

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Mārupes novada TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajā nekustamajā īpašumā „Boteri” (kadastra Nr. 8076 003 0092, platība 3,3 ha), Mārupē, Mārupes novadā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija).
2. Nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
3. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Mārupes novada TIAN un Lokālplānojumā “Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”.
4. Nosacījumos ir iekļautas atsauces uz to 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 VISAI TERITORIJAI

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 6.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, izstrādājot meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
 - 6.3. plānotā iebrauktuves no Silnieku ielas puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
 - 6.4. centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve.
7. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemesgabala būvdarbus, tā apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

8. Inženiertīklu izvietoējums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Plānotie inženiertīkli” un „Ielas šķērsprofili”:
 - 8.1. detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu Mārupes novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - 8.2. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
 - 8.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
 - 8.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.
9. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

10. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
 - 10.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, nepieciešamības gadījumā veicot meliorācijas sistēmas pārbūvi, ar novadīšanas vietu vajējā meliorācijas grāvī;
 - 10.2. izstrādājot jaunveidojamo ielu būvprojektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus;
 - 10.3. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāti speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
 - 10.4. lietus notekūdeņus no ielas brauktuves daļas pēc to attīrīšanas drīkst novadīt vidē izmantojot ilgtspējīgas lietus ūdens apsaimniekošanas principus, ja tiek nodrošināta attīrīta lietus ūdens atbilstība citu normatīvo aktu prasībām.
11. Prasības meliorācijas sistēmai:
 - 11.1. jā saglabā esošā koplietošanas ūdensnoteka;
 - 11.2. ja nepieciešams, atļauta citu meliorācijas sistēmu – drenu, pārbūve un pārkārtošana, saglabājot dabīgo noteci un vienoto noteces sistēmu detālplānojuma teritorijā;
 - 11.3. ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no ūdensnotekas krotas (augšmalas).
12. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.

2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI

13. Jaunveidojamās ielas, kas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām un ēkām detālplānojuma teritorijā.
14. Ielas šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskās daļas plānā „Ielas šķērsprofili”. Tie jāprecizē attiecīgā objekta būvniecības dokumentācijā, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
15. Attālumi starp ēkām un citām būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem.
16. Piebrauktuvi, iebrauktuvi un caurbrauktuvi platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.
17. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagraust.
18. Jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu kabatu izvietošana, kas paredzētas apkalpojošajiem dienestiem un teritorijas viesiem, ja tas netraucē transporta plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu kabatas, jāņem vērā plānoto piebrauktuvi izvietojums.

2.4. PRAŠĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN PUBLISKAJAI ĀRTELPAI

19. Labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
20. Detālplānojuma teritorijā plānotie apstādījumi ir iedalīti divās grupās: ielu apstādījumi un priekšdārzi:

- 20.1. ielas apstādījumi jāizvieto ielas sarkano līniju robežās starp ietvi un braucamo daļu, ievērojot Mārupes novada TIAN nosacījumus un ierobežojumus, kā arī ņemot vērā pazemes inženiertīklu izvietojumu;
- 20.2. jā saglabā detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” attēlotais ainaviski vērtīgais un saglabājams koks, plānoto apbūvi izvietojot ne tuvāk par koka vainaga projekciju uz zemes;
- 20.3. gar ēkām jāveido labiekārtoti priekšdārzi.
21. Saudzējamus kokus saglabāšanai jāizvēlas ne tuvāk kā 3 m attālumā no ēku pamatiem, lai būvniecības darbos netraumētu to saknes. Būvniecības procesa laikā nodrošināt labvēlīgus apstākļus saglabājamiem kokiem, lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā. Konkrēti koku aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot būvprojekta darba organizācijas projekta daļu.
22. Ģeneratoru, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu izbūve jāveic visnetraucējošākā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.

2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI

23. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem.

2.6. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

24. Konkrēts ēku un būvju izvietojums jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā, reljefu un esošo/plānoto atbalsta sienu, kas var tikt integrēta kopējā labiekārtojumā vai būvapjomā, tādējādi uzlabojot vietas vizuālo tēlu.
25. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes paaugstināšanas standarti un ieteikumi, t.sk. pievēršot īpašu uzmanību pareizai ēku orientācijai dabā un atbilstošam ēku iekštelpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
26. Alternatīvās elektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

27. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā “Teritorijas pašreizējā izmantošana”, bet plānotās aizsargjoslas, t.sk. jaunveidojamo ielu sarkanās līnijas - grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”:
- 27.1. ekspluatācijas aizsargjosla – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (visa teritorija);
- 27.2. ekspluatācijas aizsargjosla - ap meliorācijas būvēm un ierīcēm lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – ūdensnotekas abās pusēs 10 metru attālumā no ūdensnotekas kroles;
- 27.3. ekspluatācijas aizsargjosla – ielas sarkanā līnija (saskaņā ar grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”).

28. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
29. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide 6 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.
30. Gar saglabājamiem novadgrāvjiem detālplānojuma teritorijā papildus jāievēro noteiktā meliorācijas būves ekspluatācijas josla un nosacījums, ka ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 metriem no novadgrāvju krotas (augšmalas).

2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

31. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskās daļas kartēs „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Zemes ierīcības projekts”, kā arī citiem detālplānojuma nosacījumiem.
32. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
33. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju, kā arī paredzot centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīklu izbūvi zemes vienībām katras kārtas ietvaros un ierīkojot pagaidu apgriešanās laukumu strupceļa galā, ja ielas izbūve tiek realizēta pa kārtām.
34. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotos ielu nosaukumus.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

35. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAI (DzS1)

36. Nolūks, kādā atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmāju apbūves teritorijā DzS, ir savrupmājas.
37. Atļautā izmantošana. Savrupmāju apbūves teritorijas primārā izmantošana:
 - 37.1. savrupmājas;
 - 37.2. dvīņu mājas.
38. Palīgizmantošana:
 - 38.1. saimniecības ēkas;
 - 38.2. siltumnīcas;
 - 38.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
39. Apbūves parametri:
 - 39.1. minimālā platība – 2000 m²;
 - 39.2. maksimālais apbūves blīvums – 30 %;
 - 39.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
40. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
 - 40.1. dzīvojamai apbūvei – 3 stāvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 10,5 m;
 - 40.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.
41. Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.

3.2. PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAI (TR)

42. Teritorijā atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
 - 42.1. transporta lineārās infrastruktūras būves – piebrauktuves, autostāvvietas, gājēju ceļš, vietējas nozīmes iela, pašvaldības iela vai ceļš, komersantu ceļš;
 - 42.2. ielas ainavu veidojošie apstādījumi;
 - 42.3. meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves (meliorācijas grāvis).
43. Palīgizmantošana – inženierbūves (virszemes un pazemes inženiertīkli, cauruļvadi, kabeli utml.).
44. Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.
45. Jaunveidojamās ielas kategorija:
 - 45.1. Plānotā A iela – EV kategorijas iela;
 - 45.2. Plānotā B iela – EVI kategorijas iela;
 - 45.3. Plānotā C iela – EV kategorijas iela.
46. Pieslēgumu veidošana pie EV kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas), bet pieslēgumu veidošana pie EVI kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 10 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas). Katrai savrupmājai paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.
47. Dvīņu māju apbūves gadījumā atļauts ierīkot divus nekustamā īpašuma pieslēgumus pie ielas, ievērojot noteiktos minimālos attālumus no ielu krustojumiem un ne mazāk kā 20 metru attālumu starp diviem viena īpašuma pieslēgumiem, kā arī nodrošinot ne mazāk kā 20 metru attālumu līdz kaimiņu īpašuma pieslēgumam.
48. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
 - 48.1. EV kategorijas ielas posmā - ielas platums starp sarkanajām līnijām – 12 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m, brauktuves platums – 5,5 m.
 - 48.2. EVI kategorijas ielas posmā - ielas platums starp sarkanajām līnijām – 9 m, t.sk. koplietošanas brauktuves platums – 5 m, nodrošinot operatīvā transporta kustību;
 - 48.3. ja plānotā ielas brauktuve ir šaurāka par 5,5 m un ielā paredzēta divvirzienu kustība, ierīkojami brauktuves paplašinājumi ik pa 150 m, nodrošinot autotransporta izmaiņās vietas.

4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

49. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
50. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:
 - 50.1. detālplānojuma īstenošanas 1. posmā detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto;
 - 50.2. detālplānojuma īstenošanas 2. posmā jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
 - 50.3. detālplānojuma īstenošanas 3. posmā jāveic jaunveidojamās ielas izbūve ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem,

kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums strupceļa galā, ja ielu izbūve tiek realizēta pa kārtām. Ielas būvprojektā jāparedz arī nepieciešamās caurtekas izbūve grāvja šķērsojuma vietā pie robežas ar nekustamo īpašumu Silnieku ielā 42, pieļaujot tās realizāciju vēlākā termiņā, ja ielas turpinājums kaimiņu zemesgabālā nav izbūvēts.

51. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
52. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc minimāli nepieciešamo pazemes inženiertīklu (ārējā elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija) izbūves.
53. Detālpārplānojuma teritorijā plānotās ielas ir koplietošanas ielas, kas nodrošina piekļuvi pie visām tām piegulošajām zemes vienībām. Pēc caurbraucamo ielu izbūves pilnā apjomā, tās nododamas pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā.
54. Pēc meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošanas jāveic datu aktualizācija meliorācijas valsts kadastrā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
55. 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.
56. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālpārplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
57. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
58. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
59. Detālpārplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālpārplānojums 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.