

DETĀLPLĀNOJUMS ZEMES GABALAM
VĀVERU IELĀ 15 (kadastra apzīmējums 80960031505)
ULBROKĀ, STOPIŅU PAGASTĀ, ROPAŽU NOVADĀ

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI

1.1. REDAKCIJA

SATURS

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	3
1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI	3
2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	3
2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana	3
2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība	3
3. FUNKCIONĀLĀ ZONA "SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ" (DzS)	3
4. FUNKCIONĀLĀ ZONA "TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ" (TR)	5
5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA	5

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) darbojas kā Stopiņu novada teritorijas plānojuma, apstiprināts ar Stopiņu novada domes 30.11.2016 izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr. 14/16 (turpmāk – Stopiņu novada teritorijas plānojums), Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija, nekustamā īpašuma Vāveru iela 15, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, kadastra apzīmējums 80960031505, detālplānojuma teritorijā.
2. Pārējie apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, nosakāmi atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to vai tā daļu atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.
4. Ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk detālplānojuma īstenošana, detālplānojums zaudē spēku pēc viena gada no šī termiņa iestāšanās. Īstenošanas uzsākšanas termiņu šajā periodā var pagarināt.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 6.2. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 6.3. plānotās ielas būvniecība.

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. 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.

3. FUNKCIONĀLĀ ZONA “SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ” (DzS)

Plānotās zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 12

8. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa/vienas

ģimenes un divu dzīvokļu/divu ģimeņu māja, ietverot nepieciešamās palīg būves un labiekārtojumu;

9. Apbūves rādītāji:

- 9.1. maksimālais apbūves blīvums -30 %;
- 9.2. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%
- 9.3. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 10 metri;
- 9.4. maksimālais apbūves augstums palīgēkai – 6 metri;
- 9.5. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.

10. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība savrupmāju apbūvei ir 900 m².

11. 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.

12. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 12.1. būvlaide – 3 metri;
- 12.2. galveno ēku plānotajās zemes vienībās Nr. 2; 3; 4; 8, 9 izvietot, ne tuvāk par 3 metriem no ielu sarkanās līnijas. Palīgēkas izvieta aiz galvenās ēkas;
- 12.3. galveno ēku plānotajās zemes vienībās Nr. 1; 5; 6; 11; 12 pieļaujams izvietot ar atkāpi līdz 6 metriem no noteiktās būvlaides, ar nosacījumu, ka galvenās ēkas atradīsies uz vienotas iedomātas apbūves līnijas visā ielas frontes garumā. Palīgēkas pieļaujams izvietot aizmugures pagalmā vai iekšējā sānpagalmā;
- 12.4. galveno ēku zemes vienībās Nr. 2 un 3 izvieta pret Līgo ielu, bet zemes vienībā Nr. 4 pret Vāveru ielu;
- 12.5. plānotajās zemes vienībās Nr. 7 un 10 galveno ēku izvietojumam pielietojams ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvēloties racionālu ēku izvietojumu saistībā ar piekļūšanu un debesu pušu nosacījumu. Palīgēkas pieļaujams izvietot aizmugures pagalmā vai iekšējā sānpagalmā;
- 12.6. 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;
- 12.7. 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;
- 12.8. 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.

13. Žogi:

- 13.1. žogu gar ielu novieto līdz iela sarkanai līnijai, nav atļauts žogu stabus, to atbalstus izvietot starp ielas sarkanām līnijām un ceļu nodalījuma joslas teritoriju,
- 13.2. maksimālais žoga augstums ielas pusē – 1,6 metri;
- 13.3. žogiem gar ielu detālplānojuma teritorijā ir jābūt stilistiski vienotā un vienā augstumā, kā arī to novietojumu un izskatu saskaņo ar būvvaldi;
- 13.4. ja blakus zemes vienību īpašnieki vai tiesiskie valdītāji vienojušies, robežžogus atļauts būvēt pēc sava ieskata, bet ne augstākus par 1,80 metriem;
- 13.5. žogu starp kaimiņu zemes vienībām saskaņo ar tā zemes vienības īpašnieku vai kopīpašniekiem, starp kuriem žogs tiek būvēts, ar ceļa īpašniekiem žoga būvniecība nav jāsaskaņo līdz ielas vai ielas daļas nodošanai pašvaldībai;
- 13.6. zemes vienības atļauts nožogot ar dzīvžogu ne augstāku par 2,5 metriem, izvietojot to gar zemes vienības robežu, augstāku dzīvžogu izveidošana atļauta tikai rakstiski, saskaņojot ar blakus zemes vienības īpašnieku vai tiesisko valdītāju;
14. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
15. Lokālās ūdensapgādes (ūdens spice) un kanalizācijas sistēmas (hermētiski krājrezervuāri (septiķi) vai bioloģiskā kanalizācijas attīrīšanas sistēma ar infiltrācijas lauku) izveidošana atļauta līdz brīdim, kad tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli pa zemes vienībai piegulošo ielu. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.
16. Kanalizācijas sistēmas ir jāizbūvē vismaz 10 metru attālumā no ūdens ņemšanas vietas (spices).
17. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē vismaz 4 metru attālumā no kaimiņu robežas, vai, ja tā tiek izbūvēta tuvāk par 4 metriem, nepieciešams saņemt kaimiņu rakstisks saskaņojums. Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma jāizbūvē virs gruntsūdens līmeņa, ne dziļāk par 3,5 metriem.

4. FUNKCIONĀLĀ ZONA “TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJĀ” (TR)

Plānotās zemes vienības Nr. 13 un Nr. 14

18. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 18.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
 - 18.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).
19. Plānotās ielas sarkano līniju platums noteiks 12 metri.
20. Plānotās ielas normālprofils projektējams ne mazāks kā NP 5.5.
21. Gājēju ietves platums - 1.5 metri. Paredzot ielai dzīvojamās zonas statusu, gājēju ietves izbūve nav obligāta.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

22. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu būvniecība notiek atbilstoši inženierkomunikāciju īpašnieku izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

23. Detālplānojuma realizāciju veic saskaņā ar administratīvo līgumu.

24. Detālplānojuma realizācijas secība:

- 24.1. ielas un ielas daļas būvniecības procesu – projektēšanu var uzsākt pirms zemes gabala izdalīšanas kā atsevišķu zemes gabalu. Ja, izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju, ir nepieciešams paplašināt sarkano līniju platumu, tie nav uzskatāmi par detālplānojuma grozījumiem;
- 24.2. iesniedzot ielas būvprojektu uz atzīmes izdarīšanu par projektēšanas nosacījumu izpildi, ielas un ielu daļas zemes vienībai jābūt izdalītai kā atsevišķai zemes vienībai un reģistrētai Zemesgrāmatā;
- 24.3. būvprojektu sadala kārtās un paredz izbūvēt inženierkomunikācijas:
 - 24.3.1. elektroapgādi – var paredzēt ar atsevišķu būvniecības ieceri ārējiem tīkliem;
 - 24.3.2. ielas un ielas daļas pamatnes un šķembu seguma izveidi – var izdalīt kā atsevišķu kārtu;
 - 24.3.3. ielas un ielu daļas ar cieto segumu izbūve - var izdalīt kā atsevišķu kārtu, arī ielu un ielas daļu;
 - 24.3.4. lokālās ūdensapgādes un lokālās kanalizācijas pievadi vai risinājumi – var paredzēt ar atsevišķu būvniecības ieceri vai paziņojumu par būvniecību;
 - 24.3.5. pievienojums ielai – var paredzēt kopā ar ielas un ielas daļas būvprojektu, ar atsevišķu būvniecības ieceri vai paziņojumu par būvniecību;
 - 24.3.6. lokālās virszemes ūdeņu savākšana (ievalkās gar ielu) — var paredzēt ar atsevišķu būvniecības ieceri vai paziņojumu par būvniecību.
- 24.4. izdala atsevišķi zemes vienības saskaņā ar detālplānojumu un reģistrē Zemesgrāmatā.
- 24.5. līdz dzīvojamās ēkas būvniecības procesa – būvdarbu uzsākšanas nosacījumi (BUN atzīme) - dzīvojamām ēkām vai palīgēkām jābūt:
 - 24.5.1. izpildītam šo noteikumu 24.2. un 24.4. punktam;
 - 24.5.2. Sagatavotam un apstiprinātam būvprojektam ielai un izdarītai atzīmei būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanu šo noteikumu 24.3.3. punktā minētai būvniecības kārtai,
 - 24.5.3. uzsāktiem būvdarbiem (BUN atzīme) šo noteikumu 24.3.2. un 24.3.5. punktos minētajiem darbiem;
- 24.6. līdz dzīvojamās ēkas būvniecības procesa – būvdarbu uzsākšanai (BUN atzīme):
 - 24.6.1. ekspluatācijā nodota šo noteikumu 24.3.1. punktā minētā inženierbūve;
 - 24.6.2. izpildītiem dabā (izbūvētiem) šo noteikumu 24.3.2. punktā minētiem būvdarbiem līdz īpašumam un gar īpašumu.
- 24.7. līdz dzīvojamās ēkas būvniecības procesa pabeigšanai, lai nodotu ēku ekspluatācijā, jābūt izpildītiem un nodotiem ekspluatācijā vai veiktai atzīmei par būvdarbu pabeigšanu:
 - 24.7.1. šo noteikumu 24.3.2. un 24.3.4. punktā minētiem būvdarbiem;
 - 24.7.2. ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumiem - šo noteikumu 24.3.4. punktā minētiem būvdarbiem;

- 24.7.3. elektroapgādes pievadam - šo noteikumu 24.3.1. punktā minētiem būvdarbiem;
- 24.7.4. virszemes lokālās ūdens savākšanas risinājumiem - šo noteikumu 24.3.6. punktā minētiem būvdarbiem.
- 24.8. ja ielu pārdod kā domājamās daļas, pārdodot zemes gabalus vai to domājamās daļas, noslēgt vienošanos par apbūves tiesībām un par to, ka ielu sarkanajās līnijās, veicot ielas īpašniekiem būvdarbus, nav jāskaņo ar citiem domājamo daļu īpašniekiem.