

## 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 "Rēviņas" 2. zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80760070602, Mārupē, Mārupes novadā.
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.8

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. **Papildizmantošana:** Nav
7. **Palīgizmantošana:**
  - 7.1. Saimniecības ēkas;

- 7.2. Siltumnīcas;
- 7.3. Lauksaimnieciskā izmantošana;
- 7.4. Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
- 7.5. 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.

#### **8. Nosacījumi apbūvei:**

- 8.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
- 8.2. zemes vienības minimālā fronte – 20m;
- 8.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;
- 8.4. minimālā brīvā teritorija – 50%;
- 8.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi;
- 8.6. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1;
- 8.7. būvlaide – 6m.

#### **9. Citi nosacījumi:**

- 9.1. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā - viena galvenā un ir pieļaujams būvēt vienu vai vairākas saimniecības ēkas un palīgēkas - ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
- 9.2. 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;
- 9.3. Ēkas un būves izvietot tuvāk vai tieši pie robežām atļauts tikai gadījumā, ja to pieļauj ugunsdrošības normas, tiek ievērotas ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī saņemta blakus zemes vienības īpašnieka rakstiska piekrišana, ko apliecina paraksts tehniskā projekta ģenerālplānā un ieraksts Zemesgrāmatā;
- 9.4. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves;

### **3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

#### **Zemes vienības Nr.9-Nr.11**

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

- 10.1. Pašvaldības ielas un ceļi;
- 10.2. Piebrauktuves;
- 10.3. Gājēju celiņi;

- 10.4. Velo ceļiņš (Dravnieku ielā);
- 10.5. Meliorācijas sistēmas elementi;

**11. Papildizmantošana:** Nav

**12. Palīgizmantošana:**

- 12.1. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti

**13. Nosacījumi apbūvei** – nenosaka

**14. Citi nosacījumi:**

14.1. Ielu kategorijas:

- 14.1.1. Dravnieku iela - DIV kategorijas iela (savienojoša piekļūšanas iela);
- 14.1.2. Pētera iela - DIV kategorijas iela (savienojoša piekļūšanas iela);
- 14.1.3. Zemes iela - EVI kategorijas iela (uzturēšanās iela).

- 14.2. Pašvaldības nozīmes ielas platums starp ielu sarkanajām līnijām tiek noteikts Dravnieku ielā 20.44m-18.60m, Pētera ielā 13m, savukārt vietējas nozīmes ielā, Zemes ielā, platums starp ielu sarkanajām līnijām tiek noteikts 12m, paredzot divas kustību joslas, ietvi, ielas apgaismojumu un komunikāciju koridorus;

14.3. Brauktuves platums:

- 14.3.1. Dravnieku ielā – 6,0m;
- 14.3.2. Pētera ielā – 5,5m;
- 14.3.3. Zemes ielā – 5,5m.

14.4. Ietves platums - 1,5 m;

- 14.5. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuvju noapaļojuma rādiuss 8m;

14.6. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām - 4,5 m;

- 14.7. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām;

- 14.8. Visām ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās (obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - elektroapgādes kabeļi, ūdensvads, kanalizācijas vads, apgaismes kabelis. Gāzes vads un elektronisko sakaru kabeļu komunikāciju tīkli nav obligāti izbūvējami);

- 14.9. Pēc ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves, nodot tos īpašumā AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" un pirms pievienošanās Mārupes novada centrālajai ūdensapgādes sistēmai un kanalizācijas sistēmai noslēgt līgumu ar ūdensapgādes sistēmas lietošanu un kanalizācijas sistēmas lietošanu AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”;

- 14.10. Ciemos ielas ir jāveido ar cieto segumu, jābūt izveidotai ietvei, jāparedz ielu apgaismojums;

- 14.11. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;
- 14.12. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes ierīkošanu starp projektēto brauktuvi un projektēto gājēju ietvi.

## 4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

15. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
16. Žogs ir būve, un tā novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo Mārupes novada Būvvaldē.
17. Zemesgabalus drīkst iežogot:
  - 17.1. pa sarkano līniju ielas pusē;
  - 17.2. stūra zemesgabalos stūros pa redzamības brīvlauku robežām.
18. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszeme inženierkomunikāciju būves, žogus jāveido „kabatas”.
19. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
20. Žogu augstums un caurredzamība:
  - 20.1. priekšpagalma un ārējā sānpagalma žogi nedrīkst būt augstāki par 1,6 metriem, ar caurredzamību ne mazāku kā 50%;
  - 20.2. žogus, kas pieļauj iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8 metriem augstus;
  - 20.3. dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 metriem;
  - 20.4. 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.
21. 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 pieļauj no labās puses, bet otra puse - viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
22. 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.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

23. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas tikai nekustamā īpašuma "Rēviņas" 2. zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 80760070602, Mārupē, Mārupes novada teritorijā un ir saistoši

- nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam vai nomniekam, uzsākot plānoto detālplānojuma teritorijas izmantošanu.
24. Detālplānojuma īstenošanu un nepieciešamo būvprojektu izstrādi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veiks nekustamā īpašuma īpašnieks.
  25. Pirmajā kārtā pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās tiek izbūvēti centralizētie ūdens, kanalizācijas tīkli un elektroapgādes tīkli Dravnieku ielā. Izbūvēta Dravnieku iela ar šķembu segumu. Nodalīta projektējamā zemes vienība Nr.9 (Dravnieku iela) un nodalītas 2 zemes vienības (projektētās zemes vienības Nr.1 un Nr.8), kuras pieguļ Dravnieku ielai. Dzīvojamās mājas drīkst nodot ekspluatācijā tikai tad, kad tās nodrošinātas ar pieslēgumu elektroapgādei (elektroapgādes tīkli nodoti ekspluatācijā).
  26. Otrajā kārtā izbūvēti centralizētie ūdens, kanalizācijas tīkli un elektroapgādes tīkli Zemes ielā. Izbūvēta Zemes iela ar šķembu segumu. Nodalīta projektējamā zemes vienība Nr.10 (Zemes iela) un Nr.11 (Pētera iela) un nodalītas projektētās zemes vienības Nr.2 – Nr.7, kuras pieguļ Zemes ielai. Dzīvojamās mājas drīkst nodot ekspluatācijā tikai tad, kad tās nodrošinātas ar pieslēgumu elektroapgādei (elektroapgādes tīkli nodoti ekspluatācijā).
  27. Trešā kārtā tiek izbūvēta Pētera iela (projektētā zemes vienība Nr.11) un Dravnieku ielas un Kronas ielas ceļa krustojums (ar šķembu segumu), vienlaicīgi ar krustojuma izbūvi jāveic caurteku ierīkošana un izbūvēšana esošajā grāvī (skatīt detālplānojuma grafisko daļu).
  28. Ceļu un galveno inženierkomunikāciju (elektroapgāde, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija) izbūve jāveic esošo kārtu ietvaros un pirms zemes gabalu sadales vai saskaņā ar Detālplānojuma Administratīvo līgumu.
  29. Ielas izbūve ar cieto segumu un labiekārtojumu elementu (ielas apgaismojums, ietve) izbūve veicama pēc tam, kad ir veikta inženierkomunikāciju izbūve un zemes vienību apbūve.
  30. Zemes vienības Nr.9, Nr.10 un Nr.11 atsavināmas par labu pašvaldībai bez atlīdzības saskaņā ar Detālplānojuma Administratīvo līgumu.
  31. Līdz zemes vienību nodošanai Nr.9, Nr.10 un Nr.11 pašvaldības īpašumā, jānodrošina detālplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošana un caurbraukšanas funkcija, slēdzams personālservitūts par labu pašvaldībai.
  32. Detālplānojuma īstenošanas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.
  33. Detālplānojuma īstenošana apmaksā visus ar detālplānojuma īstenošanas saistītos izdevumus (t.s. inženierkomunikāciju izbūvi, ielu izbūvi, zemes kadastrālo uzmērīšanu), līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgta atsevišķa rakstiska vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona.
  34. Detālplānojuma īstenošana nodrošina, ka līdz zemes vienības apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.

**35. Detālplānojuma realizācijas izpildes termiņš:** uzsākšana līdz 2021.gada  
31.decembrim

Sagatavoja: L.Līce