

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Apbūves noteikumi) darbojas kā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam, kas apstiprināts ar Mārupes novada domes 18.06.2016. saistošajiem noteikumiem Nr.11 “Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk tekstā- Pašvaldības teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā - TIAN), kā arī Lokālplānojuma sarkano līniju precizēšanai Mārupes un Tīraines ciemos, kas apstiprināts ar Mārupes novada domes 30.08.2017. saistošajiem noteikumiem Nr. 24/2017 “Lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” detalizācija nekustamā īpašuma Rožu iela 49, kadastra Nr. 8076 007 0591, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 007 0591, Mārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumi, kas nav precizēti šajos Apbūves noteikumos piemērojami saskaņā ar Pašvaldības teritorijas plānojuma TIAN.
3. Apbūves noteikumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves vai visa objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 5.2. plānoto ielu būvniecība, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 5.3. inženierkomunikāciju izbūve plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
 - 5.4. meliorācijas sistēmas pārkārtošana, kas veicama, līdz apbūves būvniecības procesa uzsākšanai.
 - 5.5. ģeodēziskā punkta no plānotās zemes vienības Nr. 15 pārvietošana;

2.2. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

2.3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

7. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamās būvniecības procesā.
8. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
9. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams ūdensvads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām.
10. Ugunsdzēsības ūdensapgāde. Ugunsdzēsības vajadzībām, ievērojot normatīvo aktu prasības, plānoto ielu sarkano līniju robežās, pie detālplānojuma teritorijā izbūvējamā ūdensvada projektējami un izbūvējami ūdens ņemšanas hidranti. Hidrantu skaits un novietne nosakāma būvprojektēšanas stadijā
11. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams sadzīves notekūdeņu kanalizācijas vads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām.
12. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās ēkas, kā arī ielu un laukumu ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājsaimniecību skaitu.
13. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, plānoto ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar ievadiem katrā jaunveidojamajā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas iekārtas novietne pie īpašuma robežas.
14. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju teritorijā, ārpus ielas braucamās daļas, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējama un izbūvējama sakaru kanalizācija ar ievadiem līdz katrai dzīvojamās apbūves zemes vienībai, paredzot vietas sadales skapjiem.
15. Virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas sistēmas:
 - 15.1. meliorācijas sistēmu izbūvi un/vai pārbūvi Detālplānojuma teritorijā jāveic pirms teritorijas sadalīšanas atsevišķās zemes vienībās;

- 15.2. meliorācijas sistēmu pārbūvi veic atbilstoši izstrādātajam būvprojektam, atbilstoši VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas tehniskajiem noteikumiem;
- 15.3. gar Detālpārplānojuma teritorijas austrumu robežu jāizbūvē jauni drenu kolektori, lai pārtvertu esošās drenu sistēmas, un, lai nodrošinātu turpmāku drenu sistēmu darbību blakus īpašumos;
- 15.4. izstrādājamas teritorijas vertikālais plānojums, nodrošinot, ka teritorijas uztvertais ūdens novadāms uz novadgrāvi MMK 3812223:P:25
- 15.5. izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem;
- 15.6. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās;
- 15.7. virszemes ūdens novadīšanai no ielu teritorijas, ielu sarkano līniju robežās izbūvējama ievalka vai slēgts lietus ūdens novadīšanas vads (drena vai lietus kanalizācijas vads). Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot arī virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās.
- 15.8. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu. Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās.

2.4. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

16. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kurām tās robežojas. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana":
 - 16.1. Īstenojot vienas ģimenes mājas būvniecību zemes vienībā, pie ielas atļauts izbūvēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu;
 - 16.2. Īstenojot divu ģimeņu māju vai dvīņu māju būvniecību, pie ielas atļauts izbūvēt vairākus pieslēgumus, ievērojot pašvaldības saistošo noteikumu un atbildīgo institūciju izsniegto tehnisko noteikumu prasības.
17. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m.
18. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas.
19. Piebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

3. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

3.1. PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 2 LĪDZ NR. 31 AR INDEKSU (DzS)

20. Savrupmāju apbūves teritorijas nozīmē teritorijas izmantošanu, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (bloķētu divu ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku ģimeņu mājoklis.
21. Savrupmāju apbūves teritorijas primārā izmantošana:
 - 21.1. savrupmājas (vienu vai divas ģimeņu);

- 21.2. dvīņu mājas.
22. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) papildizmantošana attiecas uz zemes vienībām Nr. 18, Nr. 30 un Nr. 31:
 - 22.1. vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekts;
 - 22.2. veselības aizsardzības iestāde;
 - 22.3. sporta būve.
23. Palīgizmantošana:
 - 23.1. saimniecības ēkas,
 - 23.2. siltumnīcas,
 - 23.3. neliels apkalpes objekts,
 - 23.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves,
 - 23.5. objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un izvietojami atsevišķā zemes vienībā vai esošā dzīvojamā ēkā vai palīgēkā, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.
24. Apbūves parametri:
 - 24.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 m²;
 - 24.2. maksimālais apbūves blīvums – 40%;
 - 24.3. minimālā brīvā teritorija – 50%;
 - 24.4. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi;
 - 24.5. zemes vienības minimālā fronte – 20 m;
25. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
 - 25.1. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā - 1;
 - 25.2. būvlaide – 6 metri no ielu sarkanajām līnijām;
 - 25.3. ēkas ir izvietojamas ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas. Kaimiņi savstarpēji var noslēgt notariāli apstiprinātu vienošanos par šī attāluma samazināšanu un Gaismas tiesības kā servitūtu reģistrēt zemesgrāmatā;
 - 25.4. plānotajās zemes vienībās Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 23 un Nr. 24 ēkas un būves drīkst izvietot:
 - 25.4.1. ne tuvāk par 5 m no susinātājgrāvja krants (augšmalas), ja tas atrodas zemesgabala robežās blīvas apbūves teritorijās;
 - 25.4.2. ne tuvāk par 10 m no ūdensnoteku (maģistrālo grāvju) un novadgrāvju kroles (augšmalas);
 - 25.5. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvniecības dokumentāciju;
 - 25.6. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
26. Ēkām nodrošināms pieslēgums centralizētām ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmām.
27. Projektējot dzīvojamās mājas, izvērtējama nepieciešamība ēku būvniecībā pielietot skaņu izolējošus un/vai slāpējošus būvmateriālus un būvizstrādājumus.

3.2. PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 1 AR INDEKSU (DZS-1)

- 28. Teritorijas izmantošanas veids:
 - 28.1. labiekārtota ārtelpa;
 - 28.2. sporta un atpūtas iekārtas;
 - 28.3. apstādījumi.
- 29. Palīgizmantošana:
 - 29.1. inženiertehniskās apgādes būves;
 - 29.2. objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei.
- 30. Apbūves parametri:
 - 30.1. maksimālais apbūves blīvums 10%;
 - 30.2. minimālā brīvā teritorija 80%.
- 31. Zemes vienībai nodrošināma publiska / neierobežota piekļuve. Zemes vienību vai to daļu iežogošana (arī daļēja) pieļaujama vienīgi gadījumos, ja tas pamatots ar tajos paredzēto objektu ekspluatācijas drošības nodrošināšanu.
- 32. Teritorijā ierīko apstādījumus un izbūvē citu labiekārtojumu, atbilstoši būvniecības ieceres dokumentācijai vai labiekārtojuma projektam, kas saskaņojams Pašvaldībā.
- 33. Teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

4. AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR)

plānotās zemes vienības no Nr. 32 līdz Nr. 35

- 34. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas TR ir paredzētas valsts ceļu, pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai.
- 35. Atļautā izmantošana:
 - 35.1. Pašvaldības iela;
 - 35.2. Komersantu ceļi;
 - 35.3. Piebrauktuves;
 - 35.4. Meliorācijas sistēmas elementi.
- 36. Palīgizmantošana:
 - 36.1. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
 - 36.2. Objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.
- 37. Ielu kategorijas - plānotajām ielām (zemes vienība Nr. 33 un Nr. 34) -EV kategorija.
- 38. Ielu parametri:
 - 38.1. sarkano līniju platums plānotajām EV kategorijas ielām – 12 metri.
 - 38.2. brauktuves minimālais platums 5.5 metri;
 - 38.3. gājēju ietves platums nosakāms ne mazāks par 1.5 metriem;

- 38.4. ielas izbūvējamas ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā. Ielu būvniecību var paredzēt pa posmiem, kur pirmajā posmā ielas izbūvējamas ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvā kārtā, bet otrajā posmā - ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.
39. Ielu redzamības brīvlaukos, ielu krustojumos un pieslēgumu vietās, nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
40. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlauki, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.
41. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

42. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti grafiskās daļas kartēs "Zemes ierīcības projekts" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Izņēmums ir apgrūtinājums ielu sarkanās līnijas, tās noteikta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500:

6. NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAI

43. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
44. Minimālās prasības inženierkomunikāciju/inženierbūvju nodrošinājumam:
- 44.1. izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli;
 - 44.2. izbūvēti ārējās elektroapgādes tīkli, nodrošinot elektrības pieslēguma iespēju bez papildu elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves;
 - 44.3. izbūvēta virszemes un gruntsūdens atvades sistēma;
 - 44.4. izbūvēts ārējais ielas apgaismojums.
45. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma īstenošana ietver:
- 45.1. ielu un maģistrālo inženierkomunikāciju projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā;
 - 45.2. meliorācijas sistēmas pārbūvi. Pēc drenāžas tīklu likvidēšanas un/vai jaunu tīklu būvniecības, visas veiktās izmaiņas meliorācijas sistēmā reģistrējamas meliorācijas kadastrā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 45.3. jaunveidojamo zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu Valsts zemes dienestā un zemesgrāmatā;
 - 45.4. ēku projektēšanu, izbūvi un nodošanu ekspluatācijā.
46. Ja detālplānojuma īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu dalījumam ir jābūt norādītam būvprojektos. Katrai nākamai izbūves kārtai jābūt saistītai ar iepriekš izbūvēto kārtu:

- 46.1. plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Jaunveidojamo ielu izbūve sākotnēji jārealizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgrīšanās laukums strupceļa galā, ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem;
- 46.2. ielu apgaismojums un ietves izbūvējamas ne vēlāk kā ielas izbūve ar cieta segumu;
- 46.3. plānoto ielu (zemes vienība Nr. 33 un Nr. 34) grāvja šķērsojuma, pieslēgums Dīķu ielai, risinājums jāaskaņo ar nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 80760071276 īpašnieku.
47. Ietves un ielas ārējais apgaismojums izbūvējams ne vēlāk kā ielas izbūve ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā.
48. Iela ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā izbūvējama ne vēlāk kā gada laikā pēc pēdējās dzīvojamās mājas izbūves pie konkrētās ielas.
49. Detālplānojuma īstenošanas laikā būvdarbu ierosinātājs nodrošina izmantoto ielu un pievadceļu uzturēšanu, nepasliktinot to tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielu vai pievadceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu ierosinātājam ir pienākums novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.
50. Zemes vienību sadalīšanas darbus atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veic pēc Pašvaldības domes lēmuma par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķi piešķiršanu jaunveidotajām zemes vienībām.
51. Īstenojot pirmo 15 dzīvojamo māju būvniecību detālplānojuma teritorijā, nodrošināma labiekārtotas publiskās ārtelpas teritorijas izbūve plānotajā zemes vienībā Nr. 1.
52. Zemes vienības, kurās atrodas plānotās ielas un labiekārtota publiskās ārtelpas teritorija, pēc to izbūves atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielu nodošanai pašvaldības īpašumā, nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju un brīvu piekļuvi labiekārtotai publiskai ārtelpai.