

II DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA UN DEFINĪCIJA

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamiem īpašumiem Zeltiņu iela 108A (kadastra apz.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kadastra apz.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kadastra apz.80760031291), Mārupes, Mārupes novads.

Spēkā ir visi zemāk noteiktie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi. Nosacījumi, kas nav precizēti ar šo detālplānojumu, ir spēkā 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), „Lokālplānojums Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai” (apstiprināts ar 2017. gada 30. augusta Mārupes novada domes saistošajiem noteikumiem Nr.24/2017.) un Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumiem Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”, ciktāl tie nav pretrunā ar Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam TIAN.

1. Savrupmāju teritorija JC1 (DzS) – šī detālplānojuma teritorija ir funkcionālā zona, kas noteikta detalizējot izstrādātā Bierīņu purva jauktās centra apbūves teritorijas zonējumu JC1, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kurā primārais zemes izmantošanas veids ir rindumāju apbūve.

2. 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. SAVRUPMĀJUTERITORIJA JC1(DZS)

Zemes vienības Nr. “3”, “4”, “5”

Atbilstoši darba uzdevuma 3.2.p. apbūves rādītāji pieņemti saskaņā ar apbūves noteikumu 338.3. punktu, detalizējot atļauto izmantošanu, piemērot savrupmāju apbūves DzS zonējuma apbūves rādītājus saskaņā ar spēkā esošajiem Mārupes novada teritorijas izmantošanas apbūves noteikumiem.

Savrupmāju apbūves teritorija JC1 (DzS) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- Rindu mājas.

Papildizmantošana: - netiek plānota

Palīgizmantošana:

- Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,

Nosacījumi apbūvei:

- Zemes vienības minimālā platība- 1500 kv.m., detālplānojuma teritorijā aizliegts veidot vairāk kā 3 apbūves zemes gabalus,
- Minimālā platība rindu ēku vienai sekcijai- 500 kv.m,

- Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%,
- Minimālā brīvā teritorija – 50%,
- Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā-1,
- Maksimālais apbūves stāvu skaits 3 stāvi,
- Būvlaide -6m attālumā no sarkanās līnijas,
- Apbūves līnija -8m attālumā no servitūta ceļa ass piebrauktuvei, ja tā kalpo piekļuvei vairākiem īpašumiem, ko pieļaujams samazināt ēkas sānu fasādes pusē, bet ne mazāk kā līdz 6m, risinājumu pamatojot būvprojektā,
- Apbūves līnija -5m attālumā no servitūta ceļa ass, ja tā kalpo piekļuvei vienam īpašumam,
- Apbūves līnijas precizē saskaņā ar servitūta ceļu projektiem, detālplānojuma Grafiskajās daļās norādītajām apbūves līnijām ir tikai informatīvs raksturs.

Citi nosacījumi:

Rindu māju teritorijās aizliegtas darbības, kas var pasliktināt apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu – autotransporta līdzekļu remonts un apkope, kokapstrāde, akmens pieminekļu izgatavošana, dzīvnieku patversmes, pārtikas produktu pārstrāde un izgatavošana, u.tml.

Ēkas ir izvietojamas ievērojot būvlaidi, noteikto apbūves līniju pret servitūta ceļu un ne tuvāk par 4 m no kaimiņu zemes vienības robežas, kā arī ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no ūdensnoteku un novadgrāvju krotas (augšmalas).

Prasības servitūta un iekškvartālu ceļiem- piebrauktuves dzīvojamām mājām un rindu mājas sekcijām:

- brauktuves minimālais platums esošam servitūtam- 5.5m;
- brauktuves minimālais platums iekškvartāla projektējamiem ceļiem 4,5m;
- esošā servitūta platums – min. 9,50m;
- ceļu projektos paredzēt redzamības brīvlaukus;
- brauktuve ar cieto segumu bez apmales akmeņiem, kas izbūvējama pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves;
- servitūta un iekškvartāla ceļos ietves netiek paredzētas, jo teritorija atradīsies dzīvojamā zonā;
- Ja piebrauktuve (iekškvartāla ceļš) tiek veidota uz vairākiem īpašumiem vai vairāku īpašumu teritorijā, jādibina ceļa servitūts ar minimālo platumu 6m;
- Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai;
- Lietus notekūdeņu novadīšanu no servitūta ceļiem paredzēt uz teknēm (20cm dziļumā un 50cm platumā- precizēt tehniskajā būvprojektā) ar zālienu gar brauktuves malu un iesūcināšanu gruntī. Lietus notekūdeņu novadīšanu un savākšanu no ēkām paredzēt māju būvprojektos un novadot tos uz pieguļošajiem grāvjiem vai lietus ūdens savākšanas akām pie ēkām;

• Nav atļauta automašīnu un atkritumu konteineru novietne uz servitūta vai piebraucamajiem ceļiem.;

Labiekārtojums un inženierkomunikācijas:

• Atkritumu apsaimniekošanu nosaka vienoti Detālplānojuma teritorijai teritorijas Apsaimniekotājs, un saskaņā ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem ;

- Siltumapgādes nodrošinājuma veidu nosaka ēku būvprojektos;
- Obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - ūdensvads, kanalizācijas vads, elektroapgādes tīkli. Citu komunikāciju izbūve tiek risināta individuāli vai to nodrošina teritorijas attīstītājs;

• 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 par ūdensapgādes sistēmas lietošanu un kanalizācijas sistēmas lietošanu ar AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”, savstarpēji vienojoties;

• Līdz inženierkomunikāciju nodošanai pakalpojuma sniedzējam par to apsaimniekošanu atbildīgs teritorijas attīstītājs;

- Servitūta, iekškvartālu ceļiem un ēkām izstrādājams vienots būvprojekts;
- Būvprojektos atļauts paredzēt realizāciju pa kārtām;

Prasības apbūves arhitektoniskajam risinājumam:

• Rindu māju apbūvi projektēt vienotā arhitektoniskā veidolā, konceptuāli grafiskās daļas kartē “Konceptuālais labiekārtojuma plāns” rekomendēto piebrauktuvju un ēku izvietojumu, kā arī pielietojot:

- vienotus stilistiskos risinājumus,
- saskanīgu apdares materiālu un,
- fasāžu krāsu risinājumus visā detālplānojuma teritorijā,
- apbūvi paredzēt ar vienāda veida jumtiem un to slīpumiem,
- starp rindu māju sekcijām projektējot garāžas (nojumes automašīnu novietošanai) un saimniecības telpas,
- paredzēt iespēju katrai rindu mājas sekcijai veidot priekšpagalmu un aizmugures pagalmu.

Apbūve detālplānojuma teritorijā īstenojama saskaņā ar Administratīvo līgumu.

3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

Zemes vienības Nr.”1”, “2”

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:

- Pašvaldības ielas un ceļi, servitūti,
- Laukumi,
- Veloceliņi,
- Meliorācijas sistēmas elementi,

Papildizmantošana:- netiek plānota

Palīgizmantošana:

- Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti,

Nosacījumi apbūvei:- netiek papildus izvirzīti

Citi nosacījumi:

Pašvaldības nozīmes ielas platums starp ielu sarkanajām līnijām tiek noteikts projektētajā Bierīņu ielā (C32) 15m, paredzot divas kustību joslas, ietvi, veloceliņu, un novietni inženierkomunikācijām. Detālplānojuma īstenošanas ietvaros nosakāmi sekojoši minimālie ceļa šķersprofila parametri:

- Brauktuves minimālais platums projektētajā Bierīņu ielā- 5,5m;
- Ietves minimālais platums projektētajā Bierīņu ielā- 1,5 m;
- Veloceliņš projektētajā Bierīņu ielā- 1,5m;
- Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām minimālais platums- 4.5 m;
- Ielu teritorijas sarkanajās līnijās izdalītas kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.
- Visām ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās (obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - ūdensvads, kanalizācijas vads, elektroapgādes tīkli).
- 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 par ūdensapgādes sistēmas lietošanu un kanalizācijas sistēmas lietošanu ar AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”, savstarpēji vienojoties.
- Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.
- Lietus ūdeņu novadīšanai primāri izmantot jau esošos grāvjus.

Detālplānojuma ietvaros izbūvējamā ceļa apjoms un kārtība nosakāma Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu.

4. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.

Žogs ir būve, un tā novietojums un vizuālais risinājums ir jāparedz būvprojektā.

Zemesgabalus drīkst iežogot:

- pa sarkanajām līnijām;
- pa detālplānojuma ārējo robežu;
- pa servitūta robežu tikai ja servitūta platums sasniedz 6m saskaņojot ar blakus zemes īpašnieku;
- starp rindu māju sekcijām atļauti zemi līdz 1m dekoratīvi žogi, nosakāmi rindu māju būvprojektos;
- gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām. Meliorācijas būvju ekspluatācijas joslās atļauts izvietot tikai pagaidu žogus vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk par 1m no grāvja krants

Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženiertīklu darbību un to apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogus jāveido „kabatas”, ja nav iespējams ievērot aizsargjoslas attālumu starp inženierkomunikāciju un žogu.

Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

Žogu augstums un caurredzamība:

- žogi nedrīkst būt augstāki par 1,6 m, ar caurredzamību ne mazāku kā 50 %;
- dzīvžogiem jābūt ne augstākiem par 2 m, tie izbūvējami tikai saskaņojot ar kaimiņu īpašumu īpašnieku.

Servitūtu un iekškvartālu ceļu teritorijās nodrošina vienotu apgaismojumu un apstādījumu risinājumu.

Nav atļauta automašīnu un atkritumu konteineru novietne uz servitūta vai piebraucamajiem ceļiem.

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

1. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam, nomniekam un apsaimniekotājam veicot detālplānojuma teritorijas apbūvi un izmantošanu.

2. Inženierkomunikāciju un ceļu izbūve ārpus Detālplānojuma teritorijas tiek veikta saskaņā ar noslēgtajām vienošanām ar to nekustamo īpašumu, kuru teritorijas jāšķērso, lai piekļūtu valsts vai pašvaldības ceļam īpašniekiem.

3. Detālplānojuma īstenošanu (nepieciešamo būvprojektu izstrādi un apbūvi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem) veic Detālplānojuma kopējās teritorijas īpašnieks vai apsaimniekotājs, nodrošinot zemesvienības apbūvi pirms katras zemesvienības realizācijas domājamās daļas.

4. Pirmajā kārtā (realizācijas laiks 2 gadi):

- pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās tiek nodalītas zemes vienības Nr.1 un Nr.2 kuras atrodas Zeltiņu ielas un proj. Bieriņu ielas sarkanajās līnijās. Tiek veikta precizēto robežu pārkārtošana un reģistrācija Zemesgrāmatā.

5. Otrajā kārtā (realizācijas laiks 7 gadi):

- tiek projektēti un izbūvēti obligātie/nepieciešamie inženierkomunikāciju tīkli līdz katrai apbūves zemes vienībai (ūdensvads, kanalizācijas vads, elektroapgādes tīkli);

- tiek izprojektēta un vismaz šķembu līmenī pārbūvēta Bierīņu iela no Zeltiņu ielas vismaz līdz iebrauktuvei Detālplānojuma teritorijā- servitūta ceļam uz īpašumiem – ar pagaidu apgrīšanās laukumu izbūvējamā posma noslēgumā, un izbūvēts servitūta ceļš ar apgrīšanās laukumu. Ielu un ceļu izbūves kārtas (šķembu segums, cietais segums, gājēju un veloceliņa izbūve, ielu apgaismojums) tiek noteiktas ielas un ceļa būvprojektā;

- tiek veikta māju būvprojektu izstrāde, būvatļauju saņemšana, uzsākta būvniecība.

6. Ēku būvniecība var tikt īstenota vienlaikus vai pa kārtām:

- ja ēku un ceļu būvniecība nav ietverta viena būvprojekta sastāvā, tad ēku būvniecība var tikt uzsākta tikai pie nosacījuma, ja ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā vismaz šķembu līmenī servitūta ceļš, kas nodrošina piekļuvi apbūvējamai zemes vienībai;

-pirmās 4- sekciju rindu mājas ekspluatācijā nododamas tikai tad, kad ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā proj. Bierīņu iela (vismaz šķembu līmenī, kā minēts šo noteikumu 5.punkta 5. apakšpunktā) un izbūvētas, nodotas ekspluatācijā un pieslēgtas galvenās inženierkomunikācijas (elektrība, ūdens, kanalizācija).

7. Servitūtus starp zemes vienībām Nr.3 un Nr.4, un, Nr.4 un Nr.5 dibina saskaņā ar būvprojektu pēc to izbūves.

8. Zemes vienības Nr.1, un Nr.2 atsavināmas par labu pašvaldībai pēc Detālplānojuma īstenošanas kārtībā paredzēto inženierkomunikāciju un ceļu izbūves, savstarpēji vienojoties.

9. Līdz zemes vienību Nr.1, Nr.2 nodošanai pašvaldības īpašumā, attīstītājam jānodrošina detālplānojuma teritorijā esošās ielas un komunikāciju koplietošanas un caurbraukšanas funkcijas.

10. Servitūta un abu pārējo koplietošanas ceļu (Zeltiņu iela 108A un Zeltiņu iela 110A, kur tiks nodibināts servitūts) apsaimniekotājs būs pašreizējais zemju īpašnieks SIA "CMB Housing Solutions". Pie atsevišķo īpašumu (rindu mājas sekcijas) pārdošanas tiek slēgts apsaimniekošanas līgums ar SIA "CMB Housing Solutions" par apsaimniekošanas atlīdzību.

Proj. Bierīņu ielas un servitūta teritorijā izbūvētās komunikācijas pēc to izbūves, nododamas īpašumā to turētājiem, nosakot inženierkomunikāciju piederības robežu un slēdzot līgumu ar Detālplānojuma teritorijas apsaimniekotāju SIA "CMB Housing Solutions" par pakalpojuma sniegšanu.

11. Līdz komunikāciju nodošanai pakalpojumu sniedzējam, komunikāciju apsaimniekošanu nodrošina attīstītājs.

12. Par sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojuma, gāzesapgādes tīklu būvniecību, sakaru tīklu būvniecību, u.c. pakalpojumu sniegšanu Detālplānojuma teritorijā- īpašnieki vienojas ar teritorijas un ēku apsaimniekotāju, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus.

13. Detālplānojuma īstenošana saskaņā ar Administratīvo līgumu.

14. Detālplānojuma īstenošanas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.

Detālplānojuma ierosinātājs: SIA "CMB Housing Solutions" _____

Sagatavoja: S.Batkovska _____

III DAĻA GRAFISKĀ DAĻA