

# II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

## 1. NOTEIKUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajiem īpašumiem Šalku ielā 1 (kadastra apzīmējums 80960040436), Šalku ielā 3 (kadastra apzīmējums 80960040435) un Mālkalnu ielā 1 (kadastra apzīmējums 80960040567), Dzidriņas, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā.
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, pārējie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi 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) ciktāl tie nav precizēti šajos detālplānojuma apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

## 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Zemes vienības Nr.1, Nr.2 un Nr.3

3. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
4. **Atļautā izmantošana**
  - 4.1. Savrupmāju apbūve.
5. **Papildizmantošana:** nenosaka
6. **Nosacījumi apbūvei:**
  - 6.1. zemes vienības minimālā platība – 900 kv.m.;
  - 6.2. zemes vienības minimālā fronte – 18m;
  - 6.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;
  - 6.4. minimālā brīvā teritorija – 40%;
  - 6.5. apbūves maksimālais augstums – 10 metri;
  - 6.6. maksimālais virszemes stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 6.7. iedibinātā būvlaide – 6m.
7. **Citi nosacījumi:**
  - 7.1. 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.
  - 7.2. maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena galvenā vai papildizmantošanas ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus

- 7.3. galveno ēka apbūves gabalā izvieta uz būvlaides, palīgēkas zemes vienības dziļumā.

### 3. ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Zemes vienības Nr.1 un Nr.2

8. **Ūdeņu teritorija (Ū)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai izplānotu un nodrošinātu racionālu un ilgtspējīgu ūdens resursu izmantošanu saimnieciskai darbībai, transportam, rekreācijai un vides aizsardzībai.
9. **Atļautā izmantošana** – esošās meliorācijas sistēmas pārbūve
10. **Papildizmantošana:** nenosaka
11. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka
12. **Citi nosacījumi:**
- 12.1. Esošās zemās reljefa ieplakas aizbēršana līdz augstuma atzīmei ~ 14m LAS, lai būtu iespēja izmantot visu Detālplānojumā iekļauto īpašumu platību.
  - 12.2. ekspluatācijas aizsargjoslu teritoriju gar drenu par saviem līdzekļiem kārtībā uztur attiecīgā objekta īpašnieks vai valdītājs.
  - 12.3. nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina objekta īpašniekam vai valdītājam piekļuvi objektam un tā aizsargjoslai, lai varētu nodrošināt aizsargjoslas uzturēšanu un veikt attiecīgā objekta ekspluatācijai, remontam, atjaunošanai un pārbūvei nepieciešamos darbus.
  - 12.4. jāievēro Aizsargjoslu likuma noteiktie aprobežojumi (35.pants un 47.pants).

### 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 - gar sarkano līniju.
15. Prasības žogiem ciemu teritorijās:
- 15.1. žogus ielas pusē iespēju robežās viena kvartāla robežās būvē uz būvlaides;
  - 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.

### 5. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

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 – septiķus, 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 Šalku un Mālkalnu ielās, 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.
  - 21.1. Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”;
  - 21.2. Enerģētikas likums nosaka nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar energoapgādes komersanta objektu atrašanos tajā, detālplānojuma teritorijā jāvēro Enerģētikas likuma 19.panta, 191.panta, 23.panta un 24.panta prasības, kā arī Aizsargjoslu likuma noteiktos aprobežojumus, kas noteikti Aizsargjoslu likumu 35. un 45.pantā.
  - 21.3. Detālplānojuma teritorijā jāievēro elektrotīklu objektu ekspluatācijas un drošības prasības, ko nosaka MK noteikumu Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3.punkts, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, kas noteiktas minēto noteikumu 8.-11.punktā, kā arī Aizsargjoslu likumā noteiktās aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ko nosaka Aizsargjoslu likuma 16.pantā.
  - 21.4. Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”.
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.
27. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.
28. Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” 19.2.punktu - ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijā atsevišķi esošām mazstāvu dzīvojamām ēkām un savrupmājām, ja ne tālāk par 1000 metriem no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta.
29. Nepieciešamības gadījumā ūdensapgādi ugunsdzēsības vajadzībām var paredzēt izmantot dīķi pie Dienvidu ielas.
30. Ugunsdzēsības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām jāizvirza pie mājas būvprojekta izstrādes.
31. Jāveic esošās zemās reljefa iepakas aizbēršanas būvdarbi (darbu sākšana pieļaujama pēc tehniskā projekta izstrādes, saskaņošanas).
32. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorētā stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās.
33. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums.
34. Lietus notekūdeņu novadīšana paredzēta ar iesūcināšanu gruntī.
35. Izstrādājot tehnisko projektu, meliorācijas sistēmas jāpārkarāto atbilstoši Meliorācijas likumam, MK noteikumiem Nr.550 „Hidrotehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr.329 “Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 “Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”.

## **6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

36. 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.
37. Uzsākot apbūvi noslēgt līgumu ar attiecīgo apsaimniekotāju par atkritumu izvešanu no objekta apbūvi laikā.
38. Pirms būvprojekta izstrādes apzināt Detālplānojuma teritorijā saglabājamos kokus. Maksimāli saglabājot esošos kokus.
39. Detālplānojuma īstenošana ietver šādus pasākumus:
  - 39.1. būvniecības dokumentācijas sagatavošana esošās ūdens teritorijas pārbūve, aizbēršanai un nosusinātas teritorijas izveidošanai un būvdarbu veikšana;
  - 39.2. dzīvojamo māju būvniecība.
40. Līdz dzīvojamās ēkas būvniecības procesa pabeigšanai, lai nodotu ēku(as) ekspluatācijā jābūt izpildītiem un nodotiem ekspluatācijā (izdarītai atzīmei par būvdarbu pabeigšanu):
  - 40.1. lokāliem ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumiem īpašuma zemes vienības robežās;
  - 40.2. elektroapgādes pievadam īpašuma zemes vienības robežās;
  - 40.3. lietus ūdens savākšanas risinājumiem īpašuma zemes vienības robežās.

41. Mainoties zemes īpašniekiem jaunie īpašnieki rakstiski piekrīt būvprojekta, detālplānojuma risinājumiem tai skaitā īstenošanas kārtībai un administratīvā līguma nosacījumiem.
42. Detālplānojuma īstenošanas kārtība var tikt precizēta atbilstoši Administratīvajam līgumam

Sagatavoja: S.Batkovska