

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbojas kā 2013. gada 18. jūnija saistošo noteikumu Nr. 11 "Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. – 2026. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa" (turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamajam īpašumam Gaujas iela 30 (kadastra apzīmējums 8076 007 1150) Mārupē, Mārupes novadā (turpmāk – detālplānojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi ir spēkā detālplānojuma teritorijas robežās visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības, kā arī citus attiecināmos spēkā esošos teritorijas izmantošanas un būvniecību regulējošos normatīvos aktus, ciktāl šie Apbūves noteikumi nenosaka citādi.
4. Apbūves noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpēti darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un citas izpēti, ja nepieciešams;
 - 6.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
 - 6.3. meliorācijas sistēmas demontāža/pārbūve;
 - 6.4. lietusu notekūdeņu savākšanas un novadīšanas risinājumus;
 - 6.5. centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve;
 - 6.6. elektroapgādes tīklu pārvietošana;
 - 6.7. ģeodēziskā punkta no plānotās zemes vienības Nr. 4 pārvietošana;
 - 6.8. inženierkomunikāciju izbūve (plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai).

2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības un teritorijai noteiktā atļautā izmantošana, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

8. 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 precizējamas būvniecības procesā.
9. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
10. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes sistēma Mārupes novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
11. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās saimnieciskās kanalizācijas sistēma Mārupes novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
12. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 0.4 kV kabeļu līniju izbūvi, nodrošinot ar elektroapgādi plānotās dzīvojamās mājas, kā arī ielas ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājāsaimniecību skaitu. Elektroapgādes tīklu pārvietošana veicama ievērojot energoapgādes komersanta izsniegtos tehniskos noteikumus un Enerģētikas likuma 23. pantu.
13. Meliorācija:
 - 13.1. veikt meliorācijas sistēmas demontāžu/pārbūvi –veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas;
 - 13.2. netraucētas noteces nodrošināšanai no teritorijas, pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekai, ar meliorācijas kadastra Nr. 41312:2, nepieciešams zemes robežas ietvaros veikt apauguma novākšanu un pārtīrīšanu;
 - 13.3. ielas projektā jāiekļauj ievalki vai citas lietusūdeņu novadīšanas risinājumi;
 - 13.4. izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem vai meliorācijas pārkārtošana atbilstoši detālplānojumā paredzētajam kopējam teritorijas attīstības risinājumam;
 - 13.5. apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu un zemes vienības Nr. 1 un Nr. 7 arī uz pieguļošo meliorācijas grāvi;
 - 13.6. projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
14. Lietus ūdens novadīšana. Lietus ūdens novadīšanas risināma ar lietus kanalizācijas sistēmas izbūvi, risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā. Ielu robežās lietus notekūdeņu novadīšanu organizē atklātas ievalkās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.
15. 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 spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidojamajā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietne pie īpašuma robežas.

16. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānotās ielas profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietošanai un ievadīšanai katrā jaunveidojamajā apbūves zemes vienībā.

2.4. Prasības piekļūšanai un autostāvvietām

17. Zemes vienībām nodrošina piekļūšanu no ielām, ar kurām tās robežojas detālplānojuma teritorijā. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA".
18. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m.
19. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas.
20. 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. 1 LĪDZ NR. 6

21. Atļautā izmantošana. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 21.1. savrupmāju (vienu vai divas ģimeņu) apbūve (11001);
 - 21.2. dvīņu mājas apbūve.
22. Teritorijas palīgizmantošanas veidi:
- 22.1. saimniecības ēkas;
 - 22.2. siltumnīcas;
 - 22.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
23. Apbūves parametri:
- 23.1. maksimālais apbūves blīvums – 40%;
 - 23.2. minimālā brīvā teritorija – 50%;
 - 23.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
 - 23.4. maksimālais stāvu skaits:
 - 23.4.1. dzīvojamai apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai mansarda stāvu (3 stāvi);
 - 23.4.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 1 stāvs ar jumta stāvu vai mansarda stāvu (2 stāvi);
 - 23.5. maksimālais apbūves augstums:
 - 23.6. dzīvojamai apbūvei - 10,5 m līdz jumta korei;
 - 23.7. dzīvojamo māju palīgbūvei - 6 m līdz jumta korei.
24. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
- 24.1. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā - 1;
 - 24.2. būvlaide:
 - 24.2.1. no Projektētās A ielas sarkanajām līnijām – 6 metri;

- 24.2.2. zemes vienībai Nr. 1, daļā pie Beržu ielas, būvlaide sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijai gar drenām un atklātiem grāvjiem – 10 metri no krants;
- 24.3. apbūves līnijas:
 - 24.3.1. 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;
 - 24.3.2. zemes vienībai Nr. 6 apbūves līnija ziemeļu daļā sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijai gar drenām un atklātiem grāvjiem – 10 metri no krants;
- 24.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvniecības dokumentāciju;
- 24.5. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
- 25. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
- 26. Zemes vienību no Nr. 1 līdz Nr. 3 austrumu daļā, gar Darījumu un apkopes objektu apbūves teritorijām (PD), ir jāparedz stādījumi skata barjeras nodrošināšanai.

3.2. PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBA NR. 7

- 27. Teritorijas izmantošanas veids:
 - 26.1. labiekārtota publiskā ārtelpa;
 - 26.2. inženiertehniskās apgādes un būves.
- 28. Teritorijas labiekārtojums - gājēju un velosipēdistu celiņi, apstādījumi, soli, atkritumu urnas *u.tml.*
- 29. Zemes vienību aizliegts iežogot.

4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

PLĀNOTĀ ZEMES VIENĪBAS NR. 8

- 30. Atļautā izmantošana. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 30.1. pašvaldības ielas un ceļi;
 - 30.2. piebrauktuves;
 - 30.3. meliorācijas sistēmas elementi.
- 31. Teritorijas palīgizmantošanas veidi - inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
- 32. *Plānotās A iela* kategorija – EV kategorijas iela.
- 33. Ielu parametri:
 - 33.1. ielas sarkano līniju platums- 12 metri;
 - 33.2. brauktuves platums – 5.5 metri;
 - 33.3. gājēju ietves platums ne mazāks par 1.5 metriem.
- 34. 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.
- 35. 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.

36. Ielu redzamības brīvlaucos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
37. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.

5. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

38. 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 (atļautā) izmantošana". Izņēmums ir apgrūtinājums ielu sarkanās līnijas, tās noteikta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500:
 - 38.1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem (7312010400);
 - 38.2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100);
 - 38.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
 - 38.4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu (7316010105).
39. Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

40. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
41. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama ārējo inženierkomunikāciju projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai un veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:
 - 41.1. teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto;
 - 41.2. jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli (ūdensapgādes tīkli, sadzīves kanalizācijas tīkli un elektroapgādes tīkli) un objekti jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
 - 41.3. jāveic elektor transformatora pavietošana ielu sarkano līniju teritorijā vai plānotajā zemes vienībā Nr. 7;
 - 41.4. jāparedz esošo ģeodēzisko punktu pārvietošana ielu sarkano līniju robežās;
 - 41.5. jāizstrādā meliorācijas sistēmas vai tās daļas pārbūves būvniecības ieceres dokumentācija:
 - 41.5.1. būvniecības ieceres dokumentācijā var tikt iekļauta ielas sarkano līniju teritorijā plānotā virsūdens un gruntsūdens atvades sistēma. Virsūdens un gruntsūdens

atvades sistēma var tikt projektēta un iekļauta plānotās ielas būvniecības ieceres dokumentācijā.

- 41.5.2. veicot meliorācijas sistēmas vai tās daļas pārbūvi, likvidāciju vai jaunu elementu būvniecību, pēc būvdarbu pabeigšanas normatīvajos aktos noteiktā termiņā veicama meliorācijas sistēmas inventarizācijas lietu izstrāde un reģistrēšana meliorācijas kadastra informācijas sistēmā
- 41.6. jaunveidojamās ielas izbūve ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums strupceļa galā. Ielas būvprojektā jāparedz arī nepieciešamās caurtekas izbūve grāvja šķērsojuma vietā pie robežas ar nekustamo īpašumu Gaujas iela 28.
42. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūve jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
43. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieta segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic ne vēlāk kā līdz ēku nodošanai ekspluatācijā.
44. Plānotā iela pēc to izbūves atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā, ielas teritorija atrodas privātīpašumā un tās uzturēšanu un apsaimniekošanu īsteno tās īpašnieks, kurš nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju.
45. Publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju, pēc labiekārtojuma izveides, atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz labiekārtotās publiskās ārtelpas (zemes vienība Nr. 7) nodošanai pašvaldības īpašumā, minētā teritorija atrodas privātīpašumā, un tās uzturēšanu un apsaimniekošanu īsteno tās īpašnieks.
46. Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ielas izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.
47. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
48. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
49. 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.
50. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.