

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Vispārīgā daļa
Prasības visai teritorijai
Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumu

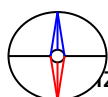
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Vispārīgā daļa

1. Šie nosacījumi detalizē Stopiņu novada teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus detālplānojuma robežās.
2. Attīstības prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos ievērojamas atbilstoši tajā brīdī spēkā esošajam teritorijas plānojumam.
3. Detālplānojums paredz zemes vienību izveidi trijās kārtās. Kārtas ir norādītas detālplānojuma grafiskajā daļas un Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu. Apstiprinot detālplānojumu jaunveidojamām zemes vienībām tiek izvērtēta adresācijas nepieciešamība un noteikti nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Atbilstoši situācijai norādītās detālplānojuma kārtas var arī attīstīt kopā vai vairākas kārtas apvienot.
4. Jaunveidojamo zemes vienību infrastruktūru paredzēts attīstīt pa kārtām. Attīstības kārtas un izbūves secība tiek atrunāta administratīvajā līgumā starp teritorijas attīstītāju un pašvaldību un noteikti plānotie attīstības termiņi.
5. Šie nosacījumi attiecas uz visu detālplānojumā ietverto teritoriju un ir saistoši visām fiziskām, juridiskām un publiskām personām – zemes īpašniekiem, lietotājiem un nomniekiem un nākamajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Prasības visai teritorijai

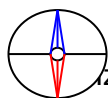
6. Detālplānojuma teritorijā, atbilstoši noslēgtajam administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu un teritorijas attīstītāja vajadzībām, jāveic inženiertehniskā teritorijas sagatavošana un infrastruktūras projektēšana.
7. Teritorijā tiek veikta meliorācijas sistēmas sakārtošana, lai mazinātu gruntsūdeņu līmeni un litus ūdens novadi no detālplānojuma teritorijas. Veicot būvniecības darbus, nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšana pieguļošajās teritorijās.
8. Detālplānojumā teritorijā projektē centrālo ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēmu ar pieslēgumu pie Ropažu novada centrālajiem tīkliem, projektā izvērtē tīklu saskaņošanas iespējas ar privātpersonām – prasību samērīgumu un ekonomisko pamatojumu. Ja pamatojams nav ekonomiski samērīgs, ievērojot vides prasības līdz pašvaldība izbūvē centrālos ūdens un kanalizācijas tīklus pieļaujama lokālo sistēmu izbūve.
9. Arējās ugunsdzēsības nodrošināšanai. līdz pirmās ēkas nodošanai ekspluatācijā jābūt nodrošinātai, atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN-222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām.



10. Detālplānojumā paredzēto ielu izbūvē atbilstoši noslēgtajam administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu. To var projektēt kopā vai atsevišķi ar citu infrastruktūru.
11. Elektroapgādi projektē atbilstoši institūcijas sniegtajiem nosacījumiem un normatīvajiem aktiem.
12. Detālplānojuma teritorijas labiekārtojumu un apstādījumus projektē un nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijas teritorijas labiekārtošanas sadaļā.
13. Ja ir iespēja, maksimāli saglabā esošos kokus. Izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju novērtē esošo koku stāvokli un ja nepieciešamas piesaista arboristu, dokumentācijā norāda saglabājamus kokus. Darbības veicamas saskaņā ar Ropažu novada domes 27.10.2021. saistošajiem noteikumiem Nr, 21/21 "Par koku ciršanu ārpus meža Ropažu novada administratīvajā teritorijā".
14. Plānotās apbūvei paredzētās zemes vienības ir atļauts iežogot. Labiekārtojums un žogu risinājums izstrādājams pie katra dzīvojamās mājas projekta individuāli. Šis detālplānojums neizvirza speciālas prasības labiekārtojumam un teritorijas iežogšanai.
15. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot uzmanību ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
16. Konkrētas apbūves izvietojuma zonas jānosaka ēku un būvju būvniecības dokumentācijā.
17. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
18. Izvietojot ēkas zemes vienībā ievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides. No Plēsumu ielas sarkanās līnijas 6m un no Māikalnu ielas sarkanās līnijas 3m.
19. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumiem Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2. pielikumā un 4. pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
20. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam un nav uzskatāmi par šī detālplānojuma grozījumiem. Pārējos gadījumos izstrādājami detālplānojuma grozījumi vai jauns detālplānojums.

Atsevišķu teritoriju izmantošanas nosacījumi

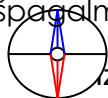
21. Projektēto zemes vienību funkcionālais zonējums norādīts detālplānojuma grafiskās daļas Funkcionālās zonējuma un apgrūtinājumu plānā.



Prasības zemes vienībām, kas atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)

DzS – plānotās zemes vienības No Nr.1 līdz Nr. 4 un no Nr. 7 līdz Nr.22

22. Zemes vienības galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve (11001).
23. Minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība 900kv.m.
24. Maksimālais apbūves blīvums 30%.
25. Maksimālais apbūves augstums līdz 10m.
26. Apbūves stāvu skaits – 2 stāvi.
27. Maksimālais augstums palīgēkai – 6m.
28. Brīvās zaļas teritorijas rādītājs nedrīkst būt mazāks kā 40%
29. Sānpagalma un aizmugures pagalma minimālais platums - 4m. Vienojoties ar blakus zemes gabala īpašnieku un ievērojot ugunsdrošības prasības minimālo platumu var samazināt.
30. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība savrupmāju apbūvei ir 900 m².
31. Vienā zemes vienībā vienlaikus var tikt izvietota ne vairāk kā viena dzīvokļa/vienas ģimenes māja vai divu dzīvokļu/divu ģimeņu māja (divas telpu grupas, kas nav izdalāmas atsevišķos īpašumos). Palīgēkas - nepārsniedzot noteikto apbūves blīvumu.
32. Dvīņu māju zemesgabalā var izvietot, ja zemesgabals nav mazāks kā 1800kv.m un pārējie parametri atbilst, lai varētu tikt veikta zemes vienības reāla sadalīšana.
33. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 33.1. būvlaide – 6 metri no Mālkalnu un Vītiņu ielas, 3 metri no Mālkalnu un Vītiņu ielu atzariem;
 - 33.2. Zemes Vienībās, kas pieguļ Mālkalnu un Vītiņu ielām galveno ēku izvietot pret minētajām ielām, bet iebraukšanu zemesgabalā plānot no mazākas nozīmes pieguļošā ielas posma/ielas atzara.
 - 33.3. plānotajās zemes vienībās Nr. 2., 3, 20. un 21. galveno ēku izvietojumam pielietojams ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvēloties racionālu ēku izvietojumu saistībā ar piekļūšanu un debesu pušu nosacījumu.
 - 33.4. Palīgēkas nav atļauts izvietot priekšpagalmā vai ārējā sānpagalmā.



- 33.5. Apbūves līnija – 4 metri, noteikto attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojumus un netiek pārkāpts normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
- 33.6. 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;
- 33.7. 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.

34. Žogu ierīkošana:

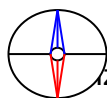
34.1. Žogus drīkst ierīkot:

34.1.1. Ielas vai ceļa pusē – pa ielas sarkano līniju;

34.1.2. Funkcionālai zemes vienību sadalīšanai rās iekšpusē – pēc nepieciešamības;

35. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums:

- 35.1. Obligāta pieslēgšanās centrālajiem ūdensapgādes tīkliem, kad tīkli pievilkti līdz apbūvei paredzētajām zemes vienībām, vai kā atrunāts administratīvajā līgumā par teritorijas attīstīšanu.
- 35.2. Obligāta pieslēgšanās centrālajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem, kad tīkli pievilkti līdz apbūvei paredzētajām zemes vienībām, vai kā atrunāts administratīvajā līgumā par teritorijas attīstīšanu. Līdz tam būvniecības ieceres dokumentācijā, izvēlās lokālus sadzīves notekūdeņu savākšanas risinājumus atbilstoši konkrētā zemes gabalā esošajam hidroloģiskajam stāvoklim, lai nepieļautu neatfīrītu notekūdeņu nokļūšanu gruntī un atrisinātu (ja tādi tiks paredzēti) atfīrīto notekūdeņu novadīšanu.



35.3. Elektroapgāde atbilstoši normatīvajiem aktiem un nepieciešamām jaudām un izsniegtajiem elektroapgādes nodrošinātāja nosacījumiem.

35.4. Siltumapgāde un gāzes apgāde atbilstoši normatīvajiem aktiem un nepieciešamām jaudām un izsniegtajiem elektroapgādes nodrošinātāja nosacījumiem. Zemes īpašnieks pats izvērtē to nepieciešamību.

35.5. Līdz pirmās ēkas nodošanai ekspluatācijā, nodrošināms ārējās ugunsdzēsības risinājums.

35.6. Projektētajā zemes vienībā Nr. 5. paredzēta ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai ūdens krājrezervuāra izbūve.

36. Pie konkrētas zemes vienības būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, izvērtējami teritorijā esošie koki, pēc nepieciešamības piesaistāms arborists. Ja ir iespēja, paredzēt to saglabāšanu.

DzS2 – plānotā zemes vienība Nr. 25

37. Zemes vienība paredzēta tehniskās apbūves infrastruktūras izbūvei detālplānojuma teritorijas ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai.

38. Zemes vienību galvenais izmantošanas veidi:

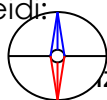
38.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

39. Ja detālplānojuma teritorijā plānotai/esošai apbūvei tiek nodrošināta ārējā ugunsdzēsība no citiem resursiem un atbilstoši normatīvajiem aktiem zemes vienību var apvienot ar blakus esošajiem zemes gabaliem, kas paredzēti savrupmāju apbūvei un teritorijā ievērojami DzS apbūves nosacījumi.

Prasības zemes vienībām, kas atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā (TR) Plānotās zemes vienība Nr. 5., Nr.6., Nr. 23 un Nr.24

40. 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.

41. Zemes vienību galvenais izmantošanas veidi:



- 41.1. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- 41.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 42. Ielu platums sarkanajās līnijās:
 - 42.1. Proj. Mālkalnu iela un Vītiņu 14.5m un tās atzari 12m;
 - 42.2. Plānotais Sapņu ielas savienojums ar Mālkalnu ielu gājējiem – 4.10m.
- 43. Ielu izbūves secība tiek atrunāta administratīvajā līgumā.
- 44. Plānotais savienojums Mālkalnu ielai ar Dienvidu ielu, kas paredzēts gājēju kustībai un Projektētais Plēsumu ielas turpinājums attīstāms sadarbībā ar pašvaldību.
- 45. Pie konkrētas zemes vienības būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes, izvērtējami teritorijā esošie koki, pēc nepieciešamības piesaistāms arborists. Ja ir iespēja, paredzēt to saglabāšanu.

