas projekts.
117. Veicot projektēšanas un vai būvniecības darbus Īpašniekiem no Apsaimniekotāja jāsaņem saskaņojums jautājumos, kas saistīti ar teritorijas uzturēšanu, uzkopšanu un Apsaimniekotāja valdījumā esošo inženiertīklu un/vai citu būvju ekspluatāciju.

118. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

119. Pēc būvdarbu pabeigšanas un pirms Būves lietošanas sākšanas (vairumā gadījumā – nodošanas ekspluatācijā), īpašniekam jāsaņem Apsaimniekotāja apstiprinājums. Gadījumā, ja Apsaimniekotājam pieder nekustamā īpašuma būvprojekta (-u) autortiesības, pamatojoties uz kuru (-iem) izbūvēts Nekustamais Īpašums, īpašniekiem nav tiesību veikt izmaiņas būvprojektos vai izstrādāt jaunus būvprojektus attiecībā uz izmaiņām būvju eksterjeru vai izmaiņām kopīpašumā bez Apsaimniekotāja saskaņojuma.

120. 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.

121. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Babītes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma grozījumu apstiprināšanas.

**III GRAFISKĀ DAĻA**