

**Nekustamā īpašuma
"Ķibēni", Dzidriņas,
Stopiņu pagasts,
Ropažu novads
kadastra Nr.8096 004 0048**

DETĀLPLĀNOJUMS

II Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Izstrādes vadītāja:
Ropažu novada pašvaldības
Telpiskā plānotāja
Andra Valaine

Izstrādātājs:
SIA "Kad Geo"
Valdes loceklis
Harijs Vīksne

DETĀLPLĀNOJUMS: "Ķibēni", Dzidriņas, Stopiņu pagasts, Ropažu novads

SATURS

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI.....	2
1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI	2
2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS).....	2
3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)	3
4. TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAS NOSACĪJUMI	3
5. AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI	4
6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	4

II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOSACĪJUMI

1. Ropažu novada, Stopiņu pagasta, Dzidriņas, nekustamā īpašuma "Ķibēni" ar kadastra Nr.8096 004 0048, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8096 004 0048, (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves nosacījumi) ir Stopiņu novada teritorijas plānojuma no 2017.gada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot detālplānojuma grozījumus vai zemes ierīcības projektus.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Projektētas zemes vienības Nr.1-Nr.13

4. 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.
5. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 5.1. savrupmāju apbūve (11001);
 - 5.2. vasarnīcu apbūve (11002).
6. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 6.1 tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
 - 6.2. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
 - 6.3. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
 - 6.4. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
7. Apbūves parametri:
 - 7.1. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība - 900 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 900 m²;
 - 7.2. maksimālais apbūves blīvums – 30%;
 - 7.3. Ēku skaits zemes vienībā - viena galvenā ēka. Palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
 - 7.4.maksimālais apbūves augstums – 10 metri, palīgēkai 6 metri;
 - 7.5. apbūves stāvu skaits – 2 stāvi dzīvojamajai apbūvei, palīgēkām 1 stāvs.
 - 7.6. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%;
 - 7.7. priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide) – 5 m no Ķibēnu ielas sarkanās līnijas un 6 m no Plēsumu ielas daļas sarkanās līnijas;
 - 7.8. ēkas zemes vienībā atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem, arī ne paralēli ielai un ar atkāpi no noteiktās minimālās būvlaides - 5 m Ķibēnu ielai un 6 m Plēsumu ielas daļai;
 - 7.9. 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.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR) **Projektētas zemes vienības Nr.14-Nr.15**

8. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.
9. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 9.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
 - 9.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002);
 - 9.3. transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
10. Apbūves parametri:
 - 10.1. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība tiek noteikta pēc funkcionālās nepieciešamības;
 - 10.2. apbūves augstums - nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne augstāku par 16 m;
 - 10.3. ielu platumi starp sarkanajām līnijām vietējas nozīmes ielai Ķibēnu iela - 12 m, Plēsuma ielas daļai 12m;
 - 10.4. brauktuves platums Ķibēnu ielai – 5.5m, Plēsuma ielas daļai - 6.0m;
 - 10.5. iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām – 4.5 m;
 - 10.6. ietves platums – 1.5 m;
 - 10.7. stūra noapaļojumi brauktuvei – R-8 m, iebrauktuvei – R-3m.

4. TERITORIJAS LABIEKĀRTOŠANAS NOSACIJUMI

11. Zemes vienības drīkst iežogot pa zemes vienību robežām un ielas pusē - pa sarkano līniju.
12. Žoga novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo pašvaldības būvvaldē.
13. Žogu stabu atbalstus aizliegts izvietot ielas teritorijā.
14. Žoga vārti un vārtiņi nedrīkst vērties uz ielas pusi.
15. Ielas sarkanajās līnijās vai ceļa nodalījuma joslā ir aizliegts patvaļīgi novietot dažādus šķēršļus (dekoratīvos elementus, akmeņus utml.), kā arī veidot stādījumus.
16. Transporta kustības ātrumu ierobežojošās būves izvietošana ir jāsaskaņo pašvaldības būvvaldē būvniecību regulējošo normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
17. Koku stādvieta nosaka pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne tuvāk par 4m no zemes vienības robežas.
18. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic plānotās drenāžas sistēmas izbūve gar ielu un citi meliorācijas sistēmas ierīkošanas un pārbūves darbi, kas veicami atbilstoši noteiktā kārtībā izstrādātam meliorācijas sistēmas ierīkošanas un pārbūves projektam.
19. Pirms jaunizveidoto zemes vienību apbūves īstenošanas jāveic inženierģeoloģiskā izpēte un atbilstoši tās rezultātiem, ja nepieciešams, jāveic inženiertehniskās sagatavošanas pasākumi.
20. Nav pieļaujamas teritorijas vertikālā līmeņa izmaiņas, kas var ietekmēt blakus esošās teritorijas.
21. Dzīvojamās ēkas nodrošināmas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Pēc maģistrālo kanalizācijas un ūdensvadu tīklu izbūves Ķibēnu ielas un Plēsuma ielas

daļas sarkanajās līnijās, apbūves gabaliem jāveido pieslēgums pie centralizētajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem.

5. AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI

22. Detālplānojuma teritorijā aizsargjoslas un aprobežojumi noteikti tā grafiskajā daļā atbilstoši Aizsargjoslu likumam un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
23. Plānoto inženierkomunikāciju aizsargjoslas precizē būvprojektos un attēlo aprūtinājumu plānos pēc to izbūves atbilstoši inženiertīklu izpildshēmām.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

24. Detālplānojuma īstenošana jāveic šādā secībā:
 - 24.1. Pirms dzīvojamo ēku un palīgēku būvatļaujās veikta atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, jāveic meliorācijas sistēmu pārkārtošana, atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām un 14.05.2021 sagatavotajam VSIA "Meliorprojekts" meliorācijas sistēmu pārbūves projekta risinājumiem, būvniecības ieceri saskaņojot ar skarto zemes gabalu īpašniekiem (līdz 2024.gadam).
 - 24.2. Jāveic esošo ēku nojaukšana vai pārvietošana, atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.
 - 24.3. Jāveic zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrēšana zemesgrāmatā, saskaņā ar grafiskās daļas lapu DP3 "Zemes ierīcības darbu plāns" (izpildes termiņš 2022.-2025.gads);
 - 24.4. Jāizstrādā ārējās elektroapgādes tīklu būvniecības ieceres dokumentācija, jāsaņem atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, jāveic būvniecība un nodošana ekspluatācijā (izpildes termiņš 2022.-2030.gads);
 - 24.5. Ķibēnu ielai un Plēsumu ielas daļai jāizstrādā būvniecības ieceres dokumentācija, atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, būvniecības ieceri saskaņojot ar skarto zemes gabalu īpašniekiem. Jāsaņem atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, jāveic būvniecība, paredzot ielas izbūvēt pirmajā kārtā līdz šķembu segumam, un pirmās kārtas nodošana ekspluatācijā (izpildes termiņš 2022.-2030.gads);
 - 24.6. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi, apbūvei paredzētajās zemes vienībās, savrupmāju apbūves teritorijās, var īstenot paralēli 24.4. un 24.5.punktā paredzētajām darbībām;
 - 24.7. Atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvdarbus, apbūvei paredzētajās zemes vienībās, savrupmāju apbūves teritorijā, var uzsākt pēc 24.4. un 24.5.punktā veiktajiem būvdarbiem un to nodošana ekspluatācijā.
 - 24.8. Līdz centralizētā ūdensvada būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādei un būvniecībai, ūdensapgādi paredzēts nodrošināt izbūvējot ūdens ņemšanas avotu (spici) katrā zemes vienībā. Pāreja no lokālajiem inženiertīkliem uz centralizētajiem inženiertīkliem veicama divu gadu laikā pēc infrastruktūras izbūves un nodošana ekspluatācijā;

DETĀLPLĀNOJUMS: "Ķibēni", Dzidriņas, Stopiņu pagasts, Ropažu novads

- 24.9. Līdz centralizēto kanalizācijas tīklu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādei un būvniecībai, apbūvei paredzētajās zemes vienībās izvietojiet hermētiski izolētus krājrezervuārus vai individuālās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas. Pāreja no lokālajiem inženiertīkliem uz centralizētajiem inženiertīkliem veicama divu gadu laikā pēc infrastruktūras izbūves un nodošana ekspluatācijā;
- 24.10. Ūdens ņemšanas vietu ugunsdzēsības vajadzībām izbūvē atbilstoši detālplānojuma un normatīvo aktu prasībām, līdz pirmajām ekspluatācijā nododamajām ēkām.
- 24.11. Cieto ceļu seguma klājuma un gājēju celiņu izbūvi (ielu būvniecības 2.kārta) veic pēc tam, kad pabeigta 80% detālplānojuma teritorijā dzīvojamo ēku būvniecība.
- 24.12. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar Administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotājiem.
- 24.13. Detālplānojuma īstenošanas kārtība un termiņi var tikt precizēti atbilstoši Administratīvajam līgumam.