

II daļa TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam „Saulrieši”, Mārupe, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 80760070315).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi. Noteikumi, kas nav precizēti šajā detālplānojumā ir saskaņā ar Mārupes novada domes 18.06.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.11 „Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk – TIAN), Mārupes novada domes 30.08.2017. saistošajiem noteikumiem Nr.24/2017 „Lokālplānojums Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar TIAN.
3. Savrupmāju teritorija (DzS) - ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un 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.
4. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR) – funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu inženiertehnisko apgādi.

2. SAVRUPMĀJU TERITORIJA (DzS)

Zemes vienības Nr.1 – Nr.23; Nr.25

5. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:**
 - 5.1. Savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu);
 - 5.2. Dvīņu mājas
6. **Palīgizmantošana:**
 - 6.1. Saimniecības ēkas;
 - 6.2. Siltumnīcas;
 - 6.3. Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
 - 6.4. 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.

7. Nosacījumi apbūvei:

- 7.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
- 7.2. zemes vienības minimālā fronte – 20m;
- 7.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;
- 7.4. minimālā brīvā teritorija – 50%;
- 7.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi;
- 7.6. būvlaide – 6m.

8. Citi nosacījumi:

- 8.1. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves;
- 8.2. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena galvenā un ir pieļaujams būvēt vienu vai vairākas saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
- 8.3. Galvenā ēka zemes vienībā izvietojama pietuvināti ielai vai piebraucamajam ceļam nepārkāpjot būvlaidi, palīgēkas izvietojamas pagalmā;
- 8.4. Izvietojot ēkas un būves esoša grāvja tuvumā jāievēro noteiktie minimāli pieļaujamie attālumi līdz grāvim. Esošu grāvju gadījumā jāņem vērā Valsts meliorācijas kadastra sistēmā reģistrētie grāvji un to klasifikācija:
 - 8.4.1. ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 5 metriem no susinātājgrāvja vai kontūrgrāvja krants (augšmalas);
 - 8.4.2. ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no ūdensnoteku un novadgrāvju kroles (augšmalas).
- 8.5. Zemes vienībā Nr.19 paredzēt gājēju ietvi, kas savieno Ledaiņu ielu ar Dzelzceļa ielu. Nepieciešamības gadījumā par gājēju ietves aizņemto teritoriju slēdzams personālservitūts par labu pašvaldībai.

3. SAVRUPMĀJU TERITORIJA (DzS-3)

Zemes vienības Nr.24

9. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-3) ir teritorija, kas ir atklāta atpūtas vieta, kur rekreācijai tiek izmantots dabas potenciāls un, kur būvēm ir tikai pakārtota nozīme, atļauta ir:

- 9.1. Labiekārtota publiskā ārtelpa.

10. Citi nosacījumi:

- 10.1. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 10%.

4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Zemes vienības Nr.26 – Nr.28

11. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir teritorija, kas paredzēta valsts ceļu, pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai, atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 11.1. Pašvaldības ielas un ceļi;

- 11.2. Komersantu ceļi;
 - 11.3. Piebrauktuves;
 - 11.4. Gājēju celiņi;
 - 11.5. Meliorācijas sistēmas elementi;
 - 11.6. Veloceliņš (tikai zemes vienībā Nr.26).
12. **Papildizmantošana:** Nav
13. **Palīgizmantošana:**
- 13.1. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
14. **Nosacījumi apbūvei** – nenosaka
15. **Citi nosacījumi:**
- 15.1. Vietējas nozīmes ielas platums starp ielu sarkanajām līnijām tiek noteikts Ledaiņu ielā 12.5m, Mazajā Ledaiņu ielā 19m un 12m, paredzot divas kustību joslas, ietvi, ielas apgaismojumu un komunikāciju koridorus;
 - 15.2. Brauktuves platums – 5,5m;
 - 15.3. Ietves platums - 1,5 m;
 - 15.4. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuviņu noapaļojuma rādiuss 6 – 8m;
 - 15.5. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām - 4,5 m;
 - 15.6. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām;
 - 15.7. Vietējās nozīmes ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās;
 - 15.8. Ciemos ielas ir jāveido ar cieto segumu, jābūt izveidotai ietvei, jāparedz ielu apgaismojums;
 - 15.9. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;
 - 15.10. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes vai drenas ierīkošanu starp projektēto brauktuvi un projektēto gājēju ietvi;
 - 15.11. Zemes vienībā Nr.26 (Ventas ielas sarkano līniju robežās) var papildus ierīkot veloceliņu (apvienotu gājēju un veloceliņu) atbilstoši TIAN nosacījumiem.

5. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

16. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
17. Žogs ir būve, un tā novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo Mārupes novada Būvvaldē.
18. Zemesgabalus drīkst iežogot:
- 18.1. pa sarkano līniju ielas pusē;
 - 18.2. stūra zemesgabalos stūros pa redzamības brīvlauku robežām;
 - 18.3. gar grāvjiem, pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām:
 - 18.3.1. susinātājgrāvjiem vai kontūrgrāvjiem – ne tuvāk par 5 metriem no krants augšmalas

- 18.3.2. ūdensnotekas un novadgrāvjiem - ne tuvāk par 10 metriem no krants augšmalas;
- 18.3.3. meliorācijas būvju ekspluatācijas joslas teritorijā atļauts izvietot tikai pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 metru no grāvja krants;
19. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszeme inženierkomunikāciju būves, žogus jāveido „kabatas”.
20. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
21. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 21.1. priekšpagalma un ārējā sānpagalma žogi nedrīkst būt augstāki par 1,6 metriem, ar caurredzamību ne mazāku kā 50%;
 - 21.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 metriem augstus;
 - 21.3. dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 metriem;
 - 21.4. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (ceļa) līmeni ielas (ceļa) pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties.
22. Starp zemes vienībām žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemes vienības īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam īpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse - viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
23. Ja blakus zemesgabalu īpašnieki nevar vienoties par žoga veidu un augstumu ielas frontē, Pašvaldība izvērtē abu priekšlikumus un nosaka kādu žogu būvēt. Šis lēmums ir saistošs abiem zemesgabalu īpašniekiem.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

24. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi darbojas tikai nekustamā īpašuma „Saulrieši”, Mārupē, Mārupes novada teritorijā un ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam vai nomniekam, uzsākot plānoto detālplānojuma teritorijas izmantošanu.
25. Detālplānojuma īstenošanu un nepieciešamo būvprojektu izstrādi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veiks nekustamā īpašuma īpašnieks.
26. Pirmajā kārtā pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās tiek nodalītas 3 zemes vienības (1;2;25), kuras pieguļ Ventas ielai, kā arī izdalītas autotransporta infrastruktūras objektiem paredzētās zemes vienības (26;27;28).
27. Otrā kārtā tiek izbūvēta Ledaiņu iela, Trešā kārtā tiek izbūvēta Mazā Ledaiņu iela.
28. Ielu izbūve ar cieto segumu vai šķembu segumu sarkano līniju robežās, kārtas tiek noteiktas ceļa būvprojektā.
29. Vienlaicīgi ar ceļu izbūvi jāveic caurteku ierīkošana un izbūvēšana (3 caurtekas – uz susinātājgrāvjiem Ledaiņu ielā un uz ceļu savienojumiem (uz zemes vienības robežas) ar Ledaiņu ielu (skatīt detālplānojuma grafisko daļu).
30. Ceļu un galveno inženierkomunikāciju (elektroapgāde, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija) izbūve jāveic pēc pirmās kārtas realizācijas, otrās un trešās kārtas ietvaros, un pirms apbūves veikšanas vai saskaņā ar Detālplānojuma Administratīvo līgumu.

Detālpārplānojums nekustamajam īpašumam „Saulrieši”, Mārupe, Mārupes nov.

31. Zemes vienības Nr.26, Nr.27 un Nr.28 atsavināmas par labu pašvaldībai bez atlīdzības saskaņā ar Detālpārplānojuma Administratīvo līgumu.
32. Līdz zemes vienību nodošanai Nr.26, Nr.27 un Nr.28 pašvaldības īpašumā, jānodrošina detālpārplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošana un caurbraukšanas funkcija, slēdzams personālservitūts par labu pašvaldībai.
33. Zemes vienībā Nr.19 paredzēta gājēju ietve, kas savieno Ledaiņu ielu ar Dzelzceļa ielu. Nepieciešamības gadījumā gājēju ietves izbūvi veic pašvaldība, par gājēju ietves aizņemto teritoriju slēdzams personālservitūts par labu pašvaldībai.
34. Detālpārplānojuma īstenošanas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Sagatavoja: S.Batkovska

Pasūtītājs: SIA “Absents”

III daļa GRAFISKĀ DAĻA