

Detālpārplānojums zemes vienībai Vāveru ielā 3,
Ulbrokā, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Pasūtītājs: Privātpersonas

Izstrādātājs:



SIA "Grupa93"

Reģistrācijas Nr. 50103129191

Torņa iela 4, IIC-202 (Jēkaba Kazarmas), Rīga, LV-1050

e-pasts info@g93.lv, mājas lapa www.g93.lv

Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Pieklūšana un kustības organizācija	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei	3
2.4. Labiekārtojuma nosacījumi.....	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam	4
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi	5
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā	5
3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	5
3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	6
4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process.....	6

1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojums zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80960031506, Vāveru iela 3, Ulbrokā, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili”, “Zemes vienību sadales risinājums” un “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un Stopiņu novada domes 2016.gada 30.novembra saistošos noteikumus Nr.14/16 „Par Stopiņu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Stopiņu novada domes 2016.gada 30.novembra saistošajos noteikumos Nr.14/16 „Par Stopiņu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

2.1. Pieklūšana un kustības organizācija

4. Detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu Vāveru ielai un pašvaldības ceļam “Beveriņi-Vālodzes”.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros. Zemes vienībās Nr.10 un Nr.11 iebraukšanu teritorijā organizē no Vāveru ielas, zemes vienībās Nr.1 un Nr.5 iebraukšanu var organizēt no Vāveru ielas vai no jaunveidojamās ielas.
7. Jaunveidojamās ielas platums starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas karti “Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili”.

2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

8. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
9. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums” un “Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili”.
10. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē plānotās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām, ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu.
11. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

12. Inženierkomunikāciju tīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti “Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili”. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.

13. Līdz iespējams pieslēgums pašvaldības centralizētajiem kanalizācijas tīkliem, sadzīves kanalizāciju nodrošina decentralizēti katrā apbūvējamā zemes vienībā, notekūdeņu savākšanai vai attīrīšanai izbūvējot rūpnieciski izgatavotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas vai arī notekūdeņu krājvertni.
14. Līdz iespējams pieslēgums pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, paredzot individuālus risinājumus, vietējai ūdensapgādei ierīko spici vai dziļurbumu katram lietotājam atsevišķi vai, savstarpēji vienojoties, vairākiem lietotājiem. Risinājumu precīzē būvprojekta izstrādes ietvaros.
15. Būvprojektā paredz tehniskos risinājumus, kas nodrošina pieslēguma iespēju pie pašvaldības centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas tīkliem.
16. Kad tiek izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli pa pašvaldības ceļu "Beveriņi-Vālodzes" un pa jaunveidojamo ielu, ne vēlāk kā viena gada laikā veido pieslēgumus centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
17. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem vai, kad tas iespējams, veidojot pieslēgumu elektronisko sakaru kabeļu tīkliem. To izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.
18. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā vai, kad iespējams, izmantojot pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai. Risinājumu precīzē būvprojektā.
19. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojekta izstrādes ietvaros).
20. Virszemes ūdens savākšanai saskaņā ar grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili" projektē un izbūvē ievalkas gar vienu jaunveidojamās ielas pusi un gar abām pašvaldības ceļa "Beveriņi-Vālodzes" ceļa pusēm tās pārtraucot pirms iebraukšanas vietas pagalmā.
21. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.
22. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem). Hidrantu izvietojums saskaņā ar grafiskās daļas karti "Savietotais inženiertīklu plāns. Ielu šķērsprofili".

2.4. Labiekārtojuma nosacījumi

23. Plānoto ielu veido ar nesaistītu minerālmateriāla segumu.
24. Ēkas zemes vienībās izvieto, maksimāli saglabājot kokus un dabisko reljefu.
25. Pašvaldības ceļā "Beveriņi – Vālodzes" saglabājamā koka vainaga projekcijas platumā inženierkomunikāciju būvniecībai izmanto tādas būvniecības paņēmienus, kas netraumē saglabājamā koka saknes. Saglabājamo kokus skatīt grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".
26. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemsedzi.

2.5. Prasības apbūves izvietojumam

27. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide.
28. Minimālā būvlaide:
 - 28.1. gar jaunveidojamo ielu 3m;
 - 28.2. gar Vāveru ielu 3m;

- 28.3. gar Lazdiņu ielu 6m;
- 28.4. gar pašvaldības ceļu Beveriņi-Vālodzes – 6m.
29. Gar jaunveidojamo ielu ēkas izvietot uz vienas būvlandes vienā ielā pusē, par pamatu ņemot pirmo projektēto ēku. Gar zemes vienībām Nr. 1 un Nr.5 būves atļauts izvietot uz Vāveru ielā iedibinātās būvlandes.
30. Zemes vienībā Nr.14 piekļuvi atļauts veidot no Lazdiņu ielas vai no pašvaldības ceļa “Beveriņi-Vālodzes”, ievērojot atbilstošo būvlaidi.
31. Apbūves līnija - 4m.
32. Šajos nosacījumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
33. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Būvju izvietojumu precīzē būvprojektā.

2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

34. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Zemes vienību sadales risinājums” normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
35. Ēkām piešķir adresi par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

36. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”.
37. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.

3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

3.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

38. Teritorijas atļautā izmantošana:
- 38.1. savrupmāju apbūve (11001);
- 38.2. vasarnīcu apbūve (11002).
39. Teritorijas papildizmantošanas veidi
- 39.1. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002)
- 39.2. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008) (ģimenes ārsta prakses vieta)
- 39.3. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
40. Apbūves parametri:

Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums, %	Apbūves augstums, m	Apbūves augstums, stāvu skaits	Minimālais brīvās zaļās teritorijas
--	--------------------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------------------

				rādītājs, %
Savrupmājai – 900 Dvīņu mājai (divas bloķētas individuālās dzīvojamās mājas) – 900m ² katrai	30	līdz 10	līdz 2 un mansards	40

41. Saimniecības ēku un palīgēku maksimālais augstums – 6m.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

42. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir noteikta Vāveru ielas daļai, kas atrodas detālplānojuma teritorijā, pašvaldības ceļa “Beveriņi – Vālodzes” ceļa daļai, kas atrodas detālplānojuma teritorijā un jaunveidojamās ielas teritorijai starp sarkanajām līnijām.

43. Vāveru iela detālplānojuma teritorijā un jaunveidojamā iela ir noteikta kā E kategorijas iela.

44. Lazdiņu iela detālplānojuma teritorijā ir noteikta kā D kategorijas iela.

45. Pašvaldības ceļš Beveriņi – Vālodzes – C kategorijas iela.

46. Teritorijā atļautā izmantošana:

46.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);

46.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002);

46.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003) (atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas).

47. Satiksmes organizācijas risinājums ir noteikts grafiskās daļas kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

48. Jaunveidojamo ielu veido saskaņā ar grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process

49. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ropažu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

50. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

51. Detālplānojumu var īstenot pa kārtām. Kārtu secību var mainīt vai apvienot:

51.1. elektroapgādes pieslēgumu būvprojektēšanu un pieslēgumu ierīkošanu veic pa kārtām, elektroapgādes risinājumus precizējot būvprojektā:

51.1.1. veic elektroapgādes pieslēgumu būvprojektēšanu un pieslēgumu ierīkošanu divām zemes vienībām, kas robežojas ar Vāveru ielu (piemēram, zemes vienībām Nr.10 un Nr.11 vai Nr.5 un Nr.10, vai Nr.1 un Nr.5) nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām zemes vienībām;

51.1.2. veic elektroapgādes pieslēguma būvprojektēšanu un pieslēgumu ierīkošanu zemes vienībām Nr.9 un Nr.12, Nr.13., Nr.14, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām zemes vienībām;

51.1.3. veic elektroapgādes pieslēguma būvprojektēšanu un pieslēgumu ierīkošanu zemes vienībām no Nr.1 līdz Nr.8, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām zemes vienībām;

51.2. jaunveidojamās ielas (Zīļu iela) būvprojektēšanu un izbūvi veic pa kārtām:

51.2.1. 1.kārtā izstrādā Zīļu ielas būvprojektu, sadalot to būvniecības kārtās;

51.2.2. 2.kārtā izbūvē Zīļu ielu ar nesaistītu minerālmateriāla segumu (grants/šķembu), paredzot pieslēgumus katrai no plānotajām zemes vienībām un nodod ielu ekspluatācijā;

51.2.3. 3.kārtā izbūvē ietvi Zīļu ielā un iesedz ielu saistīto segumu (seguma veidu precīzē būvprojektā).

52. Būvdarbus jaunveidotajās zemes vienībās, kas pieguļ Vāveru ielai un pašvaldības ceļam "Beveriņi-Vālodzes" uzsāk pēc elektroapgādes izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

53. Būvdarbus jaunveidotajās zemes vienībās Zīļu ielā uzsāk pēc Zīļu ielas izbūves un nodošanas ekspluatācijā un pēc ēkas ekspluatācijai nepieciešamo inženierkomunikāciju (elektroapgāde) izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

54. Teritorijas apsaimniekošanu regulē starp pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju noslēgtais Administratīvais līgums.