

## II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju – nekustamais īpašums Priedkalnu iela 17A, Dreiliņi, Stopiņu pag., Ropažu nov., kadastra Nr.80960021350, sastāvā esošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80960021350.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ar Stopiņu novada domes 30.11.2016. saistošajiem noteikumiem Nr.14/16 „Par Stopiņu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – TIAN), kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN.
3. Savrupmāju apbūves teritorija (SDz) - funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) – funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

### 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

#### Projektētās zemes vienības Nr.1-Nr.4

5. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
  - 5.1. Savrupmāju (t.sk. divģimeņu mājas).
6. **Papildmantošana** - nenosaka
7. **Nosacījumi apbūvei:**
  - 7.1. zemes vienības minimālā platība – 900 kv.m.;
  - 7.2. zemes vienības minimālā fronte – 18 m;
  - 7.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
  - 7.4. zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 40%;
  - 7.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 7.6. maksimālais apbūves augstums – 10 m;
  - 7.7. būvlaide – 6 m (zemes vienībai Nr.1 būvi pieļaujams izvietot tālāk no būvlaides);
  - 7.8. apbūves līnija – 4m no zemes vienību robežas.
8. **Citi nosacījumi:**
  - 8.1. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena galvenā vai papildizmantošanas ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītāju
  - 8.2. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusi (0,5) no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar blakus esošo zemes vienību. Šo attālumu atļauts samazināt, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

8.3. Galveno ēka apbūves gabalā izvietoj uz būvlandes, zemes vienībai Nr.1 būvi pieļaujams izvietot tālāk no būvlandes), palīgēkas zemes vienības dziļumā.

### **3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

#### **Projektētās zemes vienības Nr.5**

9. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**

- 9.1. inženiertehniskā infrastruktūra;
- 9.2. transporta lineārā infrastruktūra.

10. **Papildizmantošana:** Nav.

11. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka.

12. **Citi nosacījumi:**

- 12.1. Ielu kategorija – Priedkalnu iela – E kategorijas iela (vietējas nozīmes iela) - iela vai tās posms, kas galvenokārt nodrošina uzturēšanās, bet pakārtoti – arī piekļūšanas funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.
- 12.2. Sarkano līniju platumi – 12 m;
- 12.3. Brauktuves platums – 5.5 m.
- 12.4. Ietves platums – 1.5 m.
- 12.5. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuves noapaļojuma rādiuss 8 m.
- 12.6. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m.
- 12.7. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.
- 12.8. Vietējās nozīmes ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās.
- 12.9. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
- 12.10. Pēc centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūves Priedkalnu ielās 1(viena) gada laikā esošās dzīvojamās mājas jāpieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, būvniecības stadijā un projekta stadijā esošām ēkām pie centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem jābūt pieslēgtām pie to nodošanas ekspluatācijā.
- 12.11. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes vai drenas ierīkošanu gar brauktuvi.

### **4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI**

13. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.

14. Žogus ierīko:

- 14.1. pa zemes vienību robežām;
- 14.2. ielas vai ceļa pusē - pa sarkano līniju;
- 14.3. gar koplietošanas ūdensnoteku – 5 metru attālumā no ūdensnotekas kroles (gar aizsargjoslu) vai pieļaujams vieglas konstrukcijas žogs (viegli transformējams un nojaucams) – 1 metru attālumā no ūdensnotekas kroles;
- 14.4. funkcionālai zemes vienības sadalīšanai tās iekšpusē - pēc nepieciešamības.

15. Prasības žogiem:

- 15.1. žogus ielas pusē iespēju robežās viena kvartāla robežās būvē uz vienas līnijas;

- 15.2. žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, saskaņojot ar Būvvaldi, atļauts būvēt augstākus žogus;
- 15.3. ja blakus zemes vienību īpašnieki vai tiesiskie valdītāji vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 m;
- 15.4. zemes vienības atļauts nožogot ar dzīvžogu ne augstāku par 2,5 m, izvietojot to gar zemes vienības robežu. Augstāku dzīvžogu izveidošana atļauta tikai rakstiski saskaņojot ar blakus zemes vienības īpašnieku vai tiesisko valdītāju;
- 15.5. gar ielām un ceļiem nav atļauta blīvu un necaurredzamu žogu būvniecība, izņemot, ja tas ir nepieciešams teritorijas aizsardzībai no trokšņa un putekļu piesārņojuma, saskaņojot to ar ielas vai ceļa īpašnieku vai tiesisko valdītāju.

## **5. PRASĪBAS INŽENIERAPGĀDES TĪKLIEM UN OBJEKTIEM**

16. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
17. Decentralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju izbūvē saskaņā ar PA „Saimnieks” nosacījumiem un ņemot vērā „Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums” un Ropažu novada domes saistošo noteikumus par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu Ropažu novadā.
18. Lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumi var paredzēt – septiņus, notekūdeņu krājvertnes vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Izvietojot lokālās kanalizācijas sistēmas risinājumus svarīgi ievērot, lai:
  - 18.1. attīrīšanas iekārta atrastos no dzīvojamām mājām pa vējam;
  - 18.2. attīrīšanas iekārta atrastos plūdu neapdraudētajā vietā;
  - 18.3. tīktu ņemti vērā būvniecības un hidroģeoloģiskie apstākļi attiecīgajā vietā;
  - 18.4. attīrīšanas iekārtas avārijas gadījumā notekūdeņi neapdraudētu gruntsūdeni;
  - 18.5. attīrīšanas iekārta atrastos lejup pa nogāzi no dzeramā ūdens akas un gruntsūdens kustības virziena;
  - 18.6. ievērot attīrīšanas iekārtu aizsargjoslu platumus un ierīkošanas attālumus no zemes vienību robežām.
19. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves Priedkalnu ielā, apbūves teritorijām pieslēgšanās ir obligāta, ievērojot LR normatīvo aktu un Ropažu novada domes saistošo noteikumu prasības.
20. Ūdensapgādes urbumus un lokālos kanalizācijas risinājumus, kuru turpmākā izmantošana nav iespējama, nepieciešams likvidēt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
21. Elektroapgādes pieslēgumus izbūvē saskaņā ar AS „Sadales tīkls” nosacījumiem, ar iespēju pieslēgties pie esošajiem tīkliem.
22. Gāzes apgādes pieslēgumus izbūvē atbilstoši AS „Gaso” nosacījumiem.
23. Elektronisko sakaru pieslēguma risinājums - pieslēgums pie tuvumā esošajiem tīkliem vai bezvadu.
24. Siltumapgādes risinājums – lokāls, nodrošinājuma veidu katrs īpašnieks izvēlās individuāli.
25. Lietusūdens savākšana, attīrīšana, ja nepieciešams, un novadīšana no zemes virskārtas lokāla, ar iesūcināšanu gruntī.
26. Sadzīves atkritumu utilizēšana risināma, noslēdzot līgumu ar Ropažu novada pašvaldībā darbojošos atkritumu savākšanas uzņēmumu, atbilstoši Ropažu novada saistošajiem noteikumiem.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA\*

\* Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam

27. Īstenojams saskaņā ar Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, Grafisko daļu un Paskaidrojuma rakstu ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
28. Uzsākot apbūvi noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta apbūvi laikā.
29. Veikt detālplānojuma realizāciju sekojošā secībā:
  - 29.1. Izdala atsevišķi dzīvojamai apbūvei paredzētās zemes vienības, saskaņā ar detālplānojumu.
  - 29.2. Priedkalanu ielas daļas būvniecības procesu – projektēšanu var uzsākt pirms zemes vienības atdalīšanas kā atsevišķu zemes vienību;
  - 29.3. Ja izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju, ir nepieciešams paplašināt sarkano līniju platumu, lai varētu veikt visus būvniecības darbus un nodrošināt kompleksu ielas izbūvi, sarkanās līnijas koriģē ar detālplānojuma grozījumiem, izņemot, ja grozījumi nepārsniedz detālplānojumā noteikto pieļaujamo izmaiņu robežu.
  - 29.4. Būvprojektu Priedkalnu ielas būvniecībai var sadalīt kārtās:
    - 29.4.1. ielas pamatnes un šķembu seguma būvniecība (ietverot lietus notekūdeņu novadīšanas risinājumu - tekni);
    - 29.4.2. ārējo inženierkomunikāciju tīklu (elektroapgāde un ielu apgaismojums) būvniecība;
    - 29.4.3. ielas un ietves ar cietao segumu būvniecība (pēc ārējo inženiertīklu izbūves);
    - 29.4.4. citi tīkli pēc nepieciešamības
30. Iesniedzot būvprojektu Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk – BIS) uz atzīmes izdarīšanu par projektēšanas nosacījumu izpildi 29.1. un/vai 29.2. punktos minētos gadījumos, ielas zemes vienībai jābūt izdalītai kā atsevišķai zemes vienībai un reģistrētai vismaz VZD Kadastra sistēmā.
31. Lai uzsāktu dzīvojamās ēkas, palīgēkas vai mazēkas (kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 kvm – nojumes, siltumnīcas, lapenes, terases, darba rīku novietnes) būvniecības procesu – projektēšanu un būvdarbus, jābūt sagatavotam un apstiprinātam būvprojektam Priedkalnu ielas daļai (izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi) un izdarītai atzīmei būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanu
32. Līdz dzīvojamās ēkas vai palīgēkas būvniecības procesa pabeigšanai, lai nodotu ēku(as) ekspluatācijā jābūt izpildītiem un nodotiem ekspluatācijā (izdarītai atzīmei par būvdarbu pabeigšanu) 29.4.1 un 29.4.2.punktiem un izbūvētiem lokāliem ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumiem īpašuma zemes vienības robežās, izbūvētiem elektroapgādes pievadam īpašuma zemes vienības robežās un izbūvēti lietus ūdens savākšanas risinājumi īpašuma zemes vienības robežās.
33. Izdarot atzīmi par dzīvojamās ēkas, palīgēkas vai mazēkas būvdarbu pabeigšanu (nodošanu ekspluatācijā) jābūt noslēgtam līgumam par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu.
34. 1 gada laikā pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmu izbūves Priedkalnu ielā, apbūves teritorijām pieslēgšanās pie tām ir obligāta, ievērojot LR normatīvo aktu un Ropažu novada domes saistošo noteikumu prasības.

35. Lai ielu nodotu pašvaldībai īpašumā un apsaimniekošanā, jābūt nodotai ekspluatācijā Priedkalnu iela.
36. Mainoties zemes īpašniekiem jaunie īpašnieki rakstiski piekrīt būvprojekta, detālplānojuma risinājumiem tai skaitā īstenošanas kārtībai un administratīvā līguma nosacījumiem.
37. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam.

Sagatavoja: S.Batkovska