

**ROPAŽU NOVADA  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
„APSĪŠI” (kadastra Nr.8084 009 0662)  
DETĀLPLĀNOJUMS**



**Detālplānojuma ierosinātājs: Ritvars Ķezis**

**Detālplānojuma izstrādātājs: Zintis Varts**

## **II DALA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Ropažu novada nekustamā īpašumā "Apsīši" detālplānojumā ietvertajā teritorijā un būs Ropažu novada apbūves noteikumu precizējumi.
- 1.2. Apbūves noteikumu darbības robežas: Ropažu novada nekustamā īpašuma "Apsīši" robežas.
- 1.3. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.4. Apbūves noteikumi neatbrīvo fiziskās un juridiskās personas no nepieciešamības ievērot spēkā esošu valsts likumu un citu tiesību aktu prasības, kā citu pašvaldību saistošo noteikumu prasības.
- 1.5. Detālplānojuma ietverto teritoriju var īstenot pa attīstītāja norādītām kārtām.

### **2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI**

#### **2.1. SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA**

##### 2.1.1. DEFINĪCIJA

**Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās retinātas apbūves teritorija (DzS2)** nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

##### 2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

###### a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamās apbūvei (DzS2) – *NĪML individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods0601*, ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),
- dārza māja,
- vasarnīca,
- pansija vai īres māja,

- pakalpojumu objekts,
- sporta un atpūtas objekts
- saimniecības ēka (palīgēka),
- sporta būve kā palīgizmantošana
- inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti.

*- Parceles Nr.6. teritorijā, kurai pēc teritorijas plānojuma daļā izmantošana ir noteikta – lauksaimniecības teritorija, atļauts izvietot tikai mazēkas. Jāievēro Aizsargjoslu likuma 37. pantā noteiktais.*

*- Nav ieteicama pagrabu izbūve zem dzīvojamām ēkām.*

b) Zemesgabala dalīšana

Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 2500 m<sup>2</sup> (+/- 5%).

c) Apbūves maksimālais augstums

Ēkas kopējais augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.

d) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 30% no zemesgabala platības.

e) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju un divas palīgēkas.

f) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ielas sarkanās līnijas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m,

g) Sānpagalma minimālais platums

(1)Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m, ja tiek paredzēts logs, tad minimālais attālums nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2)Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas.

h) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

(1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 3,0 m, ja tiek paredzēts logs, tad minimālais attālums nedrīkst būt mazāks par 4,0 m.

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas.

i) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.

j) Autostāvvietu izvietojums

(1) Autostāvietas izvietojamas zemesgabalā, paredzot vismaz vietu divām automašīnām.

k) Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3) Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

l) Žogi

(1) Augstums 1,80m ar caurredzamību 100%.

(2) Augstums 1,50m ar caurredzamību 50%.

(3) Nav atļauta dzeloņstieplu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ielu teritorijā.

(4) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

(5) Žogu risinājums atsevišķi saskaņojams ar Ropažu novada būvvaldi.

m) Apstādījumi

(1) Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē.

- (2) Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 1,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,5 m.
- (3) Aizliegts stādīt apstādījumus ielu sarkanajās līnijās.

## 2.2.LĪNIJBŪVJU IZBŪVES TERITORIJA

### 2.2.1. DEFINĪCIJA.

**Apbūves noteikumos līnijbūvju izbūves teritorijas (TL) (Parcele Nr.9)** nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

### 2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

#### a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (L), ir:

- **vietējās nozīmes iela,**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli,**
- gājēju un velociņš,
- meliorācijas grāvis,
- pagaidu būve kā palīgizmantošana.

Vietējās nozīmes iela ietver:

- 1) ielu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- 2) piebrauktuvi – automašīnu piebraukšanai vasarnīcām, to grupām un citiem objektiem izbūves teritoriju iekšienē.

#### b) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti.

(2)Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

#### c) Klātne (segums)

Ielu braucamai daļai ir jābūt ar cietu segumu.

#### d) Meliorācijas sistēma

Veicot apbūvi, jāsauglabā esošā meliorācijas koplietošanas ūdensnoteka. Ja tā tiek skarta, obligāti jāveic tās pārbūve, izstrādājot atsevišķu tehnisko projektu.