

MIKHAIL CHEBURASHKIN - Arhitekts  
A.P.S. Nr. 10-0885  
A/S SwedBanka  
S.W.I.F.T HABA LV 22  
Konts: LV51HABA0551010094568  
Reģ.Nr. 09075810421,  
Maskavas iela 273/4-18, Rīga, LV-1063  
Tālr. +371 29430170

## Detālplānojums nekustamiem īpašumam

„Jaundravnieki” (īpašuma kadastra Nr. 80960070044),

Rumbula, Stopiņu novadā

PASUTĪTĀJS: SIA „VIEDĀ ZEME”

UZNEMUMA LĪGUMS NR. 1003/2016



DU (Nr.67/16, P.1.12. PIELIKUMS NR.11., 2016.04.05.)  
DETĀLPLĀNOJUMS

1. SĒJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS  
GRAFISKA DAĻA (DP)  
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI  
DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA  
PIELIKUMS

RĪGA, 2017. GADS

MIKHAIL CHEBURASHKIN - Arhitekts  
A.P.S. Nr. 10-0885  
A/S Swedbanka  
S.W.I.F.T HABA LV 22  
Konts: LV51HABA0551010094568  
Reģ.Nr. 09075810421,  
Maskavas iela 273/4-18, Rīga, LV-1063  
Tālr. +371 29430170

## **Detālplānojums nekustamajam īpašumam**

**“Jaundravnieki”** (īpašuma kadastra Nr. 80960070044),

**Rumbula, Stopiņu novadā**

PASUTĪTĀJS: SIA „VIEDĀ ZEME”

UZŅĒMUMA LĪGUMS NR. 1003/2016

DU (Nr.67/16, P.1.12. PIELIKUMS NR.11., 2016.04.05.)  
DETĀLPLĀNOJUMS

1. SĒJUMS

PASKAIDROJUMA RAKSTS  
GRAFISKĀ DAĻA (DP)  
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI  
DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA  
PIELIKUMS

RĪGA, 2017. GADS

## PROJEKTA SASTĀVS

SĒJUMA NR. / MARKA	NOSAUKUMS	ATBILDĪGAIS PROJEKTĒTĀJS
--------------------	-----------	-----------------------------

### VISPĀRĪGĀ DAĻA 1. SĒJUMS

DP, projekta autors,  
sertificēts arhitekts  
**Mikhail Cheburashkin**  
Sert. Nr. 10-0885

### DETĀLPLĀNOJUMA DAĻA 1. SĒJUMS

DP Detālpilānojums  
Paskaidrojuma raksts  
Grafiskā daļa

DP, projekta autors,  
sertificēts arhitekts  
**Mikhail Cheburashkin**  
Sert. Nr. 10-0885

TI Topogrāfiskais plāns

**SIA „3D PROJEKTS”,**  
Reģ. Nr. 40003763428

## SĒJUMA SATURS

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS .....	5
1.1. Ievads .....	5
1.1.1. Lietotie termini .....	5
1.1.2. Normatīvie akti .....	5
1.1.3. Detālpplānojuma izstrādes robežas un nekustamais īpašums .....	6
1.2. Teritorijas pašreizējās izmantošanas apraksts.....	6
1.3. Detālpplānojuma mērķis un uzdevums.....	8
1.3.1. Detālpplānojuma mērķi un uzdevumi .....	8
1.3.2. Teritorijas plānojuma nosacījumi .....	8
1.3.3. Esošā adresācija un plānotie zemes ierīcības darbi .....	10
1.4. Detālpplānojuma risinājuma apraksts un pamatojums.....	12
1.5. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi .....	12
1.6. Piekļuve .....	15
1.7. Transporta organizācija .....	16
1.8. Inženierisinājumi .....	19
2. DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA.....	21
3. DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.....	28
3.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu iestāžu apbūves teritorija” (JP) .....	28
3.1.1. Definīcija.....	28
3.1.2. Atļautā izmantošana.....	28
3.1.3. Zemesgabala minimālā platība .....	28
3.1.4. Apbūves blīvums un intensitāte .....	28
3.1.5. Ēku un būvju skaits.....	29
3.1.6. Stāvu skaits.....	29
3.1.7. Apbūves maksimālais augstums .....	29
3.1.8. Zemesgabala minimālā fronte .....	29
3.1.9. Iedibināta būvlaide .....	29
3.1.10. Paģalma noteikumi.....	29
3.1.11. Žogi .....	29
3.1.12. Precizējumi un papildinājumi.....	30
3.1.13. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.....	30
3.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas mežaparkā” (DzSm).....	31
3.2.1. Definīcija.....	31
3.2.2. Atļautā izmantošana.....	31
3.2.3. Zemesgabala minimālā platība .....	31
3.2.4. Apbūves blīvums un intensitāte .....	31
3.2.5. Ēku un būvju skaits.....	31
3.2.6. Stāvu skaits.....	31
3.2.7. Apbūves maksimālais augstums .....	31
3.2.8. Zemesgabala minimālā fronte .....	32
3.2.9. Iedibināta būvlaide .....	32

3.2.10. Pagalma noteikumi.....	32
3.2.11. Žogi.....	32
3.2.12. Precizējumi un papildinājumi.....	32
3.2.13. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.....	32
3.3. <i>Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Transporta infrastruktūras teritorijas” (TT).....</i>	<i>33</i>
3.3.1. Definīcija (saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem) .....	33
3.3.2. Atļautā izmantošana.....	33
3.3.3. Ceļi un ielas.....	33
3.3.4. Strupceļi un laukumi .....	33
3.3.5. Ietves.....	33
3.3.6. Ielu un ceļu segumi .....	33
3.3.7. Brauktuvju noapaļojuma rādiusi .....	34
3.3.8. Inženierkomunikācijas zem ielu brauktuvēm.....	34
3.3.9. Prasības ceļu, ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai.....	34
3.3.10. Meliorācijas sistēmas un to inženiertīkli .....	34
3.3.11. Citi noteikumi .....	35
3.3.12. Precizējumi un papildinājumi.....	35
3.3.13. Galvenie nekustamā īpašuma teritorijas izmantošanas veidi .....	36
3.4. <i>Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Publiskās zaļās teritorijas” (DS)...</i>	<i>37</i>
3.4.1. Definīcija.....	37
3.4.2. Atļautā izmantošana.....	37
3.4.3. Zemesgabala minimālā platība .....	37
3.4.4. Apbūves blīvums un intensitāte.....	37
3.4.5. Ēku, būvju skaits un apbūves maksimālais augstums .....	37
3.4.6. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi .....	37
3.5. <i>Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Ūdens sporta būves teritorija” (DŪ)</i>	<i>38</i>
.....	.....
3.5.1. Definīcija.....	38
3.5.2. Atļautā izmantošana.....	38
3.5.3. Zemesgabala minimālā platība .....	38
3.5.4. Apbūves blīvums un intensitāte.....	38
3.5.5. Ēku, būvju skaits un apbūves maksimālais augstums .....	38
3.5.6. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi .....	38
4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.....	39
5. DAĻA. ADMINISTRATĪVĀ LĪGUMA PROJEKTS .....	41
6. DAĻA. PIELIKUMS: .....	46
7. DAĻA. Pielikums: CD (Detālplānojuma materiāli elektroniskā formātā) .....	82

### 3. DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

Ja izstrādes stadijā esošais Stopiņu novada teritorijas plānojums noteiks citus atšķirīgus rādītājus - lielāku augstumu, mazāku zemes gabala platību, tad to pielietošana nav uzskatāma par Detālplānojuma grozījumiem. Īpašniekam ir tiesības realizēt Detālplānojumu saskaņā ar tajā noteiktajiem nosacījumiem, ja arī tie būs pretrunā ar izstrādes stadijā esošo Stopiņu novada teritorijas plānojumu.

#### 3.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu iestāžu apbūves teritorija” (JP)

Nekustamā īpašuma „Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – funkcionālais zonējums ir precizēts saskaņā ar „**Saistošajiem apbūves noteikumiem**” 7. nodaļu „**JAUKTAS DZĪVOJAMĀS, SABIEDRISKO UN DARĪJUMU IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJA**” (JP)

##### 3.1.1. Definīcija

**Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijas (JP)** nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes, ēkas, būves vai tās daļas galvenais izmantošanas veids ir savrupmājas, darījumu iestādes, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, ar papildizmantošanu (palīgizmantošanu).

##### 3.1.2. Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas un būves uz zemes, kas paredzētas **Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijas apbūves teritorijas (JP)** ir: darījumu iestāde, tirdzniecības vai pakalpojumu objekts, pārvaldes iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, zinātnes iestāde, izglītības iestāde, savrupmājas, pirmsskolas bērnu iestāde, tai skaitā privāts mājas bērnudārzs, telpas individuālā darba vajadzībām, inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti.

##### 3.1.3. Zemesgabala minimālā platība

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība -2500 m<sup>2</sup>, ja saskaņā ar izstrādes stadijā esošo Teritorijas plānojumu paredzēti un atļauti mazāki zemes gabali, zemes vienību sadalei izstrādājams zemes ierīcības projekts (zemes ierīcības projektu var izstrādāt vienlaicīgi visiem vai daļai no zemes gabaliem, nepieciešamības gadījumā, veicot zemes robežu pārkārtošanu);

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība mazāk par 2500 m<sup>2</sup> apbūvējama tikai pēc jaunā plānojuma īstenošanas uzsākšanas.

##### 3.1.4. Apbūves blīvums un intensitāte

1) Sabiedriskajām, darījumu, tirdzniecības un pārējām iestādēm - 40 %.

- 2) Papildizmantošanas – mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūvē biroju - 40%
- 3) Apbūves intensitāte - līdz 150%,
- 4) Savrupmāju vai rindu mājas maksimālais kopējais apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 35% no zemesgabala platības;
- 5) Apbūves intensitāte savrupmāju vai rindu mājas apbūvei - līdz 70%,
- 6) Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) - 30%.

### **3.1.5. Ēku un būvju skaits**

Uz zemes gabala drīkst izvietot – vienu ēku iestādēm vai savrupmāju, vai vienu dvīņu vai rindu mājas daļu un ne vairāk kā 2 palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu katrā apbūves gabalā.

### **3.1.6. Stāvu skaits**

1. Maksimālais stāvu skaits: - 2 stāvi, ieskaitot bēniņus.
2. Rindu mājām, dvīņu mājām, savrupmājām – 2 stāvi, ieskaitot bēniņus.

### **3.1.7. Apbūves maksimālais augstums**

1. Kopējais ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.
2. Saimniecības ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 6 m

Noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz atsevišķiem akcentiem. Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz sporta būves izmantošanai nepieciešamo iekārtu augstumiem, atsevišķām ēku arhitektoniskajām detaļām līdz 15% no ēkas apbūves laukuma platības, bet kores augstums nevar pārsniegt 21m. Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz mastiem, torņiem un citām līdzīgām inženierbūvēm.

### **3.1.8. Zemesgabala minimālā fronte**

No jauna veidojamo zemesgabalu minimālā fronte netiek noteikta.

### **3.1.9. Iedibināta būvlaide**

Galvenās ēkas novietnei zemesgabalā iedibinātas būvlaides gadījumā, neskatoties uz jebkādiem citiem apbūves noteikumiem, ir jāievēro būvlaide 6 m, no ūdensobjekta 10 m, izņemot sporta būves un iekārtas.

### **3.1.10. Pagalma noteikumi**

Netiek noteiktas atsevišķas prasības, cik tālu tās nav pretrunā ar Stopiņu novada AN.

### **3.1.11. Žogi**

3.1.11.1. Zemesgabalu iežogojumu nosaka atbilstoši šiem Apbūves noteikumiem: - ielas pusē gar sarkano līniju - stūra zemesgabalos pa redzamības trīstūriem - gar ūdenstilpēm, un ūdenstecēm pa tauvas joslām, - pārējos gadījumos pa zemesgabala robežām,

3.1.11.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu atbilstoši Civillikumam.

3.1.11.3. Zemesgabalus var iežogot ar dzīvžogu vai stingri nostiprinātu drāšu pinuma žogu, kas krāsojams tumši zaļā krāsā;

3.1.11.4. Žoga maksimālais augstums gar ielas fronti 1,60 m, pārējās malās 1,80m, ieskaitot dzīvžogu;

3.1.11.5. Cita izskata žoga būvniecībai izstrādājama būvniecības iecere kā inženierbūvei, kas saskaņojama ar Stopiņu novada domes Būvvaldi, veidojot kvartāla robežās visai ielas līnijai kopīgu izskatu;

3.1.11.6. Atļauts nožogot zemesgabalu gar mākslīgā ūdensobjekta krastu, ievērojot vienotu žoga līniju, izmantojot dzīvžogu vai stingri nostiprinātu drāšu pinuma žogu, kas krāsojams tumši zaļā krāsā,

### ***3.1.12. Precizējumi un papildinājumi***

iespējami visi precizējumi, kas nav pretrunā ar Apbūves noteikumu prasībām.

### ***3.1.13. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi***

<b>Kods</b>	<b>Nosaukums</b>
0801	Komerccarbības objektu apbūve
0601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
0701	Vienstāva vai divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve



## **3.2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas mežaparkā” (DzSm)**

Nekustamā īpašuma „ Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – funkcionālais zonējums ir precizēts saskaņā ar „**Saistošajiem apbūves noteikumiem**” 7. nodaļu „**SAVRUPMĀJU DZĪVOJĀMĀS APBŪVES TERITORIJAS MEŽAPARKĀ**” (DzSm)

### **3.2.1. Definīcija**

**Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas mežaparkā (DzSm)** nozīmē zemesgabalu, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve ar mežu klātā teritorijā, bet atļautas arī citas izmantošanas.

### **3.2.2. Atļautā izmantošana**

1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta **Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas mežaparkā (DzSm)** ir: savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), saimniecības ēka, palīgbūves, dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas, katra uz sava zemes gabala); inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

2) Atsevišķā zemesgabalā pie maģistrālas nozīmes ielām vai pašvaldības ceļa, ja to paredz detālpplānojums: ārstniecības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, pirmskolas bērnu iestāde, svētdienas skola, privāts mājas bērnudārzs, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts, individuālais darbs.

### **3.2.3. Zemesgabala minimālā platība**

Jaunveidojamā zemesgabala minimālā platība -2500 m<sup>2</sup>;

### **3.2.4. Apbūves blīvums un intensitāte**

- 1) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 15%,
- 2) Apbūves intensitāte - līdz 70%,
- 3) Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) - 80%.

### **3.2.5. Ēku un būvju skaits**

Uz zemes gabala drīkst izvietot vienu galveno ēku un palīgēkas, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu.

### **3.2.6. Stāvu skaits**

Maksimālais stāvu skaits:

- galvenajai ēkai - 2 stāvi, ieskaitot bēniņus,
- saimniecības ēkai - 1 stāvs.

### **3.2.7. Apbūves maksimālais augstums**

- 1) Kopējais ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 12 m.
- 2) Saimniecības ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 9 m.

### **3.2.8. Zemesgabala minimālā fronte**

No jauna veidojama zemesgabala minimālā fronte nedrīkst būt mazāka par 35 m.

### **3.2.9. Iedibināta būvlaide**

Galvenās ēkas novietnei zemesgabalā iedibinātas būvlaides gadījumā, neskatoties uz jebkādiem citiem apbūves noteikumiem, ir jāievēro šī iedibinātā būvlaide 6 m.  
Biotopu saglabāšanas nolūkā, ēkas tai skaitā galveno ēku drīkst izvietot īpašumā brīvi.

### **3.2.10. Pagalma noteikumi**

Netiek noteiktas atsevišķas prasības, cik tālu tās nav pretrunā ar Stopiņu novada AN.

### **3.2.11. Žogi**

3.1.11.1. Zemesgabalu iežogojumu nosaka atbilstoši šiem Apbūves noteikumiem: - ielas pusē pa sarkano līniju, - stūra zemesgabalos pa redzamības trīstūriem - gar ūdenstilpēm, un ūdenstecēm pa tauvas joslām, - pārējos gadījumos pa zemesgabala robežām,

3.1.11.2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu un to žoga pusi, kas, skatoties no pagalma uz kaimiņu pusi, atrodas labajā pusē,

3.1.11.3. Zemesgabalus var iežogot ar dzīvžogu vai stingri nostiprinātu drāšu pinuma žogu, kas krāsojams tumši zaļā krāsā,

3.1.11.4. Žoga maksimālais augstums gar ielas fronti 1,60 m, pārējās malās 1,80m,

3.1.11.5. Cita izskata žoga būvniecībai izstrādājama skice, kas saskaņojama ar Stopiņu novada domes Būvvaldi, veidojot kvartāla robežās visai ielas līnijai kopīgu izskatu,

3.1.11.6. Aizliegts nožogot zemesgabalus: - valsts vai privātīpašuma meža, parkmeža un mežaparka zemesgabalus, ja ar detālplānojumu nav noteikts citādi, - ūdenstilpju un ūdensteču tauvas joslās,

### **3.2.12. Precizējumi un papildinājumi**

1) Pieņemot lēmumu par detālplānojuma izstrādi, pašvaldība darba uzdevumā nosaka, vai konkrētajā apbūves teritorijā ir pieļaujama mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, rindu māju apbūve, un vai ir nepieciešams rezervēt teritoriju pārvaldes iestādei, mazumtirdzniecības un pakalpojumu objektam vai sporta būvei.

2) Izbūvējot rindu mājas vai dvīņu mājas, zemes gabalu drīkst sadalīt tikai pēc šo ēku uzbūvēšanas ar nosacījumu, ka jaunveidojamais zemes gabals nav mazāks par:

- katrai no dvīņu mājām - 1200 m<sup>2</sup>;
- katrai no rindu mājas sekcijām - 500 m<sup>2</sup>.

Ja izstrādes stadijā esošais Teritorijas plānojums nosaka mazākus zemes gabala lielumus, tad tos iespējams pielietot un to pielietošana nav uzskatāma par Detālplānojuma grozījumiem.

### **3.2.13. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi**

Kods	Nosaukums
0601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
0701	Vienstāva vai divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve

### **3.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Transporta infrastruktūras teritorijas” (TT)**

Nekustamā īpašuma „Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – funkcionālais zonējums ir precizēts saskaņā ar „**Saistošajiem apbūves noteikumiem**” 7. nodaļu „**TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS**” (TT)

#### **3.3.1. Definīcija** (saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem)

Apbūves noteikumos **transporta infrastruktūras teritorijas (TT)** nozīmē teritoriju, kur primārais izmantošanas veids ir valsts un pašvaldības kopējas izmantošanas transports - ielu un ceļu tīkls, laukumi, dzelzceļš un inženiertehniskās apgādes tīkli un ar tiem saistītās būves.

#### **3.3.2. Atļautā izmantošana**

Nolūki, kādos atļauts izmantot zemi, būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēkas vai būves uz zemes, kas paredzēta **transporta infrastruktūras teritorijai (TT)** ka galvenie izmantošanas veidi ir:

dzelzceļa līnija, dzelzceļa stacija, valsts autoceļš, iela, vietējas nozīmes ceļš, piebraucamais ceļš, auto stāvlaukums, autoosta, inženiertehnisko komunikāciju objekti, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, degvielas uzpildes stacija, meliorācijas grāvis, dambis.

#### **3.3.3. Ceļi un ielas**

Ceļu aizsargjoslu platumi ciemu (apdzīvoto vietu) teritorijās ir atšķirīgi, jo ciemos teritorijās gar ielām un autoceļiem aizsargjoslu nosaka kā sarkano līniju un būvlaidi.

Likuma „Par autoceļiem” (1<sup>1</sup>) panta izpratnē ar terminu "komersantu ceļi" saprotami arī ceļi, kas pieder uzņēmumiem (uzņēmēj sabiedrībām) kā tiesību subjektiem, kā arī citām privāto tiesību juridiskajām personām vai (2) Māju ceļš nesavieno citus augstāka līmeņa ceļus.

#### **3.3.4. Strupceļi un laukumi**

Strupceļa garums nedrīkst pārsniegt 150 m. Tā galā jāveido autotransporta apgriešanās laukums ar iekšējo diametru ne mazāku kā 16 m. Apgriešanās laukumi nav izmantojami autostāvvietām. Piebrauktuves var veidot vienā līmenī ar ietvēm. Tādā gadījumā piebrauktuves kopējais platums nedrīkst būt šaurāks par 4,2 m.

#### **3.3.5. Ietves**

- 1) Visām ielām ciemos jābūt ar ietvēm vismaz 1 - 1,5 m platumā.
- 2) Ietvju augstums pie ielas braucamās daļas nedrīkst pārsniegt 15 cm. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.

#### **3.3.6. Ielu un ceļu segumi**

- 1) Ceļu, ielu un piebrauktuves, kā arī laukumu un ietvju klātnēm jābūt ar cietu segumu, tai skaitā šķembu segums.
- 2) Celiņu klātnēi pieļaujami dažādi segumi, tai skaitā blietēti grants celiņi.

### **3.3.7. Brauktuvju noapaļojuma rādiusi**

- 1) Ielu un ceļu brauktuvju apmales noapaļojuma rādiusi krustojumos un pieslēgumos ar regulējamas kustības autoceļiem un pašvaldības ceļiem jāpieņem ne mazāki par 8 m, bet transporta laukumos - ne mazāki par 12 m.
- 2) Rekonstrukcijas apstākļos un vietējas nozīmes ielu krustojumos un pieslēgumos pieļaujams samazināt noapaļojuma rādījumus attiecīgi līdz 5 un 8 m.
- 3) Ja brauktuve nav norobežota ar apmales akmeņiem, pagriezienos brauktuves platums abās pusēs jāpaplašina par 2 m.

### **3.3.8. Inženierkomunikācijas zem ielu brauktuvēm**

Ja paredzēts rekonstruēt ielas, zem kuru brauktuvēm izvietotas pazemes inženierkomunikācijas, un ierīkot kapitālu ielas segumu, tad vienlaicīgi jāparedz šo komunikāciju pārlikšana zem ietvēm un sadalošām joslām. Esošo komunikāciju saglabāšana, kā arī jaunu komunikāciju izvietošana kanālos un tuneļos zem brauktuvēm, pieļaujama, ja tas ir attiecīgi pamatots. Esošajās ielās, kurām nav sadalošo joslu, pieļaujama jaunu inženierkomunikāciju izvietošana zem brauktuvēm ar nosacījumu, ka tās izvietotas tunelī vai kanālā. Gāzes vadu izvietošana zem ielu brauktuvēm pieļaujama tikai tad, ja tas nepieciešams tehnisku grūtību dēļ.

### **3.3.9. Prasības ceļu, ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai**

- 1) Pašvaldības dienestiem jāuztur kārtībā ielu, laukumu un pašvaldības ceļu brauktuves, kā arī caurtekas zem ielām un pašvaldības ceļiem.
- 2) Zemesgabala īpašniekam jāuztur kārtībā ietves, nobrauktuves un koplietošanas grāvjus gar zemesgabala ielas robežu, kā arī caurtekas un pašvaldības grāvjus sava zemesgabala robežās, atbilstoši pašvaldības izdotiem noteikumiem.
- 3) Pašvaldības dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālplānojumu, kā arī tos tīrīt arī privāto zemesgabalu robežās, savlaicīgi informējot par to zemesgabalu īpašniekus.
- 4) Zemesgabalu īpašnieki drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus lietus ūdeņu novadīšanai, kā arī ierīkot caurules (segto drenāžu) tikai ar pašvaldības atļauju un saskaņā ar izdotiem tehniskajiem noteikumiem.
- 5) Ietvju parametriem jāatbilst ielu un ceļu projektēšanas prasībām - platums 1 līdz 2 m, augstumam pie ielas braucamās daļas jābūt ne vairāk kā 15 cm.
- 6) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.
- 7) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas vai pašvaldības ceļa slēgšana, jāsaņem pašvaldības atļauja.
- 11) Nav atļauts veikt nekādas darbības uz un gar koplietošanas ceļiem, kas apgrūtina pārvietošanos, ceļu remontu, uzturēšanu, un apdraud satiksmes drošību.
- 12) Privātā īpašumā esošo ceļu uzturēšana ir to īpašnieku pienākums.

### **3.3.10. Meliorācijas sistēmas un to inženiertīkli**

- 1) Meliorācijas sistēmās ietilpst maģistrālie grāvji, dambji, sūkņu stacijas, regulatori, drenāža.
- 2) Visi maģistrālie esošie un plānotie inženiertīkli - gāzes vadi, telekomunikācijas, elektropārvades līnijas, ūdensvads un kanalizācijas tīkli, kā arī ar tiem saistītās būves ar savām ekspluatācijas joslām teritorijas plānojumā ir noteiktas kā transporta

infrastruktūras teritorijas. Plānojot un izbūvējot jaunus inženiertīklus, ieteicams izvietot gar ielām un ceļiem, kā arī veidot kopīgu inženiertīklu koridoru, ievērojot katra aizsargjoslu.

### **3.3.11. Citi noteikumi**

- 1) Blakus zemesgabaliem ārpus tehniskās apbūves teritorijām, ja tie neatrodas rūpniecības teritorijā, ir jānodrošina aizsardzība pret trokšņiem un cita veida piesārņojumiem.
- 2) Mehāniskie transporta līdzekļi virs 3,5 t un lauksaimniecības tehnika ciemu teritorijās drīkst pārvietoties tikai pa īpaši noteiktiem ceļiem, ko apstiprina saskaņā ar novada saistošajiem noteikumiem.
- 3) Uzsākot liela apjoma būvdarbus un teritorijas izbūvi, kas paredz intensīvu pašvaldības ceļu noslogošanu, būvētajam pirms būvatļaujas saņemšanas pašvaldībā ir jāparaksta saistību raksts par pašvaldības ceļu uzturēšanu kārtībā un radīto bojājumu novēršanu.

### **3.3.12. Precizējumi un papildinājumi**

Visi precizējumi un prasības, kas nav pretrunā ar Apbūves noteikumu prasībām, nosakāmi Būvprojektā minimālā sastāvā vai cita veida būvniecības iecere iesniegumam pievienotā būvniecības dokumentācijā.

### **3.3.13. Ievērot likuma „Par autoceļiem ” 22. pantu, kas nosaka autoceļa īpašnieka tiesības autoceļu lietošanas un aizsardzības nodrošināšanā**

Lai nodrošinātu autoceļa lietošanu un aizsardzību, autoceļa īpašniekam ir šādas tiesības:

- 1) aizvēkt no autoceļa klātnes un ceļu zemes nodalījuma joslas izbirušus kravas priekšmetus, kokmateriālus, kā arī augošus un gāztus kokus vai krūmus un citas lietas, kas apdraud satiksmes drošību vai traucē autoceļa uzturēšanu, un pieprasīt juridiskajām vai fiziskajām personām ar šo priekšmetu pārvietošanu un uzglabāšanu saistīto zaudējumu atlīdzināšanu;
- 2) pieaicināt kompetentās iestādes vai amatpersonas, lai apturētu transportlīdzekli, kas bojā vai piesārņo autoceļu vai pārsniedz normatīvajos aktos noteiktos gabarītus, svaru vai ass slodzi, kā arī pieprasīt juridiskajām vai fiziskajām personām, lai minētais transportlīdzeklis tiktu novietots ārpus autoceļa braucamās daļas;
- 3) atbilstoši normatīvajiem aktiem pārtraukt jebkuru neatļautu darbību, kas ir pretrunā ar šajā likumā un citos normatīvajos aktos noteikto autoceļu lietošanas, saglabāšanas un aizsardzības kārtību, un pieprasīt juridiskajām vai fiziskajām personām ar neatļautās darbības seku likvidēšanu saistīto zaudējumu atlīdzināšanu;
- 4) normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pieprasīt juridiskajām vai fiziskajām personām autoceļa īpašniekam nodarīto zaudējumu atlīdzināšanu.

### **3.3.13. Ievērot likuma „Par autoceļiem ” 23. pantu ceļu īpašnieka pienākumi:**

- (1) Lai nodrošinātu satiksmes drošību, kā arī ceļu saglabāšanu, valsts akciju sabiedrībai „Latvijas Valsts ceļi” un ceļu īpašniekam ir pienākums:
  - savlaicīgi veikt ceļu uzturēšanas darbu kompleksu, lai tiktu nodrošināta transportlīdzekļu satiksme pa ceļiem atbilstoši ceļu satiksmes noteikumu prasībām;

- saskaņā ar valsts standartiem un valsts akciju sabiedrības "Latvijas Valsts ceļi" noteikto aprīkot autoceļus ar tehniskajiem regulēšanas līdzekļiem un veikt citus pasākumus satiksmes drošības garantēšanai;
  - norobežot un norādīt ar ceļa zīmēm transportlīdzekļu satiksmei bīstamās vietas;
  - pētīt un analizēt satiksmes negadījumu cēloņus un veikt nepieciešamos tehniskos un citus pasākumus to novēršanai;
  - Ministru kabineta noteiktajā kārtībā uzskaitīt autotransporta gada nobraukumu uz valsts autoceļiem un pašvaldību ceļiem ārpus apdzīvotām vietām.
- (2) Gadījumos, kad ceļu izmanto satiksmei uz servitūta pamata, ceļa uzturēšanas pienākums ir servitūta lietotājam.

### ***3.3.13. Galvenie nekustamā īpašuma teritorijas izmantošanas veidi***

<b>Kods</b>	<b>Nosaukums</b>
1101	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā
1105	Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas
1103	Zeme staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve
1202	Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve
1201	Ar maģistrālajiem elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve

### 3.4. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Publiskās zaļās teritorijas” (DS)

Nekustamā īpašuma „ Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – funkcionālais zonējums ir precizēts saskaņā ar „**Saistošajiem apbūves noteikumiem**” 7. nodaļu „**PUBLISKĀS ZAĻĀS TERITORIJAS**” (DS)

#### 3.4.1. Definīcija

**Publiskās zaļās teritorijas (DS)** ir nozīmē zemesgabalu, kurā galvenais zemes izmantošanas veids ir parki, skvēri, apstādījumi, alejas, atsevišķu koku stādījumi; ūdenstilpju krastu stādījumi un labiekārtojums, bet atļautas arī citas izmantošanas.

#### 3.4.2. Atļautā izmantošana

1) Nolūki, kādos atļauts ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta **Publiskās zaļās teritorijas (DS)** ir: parki, skvēri, apstādījumi, alejas, atsevišķu koku stādījumi; ūdenstilpju krastu stādījumi un labiekārtojums, inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

#### 3.4.3. Zemesgabala minimālā platība

Minimālā platība tiek noteikta detālplānojumā, atkarībā no funkcionālās nepieciešamības.

#### 3.4.4. Apbūves blīvums un intensitāte

Dabas teritorijās apbūves blīvums un intensitāte netiek noteikta

#### 3.4.5. Ēku, būvju skaits un apbūves maksimālais augstums

Ēku vai būvju maksimālais augstums jānosaka detālplānojumā.

#### 3.4.6. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

Kods	Nosaukums
0210	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība
0501	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa
0503	Sportam un atpūtai aprīkotas dabas teritorijas

### **3.5. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi „Ūdens sporta būves teritorija” (DŪ)**

Nekustamā īpašuma „ Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana – funkcionālais zonējums ir precizēts saskaņā ar „**Saistošajiem apbūves noteikumiem**” 7. nodaļu „**ŪDENS SPORTA BŪVES TERITORIJA**” (DŪ)

#### **3.5.1. Definīcija**

**Ūdens sporta būves teritorija (DŪ)** ir nozīmē zemesgabalu, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir ūdenstransports, sporta nodarbības, rekreācija, makšķerēšana, bet atļautas arī citas izmantošanas.

#### **3.5.2. Atļautā izmantošana**

1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta **Ūdens sporta būves teritorija (DŪ)** ir: zemesgabalu, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir ūdenstransports, sporta nodarbības, rekreācija, makšķerēšana, bet atļautas arī citas izmantošanas.

2) Ūdenstilpju teritorijās atļauts veikt visa veida ar ūdeņu izmantošanu saistītu objektu apbūve pamatojama ar detālplānojumu, tai skaitā dažādas būves teritorijas labiekārtojuma nodrošināšanai un citas ar sportu un rekreāciju saistītās būves.

#### **3.5.3. Zemesgabala minimālā platība**

Minimālā platība tiek noteikta detālplānojumā, atkarībā no funkcionālās nepieciešamības.

#### **3.5.4. Apbūves blīvums un intensitāte**

Dabas teritorijās apbūves blīvums un intensitāte netiek noteikta.

#### **3.5.5. Ēku, būvju skaits un apbūves maksimālais augstums**

Ēku vai būvju maksimālais augstums jānosaka detālplānojumā.

#### **3.5.6. Galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi**

<b>Kods</b>	<b>Nosaukums</b>
0301	Publiskie ūdeņi
0302	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošana esošo ūdeņu teritorijas
0503	Sportam un atpūtai aprīkotas dabas teritorijas

**3.5.7.** Plānotā atsevišķo zemes vienību teritorijas izmantošanas veidu klasifikācija atkārtoti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos netiek ievietota, bet uzskatāma par teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu daļu un teritorijas izmantošanas veidu ar atbilstošu kodu katram īpašumam, kas doti 4.tabulā paskaidrojuma raksta 1.5.apakšnodaļā un ir atbilstoša Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas un apbūves noteikumi” 3.pielikumam “Teritorijas izmantošanas veidu klasifikators”.



## 4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Nekustamo īpašumu „Jaundravnieki” (kadastra Nr. 8096 007 0044) apbūve iespējams paveikt tikai pēc būvatļaujas saņemšanas un būvprojekta projektēšanas nosacījumu izpildes (tehnisko projektu akceptēšanos).

Detālplānojuma īstenotāji apņemas:

- 4.1.1. veikt detālplānojuma realizāciju pa posmiem ņemot vērā līguma 1.pielikumu detālplānojuma realizācijas shēmu pa posmiem”. Detālplānojuma posmus atļauts sadalīt pa apakšposmiem, atsevišķām būvniecības iecerēm, ņemot vērā teritorijas nodrošinājumu ar inženiertehnisko apgādi un piebraucamajiem ceļiem, kas nepieciešami atbilstoši normatīviem aktiem un būvobjekta ekspluatācijai, kā arī mainīt posmu secību un apvienot tos pēc detālplānojuma īstenotāja ieskatiem;
- 4.1.2. izstrādāt ielu un inženierkomunikāciju izbūves būvprojektus, izbūvēt galvenās inženierkomunikācijas māju ceļus un ielas, paredzot grants vai šķembu segumu attiecīgo posmu ietvaros vai apvienojot vairākus posmus;
- 4.1.3. inženierkomunikācijas, kas nepieciešamas dzīvojamai apbūvei jābūt izbūvētiem pirms vai izbūvē tā posma ietvaros, kuros paredzēta dzīvojamo ēku būvniecība. Pirmajā kārtā tiek izbūvēta elektroapgāde veikparka vajadzībām.
- 4.1.4. pēc galveno inženierkomunikāciju izbūves un pēc vismaz 80 % dzīvojamo māju apbūves realizācijas II, III un IV posmu ietvaros, izveidot ielas ar cieto segumu un labiekārtojuma elementus (ielas apgaismojumu).
- 4.1.5. nodrošināt detālplānojuma teritorijā esošo ielu izdalīšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā kā patstāvīgus nekustamā īpašuma objektus pēc attiecīgā posma ietvaros paredzētā ielas daļas izbūves līdz grants vai šķembu līmenim un galveno ārējo inženierbūvju izbūves, izņemot pirmo pasmu, kurā nav paredzēta īpašuma sadale atsevišķos nekustamā īpašuma objektos;
- 4.1.6. ja zemes vienībā apbūve netiek veikta, detālplānojuma teritoriju sakopt un uzturēt kārtībā;
- 4.1.7. apsaimniekot un uzturēt par savem līdzekļiem detālplānojuma īstenošanas rezultātā izbūvētās inženierkomunikācijas, ielas un publisko ārtelpu, līdz īpašuma tiesību izbeigšanās brīdim.
- 4.1.8. ievērot bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves normatīvos aktus, veicot diķa būvniecību;
- 4.1.9. apmaksāt visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus.

4.2. Detālplānojuma īstenotājiem ir tiesības:

- 4.2.1. veikt Detālplānojumā paredzēto zemes vienību sadali un robežu pārkārtošanu atbilstoši detālplānojuma risinājumiem. Par detālplānojuma grozījumiem nav uzskatāma Detālplānojumā paredzēto zemes vienību apvienošana vienā īpašumā, kā arī zemes vienību sadale konkrētā funkcionālā zonā paredzētai minimālai zemes vienības platībai, ko var veikt atbilstoši normatīviem aktiem;
- 4.2.2. pēc Detālplānojumā paredzēto ārējo inženierkomunikāciju un ielu pilnīgas izbūves un labiekārtošanas, nodot izbūvēto un ekspluatācijā nodoto infrastruktūru pašvaldībai vai attiecīgo komunikāciju turētājiem.

4.3. Detālplānojuma īstenotāji nodrošina īstenošanu sekojošos termiņos:

- 4.3.1. uzsāk detālplānojuma realizāciju 2 gadu laikā no līguma parakstīšanas brīža, izstrādājot Detālplānojumā paredzēto ceļu projektēšanu vismaz pirmā posma realizācijas ietvaros;
- 4.3.2. veic Detālplānojuma realizācijas shēmā 1.posma otrajā apakšposmā notikto ceļu un inženierbūvju būvniecību un to labiekārtojuma izveidi līdz 2019.gada beigām no līguma parakstīšanas brīža;
- 4.3.3. īsteno visu Detālplānojumā paredzēto galveno inženierkomunikāciju un ielu izbūvi šķembu līmenī un nodrošina zemes vienību robežu pārkārtošanu un jaunveidojamo zemes vienību izveidošanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā kā atsevišķus īpašumus 10 gadu laikā no līguma parakstīšanas;
- 4.3.4. ēku būvniecību jaunajās dzīvojamās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu ar grants vai šķembu seguma un galveno inženierkomunikāciju izbūves attiecīgā posma ietvaros.

Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc plānotās apbūves ārējo inženierkomunikāciju, ielu un to labiekārtojuma nodošanas ekspluatācijā.