

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves (turpmāk - Apbūves noteikumi) piemērojami detālplānojumam Mārupes novadā, Babītes pagastā, Vīkuļos, nekustamā īpašuma "Ezerlejnietki" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480080043 (turpmāk – detālplānojuma teritorija) teritorijā.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Noteikumi, kas nav precizēti šajos Apbūves noteikumos piemērojami saskaņā ar Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2. PRASĪBAS TERITORIJU PLĀNOŠANAI UN IZMANTOŠANAI

4. Zemes vienību apvienošanu, sadali, robežu pārkārtošanu vai citu robežu korekciju atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, ja tiek ievērotas šo Apbūves noteikumu prasības, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus.
5. Pirms apbūves uzsākšanas visā detālplānojuma teritorijā veicami inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu atļauts īstenot pa kārtām, nodrošinot konkrētās būvniecības ieceres realizācijas iespējas. Sagatavošanas darbi var ietvert:
 - 6.1. nepieciešamo inženierizpēti darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
 - 6.2. plānotās ielas izbūve vismaz ar saistvielām nesaistītā konstruktīvā kārtā;
 - 6.3. inženiertīklu būvniecība, ciktāl tas nepieciešams konkrētās būves būvniecības nodrošināšanai.
7. Meliorācijas pārkārtošanas projekts izstrādājams visai detālplānojuma teritorijai. Kopīgie meliorācijas sistēmas posmi izbūvējami vienlaikus, nodrošinot koplietošanas meliorācijas novadgrāvim (kods 3812223:P1) vismaz 5 m platu sauszemes joslu no kroles tā uzturēšanai un ekspluatācijai. Individuālās drenāžas sistēmas izbūvējamas katrā zemes vienībā atsevišķi, atbilstoši apbūves risinājumiem.
8. Autonovietnes ierīkojamas tajā zemes vienībā, kuras vajadzībām tās paredzētas. Automašīnu novietošana priekšpagalmā ir atļauta.
9. Minimālā būvlaide:
 - 9.1. Vīkuļu ceļš- 9 m;
 - 9.2. Plānotā iela - 6m.
10. Žogu izbūvē:
 - 10.1. ielas pusē- pa ielas sarkano līniju;
 - 10.2. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 10.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām- pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām vai izvietojot pagaidu, vieglas konstrukcijas žogus, ne tuvāk kā 1 m attālumā no grāvja augšmalas.

3. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

11. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
12. Detālplānojuma teritorija, pirms apbūves uzsākšanas, ir jānodrošina ar elektroapgādi.
13. Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvei katrā savrupmāju apbūvei paredzētajā zemes vienībā ierīkojama lokālā ūdensapgādes sistēma, vienlaikus paredzot tehniskos risinājumus pieslēgumam centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem perspektīvā.
14. Līdz centralizētās kanalizācijas izbūvei katrā savrupmāju apbūvei paredzētajā zemes vienībā paredzēts ierīkot lokālās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas vai hermētiskas kanalizācijas notekūdeņu krājbedres bez iesūcināšanas gruntī.
15. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūves, lokālo sistēmu pieslēgšana tām ir obligāta.
16. Centralizēta gāzes apgāde un elektroniskie sakaru tīkli nav obligāti. To izbūvi var veikt detālplānojuma īstenošanās vai jaunie zemes vienību īpašnieki, saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kārtību un izstrādātiem tehniskajiem projektiem.
17. Virszemes ūdens novadīšanai no ielu teritorijas, ielu sarkano līniju robežās izbūvējama ievalka/grāvis vai slēgts lietus ūdens novadīšanas vads (drena vai lietus kanalizācijas vads). Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām. Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās. Ir atļauts paredzēt sistēmu, kas lielu lietavu laikā no apbūves zemes vienībām novada virszemes ūdeņus ielas teritorijā plānotajā virszemes ūdens novadīšanas sistēmā.

4. PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Plānotās zemes vienības Nr. 1-3 un Nr. 5-20 - Savrupmāju apbūves teritorija (Dzs)

18. Teritorijas galvenais izmantošanas veids- Savrupmāju apbūve (11001).
19. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
 - 19.1. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve: pirmskolas izglītības iestāde vai interešu izglītība;
 - 19.2. veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ārstu prakse;
 - 19.3. labiekārtota publiskā ārtelpa: Labiekārtoti parki, apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, būves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
20. Apbūves parametri:

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Max. apbūves blīvums (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)
20.1.	Savrupmāju apbūve	30	12	līdz 3

20.2.	izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	30	12	līdz 2
20.3.	veselības aizsardzības iestāžu apbūve	40	12	līdz 2

- 20.4. minimālā brīvā teritorija- netiek noteikta;
- 20.5. maksimālā apbūves intensitāte- netiek noteikta.
21. Jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība - 1200 m².
22. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
- 22.4. jaunveidojamām zemes vienībām, kas robežojas ar koplietošanas ūdensnotekām, apbūves līnija gar koplietošanas ūdensnoteku sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar drenām un atklātiem grāvjiem;
- 22.5. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
- 22.6. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.

Plānotās zemes vienības Nr. 4 - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS-1)

23. Teritorijas galvenais izmantošanas veids- Labiekārtota publiskā ārtelpa: Labiekārtoti parki, apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, būves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
24. Apbūves parametri:
- 24.4. maksimālais apbūves blīvums- 20%;
- 24.5. minimālā brīvā teritorija- netiek noteikta;
- 24.6. maksimālā apbūves intensitāte- netiek noteikta;
- 24.7. maksimālais stāvu skaits – līdz 1 stāvam;
- 24.8. maksimālais apbūves augstums- līdz 6 m.
25. Zemes vienība nav iežogojama.

ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

26. Teritorijas galvenā izmantošana:
- 26.4. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- 26.5. ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

Plānotās zemes vienības Nr. 21 un 22 – Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

27. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 27.4. inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 27.5. transporta lineārā infrastruktūra (14002),
28. Zemes vienība Nr. 21 paredzēta "Vīkuļu ceļš" attīstībai.
29. Plānotā iela zemes vienība Nr. 22 – posmā no pašvaldības autoceļa Vīkuļu ceļš līdz Meldrāju ielai- ciema nozīmes iela (C kategorijas iela), bet no krustojuma ar Meldrāju ielas līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 008 0042 vietējas nozīmes iela (E kategorijas iela).

30. Zemes vienībā Nr. 22 divvirzienu brauktuves minimālais platums 5,5 m, ietves minimālais platums 1,5 m, ielas galā veidojams pagaidu apgriešanās laukums - minimālais platums 12 m x 12 m.
31. Plānotās 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.
32. Veicot ielu būvniecību, jāparedz ūdens atvade no brauktuves ar ievalkām un tālāku ūdens novadīšanu esošajos novadgrāvjos.
33. Detālplānojuma risinājumos attēlotais plānotās ielas šķērsprofils precizējams būvprojektēšanas stadijā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

34. Detālplānojuma realizācija, tai skaitā ēku, būvju un inženierkomunikāciju būvniecība, veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma realizāciju.
35. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām, nodrošinot kārtu savstarpējo saistību vai atsevišķu kārtu funkcionālu patstāvību, piekļuves un inženierkomunikāciju pieslēgumu iespējas.
36. Minimālās prasības inženierkomunikāciju/ inženierbūvju nodrošinājumam detālplānojuma teritorijā:
 - 36.4. izbūvēti ārējās elektroapgādes tīkli - nodrošinot elektrības pieslēguma iespēju bez papildu elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves;
 - 36.5. izbūvēts ārējais ielas apgaismojums;
 - 36.6. izbūvēta virszemes un gruntsūdens atvades sistēma.
37. Plānotās ielas labiekārtojuma elementu izbūve (gājēju ietve un ielu apgaismojums) un cietā seguma izveide veicama pēc būvniecības darbu pabeigšanas detālplānojuma teritorijā.
38. 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.
39. Ēkas atļauts nodot ekspluatācijā pēc vai vienlaikus ar ārējo inženierkomunikāciju, meliorācijas tīklu un elektroapgādes tīklu nodošanas ekspluatācijā, kā arī pēc plānotās ielas izbūves vismaz ar saistvielām nesaistītā ceļa seguma konstruktīvajā kārtā.
40. Detālplānojuma 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.
41. Plānotā iela pēc to izbūves atsavina par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem.
42. Līdz plānotās ielas nodošanai pašvaldības īpašumā nodrošināma detālplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošanas un caurbraukšanas funkcija. Ielai šajā periodā nosakāms

pašvaldības nozīmes ielas statuss, neparedzot ielu uzturēšanu par pašvaldības budžeta līdzekļiem.

43. Detālpārplānojuma 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.