

## **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**

1. Nekustamā īpašuma Kantora ielā 138, Mārupē, Mārupes novadā detālplānojuma robežās (turpmāk - Detālplānojums) ir noteikti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuros tiek detalizēti Mārupes novada domes 2013.gada 18.jūnija saistošie noteikumi Nr.11 „Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk -Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi) un Mārupes novada domes saistošie noteikumi Nr.24/2017 „Lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu iela tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”.
2. Ja Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos netiek detalizēti atsevišķi Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, atbilstoši ir jāpiemēro Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir jāpiemēro visā Detālplānojuma īstenošanas procesa laikā.
4. Detālplānojuma īstenošanai ir jāievēro Administratīvajā līgumā par detālplānojuma īstenošanu noteiktā kārtība un īstenošanas termiņi.

### **Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) (zemes vienības no Nr.1 līdz Nr.24)**

5. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (bloķētu divu ģimenes dzīvojamo māju) apbūve.
6. Atļautā izmantošana:
  - 6.1. savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu);
  - 6.2. dvīņu mājas;
7. Palīgizmantošana:
  - 7.1. saimniecības ēkas;
  - 7.2. siltumnīcas;
  - 7.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
8. Ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un galveno inženierkomunikāciju (centralizētās ūdensapgādes, centralizētās kanalizācijas un elektroapgādes) izbūves.
9. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) detalizēti apbūves nosacījumi:
  - 9.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 9.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;
  - 9.3. minimālā brīvā teritorija – 50%;
  - 9.4. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1;
  - 9.5. Maksimālais apbūves stāvu skaits – 3;
  - 9.6. Zemes vienības minimālā fronte – 20 m.

### **Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS-A) (zemes vienība Nr.26)**

10. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS-A) primārais zemes izmantošanas veids ir labiekārtota publiskā ārtelpa.
11. Atļautā izmantošana:
  - 11.1. bērnu rotaļu laukums;
  - 11.2. labiekārtojuma elementi aktīvai un pasīvai atpūtai.
12. Zemes vienības teritorija perimetrāli nav iežogojama.
13. Bērnu rotaļu un sporta nodarbību teritorija var tikt iežogota, žoga augstumu un stīlu nosakot atbilstoši drošības prasībām.
14. Apbūves radītāji nav noteikti.

15. Teritorijas labiekārtojuma projektā jāparedz stilistiski vienota apstādījumu kompozīcija ar stādījumu tipiēm gar plānotajām A un B ielām, (piem. koku rinda, vai atsevišķi integrēti koku stādījumi, formēti, vai brīvi augoši dzīvžogi, zālieni u.c.).

**Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS-P)  
(zemes vienības Nr.25, 33)**

16. Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS-P) primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, bet papildizmantošana ietver vietējas nozīmes pakalpojumu objektus.

17. Atļautā izmantošana:

17.1. savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu);

18. Papildizmantošana:

18.1. vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekti izvietojami zemes vienības teritorijas ziemeļu daļā ar piekļuvi no Kantora ielas pa plānoto ielu (zemes vienību Nr.28);

18.2. sporta būves,

18.3. labiekārtotas publiskas ārtelpas.

19. Palīgizmantošana:

19.1. saimniecības ēkas;

19.2. siltumnīcas;

19.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.

20. Īpašie nosacījumi zemes vienībā Nr.33:

20.1. respektējama parastā ozola aizsargzona vainaga projekcijas apjomā;

20.2. saglabājams līdzšinējais hidroloģiskais režīms potenciālā dižkoka apkārtnē.

21. Ēku būvniecību jaunajā apbūves teritorijā atļauts uzsākt pēc ielu (ceļu) un galveno inženierkomunikāciju (centralizētās ūdensapgādes, centralizētās kanalizācijas un elektroapgādes) izbūves.

22. Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS-P) detalizēti apbūves nosacījumi:

22.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 m<sup>2</sup>;

22.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;

22.3. minimālā brīvā teritorija – 50%;

22.4. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1;

22.5. Maksimālais apbūves stāvu skaits – 3;

22.6. Zemes vienības minimālā fronte – 20 m

**Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR)  
(zemes vienības no Nr.27 līdz Nr.32)**

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

24. Atļautā izmantošana:

24.1. pašvaldības ielas un ceļi ar ietvi;

24.2. velosliņi;

24.3. piebrauktuves;

24.4. apgriešanās laukums zemes vienībā Nr.31;

24.5. virszemes ūdeņu novadīšanas un meliorācijas sistēmas.

25. Palīgizmantošana - inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

26. Jauno ielu posmu platumi un tīkla elementi ielu sarkano līniju zonā kā arī būvlandes ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas lapā 1 "Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma":

26.1. plānotajam Penkules ielas posmam (DIV kategorija) – 18,0 m;

26.2. plānotajām iekškvartālu A, B, C ielām un Niedru ielas posmam (EV kategorija) - 12,0 m;

26.3. visu plānoto ielu klātnes cietā seguma (brauktuves) platums - 5,5 m;

- 26.4. ietves platums gar plānotajām A, B, C ielām un plānotajiem Penkules un Niedru ielu posmiem - 2 m;
- 26.5. būvlaide gar plānotajām A, B, C ielām un plānotajiem Penkules un Niedru ielu posmiem - 6 m;
- 26.6. būvlaide gar Kantora ielu - 9 m.
27. Plānotās B ielas pievienojuma Kantora ielai parametri:
- 27.1. I kategorija;
- 27.2. nobrauktuves brauktuves platums 6,0 m;
- 27.3. labās nobrauktuves no Kantora ielas noapaļojuma rādiuss  $R=12,0$  m;
- 27.4. labās uzbrauktuves uz Kantora ielu noapaļojuma rādiuss  $R=10,0$  m;
- 27.5. ceļa došanas redzamības attālums – 40 m;
- 27.6. uzbraukšanas redzamība – 70 m;
- 27.7. tuvošanās redzamība – 70 m.
28. Jāveic pievienojuma tuvumā esošo koku vainagu kopšana un apakšējo zaru, kuri var aizsegt redzamību, nozāģēšana.
29. Ielu teritorijās jānodrošina lietus un sniega kušanas ūdeņu savākšana, jābūt izveidotai ietvei, jāparedz vieta ielu apgaismojuma ierīkošanai.
30. Penkules un Niedru ielu jauno posmu un A, B un C ielu būvprojektos jāparedz ar esošajiem stādījumu tipiemi stilistiski vienota apstādījumu kompozīcija (piem. koku rinda, vai atsevišķi integrēti koku stādījumi) esošo Penkules un Niedru ielu teritorijās.

## Citi nosacījumi

31. Detālplānojuma teritorijā esošās apgrūtinātās teritorijas ir attēlotas grafiskās daļas lapā 1 „Funkcionālā zonējuma plāns, aizsargjoslas, galveno inženierkomunikāciju shēma”.
32. Ja, izstrādājot savrupmāju un publiskās apbūves būvprojekts, tiek konstatēts, ka attiecīgās zemes vienības teritorijā trokšņu līmenis pārsniedz pieļaujamo, jāparedz veikt sekojošus trokšņu ietekmi samazinošus pasākumus:
- 32.1. ēku fasādēs iebūvēt pakešu logus ar paaugstinātu skaņas izolāciju;
- 32.2. ēku būvkonstrukcijās pielietot skaņu absorbējošus būvmateriālus.
33. Ja tiek veikta zemes vienību izveidošana un būvniecība plānotajā zemes vienības Nr.25, ziemeļu daļā, kur paredzēta vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvei, piekļuve zemes vienības jāveido no plānotās ielas (zemes vienības Nr.28).
34. Ja tiek veikta jaunu, savrupmāju apbūvei paredzētu, zemes vienību izveidošana zemes vienības Nr.25 centrālajā un dienvidu daļā, piekļuve pie tām ir jāparedz no plānotās B ielas un, no plānotā C ielas posma (zemes vienības Nr.27).
35. Piekļuve pie izveidojamajām zemes vienībām plānotās zemes vienības Nr.25 teritorijā jānodrošina no detālplānojumā plānotā ielu tīkla. Ja, šīs zemes vienības teritorijā nepieciešama jaunas ielas izveidošana, ir jāizstrādā detālplānojuma grozījumi.
36. Ja, izveidojot jaunas zemes vienības plānotās Nr.25 teritorijā, nav nepieciešama jaunu ielu izveidošana, zemes vienības sadalīšanai jāizstrādā zemes ierīcības projekts.
37. Plānotajā zemes vienībā Nr.33 saglabājami esošie koki: parastais ozols *Qercus robur*, kuram ir noteikta aizsargzona 15 m radiusā un parastā ieva *Padus avium*.

## Detālplānojuma īstenošanas kārtības būtiskie nosacījumi

38. Detālplānojumu īsteno trīs kārtās, šādā secībā:
- 38.1. 1. kārtas 1. posmā, tiek veikta visu detālplānojuma teritorijā plānoto ielu, elektroapgādes un centralizēto sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes inženiertīklu, kā arī lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšanas sistēmu būvprojekta izstrāde.
- 38.2. 1. kārtas 2. posmā, tiek veikta Penkules ielas posma būvniecība zemes vienības Nr.30 teritorijā, plānotās A ielas būvniecība zemes vienības Nr.31 teritorijā, plānotās C ielas

būvniecība zemes vienības Nr.27 teritorijā, plānotās B ielas posma būvniecība zemes vienības Nr.28 teritorijas daļā no plānotās C ielas līdz Kantora ielai un zemes vienības Nr.29 teritorijā, kā arī tajās plānoto inženierkomunikāciju izbūve.

38.3. 1. kārtas 3. posmā, tiek veikta zemes vienību no Nr.1, līdz Nr.7, zemes vienību Nr.14, Nr.15, Nr.20, Nr.22, Nr.24; Nr.25; Nr.26 un Nr.33 izveidošana un uzsākta apbūve.

38.4. 2. kārtas 1. posmā, tiek veikta plānotās B ielas posma būvniecība pārējā zemes vienības Nr.28 teritorijas daļā, plānotā Niedru ielas posma būvniecība zemes Nr.32 teritorijā, kā arī tajās plānoto inženierkomunikāciju izbūve.

38.5. 2. kārtas 2. posmā tiek veikta zemes vienību no Nr.8 līdz Nr.13, zemes vienību no Nr.16 līdz Nr.19, zemes vienību Nr.21 un Nr.23 izveidošana un uzsākta apbūve.

38.6. 3. kārtā tiek veikta zemes vienību izveidošana un būvniecība plānotajā zemes vienībā Nr.25.

39. Ja nepieciešams, pirmās un otrās īstenošanas kārtas savstarpējā secība var tikt mainīta vai tās var tikt īstenotas vienlaicīgi.

40. Pirms ēku būvniecības uzsākšanas, plānoto ielu sarkano līniju teritorijā ir jāizbūvē ūdensapgādes tīkli (tai skaitā ugunsdzēsības hidranti), sadzīves kanalizācijas un elektroapgādes tīkli.

41. Plānoto ielu sarkano līniju teritorijā izbūvē virszemes ūdeņu novadīšanas sistēmu.

42. Ja nepieciešams, jāveic plānoto un ielu apgaismojuma, gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu izbūve.

43. Zemes vienību Nr.29 jāpievieno nekustamajam īpašumam "Kantora iela", ja tas ir nodots pašvaldības īpašumā.