

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

I. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. - 2026. gadam, kas apstiprināts ar Mārupes novada domes 18.06.2016. saistošajiem noteikumiem Nr. 11 "Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026 gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, kā arī Lokālplānojuma sarkano līniju precizēšanai Mārupes un Tīraines ciemos, kas apstiprināts ar Mārupes novada domes 30.08.2017. saistošajiem noteikumiem Nr. 24/2017 "Lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa" detalizācija nekustamā īpašuma "Lauviņas", kadastra Nr. 8076 012 0149 zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 012 0534 Mārupē, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumi, kas nav precizēti šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos, piemērojami saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas brīdī spēkā esošo Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai vai atzīšanai par spēku zaudējušu.
4. Šajos teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos minētie zemes vienību numuri atbilst Grafiskās daļas kartē "Plānotā izmantošana" norādītai zemes vienību numerācijai.

II. NOSACĪJUMI VISĀM TERITORIJĀM

5. Detālplānojumā ietvertās teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas, atbilstoši Aizsargjoslu likumam, kas atkārtoti izvērtējamas būvprojekta izstrādēšanas stadijā.
6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt izstrādājot zemes ierīcības projektu.
7. Attālumi starp ēkām jāpieņem saskaņā ar insolācijas un ugunsdrošības prasībām.
8. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskā teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, kuru īstenošanu atļauts realizēt kārtās, kas norādāmas būvniecības ieceres dokumentācijā, tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā objekta vai būvju grupas būvniecības iespējas un tā ietver šādus pasākumus:
 - 8.1. ārējo (maģistrālo) inženierkomunikāciju izbūvi plānotās ielas sarkano līniju teritorijā;
 - 8.2. plānotās ielas izbūvi sarkano līniju teritorijā, nodrošinot piekļuvi apbūves zemes vienībām.
9. Detālplānojuma teritorijā esošie grāvji un ūdensnoteka saglabājamās un uzturamas saskaņā ar Meliorācijas likuma un citu attiecināmo normatīvo aktu prasībām. Pirms jebkādu būvdarbu uzsākšanas ir veicama esošo grāvju un ūdensnotekas attīrīšana (pļaušana, sanesumu izrakšana), nodrošinot netraucētu ūdens aizteci.
10. Detālplānojuma realizācijā ir aizliegts veikt darbības, kas pasliktina melioratīvo stāvokli detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.
11. Apbūves zemes vienības jāplanē, veidojot slīpumu virzienā uz lietusūdeņu uztveršanas būvēm.

SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS1)

Attiecas uz grafiskajā daļā izdalītajām zemes vienībām no Nr.1 līdz Nr.5

12. Atļautā izmantošana:
 - 12.1. savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu);
 - 12.2. dvīņu māja.
13. Palīgizmantošana: ar atļauto izmantošanu saistītas palīgbūves, piemēram, saimniecības ēka, siltumnīca, utml.
14. Apbūves parametri piemērojami saskaņā ar detālplānojuma īstenošanas brīdī spēkā esošā Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām.
15. Minimālais būvlaides attālums:
 - 15.1. no plānotās ielas sarkanās līnijas - 3 metri;
 - 15.2. no plānotā ceļa C-11 Lagatas – Muižnieki – Mežmaļi turpinājuma, ievērojot ekspluatācijas aizsargjoslu gar ūdensnoteku – 10 metri no ūdensnotekas krants.
16. Pieslēgums zemes vienībām izbūvējams no detālplānojuma teritorijā plānotās ielas.
17. Ēku būvniecību atļauts uzsākt pēc ielas izbūves un nodošanas ekspluatācijā, ciktāl tā nepieciešama piekļuves nodrošināšanai jaunveidotajām zemes vienībām, un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves, kā arī zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas, reģistrācijas valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā.
18. Uzsākot būvniecības procesu apbūves zemes gabalā, būvniecības ieceres dokumentācijā jāizvērtē grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā jāizvērtē drenāžas sistēmas izbūvi zemes gabala ietvaros.
19. Projektējot dzīvojamo apbūvi izvērtējama nepieciešamība ēku būvniecībā pielietot skaņu izolējošu un skaņu slāpējošus būvmateriālus un būvizstrādājumus.
20. Ēkas ekspluatācijā nododamas ar pieslēgumu centralizētajām sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes sistēmām.
21. Žogus atļauts izvietot:
 - 21.1. pa ielas sarkano līniju;
 - 21.2. pa zemes vienību robežām.
 - 21.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnoteku - pa ekspluatācijas aizsargjoslas robežām. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā atļauts izvietot pagaidu žogu vieglās konstrukcijās, bet ne tuvāk kā 1 metru no grāvja vai ūdensnotekas krants.
22. Ja žoga izvietojuma vietā atrodas apakšzemes komunikācijas, kas virzās paralēli ielas sarkanai līnijai, žogs izvietojams zemes vienības teritorijā, ievērojot normatīvajos aktos un inženierkomunikāciju turētāja noteiktās prasības attālumam no inženierkomunikāciju tīkla līdz žoga pamatiem. Vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves, žogus jāveido “kabatas”.
23. Plānojot teritorijas apstādījumus, izvērtējama augu sugu piemērotība vietējiem augšanas apstākļiem, kā arī auga sugas un konkrētās šķirnes raksturojums, izslēdzot invazīvu augu, kas var radīt kaitējumu dabas teritorijām, izmantošanu apstādījumos.

24. Katrai dzīvojamai ēkai nepieciešamo autostāvvietu skaitu nodrošina tās zemes vienības ietvaros.

AUTOTRANSporta INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJA (TR)

Attiecas uz grafiskajā daļā izdalīto zemes vienību Nr.6

25. Atļautā izmantošana:

- 25.1 Pašvaldības iela;
- 25.2. Komersantu ceļi;
- 25.3. Piebrauktuves;
- 25.4. Meliorācijas sistēmas elementi.

26. Palīgizmantošana:

- 26.1. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;
- 26.2. Objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.

27. Plānotās ielas kategorija - EV kategorija

28. Sarkano līniju platums plānotajai ielai saskaņā ar Grafisko daļu - 12 un 14 metri.

29. Brauktuves minimālais platums 5.5 metri.

30. Ietves minimālais platums – 1.5 metri. Ja plānotai ielai būvprojektēšanas stadijā tiek noteikts dzīvojamās zonas statuss, ietves izbūve nav obligāta.

31. Plānotās ielas parametrus atļauts precizēt būvprojektēšanas stadijā atbilstoši spēkā esošā pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

32. Līdz ceļa C -11 Lagatas – Muižnieki – Mežmaļi turpinājuma izbūvei, plānotās ielas sarkano līniju teritorijā nodrošināma pagaidu apgriešanās laukuma izbūve ar parametriem ne mazāku kā 12×12 metri.

IV. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

33. Inženiertīklu projektēšanu un būvniecību veic atbilstoši detālplānojuma un būvprojektu risinājumiem. Orientējošs inženiertīklu izvietojums norādīts Grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma” un shēmā “Ieteicamie ielas šķērsprofili”. Inženiertīklu izvietojums būvprojektēšanas laikā var tikt mainīts, nodrošinot vietu visu inženierkomunikāciju tīklu izvietojumam ielu sarkano līniju teritorijā.

34. Visas detālplānojuma teritorijā plānotās inženierkomunikācijas izbūvē atbilstoši izstrādātai un saskaņotai būvniecības ieceres dokumentācijai. Projektējot inženierkomunikācijas ievērojamas attiecināmo būvnormatīvu, Aizsargjoslu likuma un citu inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi regulējošo, spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kā arī inženierkomunikāciju turētāju izsniegto tehnisko noteikumu prasības.

35. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

36. Veicot jebkādus darbus vai darbības inženierkomunikāciju aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

37. **Ūdensapgādes un ugunsdzēsības ūdensapgāde.** Ūdensapgādes nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā, plānotās ielas sarkano līniju teritorijā izbūvējams ūdensapgādes tīkls ar nepieciešamo ugunsdzēsības ūdensapgādes nodrošinājumu, kas pieslēdzams centralizētai ūdensapgādes sistēmai.
38. **Sadzīves notekūdeņu kanalizācija.** Sadzīves notekūdeņu novadīšanai detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkano līniju teritorijā izbūvējams sadzīves kanalizācijas tīkls, kas pieslēdzams centralizētai sadzīves kanalizācijas sistēmai.
39. **Virszemes un pazemes ūdens atvade.** Detālplānojuma teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā īstenojama esošo ūdensnoteku tīrīšana un, ja nepieciešams, atjaunošana. Ūdens atvadei no ielas teritorijas plānotās ielas sarkano līniju robežās izbūvējams virszemes un pazemes ūdens uztveršanas un novadīšanas tīkls un, ja nepieciešams, inženiertehniskas būves (objekti).
40. **Elektroapgāde.** Elektroapgādes nodrošināšanai plānotās ielas sarkano līniju teritorijā izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, paredzot jaunu 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 abonementu skaitu. Ielas sarkano līniju teritorijā, pie zemes vienību robežām, paredzama vieta sadaļņu izvietošanai.
41. **Gāzes apgāde.** Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. To īstenojot, plānotās ielas sarkano līniju teritorijā izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunveidotā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne pie īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību ielu sarkano līniju robežās.
42. **Elektronisko sakaru kabeļu tīkls.** Elektroniskā sakaru kabeļu kanalizācijas tīkla izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. To īstenojot, elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkls plānojams un izbūvējams plānotās ielas sarkano līniju robežās – ārpus ielas braucamās daļas, grāvjiem un ievalkām. Nosacījums nav attiecināms uz šo objektu šķērsojumiem. Pie zemes vienību robežām, paredzamas vietas sadales skapjiem.

V. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA UN NOSACĪJUMI

43. Detālplānojuma īstenošana veicama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu, detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem un Grafisko daļu, kā arī, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību un zemes ierīcību.
44. Detālplānojumu atļauts īstenot vienlaicīgi vai kārtās, kas norādāmas būvniecības ieceres dokumentācijā, nodrošinot attīstāmās detālplānojuma teritorijas daļas funkcionalitāti – inženierkomunikāciju pieejamību un piekļūšanas nodrošinājumu.
45. Uzsākot detālplānojuma īstenošanu, atbilstoši normatīvo aktu prasībām tiek veikta ārējo (maģistrālo) inženierkomunikāciju un objektu, kā arī plānoto ielu projektēšana un saskaņošana, saņemot būvatļauju/ -as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā.
- 45.1. Minimālās prasības inženierkomunikāciju nodrošinājumam detālplānojuma teritorijā:
- ūdensapgādes tīkla izbūve ar ievadiem plānotajās apbūves zemes vienībās, kas pieslēdzams centralizētai ūdensapgādes sistēmai;

- ugunsdzēsības ūdensapgāde risināma izbūvējot hidrantus, ja tādi nepieciešami izvērtējot esošo hidrantu izvietojumu;
- sadzīves kanalizācijas tīkla izbūve ar izvadiem no plānotajām apbūves zemes vienībām, kas pieslēdzams centralizētai sadzīves kanalizācijas sistēmai;
- virszemes un pazemes ūdens atvades tīkla izbūve ielas teritorijai;
- elektroapgādes tīkls – nodrošināta elektrības pieslēguma iespēja bez papildu augstsprieguma/vidsprieguma elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves;
- ārējais (ielas) apgaismojums.

46. Minimālās prasības ielas projektēšanai, būvniecībai un nodošanai ekspluatācijā:

46.1. Ielas būvniecības darbi par pabeigtiem detālplānojuma realizācijas nosacījumu ietvaros tiek uzskatīti brīdī, kad iela visā garumā ir nodota ekspluatācijā izbūvēta ar saistvielām saistītā seguma konstruktīvā kārtā.

46.2. Ielas būvniecību atļauts organizēt un nodot ekspluatācijā kārtās, kas norādāmas būvniecības ieceres dokumentācijā, kur kārtas var tikt noteiktas gan savstarpēji saistītos ielas posmos, gan ielas seguma kārtu izbūves darbos, ar to saprotot, ka plānotās ielas nodošanu ekspluatācijā pirmajā kārtā atļauts īstenot ar saistvielām nesaistīta ielas seguma konstruktīvā kārtā, nodrošinot, ka iela pēdējā kārtā tiek izbūvēta un nodota ekspluatācijā ar saistvielām saistīta seguma konstruktīvā kārtā.

47. Citi noteikumi ielas un inženierkomunikāciju izbūvei un nodošanai ekspluatācijā:

47.1. Ārējais (ielas) apgaismojums plānotās ielas teritorijā izbūvējams ne vēlāk kā iela tiek izbūvēta ar saistvielām saistīta seguma konstruktīvā kārtā.

47.2. Plānotā iela izbūvējama ar saistvielām saistīta seguma konstruktīvā kārtā ne vēlāk kā detālplānojuma teritorijā ir īstenota apbūve 3 plānotajās zemes vienībās.

48. Pašvaldības dome pieņem lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu tām no detālplānojuma teritorijas izdalītajām zemes vienībām līdz kurām ir nodrošināta piekļūšana pa ekspluatācijā nodotu ielu vismaz ar saistvielām nesaistīta seguma konstruktīvā kārtā, kā arī ekspluatācijā nodoti inženierkomunikāciju tīklo un objekti, kas uzskaitīti šo nosacījumu 45.1. punktā, izņemot ārējo (ielas) apgaismojumu, kuru izbūvē ievērojams šo noteikumu 47.1. punktā noteiktais nosacījums.

49. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina detālplānojuma objekta izbūves laikā izmantoto ielu un pievadceļu uzturēšanu, nepasliktinot to tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievadceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicēja pienākums ir nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.

50. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas ir koplietošanas, kas nodrošina piekļuvi visām tai pieguļošajām zemes vienībām, kā arī pārvietošanās iespējas caurbraucošajam transportam pēc tam, kad tiks izbūvēta plānotā iela pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas.

51. Izbūvēto ielu sarkano līniju teritorijā, kā arī maģistrālās (ārējās) inženierkomunikācijas līdz piederības robežai detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

52. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai Detālplānojuma teritorijā ir sakopta un uzturēta kārtībā.

53. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu.

54. Detālplānojums ir spēkā līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kura bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.