

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

### **3.1. Detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi**

#### **Savrupmāju apbūves teritorijas DzS**

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.

Detālplānojuma teritorijā tika izveidoti četri apbūves gabali - Savrupmāju apbūves (DzS)

#### **Atļautā izmantošana:**

- Savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu);
- Dvīņu mājas.

**Papildizmantošana:** nav

#### **Palīgizmantošana:**

- Saimniecības ēkas;
- Siltumnīcas;
- Neliels apkalpes objekts;
- Lauksaimnieciskā izmantošana;
- Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;

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.

#### **Detalizēti noteikumi:**

- Zemes vienības minimālā platība- 1200m<sup>2</sup>,
- Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%,
- Minimālā brīvā teritorija – 50%,
- Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā - 1,
- Maksimālais apbūves stāvu skaits 3 stāvi,
- Zemes vienības minimālā fronte 20m. Atkāpe par minimālo fronti (13m) īpašumiem strupceļa iebrauktuves galā. Tāds frontes garums ir pietiekošs ērtai piekļūšanai ar vārtu platumu 4.5m.

**Būvlaide** noteikta 9m attālumā no Stīpnieku ceļa sarkanās līnijas, 6 m attālumā no jaunveidojamās ielas sarkanajām līnijām un 6 m attālumā no strupceļa sarkanajām līnijām.

Apbūve ir veidojama kā tradicionāla, Mārupes novadam raksturīga savrupmāju apbūve.

Projektētās zemes vienības						
Nr.	Platība*	Lietošanas mērķis, kods, platība	Maksimālais apbūves blīvums	Maksimālā brīvā teritorija	Maksimālais stāvu skaits	Apgrūtinājumi**
1.	0.1548ha	DzS - 0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0.1437ha; TR - 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā - 0.0111ha	40%	50%	3	7312030100 - 0.0111ha 7312070202 - 0.1548ha 7316080100 - 0.1548ha 7312040100 - 0.0003ha
2.	0.1688ha	DzS - 0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	40%	50%	3	7316080100 - 0.1688ha 7312070202 - 0.1688ha
3.	0.1819ha	DzS - 0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	40%	50%	3	7316080100 - 0.1819ha 7312070202 - 0.1819ha
4.	0.2270ha	DzS - 0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0.2516ha; TR - 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā - 0.0114ha.	40%	50%	3	7312030100 - 0.0114ha 7316080100 - 0.2262ha 7312070202 - 0.2270ha

\* Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektēto zemes vienību platības var tikt precizētas.

### **Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR)**

Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR) ir paredzētas valsts ceļu, pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietojšanai.

#### **Atļautā izmantošana:**

Pašvaldības ielas un ceļi;  
Komersantu ceļi;  
Piebrauktuves;  
Laukumi;  
Veloceliņi;  
Gājēju ielas un ceļi;  
Meliorācijas sistēmas elementi.

**Palīgizmantošana:** - Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

**Jaunveidojamas projektētas ielu sarkanajās līnijās ir izvietojami:**

- brauktuves 5.5 m platuma ar cieto segumu,
- ietves 1.5 m platuma ar cieto segumu,
- apgriešanas laukums 12m x12m,
- ielas apgaismojums,
- inženierkomunikācijas.

**Esošo komunikāciju aizsardzība.**

Pirms plānotā ceļa izbūves nepieciešams pieprasīt tehniskos noteikumus esošu kabeļu aizsardzībai un ceļa būvniecības gaitā nodrošināma esošu kabeļu aizsardzība.

Atbilstoši Mārupes ciemata lokālplānojumam detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļa ir paredzēta kā caurbraucama iela no valsts autoceļa V15 līdz Meldriņu ielai. Lokālplānojumā šai ielai ir piešķirta EV kategorija.

Detālplānojuma teritorijā 5.zemes vienības lietošana paredzēta kā autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR).

1. un 4.zemes vienības daļēji atrodas Stīpnieku ceļa sarkano līniju teritorijā.

5.zemes vienība atrodas sarkano līniju robežās. Sarkano līniju platums ir 9m.

5.zemes vienības platība ir 0.1129ha..

Apgrūtinājumi\*\*:

7312070202 - 0.1129ha

7316080100 - 0.1129ha

7312050601 - 0.0005ha

7312050201 - 0.0007ha

7312040100 - 0.0024ha

7312030100 - 0.1129ha

7312040100 - 0.0004ha

7312050300 - 0.0001ha.

\*\* 7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija  
7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju

7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu

7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem

7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.

Zemes gabala lietošanas mērķa kods: 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

Līdz centralizētajai lietus kanalizācijas sistēmas izbūvei kā pagaidu risinājums ir paredzēts lietus ūdeni no piebraucamā ceļa aizvadīt pa atvērta tipa novadsistēmu, ūdeni novadot uz apkārtējo teritoriju.

Līdz šā zemes gabala nodošanai pašvaldībai ir jānoslēdz ceļa servitūta līgums, saskaņā ar Civillikuma 1231.pantu vai personālservitūts ar pašvaldību pēc tam, kad iela tiks nodota ekspluatācijā vismaz šķembu seguma līmenī.

### **3.2. Vides pieejamība**

Visā detālplānojuma teritorijā veicot būvniecības un labiekārtojuma darbus, jānodrošina vides pieejamība katrai jaunveidojamai zemes vienībai un piebraucamajam ceļam.

Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

### **3.3. Labiekārtojuma nosacījumi**

Jaunveidojamas apbūves zemes vienības iespējams nožogot pa sarkanajām līnijām un pa zemes vienību robežām. Izņemot nožogojumu gar Stīpnieku ceļu, tam ir jābūt 0.5m attālumā ārpus sarkanajām līnijām.

Visu zemes vienību žogiem pa sarkanajām līnijām ir jābūt vienāda augstuma un stilistiski vienotiem.

Žogi pa sarkanajām līnijām ir veidojami, ne augstāki par 1,6m, ar caurredzamību ne mazāku kā 50%, izņemot gar Stīpnieku ceļu.

### **3.4 Prasības vides trokšņa līmeņa ievērošanai**

Dzīvojamās ēkās un publiskās ēkās jānodrošina normatīvajos aktos noteiktais pieļaujamais trokšņa līmenis atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Dzīvojamo ēku teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem jāpielieto trokšņa samazināšanas līdzekļi (prettrokšņa pasākumi). Ēku skaņas izolācijai jānodrošina ēku telpām noteiktie robežlielumi saskaņā ar valsts normatīvo aktu prasībām

Lai mazinātu autotransporta radītā trokšņa ietekmi uz dzīvojamām teritorijām, gar Stīpnieku ceļu žogi var tikt veidoti kā prettrokšņu ekrāni, necaurredzami, ar palielinātu augstumu, atbilstoši trokšņu aprēķiniem. Tos var veidot kā blīvu apstādījumu. Prettrokšņu sienu izbūves nepieciešamību nosaka būvprojekta projektēšanas uzdevumā.

### **3.5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana**

Uzsākot būvniecības procesu iepriekš neapbūvētā teritorijā, vispirms jāveic piebraucamo ceļu un nepieciešamo inženierkomunikāciju projektēšana un izbūve.

Ugunsdzēsības dīķi ir nepieciešams saglabāt līdz ugunsdzēsības hidranta izbūves uz Stīpnieku ceļa.

### **3.6. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam**

Visās izbūves teritorijās ir jāveic visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Pirms komunikāciju un ielu būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kartībā

jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekti.

Jaunas maģistrālās inženierkomunikācijas būvējamās ielu sarkano līniju robežās.

Vispirms ir nepieciešams uzbūvēt ūdensvada un kanalizācijas tīklus un ceļu šķembas seguma līmenī.

#### Kanalizācija un ūdensapgāde:

Līdz centralizētas sadzīves kanalizācijas notekūdeņu savākšanas sistēmas izbūvei, kanalizācijas notekūdeņus atļauts novadīt uz hermētiski noslēgtiem izsmeļamiem rezervuāriem.

Līdz centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvei, kā pagaidu risinājums, atļauta urbto aku ierīkošana atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni, ja ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni.

Projektējot ūdensvadu paredzēt atzarā no ūdensvada maģistrāles pazemes servisa aizbīdņi pirms katra privātīpašuma/dzīvokļa/ēkas sarkano līniju robežā, īpašumā ievadā līdz 1,5m no žoga uzstādīt komercuzkaites mēraparāta mezglu (siltinātā akā/šahatā) kur uzstādīt komercuzstaites mēraparātu (ūdens caurteces mērītāju) atbilstoši LR MK Nr.174 noteikumiem.

Pēc tīklu izbūves līdz Meldriņu ielai vai uz Stīpnieku ceļa, jaunizveidojami tīkli un dzīvojamās mājas jāpieslēdz centralizētām sistēmām.

Pirms ēku būvniecības uzsākšanas, jābūt izbūvētam elektrības pieslēgumam.

Sakaru pieslēgumu un gāzes apgādes izbūve ir veicama pēc nepieciešamības.

Ielai pēc ietves izbūves jābūt nodrošinātai ar ielas apgaismojumu.

### **3.7. Pievienojuma valsts autoceļam izmantošanas nosacījumi**

Pirms pieslēguma un ceļa būvniecības, paredzētajai darbībai noteiktajā kartībā jāizstrādā un jāapstiprina būvprojekts.

Saskaņā ar pieslēguma pie valsts autoceļa V15 vērtējumu, ir paredzēts viens II kategorijas pieslēgums.

Saskaņā ar VAS „Latvijas valsts ceļi” 01.12.2017 nosacījumiem Nr.4.3.1/13515, piebraukšana ir projektēta ar parametriem:

- sarkano līniju platums – 9m;
- nobrauktuves platums – 5.5m (neatbilst nosacījumos prasītajam, bet atbilst apbūves noteikumiem un projektētās ielas kategorijai)
- stūru noapaļojuma rādiusi - 8m;
- ietves platums – 1.5m;
- brauktuve un ietve ar cieta segumu.

### **3.8. Aizsargjoslas**

Aizsargjoslas un aprobežojumus tajās nosaka Aizsargjoslu likums.

Aizsargjoslas jāatzīmē apgrūtinājumu plānos un jāieraksta zemesgrāmatā

normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma teritorija atrodas sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap Mārupes kapsētu. Aizsargjoslas ap kapsētām tiek noteiktas, lai nepieļautu tām piegulošo teritoriju sanitāro apstākļu pasliktināšanos. Aizsargjoslās ap kapsētām papildus 35.pantam aprobežojumiem tiek noteikti šādi aprobežojumi:

1) aizliegts ierīkot jaunas dzeramā ūdens ņemšanas vietas, izņemot gadījumus, kad ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka kvalitatīvu dzeramo ūdeni var nodrošināt, ievērojot aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodiku;

2) aizliegts ierīkot atkritumu apglabāšanas poligonus;

3) aizliegts aizkraut pievedceļus un pieejas kapsētām.

Detālplānojuma teritorija atrodas VAS „Starptautiskās lidostas „Rīgā” navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonā. Aizsargjoslas ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem tiek noteiktas, lai nodrošinātu navigācijas tehnisko līdzekļu nepārtrauktu un efektīvu darbību Latvijas Republikas jurisdikcijā esošajos ūdeņos un gaisa telpā. Aizsargjoslās ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem papildus 35.pantam tiek noteikti šādi aprobežojumi:

1) aizliegts izvietot lopbarības, minerālmēslu, augu aizsardzības līdzekļu, ķīmisko vielu un ķīmisko produktu, kokmateriālu un citu veidu materiālu un vielu glabātavas, izņemot šim nolūkam teritoriju plānojumos vai lokālplānojumos paredzētās vietas;

2) aizliegts ierīkot atkritumu apglabāšanas poligonus;

3) aizliegts celt ēkas un būves, uzstādīt iekārtas, kas traucē navigācijas tehnisko līdzekļu darbību.

Detālplānojuma teritorijai ir noteikti aprobežojumi:

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;

7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu;

7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.

Aizsargjosla likuma 45.pants nosaka aprobežojumus aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem.

Detālplānojuma teritorijai ir noteikts apgrūtinājums gar Stīpnieku ceļu un projektēto ielu:

7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.

Detālplānojuma teritorijā daļēji atrodas apgrūtinājums:

7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.

Zemesgrāmatā ir ieraksts, kas apgrūtinājumus iekļauj: „Nostiprināts bezatlīdzības ūdens smelšanas servitūts uz 50 gadiem par labu AIJAI STABULNIECI”. Ir panākta mutiska vienošanās ar AIJU STABULNIECI par šo apgrūtinājumu dzēšanu pēc centralizētā ūdensvada izbūves un hidranta ierīkošanas uz Stīpnieka ceļa.

Izstrādāja zemes ierīkotāja Marija Laganovska

Zemes īpašnieki:

SIA „ARX Baltic” - valdes loceklis Mārtiņš Šmalcs

Dinija Kavrusa