

Nekustamā īpašuma
Kursīšu ielā 27
Mārupē, Mārupes pagastā,
Mārupes novadā

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS 8076 007 0535

DETĀLPLĀNOJUMS

1.REDAKCIJA

1.sējums

Izstrādes vadītāja:

Mārupes novada Attīstības nodaļas teritorijas
plānotāja Dace Žīgure

Pasūtītājs:

Nekustamā īpašuma Kursīšu iela 27,
Mārupe, Mārupes pagasts, Mārupes novads,
īpašnieki

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Projekts 77"
Reģ.Nr. LV40103595432
Stabu iela 15-77
Rīga, LV-1010

II DAĻA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Vispārīgie jautājumi, definīcijas

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam Kursīšu ielā 27, Mārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8076 007 0535 (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Visā Detālplānojuma teritorijā ievēro Mārupes novada domes 18.06.2013. saistošos noteikumus Nr.11 „Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (turpmāk – TIAN), Mārupes novada domes 30.08.2017. saistošos noteikumus Nr.24/2017 „Lokālplānojums Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”, kā arī Latvijas Republikas Ministru kabineta 30.04.2013 noteikumus Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi”.
3. Šie detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves nosacījumi) detalizē TIAN un nosaka Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, aizsargjoslas un apgrūtinājumus saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.
4. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas Apbūves nosacījumos, ir noteiktas TIAN.
5. Apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieka maiņas.
6. Savrupmāju teritorija (DzS) – ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kurā primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju (ģimenes dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (bloķētu divu ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku ģimeņu mājoklis.
7. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR) – funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu inženiertehnisko apgādi.
8. Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN) – funkcionālā zona, kas nepieciešama vietējas nozīmes transporta infrastruktūras izbūvei (t.sk. inženiertehnisko tīklu izbūvei un publiskās ārtelpas infrastruktūrai).

2. Prasības visā Detālplānojuma teritorijā

2.1. Piekļūšanas noteikumi un vides pieejamība

9. Vides pieejamības nodrošināšanai speciālus pasākumus un speciālus aprīkojumus nosaka Būvvalde, izdodot būvatļauju ar nosacījumiem, risinājumus paredz būvprojektā.
10. Veidojot piebraucamos ceļus, ievēro Latvijas Valsts standartus un Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr. 633 „Autoceļu un ielu būvnoteikumi” prasības.

11. Piebraukšana detālplānojuma teritorijā plānotajiem zemesgabaliem jāparedz no jaunizveidotās ielas, kas savienojas ar Avotu ielu atbilstoši detālplānojumā norādītajām piekļūšanas vietām.
12. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
13. Attālumi starp dzīvojamām ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm, jāievēro Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošības” prasības.
14. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāva brīvu un pietiekami drošu piekļuvi ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrausta.

2.2. Zemes vienību veidošana

15. Zemes vienības Nr.1 – Nr.16 veido saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti “Zemes ierīcības projekta plāns”.
16. Zemes vienības Nr.13, Nr.14 un Nr.15 izdala kā atsevišķas zemes vienības.
17. Zemes vienības Nr.16 turpmāka sadale apbūvei pieļaujama, tikai izstrādājot detālplānojumu, kurā noteiktas ielu sarkanās līnijas (ja teritorijā ir apbūves funkcionālais zonējums), noteikta perspektīvās ielas kategorija (vismaz EV), kā arī paredzēta labiekārtota publiski pieejama teritorija vismaz 500 m² platībā.

2.3. Prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam

18. Detālplānojuma teritorijā nodrošina elektroapgādi, apgaismojumu, gāzes apgādi, elektronisko sakaru tīklus, centralizēto ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju un lietus ūdeņu kanalizācijas risinājumu atbilstoši paredzētajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
19. Plānotajai apbūvei obligāti jāveido pieslēgumi centralizētajiem ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
20. Lietus ūdeņu uzkrāšanai un novadīšanai atļauts veidot kombinētos, tostarp ilgtspējīgus lietus kanalizācijas risinājumus (ūdensobjektus, ievalkas, infiltrācijas sistēmas u.tml.).
21. Inženierkomunikāciju izbūvē ņemt vērā grafiskās daļas “Funkcionālā zonējuma, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plāns” ietvertos principiālos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.
22. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (esošs hidrants Avotu ielā pie īpašuma Kursīšu ielā 27) saskaņā ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumu Nr.326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 ”Ūdensapgādes būves” prasībām.

2.4. Apbūves veidošana un labiekārtojuma nosacījumi

23. Detālplānojuma teritorijā jaunu apbūvi var uzsākt veidot tikai pēc zemes vienību sadales, kā arī ielu (ceļu) un inženierkomunikāciju (ūdensapgādes, kanalizācijas, elektroapgādes) izbūves.

24. Minimāli pieļaujamie attālumi no ēkām un būvēm līdz grāvīm:
- ne tuvāk par 10 m no ūdensnoteku (maģistrālo grāvju) un novadgrāvju kroles (augšmalas);
 - ne tuvāk kā 8 m attālumā no liela diametra kolektora (ar diametru 300 mm un lielāku) cauruļvada ass līnijas.
25. Teritorijas labiekārtojumu veido atbilstoši plānotajām izmantošanas funkcijām un nodrošina ar nepieciešamajiem labiekārtojuma elementiem.
26. Žogs ir būve, un tā novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo Mārupes novada Būvvaldē.
27. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala, kuras apkalpošanai tās nepieciešamas.

3. Savrupmāju teritorija (DzS)

Zemes vienības Nr.1 – Nr.12, Nr.16

28. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
- a. savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu);
 - b. dvīņu mājas.
29. Papildizmantošana: Nav
30. Palīgizmantošana:
- 30.1. saimniecības ēkas;
 - 30.2. siltumnīcas;
 - 30.3. lauksaimnieciskā izmantošana;
 - 30.4. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves;
 - 30.5. objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei un izvietojami atsevišķā zemes vienībā vai esošā dzīvojamā ēkā vai palīgēkā, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.
31. **Nosacījumi apbūvei:**
- 31.1. zemes vienības minimālā platība – 1200 kv.m.;
 - 31.2. zemes vienības minimālā fronte – 20 m;
 - 31.3. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;
 - 31.4. minimālā brīvā teritorija – 50%;
 - 31.5. maksimālais apbūves stāvu skaits – 3 stāvi;
 - 31.6. dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā – 1;
 - 31.7. būvlaide – 6 m.
32. Papildu prasības zemes vienības Nr.1 izmantošanai un apbūvei:
- 32.1. aizliegts veikt būvniecību koka vainaga projekcijas zonā (izņemot žoga izbūvi, pielāgojot risinājumu iespējami mazākas ietekmes nodrošināšanai);
 - 32.2. 10 m robežās no koka vainaga projekcijas ārējās malas atļauta tikai tāda būvniecība, par kuru būvprojekta ietvaros saņemts attiecīgās jomas eksperta pozitīvs atzinums par būvdarbu veikšanas iespējamību un piemērojamiem risinājumiem koka sakņu sistēmas aizsardzībai. Būvniecība šajā zonā nav atļauta, ja kokam noteikts dižkoka statuss.
33. Zemes vienības Nr.16 atļautā izmantošanā un nosacījumiem turpmākai īpašuma sadalei piemēro Mārupes novada teritorijas plānojuma, kas būs spēkā īpašuma sadales brīdī, noteiktās prasības, vienlaikus ievērojot šo nosacījumu 17.punktā noteikto.

4. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Zemes vienības Nr.13, Nr.14 un Nr.15

34. **Transporta infrastruktūras teritorija (TR)** ir teritorija, kas paredzēta pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai, atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 34.1.pašvaldības ielas un ceļi;
- 34.2.piebrauktuves;
- 34.3.gājēju celiņi;
- 34.4.meliorācijas sistēmas elementi.

35. Papildizmantošana: Nav.

36. Palīgizmantošana - inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

37. Nosacījumi apbūvei – nenosaka.

38. Citi nosacījumi:

38.1.Ielu kategorijas:

- 38.1.1. Kursīšu iela un Avotu iela - DIV kategorijas iela (savienojosa piekļūšanas iela);
- 38.1.2. projektētā Kurmenes iela - EV kategorijas iela (savienojosa iela).

39. Ielas platums starp ielu sarkanajām līnijām Kurmenes ielā – 14 m, paredzot divas kustību joslas, ietvi, ielas apgaismojumu un komunikāciju koridorus.

40. Brauktuves platums projektētajā Kurmenes ielā – 5.5 m, ietves platums – 1,5 m.

41. Ielu un ceļu krustojumos un pieslēgumos brauktuves noapaļojuma rādiuss 8 m.

42. Iebrauktuves platums uz dzīvojamām mājām - 4 m.

43. Kurmenes ielas apgriešanās laukums veidojams kā pagaidu risinājums līdz ielas izbūvei TIN teritorijā – 12x12m.

44. Ielu, ceļu un laukumu teritorijas izdala kā atsevišķas zemes vienības – ielām ietverot teritoriju starp sarkanajām līnijām.

45. Visām ielām un ietvēm jābūt ar cietu segumu, kas izbūvējams pēc visu pieejamo un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves ielas sarkano līniju robežās (obligāti izbūvējamās inženierkomunikācijas - elektroapgādes kabeļi, ūdensvads, kanalizācijas vads, apgaismes kabelis. Gāzes vads un elektronisko sakaru kabeļu komunikāciju tīkli nav obligāti izbūvējami).

46. Pēc ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves un pirms pievienošanās Mārupes novada centrālajai ūdensapgādes sistēmai un kanalizācijas sistēmai noslēgt līgumu par ūdensapgādes sistēmas lietošanu un kanalizācijas sistēmas lietošanu.

47. Ceļu būvprojektos jānodrošina vides pieejamības prasības un netraucētas pārvietošanās iespējas bērnu ratiņu un ratiņkrēslu lietotāju kustībai.

48. Lietus ūdeņu novadīšanai paredzēt teknes ierīkošanu starp projektēto brauktuvi un projektēto gājēju ietvi.

5.Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN)

49. Teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN) ir funkcionālā zona zemes vienības Nr.16 daļā, kas paredzēta ielas un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai, t.i. – perspektīvā savienojuma starp Kurmenes ielu un Kursīšu ielu veidošanai. TIN teritoriju neizdala kā

atsevišķu zemes vienību līdz brīdim, kad tajā tiek izbūvēta iela atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 49.1. pašvaldības iela un ceļš;
- 49.2. piebrauktuves;
- 49.3. gājēju celiņi;
- 49.4. meliorācijas sistēmas elementi.

- 50. Papildizmantošana – nenosaka.
- 51. Palīgizmantošana – inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
- 52. Līdz TIN teritorijas izbūvei atbilstoši šo Apbūves nosacījumu 49. punktā noteiktajam, TIN teritorijā atļauta tikai pagaidu izmantošana – labiekārtota ārtelpa vai lauksaimnieciskā izmantošana (bez jaunas apbūves iespējas).
- 53. Nosacījumus apbūvei – nenosaka.
- 54. Projektētās ielas kategorija – EV kategorijas iela (savienjoša iela).
- 55. Gadījumā, ja projektētās ielas izbūve tiek veikta pirms zemes vienības Nr.16 turpmākas sadales, tad ielu izbūvē atbilstoši būvprojektam un Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) zonējumā noteiktajām ielas un ceļa parametru prasībām, kā arī to veido atbilstoši grafiskās daļas kartē “Funkcionālā zonējuma, apgrūtnājumu un inženierkomunikāciju plāns” norādītajam šķēršprofilam 2-2.
- 56. Gājēju celiņu, ja tas tiek izbūvēts pirms zemes vienības Nr.16 turpmākas sadales, ja nepieciešams, pieļaujams veidot bez cietā seguma.
- 57. TIN teritorijas robežas var precizēt (ja nepieciešams), izstrādājot detālplānojumu.

6. Detālplānojuma īstenošanas kārtība

- 58. Detālplānojuma ietvaros izstrādātie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas tikai nekustamā īpašuma Kursīšu iela 27, Mārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 8076 007 0535 teritorijā un ir saistoši nekustamā īpašuma īpašniekam, lietotājam vai nomniekam, uzsākot plānoto detālplānojuma teritorijas izmantošanu.
- 59. Detālplānojuma īstenošanu un nepieciešamo būvprojektu izstrādi atbilstoši detālplānojuma risinājumiem veiks nekustamā īpašuma īpašnieks.
- 60. Detālplānojuma īstenošanas kārtība:
 - 60.1. pirmā kārtā: plānotās Kurmenes ielas projektēšana (projektā paredzot pilnu ielas izbūvi atbilstoši būvniecības normatīviem ar cieto segumu, projektu sadalot būvniecības kārtās) un izbūve ar šķembu segumu. Elektroapgādes, centralizētā ūdensvada un kanalizācijas vada, apgaismes kabeļa izbūve;
 - 60.2. otrā kārtā: detālplānojumā noteikto apbūves zemes vienību izveide. Zemes vienības reģistrēt kā patstāvīgus kadastra objektus, tai skaitā saņemt zemesgabalu adreses un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un veikt zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;
 - 60.3. trešā kārtā: ēku projektēšana un būvniecība.

61. Dzīvojamās mājas drīkst nodot ekspluatācijā tikai tad, kad tās nodrošinātas ar pieslēgumu elektroapgādei (elektroapgādes tīkli nodoti ekspluatācijā) un centralizētajiem ūdens un kanalizācijas tīkliem konkrētā apbūves gabalā.
62. Ielas izbūve ar cieto segumu un labiekārtojumu elementu (ielas apgaismojums, ietve) izbūve veicama pēc tam, kad ir veikta inženierkomunikāciju izbūve un zemes vienību apbūve.
63. Izstrādājot būvprojektus ielām, nepieciešams pieprasīt tehniskos noteikumus no Mārupes novada domes Pašvaldības īpašuma pārvaldes.
64. Vispārīgi zemes vienības Nr.13, Nr.14 un Nr.15 atsavināmas par labu pašvaldībai atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Plānoto Kurmenes ielas daļu sarkano līniju robežās (zemes vienība Nr.13), teritorijas daļas Avotu ielas un Kursīšu ielas sarkanajās līnijās (zemes vienības Nr.14 un Nr.15) izdalīt kā atsevišķas zemes vienības. Secīgi zemes vienība Nr.13 būs nododama pašvaldībai tad, kad tā būs caurbraucama (t.i., pēc ielas izbūves TIN teritorijā vai savienojuma izbūves ar esošo Kurmenes ielu), savukārt zemes vienības Nr.14 un Nr.15 nododamas pašvaldībai pievienošanai pie esošajām pašvaldības ielām.
65. Līdz zemes vienību Nr.13, Nr.14 un Nr.15 nodošanai pašvaldības īpašumā, jānodrošina detālplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošanas un caurbraukšanas funkcija.
66. Zemes vienības Nr.16 turpmāka sadale apbūvei veicama tikai izstrādājot detālplānojumu, plānošanas dokumentā vienlaikus nosakot ielas sarkanās līnijas TIN teritorijā projektētajai ielai, kā arī attiecīgi nosakot un izdalot rekreācijas teritoriju.
67. Detālplānojuma īstenošanas kārtība saistoša jaunajiem īpašumtiesību pārņēmējiem.
68. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu izbūvi), līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgta atsevišķa rakstiska vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona.
69. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienības apbūves uzsākšanai detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.
70. Detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas termiņš: līdz 2022.gada 31.decembrim

Sagatavoja: I. Andersone

Nekustamā īpašuma Kursīšu iela 27, Mārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, īpašnieki: