

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk - Apbūves noteikumi) darbojas kā Babītes novada domes 2020. gada 22. janvāra saistošo noteikumu Nr. 1 "Babītes novada teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk - Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma "Meža Zvani" zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8048 007 1169, Dzilnuciemā, Babītes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk- Detālplānojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. Apbūves noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu 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.
4. Detālplānojuma teritorijas izmantošanā un apbūvē piemēro spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības, kā arī citus attiecināmos spēkā esošos teritorijas izmantošanas un būvniecību regulējošos normatīvos aktus, ciktāl šie Apbūves noteikumi nenosaka citādi.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
6. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
  - 6.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 6.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 6.3. inženierkomunikāciju izbūve (plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
  - 6.4. ja būvdarbu procesā tiek konstatētas vājas nestspējas gruntis (aprakta augsne, kūdra, dūņas), šīs gruntis ir nepieciešams norakts un aizvietot ar atbilstošu minerālmateriālu uzbērumu vai attiecīgi nostiprināt.
7. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.
8. Zemes līmeņa pazemināšanai vai paaugstināšanai vairāk par 50 cm, izstrādājams teritorijas vertikālais plānojums, kas saskaņojams ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Mārupes novada pašvaldību.
9. Konstruktīvo kārtu kvalitāte, biežums un atbilstība jānosaka projektētājam izstrādātajā būvprojektā, atbilstoši projektējamai slodzei un būves veidam.

## **2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība**

10. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, kā arī zemes vienību sadali, ja tiek ievērotas apbūves noteikumos noteiktās zemesgabalu minimālās prasības, ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

## **2.3. Meža zemju atmežošana**

11. Plānojot ēku vai komunikāciju izbūvi meža zemē, pirms būvniecības uzsākšanas, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama meža zemes atmežošana.
12. Pēc Detālplānojuma teritorijas sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuāla robežplāna īpašniekam veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

## **2.4. Prasības koku aizsardzībai**

13. Pirms būvdarbu uzsākšanas jāveic pasākumi koku aizsardzībai būvdarbu laikā.
14. Veicot būvdarbus un rakšanas darbus koku tiešā tuvumā, ievēro šādus minimālos attālumus:
  - 14.1. kokiem ar stumbra diametru līdz 0.4 metriem – ne tuvāk par 1.5 metriem no koka stumbra;
  - 14.2. kokiem ar diametru vairāk nekā 0.4 metriem – piecu koka stumbra diametra attālumā no sakņu kakla.
15. Ja īslaicīgu būvdarbu rezultātā tiek atraktas koka saknes, atsegtās koka saknes aplājamas, lai pasargātu tās no izžūšanas.

## **2.5. Prasības labiekārtojumam**

16. Visā teritorijā nav pieļaujama zāliena un apstādījumu ierīkošana, īpaši, izmantojot invazīvas sugas vai sugas ar eksplānsīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju.
17. Teritorijas labiekārtojums risināms katrā zemes vienībā atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību.
18. Labiekārtojuma elementus un mazās arhitektūras formas izvēlas atbilstoši dabas apstākļiem.
19. Atkritumu tvertņu detalizētu izvietojumu nosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, saskaņā ar funkcionāli pamatotu piebraucamo ceļu un gājēju celiņu plānojumu. Atkritumu tvertnes drīkst novietot tikai tajā zemes vienībā, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.

## **2.6. Teritorijas inženiertehniskā apgāde**

20. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūvi ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamās būvniecības procesā.
21. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.

22. Ūdensapgāde. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē pieslēgumu ūdensvadam Strautmaļu ielā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, projektējams ūdensvads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.
23. Sadržīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma risinājumi paredz veidot pieslēgumu plānotajām notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm, kas paredzētas "Detālplānojuma nekustamajiem īpašumiem "Meža putni" zemes vienības kadastra apzīmējums 8048 007 0918, "Meža ogas" zemes vienības kadastra apzīmējums 8048 007 0190 un "Meža Vēji" zemes vienības kadastra apzīmējums" teritorijā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkls, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām.
24. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānotās ielas sarkanajās līnijās izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru līdz patērētājiem un ielas apgaismojumu.
25. Gāzes apgāde. Gāzes apgādes izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, plānoto ielu sarkano līniju robežās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams gāzes vads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ar ievadiem katrā jaunizveidotajā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas - uzskaites iekārtas novietne pie īpašuma robežas.
26. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams elektronisko sakaru kabeļu tīkls plānoto ielu profilos noteiktajā kabeļu zonā perspektīvo tīklu izvietojumam un ievadīšanai katrā jaunizveidotajā apbūves zemes vienībā.
27. Lietus ūdens novadīšana. Lietus ūdens novadīšanas risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā. Ielu robežās lietus notekūdeņu novadīšanu organizē pa reljefu, izveido grāvi, vai atklātas ievalkās, kā arī iesūcina gruntī zaļajās zonās ielu malās. Ievalkas minimālais dziļums ir 20 cm. Ja nepieciešams, tajā izbūvē nosēdakas. Vertikālo plānojumu projektē tā, lai ūdeņi no ielām neplūstu uz apbūves zemes vienībām.
28. Ēku siltumapgādi nodrošina individuāli, paredzot konkrētus risinājumus būvprojektos.

## **2.7. Meliorācija**

29. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, Detālplānojuma teritorijai izstrādājama meliorācijas sistēmas vai tās daļas pārbūves būvniecības ieceres dokumentācija. Detālplānojuma risinājumi paredz koplietošanas ūdensnotekas, meliorācijas kadastra Nr. 3812222:307 posma pārvietošanu plānotās ielas, zemes vienība Nr.37, teritorijā;
30. Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no VAS "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas departamenta Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas.
31. Ielas projektā jāiekļauj ievalkas vai citas hidrotehniskās būves lietusūdeņu novadīšanai, ja nepieciešams jāveic citi meliorācijas pārkārtošanas pasākumi.

32. Izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem.
33. Apbūvētās teritorijas jāplanē, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz projektējamo ielu.
34. Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.

## **2.8. Prasības pieklūšanai un autostāvvietām**

35. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no ielām, ar kurām tās robežojas Detālplānojuma teritorijā. Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, par pamatu izmantojot Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana un galvenie aprobežojumi".
36. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m. Plānotajai zemes vienībai Nr. 28, kuru šķērso biotops *Mežainas piejūras kāpas*, jāparedz maksimāli šaura piebraucamā ceļa ierīkošanu, nepārsniedzot 3.5 metru platumu.
37. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas, atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai un apbūves veidam.
38. Piebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieto segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju). Zemes vienībā Nr. 28 piebraucamo ceļu, kur tas šķērso biotopu *Mežainas piejūras kāpas*, ieklāt ar irdeno segumu.

## **3. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

### **3.1. Plānotās zemes vienības Nr. 4, Nr. 5, Nr. 7, no Nr. 18 līdz Nr. 21, no Nr. 25 līdz Nr. 34**

39. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001).
40. Teritorijas papildizmantošanas veids – nenosaka.
41. Apbūves parametri:
  - 41.1. maksimālais apbūves blīvums– 30%;
  - 41.2. minimālā brīvā teritorija – netiek noteikta;
  - 41.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
  - 41.4. maksimālais stāvu skaits:
    - 41.4.1. dzīvojamai apbūvei – 3 stāvi;
    - 41.4.2. dzīvojamo māju palīgbūvei - 2 stāvi;
  - 41.5. maksimālais apbūves augstums:
    - 41.5.1. dzīvojamai apbūvei – 12 metri;
    - 41.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri;
42. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m<sup>2</sup>.
43. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
  - 43.1. būvlaide -4 metri no plānoto ielu sarkanajām līnijām;
  - 43.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās

- zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
- 43.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
- 43.4. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
44. Žogu izbūvē:
- 44.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 44.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;
- 44.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām vai izvietojot pagaidu, vieglas konstrukcijas žogus, ne tuvāk kā 1 m attālumā no grāvja augšmalas;
45. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.

### **3.2. Plānotās zemes vienības Nr. 6**

46. Galvenā izmantošana – labiekārtota publiskā ārtelpa (pludmale, krastmalas labiekārtojums);
47. Apbūves parametri – netiek noteikti.
48. Zemes vienību nedrīkst iežogot, tai ir jābūt brīvi pieejamai.
49. Funkcionālajā zonā atļauts ierīkot nepieciešamo labiekārtojuma infrastruktūru - laipas, kāpnes, soli, galdi, no zemes piepacceltas lapenes, nojumes, terases, ģērbtuves.

## **4. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC)**

### **4.1. Plānotās zemes vienības Nr. 2, Nr. 3, no Nr. 14 līdz Nr. 17, no Nr. 22 līdz Nr. 24**

50. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001).
51. Teritorijas papildizmantošanas veids – nenosaka.
52. Apbūves parametri:
- 52.1. minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība savrupmāju apbūvei – 1200 m<sup>2</sup>;
- 52.2. maksimālais apbūves blīvums– 30 %;
- 52.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40 %;
- 52.4. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
- 52.5. apbūves augstums – netiek noteikts;
- 52.6. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.
53. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
- 53.1. būvlaide:
- 53.1.1. 6 metri no Dzilnu ceļa C-27 sarkanajām līnijām;
- 53.1.2. 4 metri no plānoto ielu sarkanajām līnijām;
- 53.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
- 53.3. zemes vienību Nr. 2 un Nr. 3 ziemeļu daļā apbūves līnija - pa funkcionālā zonējuma "Jauktas centra apbūves teritorija" (JC) robežu.

- 53.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
- 53.5. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
54. Žogu izbūvē:
- 54.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 54.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju.
55. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.

#### **4.2. Plānotās zemes vienības Nr.1 un no Nr. 8 līdz Nr. 13**

56. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
- 56.1. savrupmāju apbūve (11001);
- 56.2. rindu māju apbūve (11005), izņemot zemes vienību Nr. 1;
- 56.3. biroju ēku apbūve (12001);
- 56.4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);
- 56.5. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
- 56.6. sporta ēku un būvju apbūve (12005);
- 56.7. izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007);
- 56.8. veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008);
- 56.9. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
57. Teritorijas papildizmantošanas veids – nenosaka.
58. Apbūves parametri savrupmāju apbūvei:
- 58.1. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1200 m<sup>2</sup>;
- 58.2. maksimālais apbūves blīvums– 30 %;
- 58.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40 %;
- 58.4. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
- 58.5. apbūves augstums – netiek noteikts;
- 58.6. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.
59. Apbūves parametri rindu māju apbūvei:
- 59.1. minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība 300 m<sup>2</sup>;
- 59.2. maksimālais apbūves blīvums– 50 %;
- 59.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40 %;
- 59.4. maksimālā apbūves intensitāte – 120 %;
- 59.5. apbūves augstums – netiek noteikts;
- 59.6. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.
60. Apbūves parametri no 56.3. līdz 56.8. punktos minētajai atļautajai izmantošanai:
- 60.1. lai īstenotu no 56.3. līdz 56.8. punktos minēto atļauto izmantošanu pieļaujama zemes vienību no Nr. 8 līdz Nr. 13 robežu pārkārtošana, apvienošana<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 15. punktam – pieļaujama jaunveidojamas zemes vienības platības samazināšana, bet ne vairāk kā 10% par minimālo atļauto zemes vienības lielumu attiecīgajā funkcionālajā zonā.

- 60.1.1. minimālā jaunizveidojamo zemesgabalu platība 56.3, 56.5., 56.8. punktos minētajai izmantošanai – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 60.1.2. minimālā jaunizveidojamo zemesgabalu platība 56.4. punktā minētajai izmantošanai – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 60.1.3. minimālā jaunizveidojamo zemesgabalu platība 56.6. punktā minētajai izmantošanai – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 60.2. maksimālais apbūves blīvums– 60 %;
  - 60.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 40 %;
  - 60.4. maksimālā apbūves intensitāte – 180 %;
  - 60.5. apbūves augstums – netiek noteikts;
  - 60.6. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi.
61. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
- 61.1. būvlaide:
    - 61.1.1. 6 metri no Dzilnu ceļa C-27 sarkanajām līnijām;
    - 61.1.2. 4 metri no plānoto ielu sarkanajām līnijām;
  - 61.2. apbūves līnijas minimālais attālums no zemes vienības robežas pret kaimiņu zemesgabalu – 4 metri. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
  - 61.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Teritorijā pieļaujams ainaviski brīvs ēku izvietojums;
  - 61.4. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām.
62. Žogu izbūvē:
- 62.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 62.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju.
63. Ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.

## **5. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)**

### **5.1. Plānotās zemes vienības Nr. 1 līdz Nr. 4**

- 64. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 64.1. labiekārtota ārtelpa (labiekārtota krastmala, apstādījumi);
  - 64.2. ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 65. Zemes vienību nedrīkst iežogot.
- 66. Funkcionālajā zonā atļauts ierīkot nepieciešamo labiekārtojuma infrastruktūru - laipas, kāpnes, soli, galdi, lapenes, nojumes, terases, laivu piestātnes, ugunscura vietas u.tml.

### **5.2. Plānotās zemes vienības Nr. 35**

- 67. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 67.1. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
  - 67.2. publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 68. Teritorijas papildizmantošanas veids:

- 68.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002);
  - 68.2. tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003);
  - 68.3. sporta ēku un būvju apbūve (12005).
69. Apbūves parametri:
- 69.1. maksimālais apbūves blīvums – 15 %;
  - 69.2. minimālā brīvā zaļā teritorija – netiek noteikta;
  - 69.3. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
  - 69.4. apbūves augstums – netiek noteikts;
  - 69.5. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi.
70. Zemes vienību nedrīkst iežogot.
71. Kā pagaidu risinājumu līdz ugunsdzēsības hidrantu izbūvei detālplānojuma teritorijā ugunsdzēsības vajadzībām izmanto teritorijā esošo dīķi, nodrošinot piebraukšanu no plānotās zemes vienības Nr.37. Pēc hidrantu izbūves ūdenstilpni var nepieredzēt ugunsdzēsības vajadzībām.

## **6. ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)**

### **Esošais dīķis plānotajā zemes vienībā Nr. 35**

72. Detālplānojuma risinājumi nenosaka teritorijas atļauto izmantošanu. Teritorijas izmantošanā piemērojamas Teritorijas plānojuma prasības.

## **7. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

### **Plānotās zemes vienības Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38, Nr. 39**

73. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 73.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
  - 73.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002).
74. Ielu parametri:
- 74.1. pašvaldības nozīmes ielai Dzilnu ceļš C27 sarkano līniju platums – 18 metri;
  - 74.2. Strautmaļu ielas sarkano līniju platums atbilstoši grafiskajai daļai "Teritorijas plānotā izmantošana un galvenie aprobežojumi", plānotās Rietumu ielas, plānotās Austrumu ielas sarkano līniju platums – 12 metri:
    - 74.2.1. ielu kategorija – vietējās nozīmes iela (E kategorija);
    - 74.2.2. brauktuves platums – 5.5 metri;
    - 74.2.3. gājēju ietves platums ne mazāks par 1.5 metriem
    - 74.2.4. ielām nosakāms "Dzīvojamās zonas" statuss;
75. 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.
76. Ceļu un ielu krustojumu zonās jānodrošina redzamības brīvlauki, atbilstoši ceļu projektēšanu noteicošo Latvijas Valsts standartu un normatīvo aktu prasībām, ievērojot, ceļu projektēšanu un būvniecību uzraugošo institūciju sniegtos tehniskos noteikumus.



77. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
78. Gājēju pārejām paredz drošības un vides pieejamības prasībām atbilstošus risinājumus.

## **8. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

79. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma īstenotāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
80. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma īstenotājs atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicama ārējo inženierkomunikāciju projektēšana un projekta saskaņošana, saņemot būvatļauju/-as, vai veicot atzīmi/-es par būvniecības ieceres akceptu paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē, atbilstoši projektētajai būvju grupai un veicama šo būvju izbūve un nodošana ekspluatācijā. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:
  - 80.1. teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana saskaņā ar šo nosacījumu 2.1. apakšnodaļā noteikto;
  - 80.2. jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli (elektroapgāde, lietus ūdens novades sistēma, ielu apgaismojums, ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas tīkli) jaunveidojamo ielu sarkano līniju robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
  - 80.3. atbilstoši normatīvo aktu prasībām veicama plānoto ielu projektēšana un projektu saskaņošana, saņemot būvatļauju un īstenojot to izbūvi un nodošanu ekspluatācijā;
  - 80.4. labiekārtotās teritorijas ierīkošana zemes vienībās Nr. 6;
81. Ja detālplānojuma īstenošanā paredzēto iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu dalījumam ir jābūt norādītam būvprojektos. Katrai nākamai izbūves kārtai jābūt saistītai ar iepriekš izbūvēto kārtu:
  - 81.1. plānotās ielas atļauts izbūvēt pa kārtām un apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Jaunveidojamo ielu izbūve sākotnēji jārealizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums strupceļa galā, ja ielas izbūve tiek realizēta pa posmiem;
  - 81.2. ielu apgaismojums un ietves izbūvējamas ne vēlāk kā ielas izbūve ar cieto segumu.
82. Pašvaldības dome lēmumu par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu Detālplānojumā izdalītajām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu, un ielu posmu, kas nodrošina piekļūšanu līdz atdalāmajām apbūvei paredzētām zemes vienībām, vismaz ar saistvielām nesaistītā seguma konstruktīvajā kārtā, ekspluatācijā pieņemšanas akta parakstīšanas. Ja detālplānojums tiek īstenots kārtās, tad lēmums par adresu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu var tikt pieņemts tikai uz to detālplānojuma teritorijas daļu, kurai ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā šajā punktā minētās inženierbūves.

83. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina ārējās elektroapgādes izbūvi līdz stadijai, kas nodrošina apbūves zemes vienības ar elektrības pieslēguma iespēju bez papildus elektroliniju vai transformatora apakšstacijas izbūves.
84. Centralizēto sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes tīklu izbūvi detālplānojuma teritorijā realizē detālplānojuma īstenotājs.
85. 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.
86. 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.
87. Plānotās ielas pēc to izbūves iespējams atsavināt par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielu nodošanai pašvaldības īpašumā, nodrošina detālplānojuma teritorijā esošo ielu koplietošanas un caurbraukšanas funkciju, izbūvētajām ielām nosaka pašvaldības nozīmes ielas statusu (neparedzot ielas uzturēšanu par pašvaldības budžeta līdzekļiem).
88. Pirms 80% dzīvojamo ēku nodošanas ekspluatācijā, zemes vienībā Nr. 6 jābūt izbūvētai labiekārtotai publiskai ārtelpai. Labiekārtotās publiskās ārtelpas izbūvi īsteno detālplānojuma īstenotājs. Publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju, pēc labiekārtojuma izveides, iespējams atsavināt par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem.
89. Ja līdz pirmās dzīvojamās ēkas nodošanas ekspluatācijā teritorijā nav izbūvēti hidranti, tad zemes vienībā Nr. 35, jāizbūvē piebraukšana VUDG transportam, nodrošinot piekļuvi ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietai pie dīķa. Dīķi jāapsaimnieko detālplānojuma īstenotājam, saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves””.
90. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.
91. Detālplānojuma 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.
92. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību uz detālplānojumā ievērtajiem nekustamajiem īpašumiem maiņu, detālplānojuma īstenotāja pienākums ir informēt ikvienu detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā nosacījumiem.
93. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto Nekustamo īpašumu.