

## II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. Vispārīgi nosacījumi

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Stopiņu novada teritorijas plānojuma ar 2009.gada grozījumiem (turpmāk tekstā – Stopiņu novada teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojumā ietvertajā teritorijā nekustamajā īpašumā: „Grebzdes” (zemes gabals 3,5152 ha kopplatībā, kadastra Nr.8096-009-0039), Rumbulas ciemā, Stopiņu novadā (turpmāk tekstā – detālplānojums).
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.

## 2. Prasības visām teritorijām

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

3. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus un ievērojot administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu nosacījumus.
4. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, spēkā esošo Būvniecības likumu un citiem normatīvajiem aktiem, detālplānojuma teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. inženierkomunikāciju izbūvi;
  - 5.2. plānotā piebraucamā ceļa izbūvi;
  - 5.2. gājēju taku izbūvi detālplānojuma teritorijā, nodrošinot publisku piekļuvi.
6. Uzsākot būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
7. Zemes līmeņa paaugstināšana/pazemināšana vairāk par 20 centimetriem ir jāaskaņo ar Būvvaldi, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā. Ja minētie darbi paredzēti uz zemesgabala robežas vai tiešā tās tuvumā - zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana jāaskaņo ar kaimiņu zemesgabala īpašnieku.

### 2.2. Aizsardzība pret troksni

8. Akustiskā trokšņa pieļaujamiem rādītājiem dzīvojamo un publisko ēku telpām un teritorijām jāatbilst Ministru kabineta 2014.gada 7.janvāra noteikumiem Nr.16 “Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 2.pielikumā un 4.pielikumā noteiktajiem rādītājiem.
9. Trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi), ja tādi ir nepieciešami, projektējami atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumu Nr.312 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika”” prasībām.
10. Veicot publisko ēku būvniecību detālplānojuma teritorijā, kurā ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts trokšņu līmenis, ēkas jāaprīko ar īpašu skaņas izolāciju pret viena veida vai vairāku veidu

vides trokšņiem un tādām ventilācijas vai gaisa kondicionēšanas iekārtām, kas dod iespēju pastāvīgi saglabāt izolētību no vides trokšņa. Ieteicams pielietot skaņu izolējošus apdares materiālus ēku fasāžu apdarei un pakešu logus ar papildu skaņu slāpējošu efektu.

11. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.

### 2.3. Piekļūšanas noteikumi

12. „Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijas” (JP-1) ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “ Būvju ugunsdrošība”” prasībām.

13. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.

14. Veicot publisko ēku projektēšanu, būvprojektā jāparedz speciāli pasākumi (arī speciāls aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanai cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

15. Būvēs, uz ceļiem un gājēju takām, kur ir līmeņu maiņas, jānodrošina uzbrauktuves, kurām ir atbilstošs garenslīpums, kuras nepieciešamas cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

16. Plānotais piebraucamais ceļš, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Plānotais funkcionālais zonējums”, nodrošina transporta līdzekļu piebraukšanu ēkām, to grupām un citiem apbūves objektiem detālplānojuma teritorijā, kā arī piekļuvi zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8096 009 0013.

17. Plānoto piebraucamo ceļu projektē un ierīko noteiktā ceļa servitūta robežās saskaņā ar grafiskās daļas plāniem „Plānotais funkcionālais zonējums” un „Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofils”.

18. Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofilu, kas noteikts detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotā piebraucamā ceļa šķērsprofils”, jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektā, ņemot vērā atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus un ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

19. Plānotajam piebraucamajam ceļam jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves.

### 2.4. Prasības transportlīdzekļu novietņu skaitam un izvietojumam

20. Autonovietņu skaitu publiskām ēkām nosaka būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Stopiņu novada teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, kā arī atbilstoši citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

20.1. Minimālo autostāvvietu skaitu publiskām ēkām un ražošanas objektiem nosaka ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:

Ēkas un būves	Aprēķinu vienība	Automašīnu vietas uz aprēķina vienību
Pārvaldes, darījumu un zinātnes iestādes	1 strādājošais	0,3

Ražošanas uzņēmumi	1 strādājošais	0,2
Tirdzniecības centri un veikali ar tirdzniecības zāles platību lielāku par 200m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> tirdzniecības platības.	1

21. Pie publiskām ēkām un būvēm jānodrošina normatīvos aktos noteikts skaits autostāvvietu personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam.
22. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes.
23. Īslaicīgās autostāvvietas – viesu piebraukšanas vietas - atļauts izbūvēt ielas vai piebrauktuves malā pretim ēkai (kabatās), saskaņā ar normatīvajos aktos pieļaujamajiem attālumiem no ēkām.

### 2.5. Prasības teritorijas apstādījumiem un atsevišķi augošiem kokiem

24. Pirms jaunu apstādījumu ierīkošanas jāizstrādā un jāsaskaņo teritorijas labiekārtošanas projekts.
25. Attīstot plānoto zonējumu, zemes gabalā maksimāli jā saglabā augsnes virskārta (sega).
26. Ēku tuvumā stādāmie koki nedrīkst traucēt telpu insolāciju un izgaismošanu.

### 2.6. Prasības ārējās vides un dizaina projektēšanai

27. Atkritumu urnas drīkst novietot īpašniekam piederošā nekustamā īpašuma robežās vietā, kur tās rada pēc iespējas mazāku traucējumu kaimiņos dzīvojošajiem iedzīvotājiem.
28. Aizsargdzelkšņu, dzeloņdrāšu vai elektrisko ganu un tamlīdzīgu ierīču izvietošana uz zemes gabala robežas ir aizliegta.
29. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.
30. Jebkāda rakstura paziņojumu, tostarp reklāmu izvietošana ir aizliegta, izņemot speciāli šajā nolūkā ierīkotus ziņojumu dēļus.
31. Žogiem jābūt vienā augstumā un stilistiski saskaņotiem ar ēku arhitektūru detālplānojuma teritorijas robežās, ievērojot Stopiņu novada teritorijas plānojuma prasības. Papildus jāievēro:
- 31.1. detālplānojuma teritorijā žogus izvieto pa Maskavas ielas būvlaidi un gar dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju;
  - 31.2. aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalu. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem un/vai citiem labiekārtojuma elementiem.
32. Gājēju takas iesegums – grants, oļi, zālājs.

### 2.7. Prasības plānotās apbūves projektēšanai

33. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei
34. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.
35. Ēkas iekštelpu plānojums jāprojektē ņemot vērā sekojošus nosacījumus:

- 35.1. ēkas novietne jāprojektē ievērojot saules enerģijas maksimālu izmantojamību ziemas periodā un nodrošinot nepieciešamo pagalmu insolāciju;
- 35.2. lielām stiklotām virsmām jānodrošina aizsardzība no saules stariem un pārkaršanas vasaras periodā;
- 35.3. ēkām projektēt nepieciešamo siltumizolāciju atkarībā no plānotās iekštelpu temperatūras, nodrošinot minimālus siltuma zudumus ēkās.

## 2.8. Aizsargjoslas un citi izmantošanas aprobežojumi

36. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma, Ministru kabineta noteikumu un Stopiņu novada teritorijas plānojuma prasībām. Aizsargjoslas jāprecizē izstrādājot zemes ierīcības projektu, veicot zemes vienību sadali, kā arī sagatavojot atsevišķas zemes vienības apgrūtinājumu plānu.
37. Inženierkomunikāciju aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženierkomunikāciju faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.
38. Izvietojot jaunu apbūvi ievērot noteikto būvlaidi un apbūves līnijas saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Plānotais funkcionālais zonējums”:
  - 38.1. būvlaide - 20 metri no Maskavas ielas (A6) sarkanajām līnijām;

## 2.9. Citi noteikumi

39. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.333 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “ Būvju ugunsdrošība”” prasības.
40. Būves projektēt un būvēt saskaņā ar Ministru kabineta 2001.gada 31.marta noteikumu Nr.142 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”” prasībām.
41. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 2.2.sadaļas prasībām un citu spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

## 3. Zemes vienību veidošanas kārtība

42. Zemes vienību sadali un jaunu zemes vienību veidošanu jāveic atbilstoši detālplānojuma 1.redakcijas risinājumiem (skat. Paskaidrojuma raksta 25.attēlu "Plānotais funkcionālais zonējums" (1.redakcija)) un citiem detālplānojuma nosacījumiem, kā arī ievērojot noteikto detālplānojuma realizācijas kārtību.
43. Jaunveidojamās zemes vienības adrese nosakāma, ņemot vērā esošās zemes vienības adresi un kadastra numuru

#### **4. Atsevišķu teritoriju plānotais funkcionālais zonējums**

##### **4.1. Vispārīgas prasības Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijai (JP-1) un (JP-2)**

44. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ir detālplānojuma sastāvdaļa un skatāmi kopā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Plānotais funkcionālais zonējums”.
45. Teritorijas plānoto funkcionālo zonu robežas ir redzamas detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Plānotais funkcionālais zonējums”.
46. Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijā (JP-1) nozīmē teritorijas izmantošanu, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir darījuma iestādes, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti.
47. Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijā (JP-2) nozīmē teritorijas izmantošanu, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir publiskās ārtelpas labiekārtošana un tās publiska izmantošana

##### **4.2. Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorija (JP-1)**

48. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijā (JP-1), ir šādi:
- 48.1. darījumu iestāde;
  - 48.2. tirdzniecības vai pakalpojumu objekts;
  - 48.3. pārvaldes iestāde;
  - 48.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
  - 48.5. degvielas uzpildes stacija;
  - 48.6. vieglās ražošanas uzņēmums;
  - 48.7. sabiedriska garāža.
49. Apbūves parametri:
- 49.1. maksimālais apbūves blīvums zemesgabalā - 40%;
  - 49.1.1. publiskajām, darījumu, tirdzniecības un pārējām iestādēm - 40 %.
  - 49.2. zemesgabala maksimālā apbūves intensitāte darījumu, tirdzniecības un pārējām iestādēm nedrīkst pārsniegt 150% no zemesgabala platības.
  - 49.3. minimālā brīvā (zaļumu) teritorija – 30%.
50. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
- 50.1. maksimālais stāvu skaits - 3 stāvi, pārvaldes iestādēm – 5 stāvi;
  - 50.2. maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 20 metri.
51. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība -0,5 ha.

#### **4.3. Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorija (JP-2)**

52. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Jauktas dzīvojamās, sabiedrisko un darījuma iestāžu apbūves teritorijā (JP-2), ir šādi:

52.1. apstādījumi un teritorijas labiekārtojums;

52.2. inženiertehniskās infrastruktūras būves - apgaismojums.

53. Apbūves tehniskie parametri un zemes vienības minimālā platība šajā teritorijā netiek noteikti, bet teritorijas platības kopējā bilancē apzaļumotām teritorijām jābūt ne mazāk par 60%.

54. Jaunveidojamas zemes vienības minimālā platība šajā teritorijā netiek noteikta.

#### **4.4. Transporta infrastruktūras teritorijas (TT)**

55. Autotransporta 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

56. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijās (TR) atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

56.1. valsts autoceļš;

56.2. pašvaldības autoceļš;

56.3. iela;

56.4. vietējas nozīmes ceļš;

56.5. piebraucamais ceļš;

56.6. auto stāvlaukums;

56.7. inženiertehnisko komunikāciju objekti;

56.8. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

56.9. ielas ainavu veidojošie apstādījumi;

56.10. meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves (meliorācijas grāvis).

57. Piebraucamā ceļa šķēršprofils jāprecizē attiecīgā objekta būvprojektēšanas tehniskā projekta stadijā, ņemot vērā inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem, ievērojot būvprojektēšanas normatīvās prasības.

58. Piebraucamā ceļa brauktuvei jābūt ar cietu segumu, kas jāizbūvē pēc visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves piebraucamā ceļa robežās.

59. Plānotā piebraucamā ceļa platums noteikts – 9 metri, t.sk. brauktuves platums – 6 metri..

#### **5. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

60. Zemes īpašniekam primāri jāizbūvē plānotais piebraucamais ceļš detālplānojuma teritorijā un plānotā piebraucamā ceļa posms, kas iet caur kaimiņu zemes gabalu (kad.Nr.8096 009 0086) līdz esošam pieslēgumam pie Maskavas ielas (A6).

61. Detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvju projektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

62. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju izbūves.
63. Pirms ēkas vai būves nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli un komunikācijas, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
64. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
65. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, kas tiek noslēgts starp Stopiņu novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

### III GRAFISKĀ DAĻA