

MĀRUPES NOVADA
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
"GABIJAS" (kadastra Nr.80760111182) un
"BETIŅAS" (kadastra Nr.80760110908)
DETĀLPLĀNOJUMS

1.SĒJUMS - II DAĻA.

Teritorijas izmantošanas un apbūves
noteikumi



Detālplānojuma ierosinātājs: SIA „TIM Properties”

Detālplānojuma izstrādātājs: Zintis Varts un SIA „MIKROMINIMUS”

2022

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Šie apbūves noteikumi darbojas Mārupes novada nekustamos īpašumos "Gabijas" un „Betīnas” detālplānojumā ietvertajā teritorijā un ir Mārupes novada apbūves noteikumu precizējumi. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem
- 1.2. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā zemes īpašnieks apņemas veikt par saviem līdzekļiem kopējo ielu inženierkomunikāciju izbūvi pēc normatīvajiem aktiem, atbilstoši izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
- 1.3. Detālplānojuma ietvērto teritoriju var īstenot pa attīstītāja norādītām kārtām saskaņā ar Administratīvo līgumu.

2. ATSEVIŠĶU IZBŪVES TERITORIJU APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

2.1. MAZSAIMNIECĪBU APBŪVES TERITORIJA ĀRPUS CIEMIEM

2.1.1. DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos mazsaimniecību apbūves teritorija ārpus ciemiem (DzSM) (zemes vienībām Nr.1 – 10) nozīmē izbūves teritoriju, kurā primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (bloķētu divu ģimeņu dzīvojamo māju), kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai divu ģimeņu mājoklis.

2.1.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

1) Atļautā izmantošana

(1) Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju dzīvojamās apbūvei (DzSM) – *NĪML individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601*, ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- dvīņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas),

(2) Palīgizmantošana

- saimniecības ēkas,
- siltumnīcas,
- inženiertehniskās apgādes tīkli un inženierkomunikāciju objekti.

- Nav ieteicama pagrabu izbūve zem dzīvojamām ēkām, grunts ūdens līmeni precizēt tehniskā projekta izstrādes procesā.

2) Zemesgabala dalīšana

(1) Zemesgabali ir dalāmi, ja jaunveidojamo zemesgabalu platība nav mazāk par 3000 m².

(2) Pēc jaunveidojamo zemes vienību reģistrācijas Valsts zemes dienestā zemes vienību pārdalīšana un robežu pārkārtošanu ir atļauta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, izstrādājot zemes ierīcības projektus.

3) Apbūves maksimālais augstums (stāvu skaits)

Maksimālais virszemes stāvu skaits – 2 stāvi

4) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Zemesgabala maksimālais kopējais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20% no zemesgabala platības.

5) Zemesgabala brīvā teritorija

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija 60% .

6) Galveno būvju skaits uz zemesgabala

Uz zemesgabala nav atļauts izvietot vairāk par vienu savrupmāju vai dvīņu māju, kā arī divas palīgēkas.

7) Priekšpagalma minimālais dziļums (būvlaide)

Priekšpagalma minimālais dziļums (attālums no ceļa nodalījuma joslas līdz būvlaidei) nedrīkst būt mazāks par 6,0 m,

8) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 5,0 m

(2) Zemesgabalos (Nr.7 un Nr.8) būves nedrīkst novietot tuvāk par 10 m no meliorācijas grāvja augšējās malas.

9) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

Aizmugures pagalma minimālais dziļums (attālums no būvēm līdz zemesgabala robežām) nedrīkst būt mazāks par 5,0 m.

10) Autostāvvietu izvietojums

Autostāvietas izvietojamas zemesgabalā, paredzot vismaz vietu divām automašīnām.

11) Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par 1,5 m no kaimiņu zemesgabala robežas un jābūt noslēgtam.

(3) Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

12) Žogi

(1) Augstums 1,60 m no zemes planējuma atzīmes piebraucamā ceļa fasādes vai ieejas pusē ar žoga caurredzamību ne mazāku par 50%

(2) Nav atļauta dzeloņstiepļu vai tām pielīdzinātu materiālu izmantošana žogos. Nav atļauts žogu stabu atbalstus izvietot ceļa nodalījuma joslā.

(3) Žogi novietojami pa zemesgabalu robežu, bet ceļa pusē pa ceļa nodalījuma joslu.

(4) Žogu risinājums jāiekļauj ēku būvprojekta sastāvā.

(5) Grāvju sistēmu saglabāšanu un uzturēšanu nodrošina pieguļošā zemesgabala īpašnieks. Lai nodrošinātu meliorācijas grāvja ekspluatācijas iespējas, kā arī apsaimniekošanas transporta līdzekļu piekļūšanu, gar meliorācijas grāvi tuvāk par 10m un nav atļauts izvietot nekādas patstāvīgas būves, žogiem ir jābūt viegli noņemamiem, nav atļauti koku un krūmu stādījumi

13) Apstādījumi

(1) Dzīvžogi ierīkojami teritorijas iekšpusē.

(2) Dzīvžogi stādāmi ne tuvāk kā 0,7 m no kaimiņu zemesgabala robežas, to augstums nedrīkst pārsniegt 2,0 m.

(3) Aizliegts stādīt apstādījumus ceļu nodalījuma joslā.

2.2.TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA

2.2.1. DEFINĪCIJA.

Apbūves noteikumos Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) (Parcele Nr.11, 12, 13, 14, 15) nozīmē izbūves teritorijas, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Zemes vienība Nr.15 pievienojama pašvaldības Ziedkalnu ielai, līdz ar to uz šo zemes vienību neattiecas zemāk esošie apbūves noteikumi.

2.2.2. VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

1) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes līnijbūvju izbūves teritorijās (L), ir:

- **vietējās nozīmes ceļš,**
- **inženiertehniskās apgādes tīkli,**
- gājēju un veloceliņš,
- meliorācijas grāvis,

2) Vietējās nozīmes ceļš ietver:

- (1) ceļu – gājēju un transporta (izņemot kravas un sabiedrisko pasažieru transportu) kustībai dzīvojamās apbūves teritorijās un saistībai ar maģistrālajām ielām;
- (2) AV kategorijas ceļa posmā - ceļa platums starp nodalījuma joslu – 12 m, t.sk. ietves platums – 1,5 m, brauktuves platums – 5,5 m, stūru noapaļojumu rādiusus paredzēt ne mazākus par 5 m, ceļa krustojumos jānodrošina redzamības brīvlauks (redzamības trīsstūris).

3) Prasības ceļu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Inženiertehniskās apgādes tīkliem jāizstrādā atsevišķi tehniskie projekti, saņemot atsevišķus tehniskos noteikumus no inženierkomunikāciju turētājiem.

(2) Ceļa profilā norādīto inženierkomunikāciju izvietojumu un risinājumus var precizēt tehniskajā projektā.

(3) Ceļu un komunikāciju izbūves laikā (paredzēt būvprojekta risinājumos) esošiem paliekošiem kokiem veicami šādi aizsardzības pasākumi:

- Veicot būvniecības, kravu transportēšanas vai citus ar teritorijas izmantošanu saistītus darbus, aizliegts bojāt koku sakņu sistēmu un stumbru.
- Veicot būvdarbus, iežogo būvniecības teritorijā esošo koku stumbrus ar vairogiem, kas nav zemāki par 2,5 m.

- Ja īslaicīgu būvdarbu rezultātā tiek atraktas koku saknes, atsegtās koka saknes apklājamās, lai pasargātu tās no izžūšanas.
- Veicot būvdarbus teritoriju ap kokiem noklāj ar liela izmēra plātnēm, lai smagā celtniecības tehnika neizraisītu augsnes sablīvēšanos, kā arī lai novērstu sakņu bojājumus.
- Augsnes segu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.

(4) Ja, veicot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

(5) Ceļu strupceļos izbūvējami pagaidu apgriešanās laukumi ar izmēru 12 m x 12 m, līdz tiks turpināta ceļu izbūve blakus esošo īpašumu teritorijās.

4) Klātne (segums)

- 1) Ceļa braucamai daļai ir jābūt ar cietu segumu.
- 2) Jaunveidojamo ceļu var nodot ekspluatācijā ar šķembu segumu, ja tas tiek paredzēts būvprojektā.

5) Meliorācijas sistēma

- 1) Veicot apbūvi, jā saglabā esošā meliorācijas koplietošanas ūdensnoteka.
- 2) Veicot ceļa turpinājuma izbūvi uz blakus esošo īpašumu, ceļa tehniskajā projektā jāiekļauj šķērsojuma (caurteka vai tilts) tehniskais risinājums. .
- 3) Zemesgabaliem (Nr.7 un Nr.8) jānodrošina meliorācijas grāvja uzturēšana (apauguma tīrīšana, lai tiktu nodrošināta ūdens caurplūdi).
- 4) Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietus ūdeņu uztveršanas akām.

3. PRASĪBAS UGUNSDZĒSĪBAS IEVĒROŠANAI

- (1) Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde ir jāparedz no hidrantiem, ņemot vērā LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” noteiktās prasības.
- (2) Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un būvju būvprojektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

4. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI

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

5. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

- (1) Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
- (2) 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:
 - 2.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams – hidrometeoroloģiskā izpēte;
 - 2.2. plānotā iebrauktuves no Ziedkalnu ielas puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
 - 2.3. centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve.
- (3) 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.
- (4) Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskajai apgādei attēlots grafiskās daļas kartē „Plānotie inženiertīkli” un „Ielas šķērsprofili”:
 - 4.1. detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas sistēma ar pieslēgumu Mārupes novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem, atbilstoši AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - 4.2. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
 - 4.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
 - 4.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai
- (5) Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

6. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

- (1) 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 ceļu nodalījuma joslas - grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”:
 - 1.1. ekspluatācijas aizsargjosla – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (visa teritorija);

- 1.2. ekspluatācijas aizsargjosla - ap meliorācijas būvēm un ierīcēm lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – ūdensnotekas abās pusēs 10 metru attālumā no ūdensnotekas kroles;
- 1.3. ekspluatācijas aizsargjosla – ceļa sarkanā līnija (saskaņā ar grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”).
- (2) Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības dokumentāciju un izpilduzmērījumiem.
- (3). Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide 6 m attālumā no ceļa nodalījuma joslas.

7. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

- (1) Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām.
- (2) 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:
 - 2.1. detālplānojuma īstenošanas 1. posmā detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo noteikumu 5. nodaļu noteikto;
 - 2.2. detālplānojuma īstenošanas 2. posmā jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti jaunveidojamā ceļa nodalījuma joslu koridora robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
 - 2.3. detālplānojuma īstenošanas 3. posmā jāveic jaunveidojamā ceļa izbūve ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgrīšanās laukums strupceļa galā.
- (3) Projektēto inženiertīklu un ceļa izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.
- (4) Ceļa 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.
- (5) Detālplānojuma teritorijā plānotais ceļš ir koplietošanas ceļš, kas nodrošina piekļuvi pie visām tām piegulošajām zemes vienībām. Pēc ceļa izbūves pilnā apjomā, tās nododamas pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā.
- (6) Zemes vienība Nr.15 izdalāma atsevišķā zemes vienībā un nododama pašvaldībai pievienošanai pie ielas īpašuma.
- (7) Esošās zemes vienības sadali atļauts uzsākt tikai pēc ceļa izbūves ar grants vai šķembu segumu un ēku ekspluatācijai minimāli nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā (ūdensvads, kanalizācija un elektroapgādes tīkli). Ja tas nepieciešams saskaņā ar Sadales Tīklu nosacījumiem - izbūvējams transformators.
- (9) 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.

Pēc meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošanas ierosināt datu aktualizāciju meliorācijas kadastrā

- (9) Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
- (10) 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.
- (11) 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.