

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Apbūves noteikumi) 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” (turpmāk tekstā- Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā- TIAN), 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 “Jaunkaimiņi”, kadastra Nr. 8076 012 0027, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 012 0027, Mārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma teritorijā (turpmāk tekstā- Detālplānojuma teritorija).
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās, ievērojot Administratīvā līguma par detālplānojuma īstenošanu noteikumus.
3. Noteikumi, kas nav precizēti šajos Apbūves noteikumos piemērojami saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu.

## 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

### 2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

4. Visā Detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
  - 5.3. inženierkomunikāciju izbūve (plānoto ielu sarkano līniju robežās, ciktāl risinājumi nepieciešami, konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai);
6. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

### 2.2. Zemes vienību veidošanas kārtība

7. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā šo Apbūves noteikumu, teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.

### 2.3. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

8. Jebkuru inženierkomunikāciju tīklu un būvju izbūve ir jāveic atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Inženierkomunikāciju novietnes šajā detālplānojuma projektā paredzēts izbūvēt ielu sarkano līniju robežās, to novietnes, norādītas aptuveni un precizējamas būvniecības procesā.
9. Inženierkomunikāciju pieslēgumu skaits katrai zemes vienībai nosakāms būvprojektēšanas stadijā, atbilstoši plānotā objekta specifikai un pieslēgumu īstenošanas tehniskajām iespējām.
10. Ūdensapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorija, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams ūdensvads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām, un izbūvējams pievienojums līdz pilsētas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai.
11. Ugunsdzēsības ūdensapgāde. Ugunsdzēsības vajadzībām, ievērojot normatīvo aktu prasības, plānoto ielu sarkano līniju robežās, pie detālplānojuma teritorijā izbūvējamā ūdensvada projektējami un izbūvējami ūdens ņemšanas hidranti. Hidrantu skaits un novietne nosakāma būvprojektēšanas stadijā.
12. Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkanajās līnijās, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējams un izbūvējams sadzīves notekūdeņu kanalizācijas vads, nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no plānotajām apbūves zemes vienībām, un izbūvējams pievienojums līdz pilsētas centralizētajai kanalizācijas sistēmai.
13. Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu sarkano līniju teritorijā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā projektējams un izbūvējams ārējais elektroapgādes tīkls, nodrošinot ar elektroapgādi katru jaunveidojamo apbūves zemes vienību no individuāla pievienojuma, kā arī ielu un laukumu ārējo apgaismojumu. Kopējās nepieciešamās elektroenerģijas patēriņa slodzes nosakāmas pirms ārējo elektroapgādes tīklu projekta izstrādes, izvērtējot kopējo plānoto mājāsaimniecību skaitu.
14. 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 ievadiem katrā jaunveidojamajā apbūves zemes vienībā. Katram patērētājam paredzama gāzes spiediena regulēšanas iekārtas novietne pie īpašuma robežas.
15. Elektronisko sakaru tīkli. Elektronisko sakaru kabeļu tīklu izbūve Detālplānojuma teritorijā nav obligāta. Gadījumā, ja tā ir nepieciešama, Detālplānojuma teritorijā ielu sarkano līniju teritorijā, ārpus ielas braucamās daļas, normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, projektējama un izbūvējama sakaru kanalizācija ar ievadiem līdz katrai dzīvojamās apbūves zemes vienībai, paredzot vietas sadales skapjiem.
16. Meliorācija:
  - 16.1. apbūves teritorija jāplanē, veidojot 3% - 6% slīpumu virzienā uz ielu teknēm vai esošo koplietošanas ūdensnoteka (meliorācijas kadastra Nr. 3812223:365);
  - 16.2. zemes vienību Nr. 2, Nr. 4 un Nr. 5 teritorijās, plānojot apbūves izvietojumu, ir jāņem vērā esošo drenu novietnes un jāizvērtē to saglabāšanas vai pārbūves iespēja. Ja,

veicot ēku būvprojektu izstrādi, ir nepieciešama drenas pārbūve, tad ēkas būvprojekta sastāvā ir jāiekļauj meliorācijas sistēmas pārbūves sadaļa.

17. Virszemes ūdens novadīšana. Virszemes ūdens novadīšanai no ielu teritorijas, ielu sarkano līniju robežās izbūvējama ievalka vai slēgts lietus ūdens novadīšanas vads (drena vai lietus kanalizācijas vads). Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot arī virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās.

#### **2.4. Prasības pieklūšanai un autostāvvietām**

18. Plānotajām zemes vienībām no Nr. 1 līdz Nr. 7 nodrošina pieklūšanu no Plānotas A ielas (plānotā zemes vienība Nr. 10). Iebrauktuves īpašumos precizē būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros.
19. Iebrauktuves minimālais platums ir 3,5 m.
20. Autostāvvietas ierīko (izbūvē) tajā zemes vienībā, kuras apkalpei tās ir nepieciešamas. Automašīnu novietnes plānoto zemes vienību Nr. 1 un Nr. 2 teritorijās atļauts ierīko - teritorijas priekšpagalmā, zemes vienībās no Nr.3 līdz Nr.7 - zemes vienības priekšpagalmā vai sānpagalmā.
21. Piebrauktuves ieteicams ieklāt ar cieta segumu, bet brauktuves un atklātās autostāvvietas dzīvojamajai apbūvei paredzēto zemes vienības iekšienē – ar ūdens caurlaidīgu segumu (lai veicinātu lietus ūdeņu infiltrāciju un augsnes aerāciju).

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

#### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NO NR. 1 LĪDZ NR. 7**

22. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 22.1. savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu);
  - 22.2. dvīņu mājas;
  - 22.3. rindu māja (tikai zemes vienībā Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 3, zemes vienībās no Nr. 4 līdz Nr. 7 atļauta pēc zemes vienību apvienošanas vai robežu pārkārtošanas, kuru rezultātā jaunizveidotās zemes vienības platība ir vismaz 1500 m<sup>2</sup>).
23. Teritorijas palīgizmantošanas veids:
  - 23.1. saimniecības ēka;
  - 23.2. siltumnīca;
  - 23.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
24. Teritorijas papildizmantošanas veids zemes vienībām Nr. 1 un Nr. 7:
  - 24.1. vietējās nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekti;
  - 24.2. tūrisma un atpūtas iestādes;
  - 24.3. veselības aizsardzības iestādes;
  - 24.4. sporta būves;
  - 24.5. labiekārtota publiskā ārtelpa.
25. Apbūves parametri:

- 25.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>, rindu mājai nosaka aprēķinot 500 m<sup>2</sup> ēkas vienai sekcijai, bet ne mazāk kā 1500 m<sup>2</sup>;
  - 25.2. maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
  - 25.3. minimālā brīvā teritorija – 50 %;
  - 25.4. maksimālā apbūves intensitāte – netiek noteikta;
  - 25.5. maksimālais stāvu skaits – 3 stāvi;
  - 25.6. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1;
  - 25.7. zemes vienības minimālā fronte – 20 metri.
26. Apbūves izvietojums zemes vienībā:
- 26.1. būvlaide – 9 metri no pašvaldības ceļa C-30 sarkanām līnijām, un 6 metri no pārējo ielu sarkanajām līnijām;
  - 26.2. ēkas izvietojums ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. 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;
  - 26.3. plānotajās zemes vienībās no Nr. 3, līdz Nr.7 ēkas un būves drīkst izvietot ne tuvāk par 10 m no ūdensnoteku (maģistrālo grāvju) un novadgrāvju kroles (augšmalas);
  - 26.4. zemes vienībās Nr. 1 un Nr. 2 ēku galvenās fasādes tiek vērsta pret Plānoto A ielu, bet papildizmantošanas gadījumā pieļaujams arī pret Rožu ielu. Zemes vienībā no Nr. 3 līdz Nr. 7 ēkas pieļaujams izvietot arī tā, ka pret Plānoto A ielu ir vērsta ēkas sānu fasāde. Rindu mājas apbūves gadījumā, ēku galvenā fasāde tiek vērsta pret Plānoto A ielu, izņemot zemes vienību Nr. 3, kur sānu fasādi ir iespējams vērsta pret Plānoto A ielu.
  - 26.5. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvniecības dokumentāciju. Ēkas pieļaujams izvietot pēc brīvā plānojuma principa, t.i., tās var izvietot gan uz būvlaides, gan ar atkāpi no tās;
  - 26.6. ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt arhitektoniski vienotām;
27. Dzīvojamās ēkas nodrošina ar inženiertīkliem – elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi, centralizēto notekūdeņu savākšanu un novadīšanu. Gāzes apgādi un sakaru komunikācijas būvē pēc nepieciešamības.
28. Ja, izstrādājot dzīvojamo māju būvprojektus, tiek konstatēts, ka attiecīgās zemes vienības teritorijā trokšņu līmenis pārsniedz pieļaujamo, paredz sekojošus trokšņu ietekmi samazinošus pasākumus:
- 28.1. ēku fasādēs iebūvēt pakešu logus ar paaugstinātu skaņas izolāciju;
  - 28.2. ēku būvkonstrukcijās pielietot skaņu absorbējošus būvmateriālus;
  - 28.3. veidojot stādījumu rindu gar pašvaldības ceļu C-30.

#### **4. AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR)**

##### **PLĀNOTĀS ZEMES VIENĪBAS NR. 8 LĪDZ NR. 11**

29. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR) ir paredzētas pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai.

30. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 30.1. pašvaldības ielas un ceļi ar ietvi;
  - 30.2. veloceliņi;
  - 30.3. piebrauktuves;
  - 30.4. meliorācijas sistēmas elementi.
31. Teritorijas papildizmantošanas veids – inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
32. Plānoto ielu kategorijas:
  - plānotās zemes vienības Nr. 9 – DIV kategorija, savienojoša piekļūšanas iela;
  - plānotās zemes vienības Nr. 10 – EV kategorija, piekļūšanas un uzturēšanās iela.
33. Plānotā A iela (plānotā zemes vienība Nr. 10):
  - 33.1. ielas sarkano līniju platums- 12 metri;
  - 33.2. ielas klātnes cietā seguma (brauktuves) platums ne mazāks par 5,5 metriem;
  - 33.3. gājēju ietves platums ne mazāks par 1,5 metriem;
  - 33.4. līdz *Plānotās B ielas* izbūvei *Plānotās A ielas* galā veidojams pagaidu apgriešanās laukums 12 x 12 metru platumā. Pēc *Plānotās B ielas* izbūves pagaidu apgriešanās laukums likvidējam.
34. Plānotā B iela (plānotais (kopējais) *Plānotās B ielas* ielu sarkano līniju platums 15 m):
  - 34.1. ielas sarkano līniju platums Detālplānojuma teritorijā – 7,5 metri, plānotā zemes vienība Nr. 9;
  - 34.2. perspektīvā ar teritorijas plānojumu, lokālplānojumu vai detālplānojumu, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8076 012 0233 *Plānotai B ielai* nosakāmas sarkanās līnijas 7,5 metri.
  - 34.3. ielas klātnes cietā seguma (brauktuves) platums ne mazāks par 5,5 metriem, izvietojumu sarkano līniju koridorā saskaņojot būvprojektā.
35. 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.
36. 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. Plānotajās zemes vienībās Nr. 8 un Nr. 11, kuras paredzētas esošo ielu posmu paplašināšanai, veidojami apbūves mērogam atbilstoši stādījumi, neaizsedzot ielu redzamības trīsstūru teritorijas.
37. Ielu redzamības brīvlaukos nedrīkst atrasties nekādas virszemes būves, kā arī koku un krūmu stādījumi augstāki par 0.5 metriem.
38. Grafiskās daļas kartēs iekļautajiem ceļu šķērsprofiliem ir rekomendējošs raksturs, precīzs izvietojums nosakāms būvprojektā.
39. Plānotajai A ielai pieļaujams noteikt “dzīvojamās zonas” ielas statusu.

## 5. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

40. Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
41. Detālplānojumu īstenošana tiek sadalīta 2 kārtās. Ja nepieciešams, īstenošanas kārtu savstarpējo secību var mainīt vai īstenot vienlaicīgi.
  - 1.1. 1. kārtas 1. posmā tiek veikta *Plānotās A ielas* (zemes vienība Nr. 10), ārējo elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve un pēc nepieciešamības *Plānotās B ielas* (zemes vienība Nr. 9) daļā elektroapgādes un ūdensapgādes tīklu izbūve. Pēc 1. posma būvdarbu pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, 1. kārtas 2. posmā tiek veikta zemes vienību no Nr. 1 līdz Nr. 11 izveidošana, būvniecības uzsākšana zemes vienību no Nr. 1 līdz Nr. 7 teritorijās. 1. kārtas 3. posms paredz ielu apgaismojuma un ietves izbūvi, kas paredzama ne vēlāk kā ielas izbūve ar cieto segumu. Iela ar saistvielām saistītā konstruktīvā kārtā izbūvējama ne vēlāk kā gada laikā pēc pēdējās dzīvojamās mājas izbūves pie *Plānotās A ielas* (zemes vienība Nr. 10).
  - 1.2. 2. kārtā tiek veikta *Plānotās B ielas* izbūve, ciktāl tas nepieciešams savienojuma ar pašvaldības ceļu C-30 Vizmas-Vecais Mārupes ceļš nodrošināšanai, vai citā apjomā, saskaņā ar vienošanos ar zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 012 0233 īpašnieku.
42. Plānoto ielu (zemes vienība Nr. 10) atļauts izbūvēt arī sadalot pa apakškārtām tādā apjomā, kas nepieciešams piekļuves un inženierkomunikāciju nodrošināšanai pie nodalāmajām zemes vienībām. Jaunveidojamās ielas izbūve sākotnēji jārealizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie plānotajiem apbūves zemesgabaliem (zemes vienības Nr. 1 – Nr. 7), kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums ielas galā pie *Plānotās B ielas*, vai apakškārtas ietvaros izbūvējamā ielas posma galā.
43. Detālplānojuma teritorijā ielas ir koplietošanas ielas, kas nodrošina piekļuvi pie visām tām piegulošajām zemes vienībām. Pēc ielas nodošanas ekspluatācijā, ielai piešķirams pašvaldības nozīmes ielas statuss.
44. "Ceļa C-30" daļa (plānotā zemes vienība Nr. 8) un Rožu ielas daļa (plānotā zemes vienība Nr. 11) ielas sarkano līniju robežās atsavināma par labu Pašvaldībai.
45. Pēc *Plānoto A un B ielu* (plānotā zemes vienība Nr.9 un Nr.10) un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, pieļaujams plānotās ielas atsavināt par labu Pašvaldībai. Līdz ielu atsavināšanai Pašvaldībai, tām nosakāms pašvaldības nozīmes ielas statuss.
46. 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.