

ROPAŽU NOVADA DOME

DETĀLPLĀNOJUMS

ZEMES VIENĪBAI BURTNIĒKU IELĀ 19, SAURIEŠOS,
STOPIŅU PAGASTĀ, ROPAŽU NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 8096 008 0474)

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Ierosinātājs: Fiziska persona

Izstrādātājs: SIA Global Project

2022. gads

SATURS

1.	IEVADS	3
2.	PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	7
2.1.	Teritorijas novietojums, esošā izmantošana un īpašuma struktūra	7
2.2.	Dabas apstākļi un vērtības	13
2.3.	Meliorācijas sistēma kvartālā starp Burtņieku ielu un Volgas ielu	14
2.4.	Inženierinfrastruktūras nodrošinājums	15
2.5.	Aizsargjoslas un citi īpašumu izmantošanas aprobežojumi	18
3.	TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	19
3.1.	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	20
3.2.	Transporta infrastruktūras teritorija	21
4.	DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS	22
4.1.	Detālplānojuma risinājumu atbilstība Stopiņu novada teritorijas plānojumam	23
4.2.	Detālplānojuma risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām	24
4.3.	Zemes vienību veidošana, atļautā izmantošana un adresācijas priekšlikums	25
4.4.	Piekļuves risinājumi	27
4.5.	Inženiertehniskais nodrošinājums	29
4.6.	Teritorijas izmantošanas aprobežojumi un apbūves veidošana	35
4.7.	Nosacījumi teritorijas labiekārtojumam	37
5.	DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA	38

1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībai BURTNIEKU IELĀ 19 (kadastra apzīmējums 8096 008 0474) Sauriešos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) ir uzsākta, pamatojoties uz zemes īpašnieka Pāvela Koroļkova 08.06.2021 iesniegumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8096 008 0474 sadales izskatīšanu.

Detālplānojums izstrādāts atbilstoši:

- Latvijas Republikas 2011. gada 13. oktobra likumam “Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas 1997. gada 5. februāra likumam “Aizsargjoslu likums”;
- Ministru kabineta 04.02.2014. noteikumiem Nr. 61 “Noteikumi par apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru”;
- 14.09.2006. likumam “Zemes ierīcības likums”;
- Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumiem Nr. 505 “Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi”;
- Stopiņu novada teritorijas plānojumam no 2017.gada;
- Stopiņu novada domes 30.11.2016. saistošajiem noteikumiem Nr. 14/16 “Par Stopiņu novada teritorijas plānojuma grafiskās daļas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”;
- Stopiņu novada teritorijas plānojuma pilnveidotās redakcijas 2.1. “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk tekstā TIAN);
- Stopiņu novada domes 16.06.2021 sēdes protokola Nr. 113 izrakstam “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Burtnieku ielā 19, Saurieši, Stopiņu novadā”;
- Institūciju sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma izstrādes mērķis un uzdevumi

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt zemes vienības plānoto (atļauto) izmantošanu un pamatot apbūvi, zemes vienības sadali, paredzot nepieciešamos inženiertehniskās apgādes tīklus, t.sk. piebraucamo ceļu (ielu) izbūvi piekļuves nodrošināšanai jaunveidojamām zemes vienībām.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir sekojoši:

- Izstrādāt risinājumus īpašuma sadalei;
- Izstrādāt transporta infrastruktūras risinājumus, lai nodrošinātu piekļuvi jaunveidojamām zemes vienībām. Nodrošināt iekšējā ielu ceļa tīkla sasaisti ar blakus esošajām teritorijām, izvairoties no strupceļu veidošanas;
- Paredzēt gājēju un velo kustības nodrošināšanas iespējas no Burtnieku ielas līdz Volgas ielai;
- Izstrādāt nepieciešamo inženiertīklu nodrošinājuma shēmas, noteikt ielu sarkanās līnijas un apgrūtinājumus;
- Noteikt nepieciešamos pasākumus teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai pirms apbūves veikšanas;
- Izstrādāt detālplānojumu, sagatavot kopsavilkumu par detālplānojuma izstrādes procesu, veikt sabiedrības līdzdalības nodrošināšanas pasākumus, tai skaitā izskatīt saņemtos iesniegumus par detālplānojumu, piedalīties un protokolēt sabiedriskās apspriedes un citas darba gaitā nepieciešamās sanāksmes, apkopot to rezultātus un pēc tiem precizēt detālplānojumu. Sagatavot administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanas projektu;
- Detālplānojuma izstrādātājam pieprasīt no institūcijām nosacījumus un atzinumus, un atbilstoši precizēt detālplānojumu;
- Pirms detālplānojuma redakcijas iesniegšanas Ropažu novada domē, iesniegt detālplānojuma projekta redakcijas grafisko materiālu digitālā veidā Ropažu novada pašvaldības datu bāzes uzturētājam SIA "Mērniecības datu centrs", saņemot atbilstošus saskaņojumus.

Prasības detālplānojuma izstrādei

Detālplānojuma sastāvs sagatavots, atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 44., 45., 46. un 47. punktam un atbilstoši darba uzdevumā noteiktajam:

- **I daļa.** PASKAIDROJUMA RAKSTS: ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu un attīstības nosacījumus, detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājuma aprakstu un pamatojumu, detālplānojuma risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām, kā arī ziņojumu par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam.
- **II daļa.** TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI: detalizē Stopiņu novada teritorijas plānojuma no 2017. gada TIAN.
- **III daļa.** GRAFISKĀ DAĻA: nosaka katras jaunveidojamās zemes vienības funkcionālo zonu vai apakšzonu; pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas; attēlo esošās un projektētās zemes vienības un zemes vienības daļu robežas, piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības; zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; shematiskus ielu un ceļu profilus; apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem aizsargjoslas nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; sniedz adresācijas priekšlikumu.
- **IV daļa.** PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI: ietverti Stopiņu novada domes lēmumi un darba uzdevums detālplānojuma izstrādei; privātpersonu priekšlikumi, kas saņemti, uzsākot detālplānojuma izstrādi, un publiskās apspriešanas materiāli; ziņojumi par vērā ņemtajiem un noraidītajiem priekšlikumiem un iebildumiem; institūciju izsniegtā informācija, nosacījumi detālplānojuma izstrādei un atzinumi par to ievērošanu; paziņojumi un publikācijas presē, pašvaldības mājaslapā un sistēmā TAPIS; cita informācija, kas izmantota detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma izstrādes laikā nepieciešams saņemt nosacījumus detālplānojuma izstrādei un atzinumus par izstrādāto detālplānojuma redakciju, no:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- VAS Latvijas Valsts ceļi;
- Veselības inspekcijas;
- SIA „Tet”;
- AS “Sadales tīkls”;
- AS „Gaso”;
- Stopiņu novada PA “Saimnieks”.

2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

2.1. Teritorijas novietojums, esošā izmantošana un īpašuma struktūra

Detālpārplānojuma teritoriju veido zemes vienība BURTNIĒKU IELĀ 19 (kadastra apzīmējums 8096 008 0474), kas atrodas nekustamā īpašuma "Lielkazāri" (kadastra numurs 8096 008 0026) sastāvā. Detālpārplānojuma teritorijā esošā zemes vienība ir fiziskas personas īpašumā un tās platība ir 0.4043 ha.

Detālpārplānojuma teritorija atrodas nelielā ciemā Pierīgas apkaimē - Ropažu novada Stopiņu pagasta Sauriešos. Ciemā reģistrēto iedzīvotāju skaits nedaudz pārsniedz 1800. Ciemu šķērso Valsts reģionālais autoceļš P5 Ulbroka-Ogre, un tas atrodas nedaudz vairāk kā pusstundas brauciena attālumā no Rīgas centra (18 kilometri).

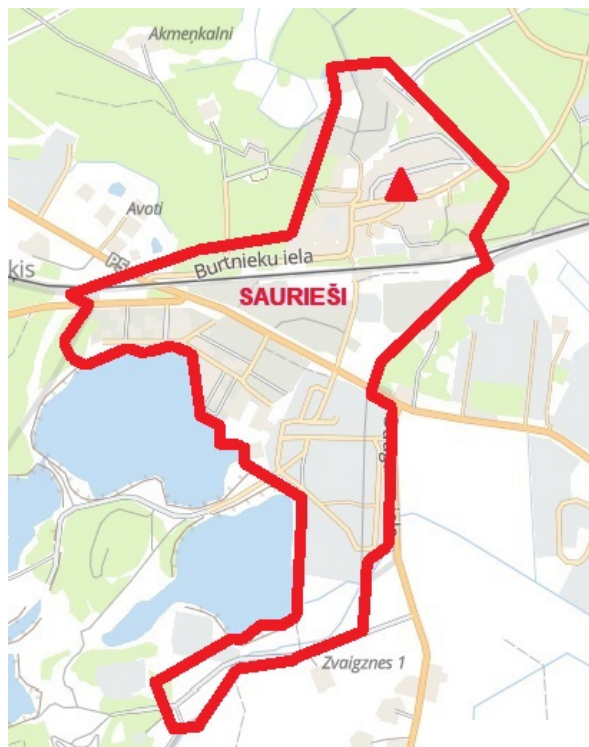


1. att. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums [Google Maps, www.google.com, 2022.g.]

Ciema izcelsme saistāma ar ģipšakmens ieguvu un ražošanas uzsākšanu. Vēstures avotos ir fiksēts, ka jau 1859. gadā Stopiņos sākusi darboties ģipša fabrika, kā rezultātā arī izveidojies Sauriešu karjers. Pēc Otrā pasaules kara, kad 1961. gadā tika apvienota Salaspils ģipša rūpnīca un Sauriešu ģipšakmens karjers, tika izveidota Sauriešu ģipša izstrādājumu rūpnīca. 2008. gadā ģipšakmens ieguve Sauriešu karjerā tika pārtraukta un tika veikta karjera rekultivācija, piepildot to ar ūdeni. Pašlaik Sauriešu karjera teritorija transformējusies par četriem ezeriem ar kopējo platību 35 ha.

Sauriešu ciemā dominē dzīvojamā, ražošanas un rekreācijas apbūve, kura lielākoties veidojusies 1950. – 1960. gados.

Detālplānojuma teritorija atrodas Sauriešu ciema ziemeļu daļā un atrodas mazāk kā 2 km attālumā no Sauriešu karjera. 500 metru attālumā atrodas arī bijušās dzelzceļa līnijas Rīga-Ērgļi dzelzceļa stacija.



2. att. Detālplānojuma teritorijas novietojums Sauriešu ciemā [www.balticmaps.eu, 2021.g.]

Sabiedriskā transporta nodrošinājums detālplānojuma teritorijai ietver starppilsētu autobusu satiksmi ar pieturvietu *Sauriešu ciems* 3 minūšu gājiena attālumā. No pieturas Sauriešu ciems iespējams sasniegt Rīgu, Ogrī, Salaspili, kā arī citus ciemus Stopiņu pagastā, tai skaitā Ulbroku, kas ir Ropažu novada administratīvais centrs.

Vien 2-3 minūšu gājienā no detālplānojuma teritorijas sasniedzams pārtikas veikals un aptieka. Tās apkaimē atrodas tādi sociālās infrastruktūras objekti, kā:

- Ulbrokas pirmsskolas izglītības iestāde "Pienenīte" – 6 km attālumā;
- Stopiņu pamatskola - nepilnu 600 m attālumā;
- Ulbrokas vidusskola ar sporta kompleksu - 3,6 km attālumā;
- Radošās attīstības centrs "Saurieši" – 500 m attālumā;
- Sauriešu bibliotēka – mazāk kā 300 m attālumā;
- Kultūras centrs "Ulbrokas pērle" – 6 km attālumā;

- Tuberkulozes un plaušu slimību klīnika – 1,5 km attālumā.

Lai arī vairāki detālplānojuma teritorijas apkārtnē esošie sociālās infrastruktūras objekti atrodas pāris kilometru attālumā, tos ir iespējams sasniegt ar sabiedrisko transportu.

Patlaban detālplānojuma teritorijai ir divas piebrauktuves no Burtnieku ielas (3. un 4. att), kuras savienojoties pāriet iestaigātā taciņā detālplānojuma teritorijas ziemeļu virzienā, veidojot savienojumu ar robežojošo zemes vienību ar kad. apz. 80960080227 līdz pat Volgas ielai (7. att).



3. un 4.att. Piebrauktuves no Burtnieku ielas



5. att. Burtnieku iela



6. att. Volgas iela



7. att. Gājēju savienojums ar
Volgas ielu

Kvartālā starp Volgas un Burtnieku ielām, kas ietver arī detālplānojuma teritoriju, dominē savrupmāju apbūve.



8. att. Detālpilanojuma teritorijas novietojums [Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, ortofoto karte 2019.-2021.g., www.kartes.lgia.gov.lv]

Detālpilanojuma teritorija robežojas ar pašvaldības īpašumā esošo C kategorijas Burtņieku ielu (kad. apz. 80960080273) un zemes vienību Volgas ielā 19 (kad. apz. 80960080227), privātīpašumā esošajām zemes vienībām Burtņieku ielā 25 (kad. apz. 80960080473), Volgas ielā 18 (kad. apz. 80960080226), Volgas ielā 17 (kad. apz. 80960080032) un Burtņieku ielā 17 (kad. apz. 80960080225), (9. att.).



9. att. Detālpilanojuma teritorija un robežjošie īpašumi
[Valsts zemes dienests, 2021.g., www.kadastrs.lv]

Detālplānojuma teritorijā atrodas kadastra informācijas sistēmā reģistrētas 2 ēkas (10. un 11. att.):

1.tab. Esošā apbūve detālplānojuma teritorijā

<i>Nr.</i>	<i>Kadastra apzīmējums</i>	<i>Apbūves laukums, m²</i>	<i>Stāvu skaits</i>	<i>Adrese</i>	<i>Nosaukums</i>
1	80960080243001	31	1	Burtņieku iela 19, Saurieši, Stopiņu pag., Ropažu nov.	Saimniecības ēka
2	80960080243004 (pirmsreģistrēta)	30	1	-	-



10. att. Detālplānojuma teritorijā esošās būves Nr.1 un Nr.2 (1. tab.)

Savukārt, attēlā Nr. 11 redzamas arī divas kadastra informācijas sistēmā neregistrētas būves, kuras ir funkcionāli piekritīgas robežjošai zemes vienībai ar kad. apz. 80960080225, taču šķērso detālplānojuma teritorijas robežu.



11. att. Detālplānojuma teritorijā esošās būves.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta sniegto kadastra informāciju uz 23.09.2021, detālplānojuma teritorijā noteiktie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi ir:

- 0601 – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0.351 ha);
- 1201 – Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (0.0533 ha).

2.2. Dabas apstākļi un vērtības

Teritorija ir klāta ar zālāju, kā arī tajā atrodas krūmāji un vairāki koki. Reljefs kopumā ir līdzens, taču detālplānojuma teritorijas rietumu daļā, kur tā robežojas ar zemes vienību ar kad. apz. 80960080225, atrodas stāva nogāze uz leju, ar kritumu līdz par 2 metriem.

Attēlā Nr. 12. redzami detālplānojuma teritorijā esošie koki, kuru stumbra diametrs sasniedz un pārsniedz 30 centimetrus, kā arī nogāze teritorijas rietumu daļā.



12. att. Detālplānojuma teritorija un tajā esošās dabas vērtības

2.3. Meliorācijas sistēma kvartālā starp Burtnieku ielu un Volgas ielu

Apsekojot detālplānojuma teritoriju un tās apkārti, kā arī ņemot vērā detālplānojuma teritorijas robežojošo īpašumu īpašnieku sniegto informāciju, secināts, ka Volgas ielas individuālās apbūves rajonā ir augsts gruntsūdens līmenis, taču nav izbūvēti atbilstoši centralizēti risinājumi gruntsūdeņu un lietus notekūdeņu novadīšanai. Volgas ielā atrodas meliorācijas grāvis, taču sakarā ar to, ka tas netiek pienācīgi apsaimniekots, ūdens grāvī regulāri sakrājas.

Vēsturiski detālplānojuma teritorijā atradās ūdens sūkņētava, kura pašlaik ir demontēta. Kopš tās likvidācijas robežojošajā īpašumā Burtnieku ielā 17, kas atrodas aptuveni 2 m zemāk kā Burtnieku iela 19, ir krietni pasliktinājusies situācija, kā rezultātā īpašums bieži applūst. Notiek arī kanalizācijas sistēmas pārplūdes.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, konstatēts, ka nepieciešams rast centralizētu risinājumu lietus notekūdeņu un gruntsūdeņu novadei visam kvartālam starp Burtnieku ielu un Volgas ielu. Izstrādāt un realizēt šādu risinājumu ir Ropažu novada pašvaldības kompetencē.

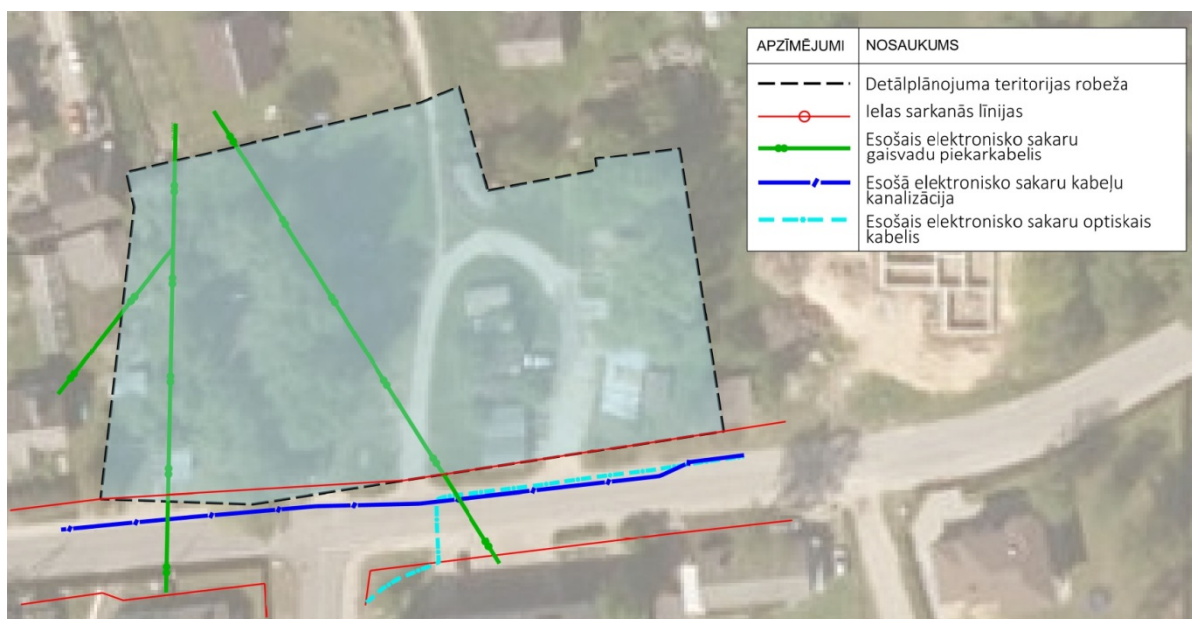
2.4. Inženierinfrastruktūras nodrošinājums

- Burtņieku ielas sarkano līniju koridorā atrodas apgaismes kabelis un elektrokabelis, kuriem no dienvidu puses piekļaujas gaisvadu elektrolīnija. Tāpat arī, detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā Burtņieku ielas sarkano līniju koridorā atrodas elektriskie sadales skapji (13.att.).



13. att. Elektroapgādes shēma

- Detālplānojuma teritoriju šķērso trīs *elektronisko sakaru* gaisvadu piekarkabeļi un Burtņieku ielas sarkanajās līnijās, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju, atrodas elektronisko sakaru kabeļu līnijas (14.att.).



14. att. Elektronisko sakaru tīklu shēma

- Burtnieku ielas sarkano līniju koridorā atrodas gāzesvads (15. att.).



15.att.Gāzes apgādes shēma

- Burtnieku ielas sarkano līniju koridorā atrodas ūdensvads (16. att.).



16. att. Ūdensapgādes shēma

- Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā Burtnieku ielas sarkanajās līnijās atrodas Ropažu pašvaldībai piederoša *kanalizācijas* sūkņu stacija un Burtnieku ielas sarkanajās līnijās – kanalizācijas pašteces un spiedvadu cauruļvadi (17. att.).

Publiskās apspriešanas laikā no Burtnieku ielas 19 robežjošo īpašumu īpašniekiem saņemta informācija, ka detālplānojuma teritorijā atrodas bijušās pazemes kanalizācijas sūkņu stacijas paliekas.



17. att. Sadzīves kanalizācijas shēma

2.5. Aizsargjoslas un citi īpašumu izmantošanas aprobežojumi

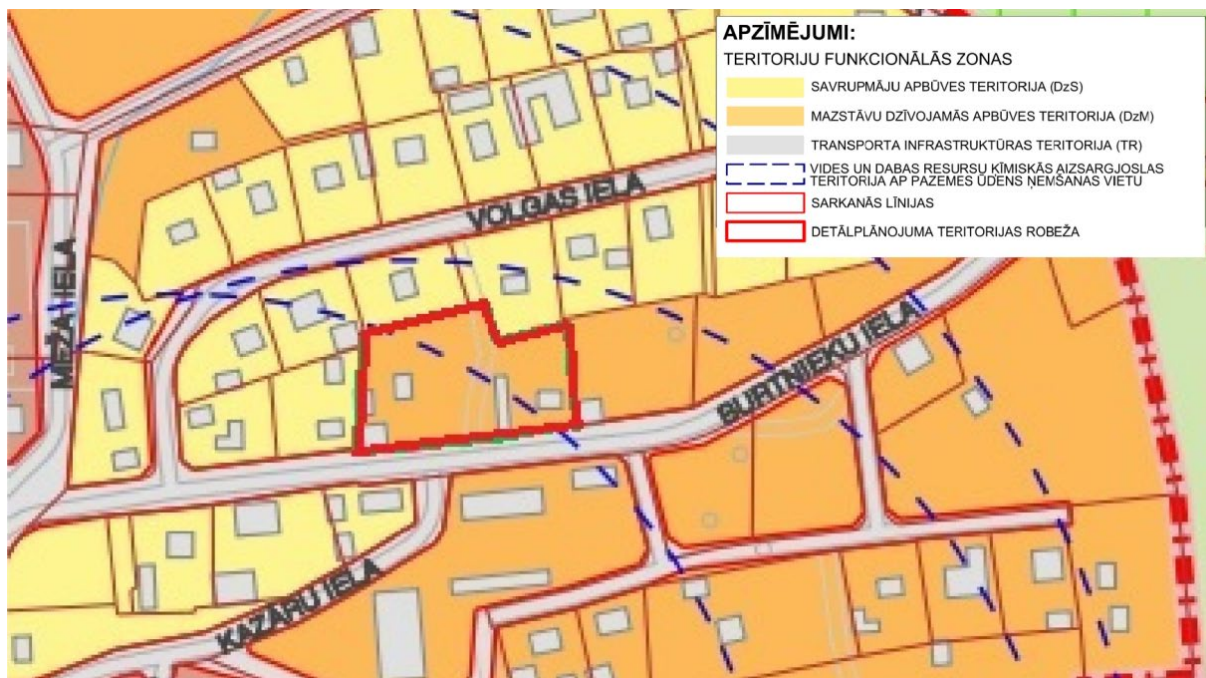
Detālplānojuma teritorijā, izvērtējot nekustamā īpašuma apgrūtinājumu plāna un aktuālā topogrāfiskā plāna datus, kā arī Stopiņu novada teritorijas plānojuma no 2017. gada funkcionālā zonējuma kartē ietverto informāciju, atbilstoši 05.02.1997. Aizsargjoslu likuma un Ministru kabineta 04.02.2014. noteikumu Nr.61 "Noteikumi par apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" ir apzinātas aizsargjoslas un citi īpašuma izmantošanu ierobežojošie aprobežojumi ar to aizņemtajām platībām (skat. 2.tab. un Grafiskās daļas karti Teritorijas esošā izmantošana un apgrūtinājumi).

2. tab. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi un to aizņemtās platības.

<i>Apgrūtinājuma kods</i>	<i>Apgrūtinājuma apraksts</i>	<i>Apgrūtinājumam piekritīgā platība, (ha)</i>
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.4043
7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0566
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0046
7312050300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0008
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008
7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0003
7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0016
7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0033
7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0028
7312010900	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kanalizācijas sūkņu staciju	0.0023

3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojuma teritorija atrodas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā* (DzM), kā arī *Transporta infrastruktūras teritorijā* (TR), atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma no 2017. gada funkcionālā zonējuma kartei.



18. att. Izkopējums no Stopiņu novada teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes

3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ir funkcionālā zona ar atļautu apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Šīs teritorijas galvenie izmantošanas veidi apkopoti tabulā:

3.tab. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas galvenie izmantošanas veidi.

Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība(m ²)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālais apbūves stāvu skaits	Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Savrupmāju apbūve	900	30	2	40
Rindu māju apbūve	300 (vienai sekcijai)	35	3	40
Daudzdzīvokļu māju apbūve	1200	35	3	40

Papildizmantošanai pieļaujamas arī šādas funkcijas:

- Biroju ēku apbūve;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve;
- Kultūras iestāžu apbūve;
- Sporta ēku un būvju apbūve;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve, izņemot patversmes;
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, izņemot dzīvnieku viesnīcas un patversmes;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa;
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma.

Apbūves parametri nosakāmi atbilstoši teritorijas izmantošanas veidam un apbūves intensitāte nosakāma detālplānojumā.

3.2. Transporta infrastruktūras teritorija

Transporta infrastruktūras teritorija 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.

Šīs teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- Inženiertehniskā infrastruktūra;
- Transporta lineārā infrastruktūra;
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra.

Papildizmantošanai pieļaujamas arī šādas funkcijas:

- Biroju ēku apbūve;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- Noliktavu apbūve.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojums izstrādāts, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanas veidu, kā arī, nosakot prasības zemes vienību sadalei un apbūves veidošanai. Paredzēta arī inženiertehniskās apgādes tīklu izbūve un piekļuves risinājumu izveide. Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma Burtnieku iela 19, ar kadastra numuru 8096 008 0225 zemes vienību 0.4043 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8096 008 0225 sadalīt četrās zemes vienībās (18.att.).

Detālplānojuma zemes vienību sadales un apbūves veidošanas risinājumi ir izstrādāti atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojumā noteiktajai atļautajai izmantošana. Detalizēti apbūves veidošanas un inženierkomunikāciju risinājumi paredzami būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā.

4.1. Detālplānojuma risinājumu atbilstība Stopiņu novada teritorijas plānojumam

Detālplānojuma teritorija ietver zemes vienības Burtnieku ielā 19, Sauriešos, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, kadastra apz. 8096 008 0225, teritoriju 0,4303 ha platībā, kas atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma Funkcionālā zonējuma kartei ietilpst Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM).

Detālplānojuma risinājumi paredz zemes vienību Burtnieku ielā 19 sadalīt 4 (četrās) zemes vienībās, no kurām 1 (viena) zemes vienība paredzēta piekļūšanas nodrošināšanai pārējām 3 (trijām) apbūves zemes vienībām.

Apbūves zemes vienībām teritorijas atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN (turpmāk šajā nodaļā- Apbūves noteikumi) 4.2. nodaļu. Detālplānojuma ietvaros nosakot detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus, no Apbūves noteikumos noteiktās galvenās izmantošanas tika izslēgta Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) un Rindu māju apbūvei (11005), paredzot, ka detālplānojuma teritorijā jaunveidotās zemes vienības atļauts izmantot tikai Savrupmāju apbūvei (11001). Detālplānojuma risinājumi apbūves zemes vienībām neparedz teritorijas papildizmantošanu.

Saskaņā ar Apbūves noteikumos noteiktajiem apbūves parametriem, jaunveidotās zemes vienības ir veidotas tā, lai to platības nebūtu mazākas par 900 m². Citi Apbūves noteikumos iekļautie apbūves parametri teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem ir pārnesti uz detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

Ielas teritorijai, kā Transporta infrastruktūras teritorijai (TR), detālplānojuma risinājumos izdalīta atsevišķa zemes vienība. Tās izmantošana noteikta saskaņā ar Apbūves noteikumu 4.7. nodaļu, nosakot teritorijas galvenos izmantošanas veidus Transporta lineārā infrastruktūra (14002) un Inženiertehniskā infrastruktūra (14001), neparedzot teritoriju izmantot Transporta apkalpojošai infrastruktūrai (14003). Zemes vienībai detālplānojuma risinājumi neparedz noteikt teritorijas papildizmantošanas veidus.

4.2. Detālpārplānojuma risinājumu saistība ar piegulošajām teritorijām

Detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē, saskaņā ar Stopiņu novada teritorijas plānojuma no 2017. gada funkcionālo zonējumu, atrodas mazstāvu un savrupmāju apbūves teritorijas (DzM, DzS), kurās dominē savrupmājas, kā arī daudzdzīvokļu ēkas.

Detālpārplānojuma īstenošana paredz esošās neapbūvētās zemes vienības Burtnieku ielā 19 sadali, veidojot 3 (trīs) jaunas apbūves zemes vienības, kurās plānots veikt savrupmāju apbūvi. Neskatoties uz to, īstenojot detālpārplānojumu, nav paredzams vērā ņemams autotransporta plūsmas pieaugums.

Detālpārplānojuma ietvaros tiek izdalīta atsevišķa zemes vienība, kas kalpos piekļuves nodrošināšanai detālpārplānojuma teritorijā jaunizveidotajām 3 (trijām) apbūves zemes vienībām. Šī zemes vienība paredzēta arī gājēju un velosatiksmes plūsmas nodrošināšanai no Burtnieku ielas līdz Volgas ielai, jo tā savienos detālpārplānojuma teritoriju ar robežjošo zemes vienību Volgas ielā 19 ar kadastra apzīmējumu 8096 008 0227, kas ir Ropažu novada pašvaldībai piederoša zemes vienība un ziemeļu virzienā robežojas ar Volgas ielu.

Detālpārplānojuma risinājumi paredz arī gājēju un velo infrastruktūras savienojuma uzlabojumu starp Burtnieku un Volgas ielām.

4.3. Zemes vienību veidošana, atļautā izmantošana un adresācijas priekšlikums

Detālplānojums paredz esošo zemes vienību sadalīt četrās zemes vienībās, kur zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir “Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija” DzM ar teritorijas izmantošanas veidu – savrupmāju apbūve, atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma 217. punktam. Minimālā platība – 900 m², atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN 4.2.1.4. Apbūves parametros noteiktajām prasībām.

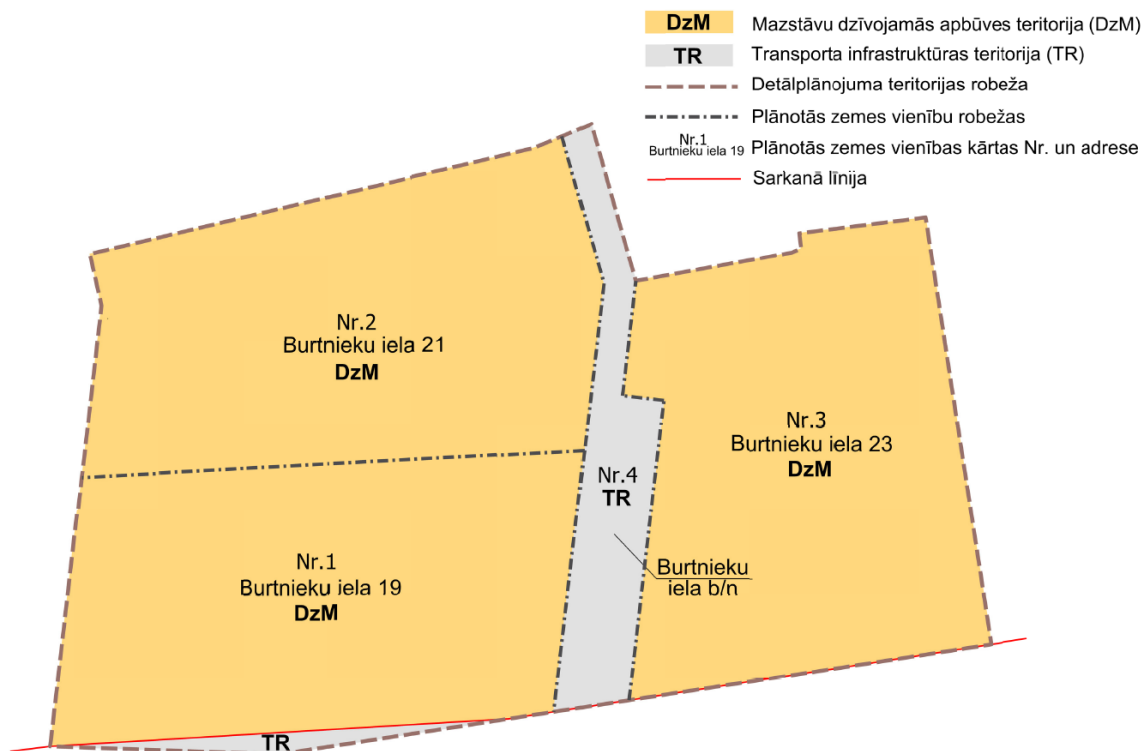
Savukārt, zemes vienības Nr. 4 teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir “Transporta infrastruktūras teritorija” (TR) ar teritorijas izmantošanas veidu – inženiertehniskā infrastruktūra, atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma 373. punktam. Minimālā platība nav noteikta un ir nosakāma atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, saskaņā ar Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN 4.7.1.4. Apbūves parametriem.

Tā kā zemes vienības Nr. 1 dievidu daļā esošā teritorija 46 m² platībā atrodas Burtņieku ielas sarkanajās līnijās, tad uz to attiecas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana “Transporta infrastruktūras teritorija” (TR) ar teritorijas izmantošanas veidu – inženiertehniskā infrastruktūra.

Jaunveidojamo zemes vienību platības:

- | | |
|---|--|
| - Zemes vienība Nr.1 – 1272 m ² *; | - Zemes vienība Nr.3 – 1252 m ² ; |
| - Zemes vienība Nr.2 – 1232 m ² ; | - Zemes vienība Nr.4 – 287 m ² . |

*Zemes vienības Nr. 1 minimālajā platībā netiek ieskaitīta zemes vienības daļa, kas atrodas ielas vai ceļa sarkano līniju robežās, atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN 15.1. punktam. Tas nozīmē, ka tās minimālā platība ir 1226 m², kas joprojām atbilst Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN 4.2.1.4. Apbūves parametros noteiktajām prasībām.



19.att. Plānotās zemes vienības un to atļautā izmantošana.

Adresācijas priekšlikums plānotajām zemes vienībām norādīts 4. tabulā un 19. attēlā. Adreses noteiktas saskaņā ar 29.06.2021. MK noteikumiem Nr. 455 "Adresācijas noteikumi".

4.tab. Plānoto zemes vienību adresācijas priekšlikums un platības.

Nr.	Pirmsreģistrētais kadastra apzīmējums	Adresācijas priekšlikums	Platība (ha)
1	80960080532	Burtņieku iela 19, Saurieši	0.1272
2	80960080534	Burtņieku iela 21, Saurieši	0.1232
3	80960080535	Burtņieku iela 23, Saurieši	0.1252
4	80960080536	Burtņieku iela b/n, Saurieši	0.0287

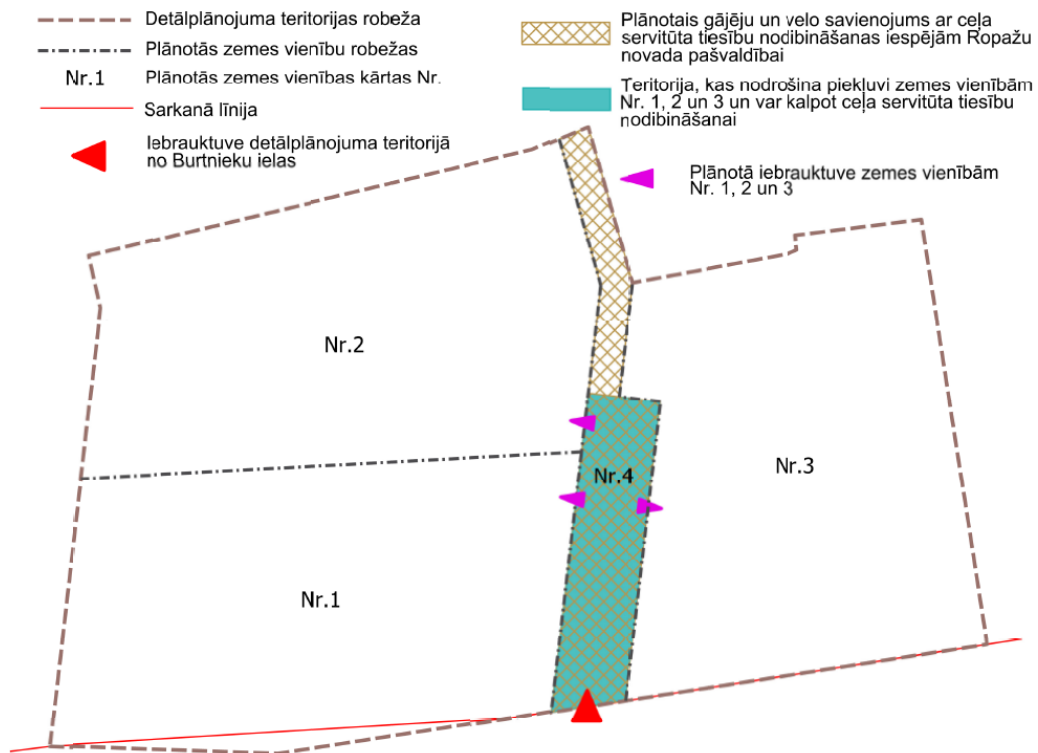
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi jaunveidotajām zemes vienībām nosakāmi saskaņā ar Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" (5. tab.).

5.tab. Plānoto zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.

Nr.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)
2	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
3	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
4	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)

4.4. Piekļuves risinājumi

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Ropažu novada pašvaldības C kategorijas ielu – Burtnieku ielu. Divas esošās nobrauktuves no Burtnieku ielas uz detālplānojuma teritoriju paredzēts likvidēt un veidot jaunu nobrauktuvi. Piekļuves risinājumi jaunveidojamajām zemes vienībām redzami 20. attēlā.



20.att. Plānotās zemes vienības un to piekļuves risinājumi.

Piekļuve detālplānojuma teritorijai tiek paredzēta no Burtnieku ielas un tālāk pa zemes vienību Nr. 4, no kuras savukārt veidota piekļuve zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3. Detālplānojuma risinājumi paredz piekļuves nodrošināšanai zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 daļu zemes vienības Nr. 4 noteikt kā teritoriju, kas var kalpot ceļa servitūta tiesību nodibināšanai. Tāpat arī, zemes vienība Nr. 4 kalpo kā savienojums ar detālplānojuma teritorijai ziemeļos esošo nekustamo īpašumu Volgas ielā 19. Tādējādi tiek nodrošināts gājēju un velobraucēju kustības savienojums starp Burtnieku un Volgas ielu. Tā kā Volgas iela 19 ir Ropažu novada pašvaldības īpašumā, tad, lai gājēju un velobraucēju kustības savienojums būtu iespējams, detālplānojuma risinājumi paredz Ropažu novada pašvaldībai iespēju uz servitūta tiesību nodibināšanu uz zemes vienības Nr. 4 teritoriju.

Piekļuves risinājumi detālplānojuma teritorijai neskar piekļuves iespējas robežojošai zemes vienībai Volgas ielā 18, savukārt robežojošai zemes vienībai Volgas ielā 19 piekļuve vairs nav iespējama caur

Burtnieku ielu 19, kā tas bijis līdz šim. Tā kā nav bijis noslēgts līgums par ceļa servitūta tiesību piekļuves nodrošināšanai īpašumam Volgas ielā 19 caur Burtnieku ielu 19, tad šim īpašumam piekļuve turpmāk jāorganizē no Volgas ielas puses.

Piedāvātie risinājumi paredz zemes vienības Nr. 4 segumam izmantot ūdenscaurlaidīgu segas konstrukciju, piemēram, eko bruģi, kurš nodrošina lietus ūdens drenāžu un ir piemērots transporta slodzei. Bruģakmens spraugas iespējams aizpildīt ar šķembām vai zāliena maisījumu. Detālplānojumā ietvertie piekļuves risinājumi neapgrūtina virszemes ūdens novadi no esošās brauktuves Burtnieku ielā, jo reljefa kritums ir Volgas ielas virzienā.

Konstruējot redzamības trijstūrus zemes vienības Nr. 4 un Burtnieku ielas savienojuma vietā, pamatojoties uz TIAN 3.3.5. nodaļā un TIAN 4. pielikumā esošo informāciju, tiek secināts, ka tie atrodas ārpus zemes vienībām Nr. 1 un 3, līdz ar to, neskar detālplānojuma teritoriju.

Autostāvvietu nodrošinājums paredzams katras atsevišķas zemes vienības īpašuma robežās, kurai tā nepieciešama.

4.5. Inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izbūvēt dzīvojamai apbūvei nepieciešamās inženierkomunikācijas – elektriskos tīklus, ūdensvadus un sadzīves kanalizācijas vadus, un to izvietojums tiks precizēts būvniecības ieceres dokumentācijā, atkarībā no ēku izvietojuma zemes vienībā. Teritorijas inženiertehniskā apgāde jānodrošina pirms teritorijas apbūves, un plānoto zemes vienību Nr. 1, 2 un 3 inženierkomunikāciju pieslēgumi pie Burtnieku ielas sarkanajās līnijās esošajām inženierkomunikācijām paredzēti pa zemes vienību Nr. 4.

Projektējot inženierkomunikācijas, ievērojamas Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumu Nr. 574 "Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"", Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

- *Elektroapgāde*

Elektroapgāde detālplānojuma teritorijā esošajām apbūves zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 paredzēta, projektētajiem tīkliem pieslēdzoties pie Burtnieku ielas sarkano līniju koridorā esošajiem elektriskajiem tīkliem iepretim zemes vienībai Burtnieku ielā 25. Elektroapgādes nodrošināšanai zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 plānotajā zemes vienībā Nr. 4 tiks uzstādīti divi elektrības sadalnes skapji (skat. 21.att.).

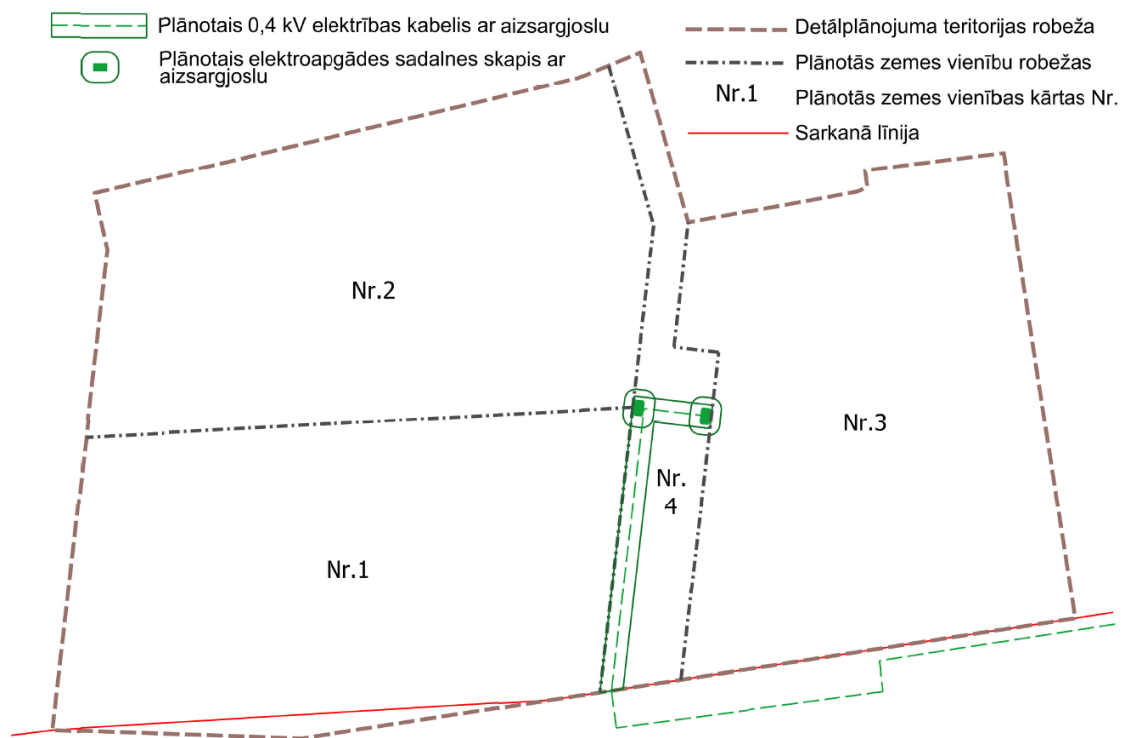
Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 06.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-29549, detālplānojuma risinājumi paredz, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi". Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jābūt atbilstošam LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. tehnikai.

Elektrotīklu ekspluatācijai jābūt saskaņā ar MK noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punktu. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Elektroenerģijas pārveidei, iegādei, uzglabāšanai, pārvadei, sadalei, tirdzniecībai un izmantošanai jābūt saskaņā ar 03.09.1998. Enerģētikas likumu, it īpaši ar 19., 191, 23. un 24. pantu.

Elektroapgādes tīklu ekspluatācijā ievērot Aizsargjoslu likuma (35. un 45. pants) prasības.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".



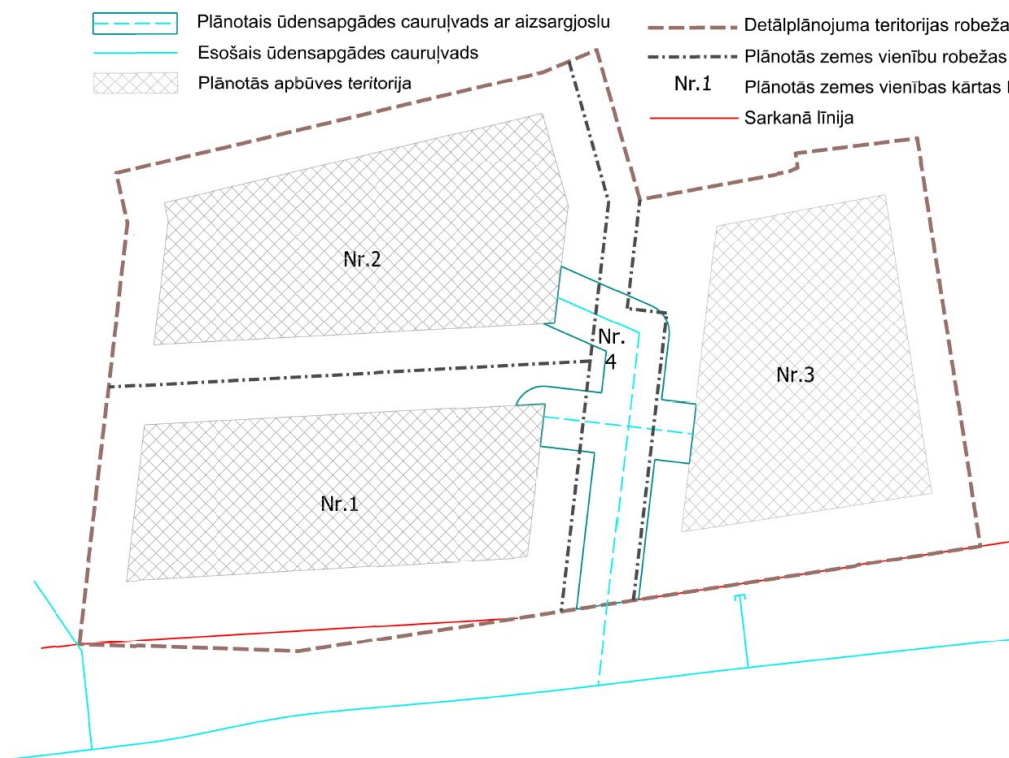
21. att. Plānotais elektroapgādes risinājums ar aizsargjoslu.

- Ūdensapgāde

Saskaņā ar Ropažu novada PA "Saimnieks" 08.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. E-04/630, detālplānojums paredz apbūves zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 ūdensapgādes pieslēgumu pie Sauriešu ciema centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem Burtņieku ielā. Pieslēgums tiks veidots pa zemes vienību Nr. 4 (skat. 22. att.).

Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī Stopiņu pagasta, Ropažu novada saistošos noteikumus Nr. 14-16 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Saskaņā ar Veselības inspekcijas 08.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./30269/145, veikt ūdensvada projektēšanu, ievērojot LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasības.



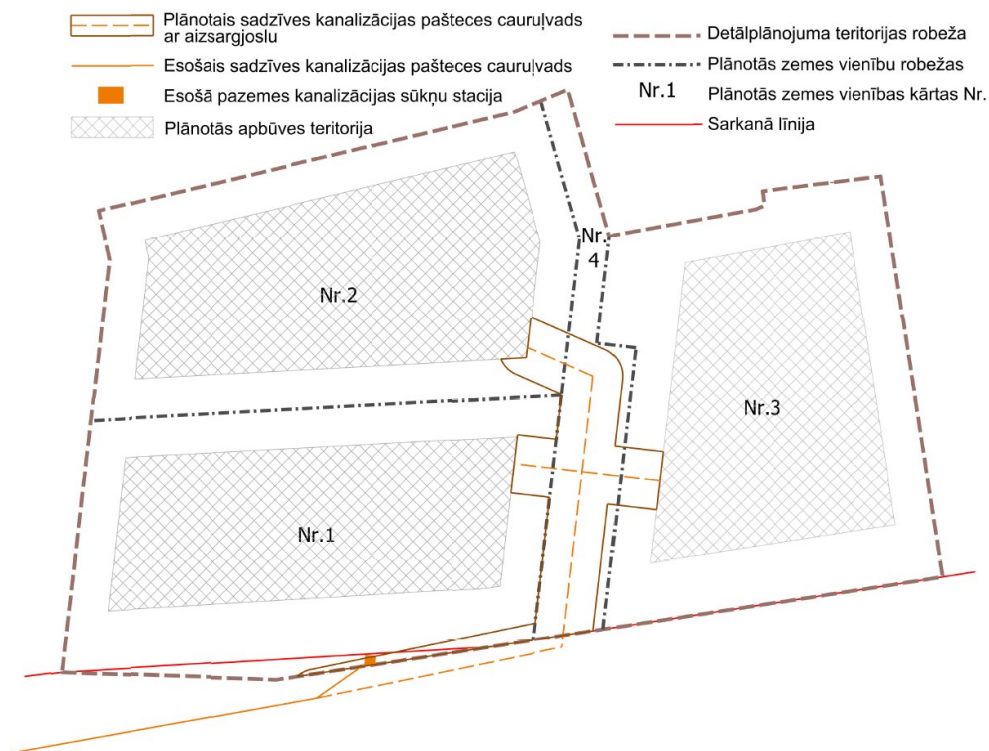
22. att. Plānotais ūdensvads ar aizsargjoslu.

- Kanalizācija

Saskaņā ar Ropažu novada PA "Saimnieks" 08.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. E-04/630, detālpplānojums paredz apbūves zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3 sadzīves kanalizācijas pieslēgumu pie Sauriešu ciema centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Burtņieku ielā. Sadzīves kanalizācijas pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem Burtņieku ielā tiks veidots pa zemes vienību Nr. 4 (23. att.).

Inženierkomunikāciju izvietojumu veikt, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 30. septembra noteikumus Nr.574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī Stopiņu pagasta, Ropažu novada saistošos noteikumus Nr. 14-16 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Saskaņā ar Veselības inspekcijas 08.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 4.5.-4./30269/145, veikt kanalizācijas tīklu projektēšanu, ievērojot LBN 223-15 „Kanalizācijas būves” prasības.



23. att. Plānotais sadzīves kanalizācijas vads ar aizsargjoslu.

- *Sakaru kanalizācija*

Jaunveidojamajās apbūves zemes vienībās Nr. 1, 2 un 3 sakaru komunikāciju apgāde risināma individuāli atvilstoši ar SIA "Tet" 24.09.2021. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. PN-165714. Sakaru komunikāciju trases jāparedz pa projektējamajiem pievedceļiem zaļajā zonā vai zem trotuāra. Komunikāciju ievadus jāparedz uz visām projektējamajām ēkām no projektējamajām komunikāciju trasēm, kā arī vietu(as) sakaru sadales punktu ierīkošanai paredzēt pie projektējamajām sakaru trasēm ekspluatācijai piemērotā vietā. Izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus ievērot MK noteikumus Nr. 574 par „Inženiertīklu Izvietojumu” un Latvijas Republikas 28.10.2004. likumu “Elektronisko sakaru likums”.

- *Gāzes apgāde*

Jaunveidojamajās apbūves zemes vienībās Nr. 1, 2 un 3 gāzes apgāde risināma individuāli saskaņā ar AS "Gaso" 10.09.2021. sniegtajiem nosacījumiem Nr.15.1-2/3508, kas paredz perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.005 MPa novietni inženierkomunikāciju koridoros atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām, kā arī, paredz iespējas gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.005 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

- *Siltumapgāde*

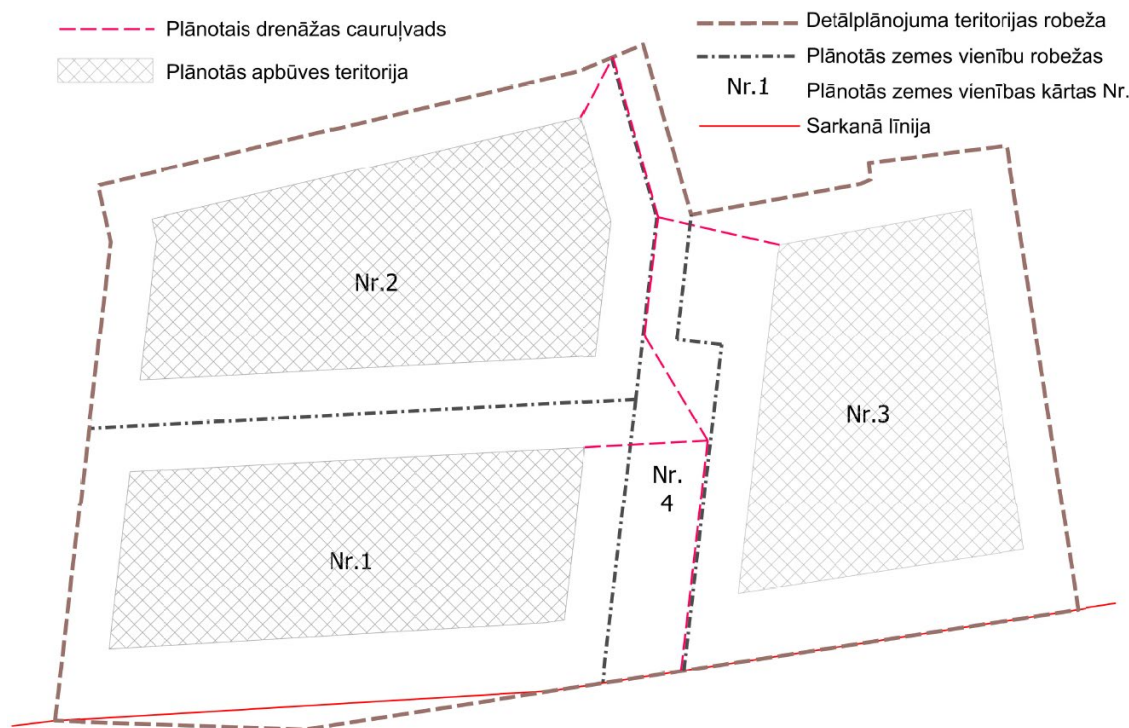
Jaunveidojamajās apbūves zemes vienībās Nr. 1, 2 un 3 siltumapgāde risināma individuāli, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktoros.

- *Lietus notekūdeņu novade*

Detālplānojuma teritorijas lietus notekūdeņu novades risinājuma mērķis ir neradīt negatīvu ietekmi uz tuvāko apkārtni ar zemāku reljefa augstuma atzīmi, piemēram, robežjošiem īpašumiem Volgas ielā 19, Volgas ielā 18 un Burtņieku ielā 17.

Detālplānojuma risinājumi paredz ūdenscaurlaidīga seguma konstrukcijas izmantošanu (eko bruģis) piebrauktuvēm un ietvēm, lai neradītu strauju lietus notekūdeņu uzkrāšanos un noplūdi uz zemāk esošajām teritorijām, kā arī infiltrācijas joslas izbūvi zemes vienības Nr.4 robežās, kura savāktu uzkrājušos lietus notekūdeņus no piebrauktuves cietā seguma un novadītu uz drenāžas cauruļvadu.

Pie teritorijas apbūves vai labiekārtojuma uzsākšanas detālplānojuma risinājumi paredz drenāžas cauruļvadu izbūvi no apbūves zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3, lai savāktu lietus notekūdeņus no ēku jumtiem un tos novadītu uz zemes vienībā Nr. 4 izbūvēto drenāžas cauruļvadu zem ievalkas. Savāktie lietus notekūdeņi tiks novadīti uz Volgas ielā esošo grāvi pa zemes vienību Nr. 4 un tālāk caur robežjošo īpašumu Volgas ielā 19 (24.att.).



24. att. Lietus notekūdeņu novadišanas risinājums.

- Ugunsdrošības prasības

Apbūvējot detālplānojuma teritoriju, jāievēro ugunsdrošības normatīvo aktu prasības saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši 30.06.2015. Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu Nr. 333 prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem. Saskaņā ar šo noteikumu prasībām, ēkām un būvēm detālplānojuma teritorijā jāparedz piebrauktuves un caurbrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri - atbilstoši 40. punktam, piebrauktuves veidojot ne šaurākas par 3,5 metriem. Ūdensvada hidranta aka atrodas Burtnieku ielas sarkano līniju koridorā mazāk kā 7 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas robežas iepretim apbūves zemes vienībai Nr.1. Šis hidrants var tikt izmantots kā ugunsdzēsības ūdensņemšanas vieta ugunsdrošības prasību nodrošināšanai.

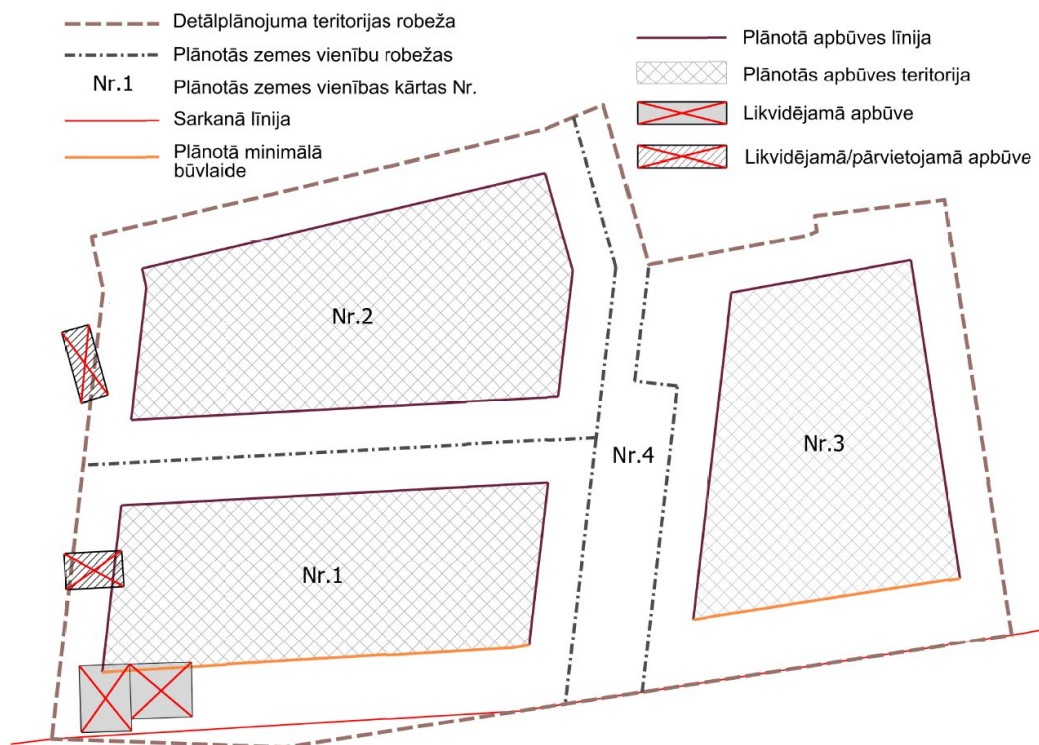
4.6. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi un apbūves veidošana

Detālplānojuma teritorijas plānotās apbūves risinājumi attēloti Grafiskās daļas kartē Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana, kā arī shematiski attēlā Nr. 25.

Detālplānojumu teritorijas plānotajā zemes vienībā Nr. 1 atrodas Burtnieku ielas sarkanās līnijas, kā arī detālplānojuma teritorijas plānotajām zemes vienībām Nr. 1 un 3 noteikta minimālā būvlaide, atbilstoši Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN 84.1. punktam. Minimālā būvlaide atrodas 6 metru attālumā no C kategorijas Burtnieku ielas sarkanajām līnijām.

Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas ar kad. apz. 80960080243001 un 80960080243004 atrodas plānotās zemes vienības Nr. 1 būvlaidē, kur ēku izvietošana nav atļauta. Detālplānojuma risinājumi paredz šo ēku nojaukšanu pie teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas. Savukārt būvēm, kuras šķērso detālplānojuma teritorijas rietumu robežu, taču nav reģistrētas kadastra informācijas sistēmā un ir funkcionāli piekritīgas robežjošam īpašumam Burtnieku ielā 17 ar kad. apz. 80960080225, detālplānojuma risinājumi paredz to nojaukšanu vai pārvietošanu uz tām funkcionāli piekritīgo zemes vienību ar kad. apz. 80960080225 teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas laikā.

Apbūves līnijas noteiktas visām apbūvei paredzētajām zemes vienībām (Nr. 1, 2, un 3) atbilstoši 30.06.2015. Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu Nr. 333 3.1. nodaļas 29. punktam – 4 metru attālumā no zemes vienības robežas. Šis attālums jāievēro pie nosacījuma, ka plānotā apbūve atbilst U1 vai U2 pakāpes ugunsnoturībai. Teritorijā, kuru norobežo būvlaide un apbūves līnijas ir atļauts izvietot apbūvi.



25.att. Plānotie apbūves risinājumi un apbūves teritorijas izvietojums.

Aizsargjoslas un saimnieciskās darbības aprobežojumi tajās detālplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām.

Aizsargjoslas, kuras attēlotas Grafiskās daļas kartē Teritorijas pašreizējā izmantošana un apgrūtinājumi, ir saistošas detālplānojuma teritorijā arī pēc detālplānojuma izstrādes.

Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas attēlotas Grafiskās daļas kartē Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. To novietojumu precizē turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

4.7. Nosacījumi teritorijas labiekārtojumam un zemes virskārtas inženiertehniskajai sagatavošanai

Dzīvojamo māju pagalmu labiekārtojums risināms individuāli, ievērojot Stopiņu novada teritorijas plānojuma TIAN, un citu saistīto normatīvo aktu prasības, kā arī šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

Saskaņā ar Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 05.10.2021. izniegtajiem nosacījumiem Nr. 11.2/7181/RI/2021, nepieciešams izvērtēt detālplānojuma teritorijā esošo koku saglabāšanas iespējas un noteikt prasības vērtīgo un saglabājamo koku aizsardzībai. Attēlā Nr. 12 uzrādīti visi detālplānojuma teritorijā esošie koki, kuru diametrs nav mazāks par 30 cm. Veicot apbūves individuālo projektēšanu un būvniecību katrā no apbūves zemes vienībām, pēc iespējas jā saglabā attēlā Nr. 12 uzrādītie koki. Tas nozīmē, ka plānotā apbūve nevar tikt izvietota tuvāk kā vainaga attālumā no zemes vienībā vai tai blakus augošiem kokiem, par standartu pieņemot tās pašas sugas pieauguša koka vainaga vidējos izmērus.

Sabiedriskās apspriešanas laikā tika saņemta informācija par detālplānojuma teritorijā esošām nedarbojošām pazemes kanalizācijas sūkņu stacijas paliekām, kuras periodiski pārplūst un rada piesārņojumu. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas laikā šīs sūkņu stacijas paliekas nepieciešams likvidēt.

Apbūves zemes vienības atļauts iežogot pa zemes vienību robežām, bet ielas vai ceļa pusē - pa sarkano līniju. Žogiem gar ielām un ceļiem jābūt ne augstākiem par 1,60 m, bet, ja blakus zemes vienību īpašnieki vai tiesiskie valdītāji vienojušies, žogus iespējams būvēt augstākus, bet ne augstāk par 1,80 m.

Plānoto zemes vienību Nr. 1 un 2 rietumu daļā, kur tās robežojas ar zemes vienību ar kad. apz. 80960080225, atrodas stāva nogāze uz leju, ar kritumu līdz pat 2 metriem. Projektēšanas gaitā nepieciešams šo reljefa kritumu mazināt, iespēju robežās saglabājot teritorijā esošos kokus.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma realizācija īstenojama atbilstoši noslēgtajam administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu un plānota sekojošā secībā:

1. Plānoto inženierkomunikāciju un piekļuves risinājumu būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde.
2. Plānoto inženierkomunikāciju un piekļuves risinājumu izbūve, kā arī detālplānojuma teritorijā esošo nedarbojošo pazemes kanalizācijas sūkņu stacijas palieku likvidācija.
3. Plānoto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana un reģistrācija Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā, atbilstoši šī detālplānojuma ietvaros izstrādātajam zemes ierīcības projektam.
4. Būvniecības ieceres dokumentācijas izstrāde un būvniecība katrā detālplānojuma teritorijā izdalītajā zemes vienībā tiek organizēta individuāli, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.
5. Zemes vienībām Nr. 1 un 2, veicot būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi, paredzēt risinājumus reljefa krituma mazināšanai zemes vienību rietumu daļā un būvniecības procesā veikt reljefa krituma samazināšanu iespēju robežās saglabājot teritorijā esošos kokus.
6. Zemes vienībām Nr. 1, 2 un 3, veicot būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi un būvniecību, paredzēt risinājumus lietus notekūdeņu novadīšanai, izbūvējot drenāžas cauruļvadu ar infiltrācijas joslu, kas no apbūves zemes vienībām pa zemes vienību Nr. 4 novadīs radušos lietus notekūdeņus uz Volgas ielā esošo grāvi.