



## **DETĀLPLĀNOJUMS**

### **II. TERITORIJAS APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI**

Mārupē, Mārupes novadā  
zemes vienība Silnieku iela 44, kadastra apzīmējums 8076 003 2630

## 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – Nosacījumi) darbojas kā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Mārupes novada TIAN) detalizācija detālplānojuma teritorijā ietvertajā nekustamajā īpašumā Silnieku ielā 44, īpašuma kadastra nr. 80760032724, zemes vienības kadastra apzīmējums 80760032630, Mārupē, Mārupes novadā (turpmāk tekstā – Detālplānojums).
2. Nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašuma piederības maiņas.
3. Prasības, kas nav ietvertas šajos Nosacījumos, ir noteiktas Mārupes novada TIAN un Lokālplānojumā “Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”.
4. Nosacījumos ir iekļautas atsauces uz to 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.

## 2. PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI

### 2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 6.1. inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte un pēc nepieciešamības var veikt citas izpētes;
  - 6.2. meliorācijas sistēmas pārkārtošanu, iatbilstoši meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
  - 6.3. plānotās ielas iebrauktuves no Silnieku ielas puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
  - 6.4. centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve.
7. Uzsākot būvdarbus atsevišķos apbūves zemes gabalos jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Jāveic būvlaukuma sagatavošana.

### 2.2. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

8. Inženiertīklu izvietojums detālplānojuma teritorijas inženiertehniskai apgādei plānots Grafiskajā daļā „Plānoto inženiertīklu un satiksmes organizācijas plāns” :
  - 8.1. detālplānojuma teritorijā jāizbūvē centralizētās ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas infrastruktūra ar pieslēgumu Mārupes novada pašvaldības centralizētajiem tīkliem Silnieku ielā, ievērojot SIA „Mārupes komunālie pakalpojumi” izsniegtos tehniskos noteikumus;
  - 8.2. detālplānojuma teritoriju jānodrošina ar elektroapgādi, ielas apgaismojumu un lietus ūdeņu novadīšanas sistēmu, ņemot vērā attiecīgo institūciju tehniskos noteikumus;
  - 8.3. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas;
  - 8.4. detālplānojuma teritorijā papildus atļauts izbūvēt gāzapgādes un elektronisko sakaru

tīklus, ja tie ir nepieciešami plānotās apbūves nodrošināšanai.

9. Prasības lietus ūdens apsaimniekošanai:
  - 9.1. jāparedz lietus ūdeņu savākšana no ielas un detālplānojuma plānotajām apbūves teritorijām, nepieciešamības gadījumā veicot meliorācijas sistēmas pārbūvi, ar novadīšanas vietu vajējā meliorācijas grāvī;
  - 9.2. izstrādājot jaunveidojamo ielu būvprojektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana, pārkārtošana;
  - 9.3. lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai savākt speciāli izveidotās noteces akās, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību;
  - 9.4. lietus notekūdeņus no ielas brauktuves daļas drīkst novadīt un drenēt gruntī, ievērojot normatīvo aktu prasībām.
10. Prasības meliorācijas sistēmai:
  - 10.1. jā saglabā esošā koplietošanas ūdensnoteka;
  - 10.2. ja nepieciešams, atļauta meliorācijas drenu, pārbūve un pārkārtošana, saglabājot dabīgo noteci un vienoto noteces sistēmu detālplānojuma teritorijā;
  - 10.3. ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 5m no ūdensnotekas kroles (augšmalas).
11. Inženiertīklu risinājumus un izvietojumu, tostarp ūdensapgādes un kanalizācijas, jāprecizē būvniecības dokumentācijas izstrādes laikā.
12. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroloģisko stāvokli.

### **2.3. PIEKĻŪŠANAS UN UGUNSDROŠĪBAS NOTEIKUMI**

13. Jaunās ielas, kuras noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, nodrošina piekļuvi pie visām plānotajām zemes vienībām un ēkām detālplānojuma teritorijā.
14. Ielas šķērsprofili ir noteikti detālplānojuma grafiskā daļā. Ielas būvprojektā jeb būvniecības dokumentācijā šķērsprofils tiek precizēts, atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem un ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.
15. Attālumi starp ēkām un būvēm jānosaka saskaņā ar ugunsdrošības prasībām. Jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo būvju projektēšanas būvnormatīviem. Piebrauktuves un caurbrauktuves platums nedrīkst būt mazāks par 3,5 m.
16. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta personāls brīvi un pietiekami droši piekļūst ugunsgrēka vietai.
17. Jauno ielu, tikai 12m ielu sarkano līniju koridora robežās, atļauta īslaicīgas novietošanas autostāvvietu “kabatu” ierīkošana, ja tas netraucē transporta plūsmas organizēšanu. Projektējot autostāvvietu “kabatas”, jāņem vērā plānoto piebrauktuves izvietojums.

### **2.4. PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN PUBLISKAJAI ĀRTELPAI**

18. Apbūves zemes gabalos labiekārtojuma elementu izvietojums jānosaka ēku būvniecības ieceres dokumentācijā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
19. Būvniecības procesa laikā nodrošināt labvēlīgus apstākļus saglabājamiem kokiem, lai netiktu ietekmēti to augšanas apstākļi. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, plānot zemes uzbēršanu ne vairāk par 30 cm koku sakņu rajonā. Konkrēti koku

aizsardzības pasākumi jāparedz būvprojekta risinājumos, izstrādājot darba organizācijas projekta daļu.

20. Atsevišķu iekārtu izbūve (ģeneratori, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēmu bloki) jāveic tādā veidā, tā, lai to izskats un trokšņa līmenis netraucētu kaimiņus.
21. Āra apgaismojumam jābūt izvietotam tā, lai tas netraucētu kaimiņus.

## **2.5. PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI**

22. Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro universālā dizaina principi, nodrošinot teritorijas pieejamību cilvēkiem ar funkcionāliem un kustību traucējumiem.

## **2.6. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI**

23. Detālplānojumā ir noteikts orientējošais ēkas novietojums katrā no izveidotajām jaunajām zemes vienībām, bet būvju izvietojums zemes gabalā jānosaka būvniecības ieceres dokumentācijā, pēc iespējas objektu iekļaujot esošajā ainavā, ielas apbūves ainavas raksturā, uzlabojot vietas vizuālo tēlu.
24. Ēku projektēšanā un būvniecībā maksimāli jāievēro ēku energoefektivitātes standarti un ieteikumi, t.sk. ēku telpu plānojumam, izmantotajiem materiāliem un būvniecības kvalitātei.
25. Eelektroenerģijas nodrošināšanai paredzētie solārie paneļi jāintegrē ēkas kopējā arhitektūrā.

## **2.7. AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

26. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un teritorijas plānojuma prasībām. Esošās aizsargjoslas atbilstoši mēroga noteiktībai ir grafiski attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas pašreizējā izmantošana", bet plānotās aizsargjoslas, t.sk. jaunveidojamo ielu sarkanās līnijas - grafiskās daļas plānā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”:
  - 26.1. ekspluatācijas aizsargjosla – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošībasnodrošināšanai tālās ietekmes zona (visa teritorija);
  - 26.2. ekspluatācijas aizsargjosla - ap meliorācijas būvēm un ierīcēm lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – ūdensnotekas abās pusēs 5m attālumā no ūdensnotekas kroles;
  - 26.3. ekspluatācijas aizsargjosla – ielas sarkanā līnija (saskaņā ar grafiskās daļas plānu „Teritorijasplānotā (atļautā) izmantošana”).
27. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka pēc to izbūves un nodošanas ekspluatācijā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar izpilduzmērījumiem.
28. Izvietojot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, jāievēro minimālā būvlaide 6m attālumā no ielas sarkanās līnijas.
29. Gar saglabājamiem novadgrāvjiem detālplānojuma teritorijā papildus jāievēro noteiktā meliorācijas būves ekspluatācijas josla un nosacījums, ka ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 5m novadgrāvju kroles (augšmalas).

## **2.8. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA**

30. Detālplānojuma teritorijā plānotā zemes vienību dalīšana jāveic atbilstoši detālplānojuma risinājumiem, kas noteikti detālplānojuma grafiskā daļā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Zemes ierīcības projekts”.
31. Detālplānojuma teritorijā atļauta divu blakus esošu plānoto zemesgabalu apvienošana vai robežu pārkārtošana, neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ja tiek ievēroti pārējie detālplānojuma nosacījumi.
32. Zemes ierīcību un jaunu zemes vienību veidošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pakārtā, nodrošinot fiziskas un juridiskas piekļuves iespēju no jauna reģistrētajai vai reģistrētajām zemes vienībām. Katras kārtas ietvaros ierīkojot pagaidu apgriešanās laukumu strupceļa galā, ja ielas izbūve tiek realizēta pa kārtām.
33. Jaunveidojamo zemes vienību adresācija nosakāma, ņemot vērā detālplānojuma teritorijā plānotos ielu nosaukumus.

## **3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA**

34. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana jānosaka saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”.

### **3.1. PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAI (DzS)**

35. Nolūks, kādā atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Savrupmājuapbūves teritorijā DzS, ir savrupmājas, dvīņu mājas.
36. Atļautā izmantošana. Savrupmāju apbūves teritorijas primārā izmantošana:
  - 36.1. savrupmājas;
  - 36.2. dvīņu mājas.
37. Palīgizmantošana:
  - 37.1. saimniecības ēkas, pirts, garāža, noliktava;
  - 37.2. siltumnīcas;
  - 37.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
38. Apbūves parametri:
  - 38.1. zemes gabala platība – 1200 m<sup>2</sup> ( pieļaujama platības korekcija 5% robežās);
  - 38.2. maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
  - 38.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
39. Maksimālais stāvu skaits un augstums:
  - 39.1. dzīvojamai apbūvei – 3 stāvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 12 m;
  - 39.2. saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.
40. Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.

### **3.2. PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAI (TR)**

41. Teritorijā atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:
  - 41.1. transporta lineārās infrastruktūras būves – piebrauktuves, autostāvvietas, gājēju ceļš, velosipēdistu ceļš, vietējas nozīmes iela, pašvaldības iela vai ceļš, komersantu ceļš;
  - 41.2. ielas ainavu veidojošie apstādījumi;
  - 41.3. meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves (meliorācijas grāvis).
42. Palīgizmantošana:
  - 42.1. inženierbūves (virszemes un pazemes inženiertīkli, cauruļvadi, kabeli utml.).
  - 42.2. ceļa zīmes un citi transporta organizācijas tehniskā aprīkojuma līdzekļi un to elementi izvietojami neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.
43. Jaunveidojamās ielas kategorija:
  - 43.1. Plānotā iela A – EV kategorijas iela;
  - 43.2. Plānotā iela B – EVI kategorijas iela;
44. Pieslēgumu veidošana pie EV kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20m no krustojuma (no ielas ass līnijas), bet pieslēgumu veidošana pie EVI kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 10 metriem no krustojuma (no ielas ass līnijas).
45. Katrai savrupmājai paredzēta vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.
46. Dvīņu māju apbūves gadījumā atļauts ierīkot divus nekustamā īpašuma pieslēgumus pie ielas, ievērojot noteiktos minimālos attālumus no ielu krustojumiem, nodrošinot ne mazāk kā 20m attālumu līdz kaimiņu īpašuma pieslēgumam.
47. Jaunveidojamo ielu izbūves prasības:
  - 47.1. EV kategorijas ielas posmā - ielas platums starp sarkanajām līnijām – 12m;
  - 47.2. EVI kategorijas ielas posmā - ielas platums starp sarkanajām līnijām – 9m;

#### **4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS**

48. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas.
49. Detālplānojumu atļauts realizēt pa kārtām. Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta:
  - 49.1. 1. posms - jāizbūvē nepieciešamie inženiertehniskās apgādes tīkli, objekti jaunveidojamās ielas sarkano līniju koridora robežās. Inženiertīklu izbūves secība jāprecizē būvprojektēšanas laikā, ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi;
  - 49.2. 2. posms - jāveic jaunās ielas izbūve ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemesgabaliem, kā arī jāierīko pagaidu apgriešanās laukums strupceļa galā, ja ielu izbūve tiek realizēta pa kārtām;
  - 49.3. 3.posms – inženierkomunikāciju un ielu nodošana ekspluatācijā;
  - 49.4. 4. posms - detālplānojuma teritorijā jāveic atsevišķo zemes vienību zemes ierīcības un zemes gabalu mērniecības darbi, t.sk. izveidojot atsevišķas zemes vienības jauno ielu sarkano līniju robežās; uzsāk ēku būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi.
50. Projektēto inženiertīklu un ielas izbūvi jāveic saskaņā ar izstrādātiem un pastāvošā

kārtībā apstiprinātiem būvprojektiem, zemesgabala īpašniekam nodrošinot nepieciešamo finansējumu un apsaimniekošanu.

51. Ielas brauktuves ierīkošana ar cieto segumu, gājēju ietvju izbūve un apgaismojuma ierīkošana (apgaismes stabu uzstādīšana) jāveic pēc nepieciešamo pazemes inženiertīklu izbūves.
52. Detālpārplānojuma teritorijā plānotās ielas ir koplietošanas ielas, kas nodrošina piekļuvi pie visām piegulošajām zemes vienībām. Pēc caurbraucamo ielu izbūves pilnā apjomā, tās nododamas pašvaldības īpašumā un apsaimniekošanā.
53. Pēc meliorācijas pārkārtošanas projekta īstenošanas jāveic datu aktualizācija meliorācijas valsts kadastrā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
54. Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides.
55. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc. Būvgruži ir jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā, no kura būvniecības darbu laikā būvgruži tiek regulāri un bez kavēšanās iztukšoti.
56. Detālpārplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.
57. Detālpārplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un divu gadu laikā pēc noteiktā termiņa beigām tas nav pagarināts.