

**DETĀLPLĀNOJUMS TERITORIJAI,
IETVEROT NEKUSTAMOS ĪPAŠUMUS „ATMODAS” (KADAŠTRA
NR. 8048 003 0001) UN RĪGAS IELA 21 (KADAŠTRA NR. 80448
003 0248), PIŅĶOS, BABĪTES PAGASTĀ,
BABĪTES NOVADĀ**

**II. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI**

Ierosinātājs: **SIA "Plesko Real Estate"**
reģ.Nr. 40003516351
Deglava iela 161, Rīga, Rīga, LV-1021
Tālr.: +371 67 045 529

Izstrādātājs:



SIA "Grupa93"
Reģ. Nr. LV50103129191
K. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050
Tālr. +371 27373939 , e-pasts: info@g93.lv

Rīga, 2020.gads

SATURS

1. Vispārīgie jautājumi.....	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1.Piekļūšana un kustības organizācija	3
2.2.Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3.Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam	3
2.4.Prasības apbūves izvietojumam un arhitektoniskajam risinājumam	4
2.5.Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi	4
2.6.Prasības transportlīdzekļu novietnēm.....	4
2.7.Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	4
2.8.Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi.....	5
3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi.....	5
3.1. Projektētā zemes vienības Nr. 1 un Nr. 3	5
3.2.Projektētās zemes vienības Nr. 2. un Nr. 4	6
3.3. Projektētās zemes vienības Nr.5., Nr.6, Nr.7.....	6
4. Detālpilānojuuma realizācijas kārtība	7

1. Vispārīgie jautājumi

2. Detālplānojuma teritorijai, ietverot nekustamos īpašumus „Atmodas” (kadastra nr. 8048 003 0001) un Rīgas iela 21 (kadastra nr. 80448 003 0248), Piņķos, Babītes pagastā, Babītes novadā (*turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija*) izmantošanas un apbūves nosacījumi (*turpmāk – Apbūves nosacījumi*) ir Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
4. Detālplānojuma teritorijā ir spēkā Babītes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi¹ tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar Apbūves nosacījumos noteiktajām precizējošajām prasībām teritorijas izmantošanai un apbūvei.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Piekļūšana un kustības organizācija

5. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai organizē no iekļaujošajām ielām un ceļiem – ielu sarkanajās līnijās noteiktajām Transporta infrastruktūras teritorijām (TR) saskaņā ar grafiskās daļas karti “Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, ņemot vērā grafiskās daļas kartē “Apbūves iecere. Satiksmes organizācija” principiālo risinājumu.
6. Ielu profilu pamatparametri ir atspoguļoti grafiskās daļas kartē “Savietotais inženiertīklu plāns” iekļautajos šķērsprofilos. Šķērsprofilus un iebrauktuves jaunveidojamajās zemes vienībās precizē būvniecības ieceres dokumentācijā.
7. Ēkām un citām būvēm paredz iebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametrus pieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
8. Gājēju un velosipēdistu satiksmes risinājumu detalizē būvniecības ieceres dokumentācijā, nodrošinot drošu gājēju un velosipēdistu satiksmes sasaisti ar apkārtējām teritorijām, tostarp sasaisti ar sabiedriskā transporta pieturvietām.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

9. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu veikšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši risinājumam būvniecības ieceres dokumentācijā.
10. Inženiertehnisko sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina būvniecības procesa realizācijas iespējas konkrētās apbūves kārtas (zemes vienības) apjomā un tā ietvert šādus pasākumus:
 - 10.1. detalizēta vertikālā plānojuma sagatavošanu un zemes virsmas izmaiņas (ja nepieciešams, planēšanu, uzbēršanu, mākslīgā reljefa veidošanu u.tml.) atbilstoši būvprojekta risinājumam;
 - 10.2. maģistrālo inženierkomunikāciju un nepieciešamās satiksmes infrastruktūras izbūvi un ierīkošanu atbilstošās detālplānojuma īstenošanas kārtas vajadzībām.
11. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

12. Inženiertīklu un pieslēgumu orientējošs izvietojums norādīts grafiskās daļas kartē “Savietotais inženiertīklu plāns”. Risinājumu precizē būvprojektēšanas procesā, atbilstoši atbildīgo institūciju aktuālajiem tehniskajiem noteikumiem un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
13. Inženierkomunikācijas izbūvē ielu teritorijās starp sarkanajām līnijām. Situācijās, kur tas nav

¹ 2020.gada 22.janvāra saistošie noteikumi Nr.1 “Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa ”

iespējams, piekļuvi komunikācijas apkalpei attiecīgās komunikāciju turētājam nodrošina Aizsargjoslu likuma u.c. normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

14. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi projektē un izbūvē saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

2.4. Prasības apbūves izvietojumam un arhitektoniskajam risinājumam

15. Ēkas un būves atļauts izvietot grafiskās daļas kartē "Funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves teritorijās, kuru robežas nosaka būvlaide un apbūves līnija. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvstāvoša apbūves plānojuma principiem, novietojumu precizējot būvniecības ieceres dokumentācijā.
16. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas novietojumu valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa „Piņķu Sv. Nikolaja luterāņu baznīca" (valsts aizsardzības Nr.8485) individuālās aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā, apbūvi detālplānojuma teritorijā projektē un īsteno ievērojot sekojošas prasības:
 - 16.1. respektējot arhitektūras pieminekļa arhitektoniski telpisko izveidojumu (apbūves raksturu un mērogu) un nekonkurējot ar to;
 - 16.2. ievērojot, lai ar plānoto apbūvi netiek aizsegta nozīmīgākās skatu perspektīvas uz baznīcu no Rīgas ielas un valsts galvenā autoceļa A5 "Rīgas apvedceļš (Salaspils - Babīte)";
 - 16.3. objektu fasādēm skatā no autoceļa A5 un Rīgas ielas nodrošina arhitektonisko risinājumu, iekļaujoties apkārtnes ainavā;
 - 16.4. ārpustelņu uzglabāšanu un piegādes zonas integrē ēkas būvapjomā, izvietojot zemes vienības aizmugures un/ vai iekšējā pagalmā;
 - 16.5. fasāžu arhitektonisko risinājumu precīzē būvprojektā, pamatojot ar vizuālās ietekmes izvērtējumu;
 - 16.6. citas prasības saskaņā ar kompetentās institūcijas (Nacionālā kultūras mantojuma padome) tehniskajiem noteikumiem būvprojektēšanai.

2.5. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

17. Teritorijas apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumu izstrādā funkcionāli un kompozicionāli saskaņīgu ar konkrētajā zemes vienībā projektējamo objektu.
18. Detālplānojuma teritorijā veicot būvniecību un labiekārtojuma darbus, nodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamajai zemes vienībai. Vides pieejamības pasākumus nodrošina atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un sabiedrisko organizāciju metodisko norādījumu prasībām.

2.6. Prasības transportlīdzekļu novietnēm

19. Autostāvvietas publiskās funkcijas objektiem izvietoti tuvināti ieejas mežgliem, tostarp nodrošinot normatīvi noteiktās autostāvvietas operatīvajam transportam un autostāvvietas personām ar īpašām vajadzībām.
20. Būvniecības ieceres dokumentācijā paredz un automašīnu stāvlaukumu ierīko, nodrošinot teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus ar kokiem un/vai košumkrūmiem:
 - 20.1. apstādījumus organizē sadalošās joslās un norobežojos stādījumos; optimālo koku skaitu pret autostāvvietu skaitu nopamatojot būvprojektā;
 - 20.2. koku stādījumus veido no Latvijas klimatiskajiem apstākļiem atbilstošu sugu kokiem, tajos izmanto dižstādus, kuru apkārtmērs 1- 1.20 m augstumā ir vismaz 12 cm, stāda augstums vismaz 2 m.
21. Velosipēdu novietnes izvietoti pie objekta ieejas mežgliem tā, lai tiktu nodrošināta ērta piekļūšana no velosipēdistu ceļiem, nekonfliktējot ar gājēju ceļiem. Velosipēdu novietņu dizainu saskaņo ar citiem labiekārtojuma elementiem attiecīgajā zemes vienībā.

2.7. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

22. Zemes robežu pārkārtošanu un zemes vienību veidošanu veic atbilstoši grafiskās daļas kartei "Zemes ierīcības plāns". Zemes ierīcības plānu atļauts īstenot pa kārtām.
23. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi katras jaunveidojamās zemes vienības

detalizācijā ir iekļauti grafiskās daļas kartē "Zemes ierības plāns".

24. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

25. Aizsargjoslas u.c. teritorijas izmantošanas aprobežojumi katras jaunveidojamās zemes vienības detalizācijā ir iekļauti grafiskās daļas kartē "Zemes ierības plāns".

26. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

3. Atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi

3.1. Projektētā zemes vienības Nr. 1 un Nr. 3 (Publiskās apbūves teritorija (P))

27. Funkcionālā zona - "Publiskās apbūves teritorija" (P), kas noteikta, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot nepieciešamo infrastruktūru

28. Atļautā izmantošana zemes vienībā Nr. 1:

28.1. Galvenais atļautās izmantošanas veids: tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002)

28.2. Papildizmantošana:

28.2.1. tirdzniecības un pakalpojumu objektu darbības nodrošināšanai nepieciešamās autostāvvietas;

28.2.2. labiekārtota publiska ārtelpa teritorijas apmeklētājiem.

28.3. Palīgizmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli u.c. objekti, kas nepieciešami tirdzniecības un pakalpojumu objekta apkalpei.

29. Atļautā izmantošana zemes vienībā Nr. 3 :

29.1. Galvenie atļautās izmantošanas veidi:

29.1.1. Biroju ēku apbūve (12001)

29.1.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

29.1.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

29.1.4. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

29.1.5. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

29.1.6. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

29.2. Papildizmantošana:

29.2.1. Objektu darbības nodrošināšanai nepieciešamās autostāvvietas

29.2.2. Labiekārtota publiskā ārtelpas teritorijas apmeklētājiem

29.3. Palīgizmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli u.c. objekti, kas nepieciešami attiecīgā objekta apkalpei.

30. Apbūves parametri:

30.1. maksimālais apbūves blīvums - 60%;

30.2. apbūves intensitāte – līdz 260%

30.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 30%;

30.4. maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – līdz 4 stāviem.

31. Būvlaide:

31.1. Būvlaide pret valsts autoceļu A 5 – 50 m no autoceļa A5 ceļa ass, t.i. 10 m no sarkanās līnijas;

31.2. Būvlaide pret pašvaldības ielām – atbilstoši ielas kategorijai, 9m no ielas sarkanās līnijas.

32. Teritoriju starp ielas sarkano līniju un būvलाई labiekārto atbilstoši plānotās objekta funkcijai, tostarp

atļauts izvietot autostāvvietas, to īpatsvaru un izvietojumu pamatojot būvniecības ieceres dokumentācijā.

3.2. Projektētās zemes vienības Nr. 2. un Nr. 4 (Jauktas centru apbūves teritorija JC)

33. Funkcionālā zona - "Jauktas centru apbūves teritorijas " JC), kas noteikta plašam jauktas izmantošanas veidu spektram prioritāri komerciālai un publiskai izmantošanai, paredzot nepieciešamo infrastruktūru
34. **Atļautā izmantošana zemes vienībās Nr.2 un Nr.4**
- 34.1. Galvenie atļautās izmantošanas veidi:
- 34.1.1. Biroju ēku apbūve (12001).
 - 34.1.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
 - 34.1.3. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
 - 34.1.4. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
 - 34.1.5. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
 - 34.1.6. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006)
 - 34.1.7. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007)
 - 34.1.8. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
 - 34.1.9. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009)
- 34.2. Papildizmantošana:
- 34.2.1. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
 - 34.2.2. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
 - 34.2.3. Objektu darbības nodrošināšanai nepieciešamās autostāvvietas;
 - 34.2.4. Labiekārtota publiska ārtelpa teritorijas apmeklētājiem.
- 34.3. Palīgizmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli u.c. objekti, kas nepieciešami attiecīgo objektu apkalpei.
35. Apbūves parametri:
- 35.1. maksimālais apbūves blīvums - 60%;
 - 35.2. apbūves intensitāte – līdz 220%
 - 35.3. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 40%;
 - 35.4. maksimālais apbūves augstums (stāvu skaits) – līdz 4 stāviem
 - 35.5. Būvlaide: pret pašvaldības ielām – atbilstoši ielas kategorijai (9m no ielas sarkanās līnijas)
36. Teritoriju starp ielas sarkano līniju un būvlaidi labiekārto atbilstoši plānotās objekta funkcijai, tostarp atļauts izvietot autostāvvietas, to īpatsvaru un izvietojumu pamatojot būvniecības ieceres dokumentācijā.
37. Būvju izvietošanā ievēro šo nosacījumu 2.4. apakšnodaļā ietvertas prasības.
38. Teritorijas publiskās ārtelpas un labiekārtojuma projektēšanā un ierīkošanā ņem vērā šo nosacījumu 2.5. apakšnodaļas prasības.

3.3. Projektētās zemes vienības Nr.5., Nr.6., Nr.7 (Transporta infrastruktūras teritorija TR)

39. Funkcionālā zona – "Transporta infrastruktūras teritorija " (TR), kas noteikta, lai nodrošinātu transporta un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru un teritorijas inženiertehnisko apgādi.
40. Atļautā izmantošana zemes vienībās Nr.5, Nr.6., Nr. 7.:
- 40.1. Galvenā atļautā izmantošana:
 - 40.1.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001),
 - 40.1.2. Transporta lineārā infrastruktūra (14002)

40.2. Zemes vienības Nr. 5 un Nr. 6 izdalītas pašvaldības ielas - Rīgas ielas (B kategorijas iela) pārkārtošanas vajadzībām. Attālums starp ielas sarkanajām līnijām - 19m. Ielas optimālie brauktuves, gājēju un velo infrastruktūras parametri kontekstā ar ielas telpā plānotajām komunikācijā orientējoši noteikti grafiskās daļas kartē "Savietotais inženiertīklu plāns" šķērsprofilā Nr. 1-1.

40.3. Zemes vienība Nr. 7 izdalīta valsts galvenā autoceļa A5 vietējās satiksmes joslas izbūves vajadzībām un Rīgas ielas pieslēguma autoceļam A5 pārkārtošanas nodrošināšanai. Vietējās joslas optimālie brauktuves, gājēju un velo infrastruktūras parametri kontekstā ar plānotajām inženierkomunikācijā un valsts galvenā autoceļa A5 esošajiem parametriem un ceļa nodalījuma zonā esošajām komunikācijām, orientējoši noteikti grafiskās daļas kartē "Savietotais inženiertīklu plāns" šķērsprofilā Nr. 3-3.

41. Ielas un vietējās satiksmes joslas šķērsprofilus precīzē būvniecības ieceres dokumentācijā

42. Ielas un vietējās satiksme joslas projektēšanā ievēro ceļu projektēšanas noteikumus, tostarp, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumus Nr. 633 "Autoceļu un ielu būvnoteikumi" un citu projektēšanas un būvniecības normu un noteikumu prasības. Konkrēto risinājumu izstrādā būvprojektā, pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskajiem noteikumiem un risinājumu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

4. Detālpārplānojuma realizācijas kārtība

43. Detālpārplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālpārplānojuma prasībām un detālpārplānojumā izstrādātajiem principiālajiem risinājumiem.

44. Ēku un inženierbūvju būvniecību veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālpārplānojuma īstenošanu.

45. Detālpārplānojuma īstenošanu, ietverot zemes vienību robežu pārkārtošanu, objektu un tam nepieciešamās infrastruktūras būvprojektēšanu, būvdarbus un teritorijas labiekārtošanu atļauts īstenot pa kārtām. 1.kārta ietver tirdzniecības un pakalpojumu objekta jaunbūvi (stāvu kopplatība ~2000 m², precizējama būvniecības ieceres dokumentācijā) jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 1, apbūves apjomam funkcionāli nepieciešamās autostāvvietas, inženiertehnisko apgādi, labiekārtojumu un piebraucamo ceļu no Rīgas ielas.

46. Apbūves objekta īstenošanai 1.vienībā pilnā apjomā nodrošina satiksmes organizācijas pārkārtošanu Rīgas ielā, pārkārtojot esošo Rīgas ielas pieslēgumu valsts galvenajam autoceļam A5 Rīgas apvedceļš (Salaspils—Babīte) uz pieslēgumu no detālpārplānojuma teritorijā izbūvējamās A5 autoceļa vietējās kustības joslas. Līdz A5 vietējās kustības joslas izbūvei jaunveidojamās zemes vienībā Nr.1 atļauta objekta īstenošana 1.kārtas apjomā, piekļuvi nodrošinot pagaidu risinājumā – t.i. izbūvējot piebraucamo ceļu no esošās Rīgas ielas. Konkrēto piebraucamā ceļa tehnisko risinājumu un pieslēgumā novietni Rīgas ielai nosaka objekta 1.kārtas būvprojektā. Piebraucamā ceļa statusu, lietošanas termiņus u.c. nosacījumus starp detālpārplānojuma ierosinātāju un pašvaldību nosaka atsevišķas vienošanās ietvaros.

47. Detālpārplānojuma ierosinātajam piederošās esošās zemes vienības "Atmodas" daļas, kas izdalītas plānotajās zemes vienībā Nr. 5 un Nr.7 Rīgas ielas un tā pieslēguma pārkārtošanai pie valsts galvenā autoceļa A5, atsavināmas par labu pašvaldībai pēc Rīgas ielas pārbūves un A5 vietējās joslas izbūves, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem.