

**TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

**VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI**

1. Ropažu novada, Stopiņu pagasta, Dreiliņi, nekustamā īpašuma Garā iela 16 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr.8096 002 1838, (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, (turpmāk – Apbūves nosacījumi) ir Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojuma "Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojuma grozījumu grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku/lietotāju/nomnieku maiņas.
4. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu, inženierkomunikāciju koridoru noteikšanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus, pamatojoties uz Zemes ierīcības likumu, izstrādājot zemes ierīcības projektu.
5. Detālplānojuma teritorijas detalizētā plānojuma risinājumu īstenošanas nodrošināšanai jāievēro Ropažu novada domes saistošie noteikumi Nr.62/22 "Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojuma grozījumu grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", kā arī šajā detālplānojumā: projektētās zemes vienību robežas; zemes vienībai noteiktā atļautā izmantošana; noteiktie zemes vienību apbūves rādītāji (apbūves blīvums, apbūves augstums) un citi aprobežojumi saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu.
6. Ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus un attiecīgos Latvijas būvnormatīvus, Margrietīņu ielas, Rudzupuķu ielas profils ir shematisks.

**DETĀLPLĀNOJUMĀ PAREDZĒTO TERITORIJU IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

**SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

**Plānotās zemes vienības Nr.1 – 21; 23-25**

7. *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 apbūve.*
8. Teritorijā atļautie galvenie izmantošanas veidi:
  - 8.1. savrupmāja - (11001)
9. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
  - 9.1. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve – (12002)
  - 9.2. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
  - 9.3. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
10. Nosacījumi apbūvei:
  - 10.1. Zemes vienības minimālā platība – 900 m<sup>2</sup>;

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM "GARĀ IELA 16", DREILIŅI, STOPIŅU  
PAGASTS, ROPAŽU NOVADS

10.2. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%,

10.3. Maksimālais virszemes stāvu skaits 2 stāvi, palīgēkas - 1 stāvs ar jumta stāvu vai jumta izbūvi. Ēkas zemes vienībā atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem.

10.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri, palīgēkai 6 metri;

10.5. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40 %;

10.6. Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide):

10.6.1. – 6 un 4 metri no Rudzupuķu ielas sarkanās līnijas;

10.6.2. – 6 metri no Margrietiņu ielas sarkanās līnijas;

10.6.3. – 6 metri no Garās ielas sarkanās līnijas;

10.6.4. – 6 metri no zemes vienības ar kad.apz.8096 002 1840 sarkanās līnijas;

10.7. sānu pagalma un aizmugures pagalma platums 4 m no zemesgabala robežas, attālumu var samazināt rakstiski vienojoties ar kaimiņu zemesgabala īpašnieku, ja netiek pārkāpti ugunsdrošības normatīvo aktu prasības.

**Vides pieejamība:**

11. Izstrādājot tehniskos projektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.

**Prasības inženiertehniskajai apgādei un labiekārtojuma nosacījumi:**

12. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši visām zemes vienībā un ēkā plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.

13. Savrupmāju apbūves teritorijās (DzS) zemes vienību gar ielas fronti norobežo ar žogu pa ielas sarkano līniju, kura augstums tiek noteikts no zemes planējuma atzīmes ielas fasādes vai ieejas pusē: ne augstākus par 1.60 m;

14. robežžogus, ja blakus zemes vienību īpašnieki vai tiesiskie valdītāji vienojušies pēc saviem ieskatiem, bet ne augstākus par 1.80 m;

15. zemes vienības atļauts nožogot ar dzīvžogu ne augstāku par 2.5m, izvietojot to gar zemes vienības robežu. Augstāku dzīvžogu izveidošana atļauta tikai rakstiski saskaņojot ar blakus zemes vienības īpašnieku vai tiesisko valdītāju;

16. gar ielām nav atļauta blīvu un necaurredzamu žogu būvniecība, izņemot, ja tas ir nepieciešams teritorijas aizsardzībai no trokšņa un putekļu piesārņojuma, saskaņojot to ar ielas īpašnieku vai tiesisko valdītāju;

17. lai nodrošinātu esošo inženierbūvju darbību un to apkalpošanu, vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido "kabatas".

18. Zemes vienībās Nr. 9., 27., 13., 26., 14., 15., 16., 17., 18. jānodrošina piekļuve koplietošanas ūdensnotekai. Žogs izbūvējams pa noteikto aizsargjoslu jeb apbūves līniju. Ūdensnotekām tuvāk kā noteiktā minimālā apbūves līnija atļauts izvietot vienīgi vieglās konstrukcijās pagaidu žogus, bet ne tuvāk kā vienu metru no grāvja krants.

DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM "GARĀ IELA 16", DREILIŅI, STOPIŅU  
PAGASTS, ROPAŽU NOVADS

19. Inženierkomunikāciju tīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti DP-1 "Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma". Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
20. Līdz centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūvei detālplānojuma teritorijā, katrā zemes vienībā paredz lokālu ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas savākšanas risinājumu. Rūpnieciski izgatavotas notekūdeņu attīrīšanas iekārtas (veicot notekūdeņu bioloģisko attīrīšanu) vai hermētiskas, iztukšojamas notekūdeņu krājvertnes.
21. Kad tiek izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli pa pašvaldības ceļu "Garā iela" un pa jaunveidojamām Margrietiņu un Rudzupuķu ielām, ne vēlāk kā trīs gadu laikā veido pieslēgumus centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
22. 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.
23. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā vai, kad iespējams, izmantojot pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai. Risinājumu precizē būvprojektā.
24. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā (būvprojekta izstrādes ietvaros).
26. Virszemes ūdens savākšanai saskaņā ar grafiskās daļas karti DP-1 "Zemes vienību sadalījuma, apgrūtinājumu, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma" projektē un izbūvē ceļa sāngrāvjus gar vienu jaunveidojamās ielas pusi tās pārtraucot pirms iebraukšanas vietas pagalmā.
26. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

**Citi nosacījumi un lietusūdeņi:**

27. visi precizējumi, kas nav pretrunā ar šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām, nosakāmi attiecīgās zemes vienības būvprojektā.
28. zemes vienības daļu starp būvlaidi un ielas sarkano līniju nav atļauts apbūvēt, nekādas ēkas daļas tajā nedrīkst atrasties, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams transporta infrastruktūras objektu būvniecībai, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izvietošanai. Tajā aizliegts veidot arī krautnes būvmateriālu, kurināmā, citu materiālu un priekšmetu atklātai uzglabāšanai.
29. Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēma. Virszemes notece no ielām tiks infiltrēta gar plānotām Margrietiņu un Rudzupuķu ielām ielu sāngrāvjos paredzētajā drenāžā. Virszemes notece un gruntsūdens pietece tiks novadīta esošajās koplietošanas ūdensnotekā. Projektētajām iekškvartāla ielām ir paredzēta vaļējā tipa ūdens novadīšanas sistēma. Ar virsmas kritumu palīdzību ūdeni paredzēts novadīt uz brauktuves malu un aiz tās esošajā ievalkā. Zem ievalkas paredzēts izbūvēt tehniskās drenāžas sistēmu, kura novadīs ūdeni uz esošo meliorācijas grāvju sistēmu. Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām jāparedz māju būvprojektos.

## Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

### Plānotās zemes vienības Nr.26., 27

30. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir 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.

31. Detālplānojumā transporta infrastruktūras teritorija (TR) projektēta zemes vienībā Nr.26., 27., kur teritorijas galvenais izmantošanas veidi ir –

31.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);

31.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002);

31.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

### Transporta infrastruktūras teritorijas apbūves nosacījumi:

32. Iekškvartāla – Margrietiņu un Rudzupuķu ielas (E kategorija) parametri:

32.1. sarkanās līnijas – 12 m;

32.2. brauktuves platums – 4.5 m;

32.3. stūra noapaļojumi – R-5-8 m;

32.4. ietves platums – 1.5 m;

32.5. brauktuve un ietve ar cieto segumu, ietve bez apmales akmeņiem;

32.6. inženierkomunikācijas;

### Citi nosacījumi

33. Ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām ir aizliegts veidot jebkāda norobežojošās būves vai konstrukcijas (barjeras u.tml.), kas ierobežo transporta kustības pārvietošanos, neatkarīgi no ielas vai ceļa platuma un piederības.

34. Ielas sarkanajās līnijās ir aizliegts patvaļīgi novietot dažādus šķēršļus (dekoratīvos elementus, akmeņus utml.), kā arī veidot stādījumus.

35. Transporta kustības ātrumu ierobežojošās būves izvietošana ir jāsaskaņo pašvaldības būvvaldē būvniecību regulējošo normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

36. Paredzēt sekojošus trokšņu ietekmi samazinošus pasākumus:

36.1. veidot iespējami platāku priekšpagalmu gar Garo ielu, izvēloties dzīvojamo ēku novietnes zemes vienībās;

36.2. ēku fasādēs gar Garo ielu iebūvēt pakešu logus ar paaugstinātu skaņas izolāciju;

36.3. ēku būvkonstrukcijās pielietot skaņu absorbējošus būvmateriālus;

37. Būvprojektu izstrādāšanai teritorijās, kas atrodas 330kV elektrolīnijas aizsargjoslā, saņemt AS "Augstsprieguma tīkls" tehniskos noteikumus būvniecības informācijas sistēmā (BIS).

38. Sagatavojot ielu, ceļu projektus, novērtēt nepieciešamību veikt 330kV elektrolīnijas pārbūvi ar mērķi ievērot nepieciešamos savstarpējos horizontālos un vertikālos attālumus saskaņā ar Latvijas

## DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM "GARĀ IELA 16", DREILIŅI, STOPIŅU PAGASTS, ROPAŽU NOVADS

būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pārbūves nepieciešamības gadījumā noslēgt vienošanos ar AS "Augstsprieguma tīkls" un saņemt projektēšanas uzdevumu. Visus izdevumus, kas saistīti ar elektrolīnijas iespējamo pārbūvi (trases noteikšana, saskaņošana, projektēšana, iekārtu iegāde, nojaukšana, būvdarbi u.c.), apmaksā pārbūves ierosinātājs.

39. Darbiem ar celšanas un citiem mehānismiem tuvāk par 30 metriem no 330kV elektrolīnijas malējiem vadiem izstrādāt un saskaņot ar AS "Augstsprieguma tīkls" darbu izpildes projektu.

40. Koku stādvieta nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne tuvāk par 4m no zemes vienības robežas.

41. Pirms jaunizveidoto zemes vienību apbūves īstenošanas jāveic inženierģeoloģiskā izpēte un atbilstoši tās rezultātiem, ja nepieciešams, jāveic inženiertehniskās sagatavošanas pasākumi.

42. Nav pieļaujamas teritorijas vertikālā līmeņa izmaiņas, kas var ietekmēt blakus esošās teritorijas.

43. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Pēc maģistrālo kanalizācijas un ūdensvadu tīklu izbūves Garās ielas sarkanajās līnijās, apbūves gabaliem jāveido pieslēgums pie centralizētajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem.

### SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

#### Plānotās zemes vienība Nr.22.

44. Savrupmāju dzīvojamās teritorijas (DzS1) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana - ugunsdzēsības slēgta ūdens krājrezervuāra izbūve un tehniskā laukuma izbūve.

45. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) zemes vienībai jābūt nodrošinātai piebraukšanai VUDG transportam.

46. Līdz centralizēta ūdensvada izbūvei, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem) uz zemes vienības izveidojams un saglabājams projektējamais slēgta tipa ūdens krājrezervuārs.

47. Pēc centralizēta ūdensvada izbūves, kad ugunsdzēsības pasākumus iespējams veikt no centralizētā ūdensvada (hidrantiem), ūdens krājrezervuāru atļauts likvidēt un zemes vienību atļauts izmantot atbilstoši atļautajai izmantošanai – DzS, pievienojot to blakus esošajam zemes gabalam.

### AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI

48. Detālpilānojuma teritorijā aizsargjoslas un aprobežojumi noteikti tā grafiskajā daļā atbilstoši Aizsargjoslu likumam un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

49. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas precizē būvprojektos un attēlo apgrūtinājumu plānos pēc to izbūves atbilstoši inženiertīklu izpilduzmērījumiem.

## DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA

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

Ja detālplānojuma realizācijas laikā kādai mainās īpašnieks, tad jaunajiem īpašniekiem ir saistoši gan šī detālplānojuma, gan atbilstošā administratīvā līguma nosacījumi.

Saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas likuma 31. panta (3) daļu, zemes vienību sadalīšana saskaņā ar detālplānojumu nav uzskatāma par detālplānojuma īstenošanu. Tāpēc plānoto zemes vienību sadali saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem var uzsākt jebkurā brīdī pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.

### DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenošana jāveic šādā secībā un termiņos:

1. Jauno zemes vienību izveidošana (zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrēšana zemesgrāmatā) saskaņā ar grafiskās daļas lapu – 2 “Zemes ierīcības darbu plāns” - (izpildes termiņš 2023. - 2024.gads).
2. Margrietiņu un Rudzupuķu ielas būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde, paredzot ielas izbūvi divās kārtās(ar šķembu segumu 1.kartā un cieta ceļa segumu 2.kartā) - (izpildes termiņš 2023. - 2024.gads).
3. Ārējās elektroapgādes tīklu t.sk. ielu apgaismojums, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde - (izpildes termiņš 2023. - 2024.gads).
4. Margrietiņu un Rudzupuķu ielas un ārējās elektroapgādes tīklu ar ielu apgaismojumu, atzīmes par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi saņemšana un būvniecība, paredzot ielas izbūvēt 1.kartā līdz šķembu segumam, un 1.kārtas nodošana ekspluatācijā - (izpildes termiņš 2024.- 2026.gads).
5. Būvprojektu izstrāde apbūvei paredzētajās zemes vienībās savrupmāju apbūves teritorijās, ko var īstenot paralēli 2., 3. un 4.punktā paredzētajām darbībām - (izpildes termiņš 2024.- 2026.gads).
6. Atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvniecības darbu uzsākšana apbūvei paredzētajās zemes vienībās savrupmāju apbūves teritorijā pieļaujama pēc inženierkomunikāciju un Margrietiņu un Rudzupuķu ielu 1. kārtas nodošanas ekspluatācijā - (sākot no 2024.gada).

**DETĀLPLĀNOJUMS NEKUSTAMAM ĪPAŠUMAM "GARĀ IELA 16", DREILIŅI, STOPIŅU  
PAGASTS, ROPAŽU NOVADS**

7. Ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām projektēšana un izbūvē (slēgts ūdens krājrezervuārs ar tilpumu 110 m<sup>3</sup>) atbilstoši detālplānojuma un normatīvo aktu prasībām, līdz pirmajām ekspluatācijā nododamajām ēkām.
8. Margrietiņu un Rudzupuķu ielu būvniecības 2.kārtā ar cieto ceļu seguma klājumu un gājēju celiņu izbūvi veic pēc tam, kad pabeigta 80% detālplānojuma teritorijā dzīvojamo ēku būvniecība.
9. 2.kārtā izbūvēto Rudzupuķu un Margrietiņu ielu ar cieto ceļu seguma klājumu nodošana ekspluatācijā, realizējama līdz ielu atsavināšanai par labu Pašvaldībai.
10. Margrietiņu un Rudzupuķu ielu atsavināšana par labu Pašvaldībai.
11. Pāreja no lokālajiem inženiertīkliem uz centralizētajiem inženiertīkliem veicama trīs gadu laikā pēc infrastruktūras izbūves.
12. Ja Detālplānojuma īstenošanas laikā centralizētie ūdensapgādes tīkli un centralizētie kanalizācijas tīkli līdz Detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti, tad Detālplānojuma teritorijas pieslēgums attīstītajam pie šiem tīkliem ir jārealizē līdz ielas atsavināšanai par labu Pašvaldībai.

Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu detālplānojuma teritorijā var uzsākt un veikt arī pirms detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās, ciktāl tas nav pretrunā ar "Stopiņu novada teritorijas plānojumu" un Ropažu novada saistošajiem noteikumiem "Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojuma grozījumiem".

Detālplānojuma realizācijas izpildes un inženierkomunikāciju apsaimniekošanas kārtība un termiņi atbilstoši ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanas kārtību un tā pielikumiem.