

MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM OZOLU IELĀ 1A,
JAUNMĀRUPĒ, MĀRUPES PAGASTĀ, MĀRUPES NOVADĀ
(kadastra apzīmējums 8076 011 1743)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN
APBŪVES NOSACĪJUMI

Izstrādātājs: SIA „Laiviņš un Upīte”

2024. gads

SATURS

1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	3
2.	PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM	3
2.1.	ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI	3
2.2.	ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA	4
2.3.	PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM	4
2.4.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	5
2.5.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM	6
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	8
3.1.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	8
3.2.	INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI	9
3.3.	PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	11
3.4.	PRASĪBAS PUBLISKAS LABIEKĀRTOTAS ĀRTELPAS (DA) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI	12
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	13

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – nosacījumi) nosaka izmantošanas un apbūves prasības detālplānojuma teritorijai (zemes vienībai Ozolu ielā 1A ar kadastra apzīmējumu 8076 011 1743) (turpmāk – detālplānojuma teritorija) saskaņā ar grafiskās daļas kartēm: “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”, “INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI” un “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”. Tie ir Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.–2026. gadiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei.
2. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības tiktāl, ciktāl nosacījumi nenosaka citādi.
3. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS NOTEIKUMI

4. Zemes vienību veidošanu veic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem Grafiskās daļas kartē “ZEMES IERĪCĪBAS PROJEKTS”.
5. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas (DzS) – 1200 m².
6. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu Dabas un apstādījumu teritorija (DA) – 500 m².
7. Jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību nenosaka zemes vienībām ar funkcionālo zonējumu Transporta infrastruktūras teritorija (TR).

2.2. ADRESĀCIJAS KĀRTĪBA

8. Ēkām un jaunveidojamām zemes vienībām piešķir adresi ielās, no kurām tiek organizēta iebraukšana zemes vienībā.

9. Adresācijas priekšlikums — Grafiskās daļas kartē “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

2.3. PRASĪBAS PIEKĻŪŠANAI UN AUTOSTĀVVIETĀM

10. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kurām robežojas detālplānojuma teritorija. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”.

11. Iebrauktuvi minimālais platums ir 3,5 m.

12. Iebrauktuves 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).

13. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuvi parametri jāizvēlas atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

14. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai katrā jaunveidojamajā zemes vienībā ierīko ne vairāk kā 3 vieglajām automašīnām paredzētas atklātās autostāvvietas, nepārsniedzot apbūves parametrus.

15. Autostāvvietas zemes vienībā Nr. 6, kur papildus atļauts izvietot vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objektus, stāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas, un aprēķina atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam apjomam.

2.4. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

16. Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Grafiskās daļas kartēm “AIZSARGJOSLAS UN APROBEŽOJUMI” un “PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA”:

16.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;

16.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai;

16.3. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona.

17. Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka inženierbūvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

18. Jaunbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas precizē vai nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju.

19. Aizsargjoslas nosaka atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Ministru kabineta 2006. gada 10. oktobra noteikumiem Nr. 833 “Ekspluatācijas aizsargjoslu noteikšanas metodika gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem” un Ministru kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumiem Nr. 982 “Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika”.

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAI, APBŪVES IZKĀRTOJUMAM UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM

20. Vides pieejamības nosacījumus, publiskās ārtelpas labiekārtojumu un apbūves teritoriju labiekārtojumu paredz būvniecības dokumentācijā, atbilstoši šajos TIAN ietvertajām prasībām.

21. Vides pieejamības risinājumus nodrošina atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ēku projektēšanas laikā.

22. Ielu un publisko ēku būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādē izmanto universālā dizaina principus vides pieejamības risinājumos, tostarp cilvēkiem ar īpašām vajadzībām nodrošinot piekļūšanu, iekļūšanu ēkās un izkļūšanu no tām, kā arī pārvietošanās ērtību ārtelpā un ēkās.

23. Ēku izvietojumu precīzē apbūves ieceres dokumentācijā, izvēloties izkārtojumu tā, lai tās iekļautos reljefā un tiku maksimāli saglabāti vērtīgākie (ainaviski izteismīgākie un vitālākie) koki, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības, tostarp ugunsdrošības, higiēnas, insolācijas normas un enegroefektivitātes standartus.

24. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.

25. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši vietējām tradīcijām un pašvaldības noteikumiem.

26. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu. Atkritumu tvertnes drīkst novietot tikai tajā zemes vienībā, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.

27. Gar ražošanas objekta "Kalngales komplekss" robežu iespējams veidot trokšņa/vizuālā piesārņojuma samazināšanas līdzekli – blīvu aizsargstādījumu joslu. Trokšņa samazināšanas līdzekļi jaunveidojamajās apbūves aizsardzībai no trokšņa piesārņojuma (prettrokšņa pasākumi) projektējami būvniecības ieceres dokumentācijas laikā atbilstoši iedzīvotāju vēlmēm un normatīvo aktu prasībām, ievērojot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumus Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 "Būvakustika"".

28. Komposta novietnes drīkst izvietot iekšpagalmos, ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības, lietojot slēgto kompostēšanas metodi

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS (DzS) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

29. Funkcionālā zona – “Savrupmāju teritorijas” (DzS), kurā primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) apbūve.

30. Atļautā izmantošana:

30.1. galvenā izmantošana:

30.1.1. savrupmāja;

30.2. papildizmantošana:

30.2.1. vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekts (atļauts vienīgi zemes vienībā Nr. 6);

30.2.2. labiekārtota publiskā ārtelpa;

30.3. palīgizmantošana:

30.3.1. saimniecības ēkas;

30.3.2. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.

31. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%.

32. Zemes vienības minimālā brīvā teritorija – 50%.

33. Maksimālais apbūves stāvu skaits - 3 stāvi.

34. Zemes vienībā atļauts izvietot vienu savrupmāju vai dvīņu māju un palīgizmantošanas būves, nepārsniedzot maksimālo apbūves blīvumu.

35. Būvlaide – 6 m.

36. Minimālais apbūves līnijas attālums no zemes vienības robežas – 4 m.

37. Zemes vienību atļauts iežogot:

37.1. pa sarkano līniju;

37.2. pa zemes vienības robežu.

3.2. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS UN PRASĪBAS APBŪVEI

38. Dzīvojamās ēkas fasādei jābūt orientētai pret ielu.
39. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertehniskās apgādes tīkliem – centralizētu elektroapgādi, ūdensapgādi un notekūdeņu novadīšanu.
40. Inženierbūvju projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvniecības dokumentācijas risinājumiem. Plānotais inženiertīklu izvietojums noteikts Grafiskās daļas kartē "INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS" un norādīts projektēto ielu šķērsprofilos.
41. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē pieslēgumu ūdensvadam Ozolu, Celmu un Segliņu ielā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē ūdensvadu, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām dzīvojamās apbūves un publiskās apbūves zemes vienībām.
42. Ugunsdzēsības prasību izpildei ierīko ugunsdzēsības hidrانتus.
43. Izbūvē pieslēgumu sadzīves kanalizācijas tīklam Ozolu ielā un Segliņu ielā un izbūvē kanalizācijas tīklu plānoto ielu sarkanajās līnijās līdz katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām.
44. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.
45. Dzīvojamo ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvniecības dokumentācijā.
46. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu infrastruktūru līdz patērētājiem.

47. Inženiertehniskā sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver jaunveidojamo zemes vienību piebrauktuvju līdz sarkanajām līnijām un inženiertehniskajai apgādei nepieciešamo inženiertīklu un būvju būvniecību.

48. Pirms būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas ēkas vai būves būvniecībai jāveic piebrauktuvju būvniecība ar grants vai šķembu segumu.

49. Pirms ēku būvniecības zemes vienībās izbūvē piebrauktuves līdz sarkanajām līnijām, ūdensapgādes, elektroapgādes un citus nepieciešamos inženiertīklus un būves.

50. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināties blakus esošo zemes vienību stāvoklis.

51. Detālplānojuma realizācijas laikā nav paredzēta centralizēta gāzes apgādes sistēmas izbūve. Taču detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt perspektīvo sadales gāzesvadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa Pogu, Celmu un Segliņu ielās, un nodrošināt gāzesapgādi plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

52. Izbūvējot ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmas, jānodrošina aizsardzība pret šo objektu radītajiem trokšņiem, vizuālo un citu veidu piesārņojumiem, tā lai to izskats un radītais troksnis netraucē kaimiņus.

53. Dzīvojamās apbūves būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes laikā nepieciešams noteikt trokšņu slāpējošu materiālu un citu risinājumu lietošanu būvniecībā, lai mazinātu VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga” radīto trokšņa piesārņojumu telpās, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ievērojot Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumus Nr. 312 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 016-15 “Būvakustika””.

54. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama meliorācijas stāvokļa pasliktināšanās objektam pieguļošajās platībās. Jāparedz virszemes noteces uztveršanas, savākšanas un novadīšanas no būvobjektiem tehniskais risinājums. Lai nodrošinātu optimālu mitruma režīmu teritorijā, jāparedz apbūves teritoriju planēšana, ievērojot 3 – 6 promiļu slīpumu. Jāparedz drenāžas izbūve ap ēkām.

3.3. PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

55. Funkcionālā zona – “Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas” (TR), kas paredzētas pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierbūvju izvietošanai.

56. Atļautā izmantošana:

- 56.1. pašvaldības ielas un ceļi;
- 56.2. komersantu ceļi;
- 56.3. piebrauktuves;
- 56.4. laukumi;
- 56.5. velociņi;
- 56.6. gājēju ielas un ceļi;
- 56.7. meliorācijas sistēmas elementi;
- 56.8. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- 56.9. ielas telpu veidojošie apstādījumi.

57. Ceļa zīmes un citus labiekārtojuma elementus izvietoj, neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.

58. Plānotās ielas posma šķēršprofils noteikts grafiskās daļas kartē “ŠĶĒRŠPROFILI”. Ielas segums – asfalts vai bruģis, lietus ūdens novades risinājums no ceļa klātnes – drenāžas ūdens noteka.

59. Ievēro minimālos pievienojumu attālumus no krustojumiem.

60. Pogu iela un Segliņu iela plānota kā E V kategorijas ielas.

61. Pogu ielas un Segliņu ielas plānotais attālums starp sarkanajām līnijām – 12 m, brauktuves platums – 5,5 m.

62. Celmu iela plānota kā E VI kategorijas iela.

63. Celmu ielas plānotais attālums starp sarkanajām līnijām – 12 m, brauktuves platums – 5,5 m.

3.4. PRASĪBAS PUBLISKAS LABIEKĀRTOTAS ĀRTELPAS (DA) IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI

64. Funkcionālā zona – “Publiska labiekārtota ārtelpa” (DA), kur primārais zemes izmantošanas veids ir labiekārtota publiskā ārtelpa.
65. Atļautā izmantošana: labiekārtota publiskā ārtelpa – infrastruktūra iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
66. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 10%.
67. Zemes vienības minimālā brīvā teritorija – 50%.
68. Labiekārtota ārtelpa nav iežogojama.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

69. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

70. Detālplānojumu realizē šādā kārtībā:

70.1. tiek veikta zems virskārtas izlīdzināšana un meliorācijas sistēmas pārkārtošana vietās, kur tas nepieciešams;

70.2. būvniecības dokumentācijas izstrāde plānotajām ielām un inženiertīkliem;

70.3. ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes sistēmu un citu, ja nepieciešams, inženiertīklu izbūve plānoto ielu sarkanajās līnijās;

70.4. ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas, elektroapgādes sistēmu izbūve līdz pievienojuma vietai centralizētajai sistēmai un pieslēguma izveide;

70.5. plānotās ielas izbūve zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu un lietus ūdens novades risinājumu no ceļa klātnes – drenāžas ūdens notekas izbūve;

70.6. adreses plānotajām zemes vienībām tiks piešķirtas pēc būvju nodošanas ekspluatācijā;

70.7. plānoto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

70.8. labiekārtotās teritorijas ierīkošana zemes vienībā Nr. 10.;

70.9. ēku būvniecība var tikt veikta pēc 70.3., 70.5., 70.6., 70.7. un 70.8. punktos minēto darbību izpildes.

71. Pēc plānoto ielu posmu pieņemšanas ekspluatācijā un būvju reģistrācijas kadastra sistēmā var veikt zemes ierīcības darbus, veidojot zemes vienības, kas robežojas ar izbūvēto ielas posmu, saskaņā ar detālplānojumu.

72. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides, tiesiskas piekļuves nodrošināšanas zemes vienībai un pēc 70.3., 70.5., 70.6. un 70.7. punktos minēto darbību izpildes.

73. Plānotās ielas 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, izbūvētajām ielām nosaka pašvaldības nozīmes ielas statusu (neparedzot ielas uzturēšanu par pašvaldības budžeta līdzekļiem).

74. Publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju, pēc labiekārtojuma izveides, atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem.

75. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

76. Plānoto ielu brauktuves ierīkošanu ar cieto vai meteoroloģiski noturīgu segumu, gājēju ietves izbūvi, apstādījumu ierīkošanu un apgaismojuma tīkla ierīkošanu veic pēc pazemes inženiertīklu (saskaņā ar 69.3 punktu) izbūves visā plānoto ielu garumā.

77. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts ielu vai pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.