

**DETĀLPLĀNOJUMS**  
**NEKUSTAMO ĪPAŠUMU**  
**TĪRAINĒ, MĀRUPES PAGASTĀ, MĀRUPES**  
**NOVADĀ**

**“OLĪVAS”**

kadastra Nr. 8076 008 0075  
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu  
8076 008 0075

un

**“LIESMAS A”**

kadastra Nr. 8076 008 0158  
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu  
8076 008 0158

**1.REDAKCIJA**

Detālplānojuma projekta  
izstrādes vadītājs:

Mārupes novada teritorijas plānotāja  
Svetlana Buraka  
e-pasts: [svetlana.buraka@marupe.lv](mailto:svetlana.buraka@marupe.lv)

Detālplānojuma  
izstrādātājs:

SIA "MC Risinājumi"  
Reģ. Nr. 40103854865  
sertificēta zemes ierīkotāja Sanita Šķēle  
e-pasts: [info@mercentrs.lv](mailto:info@mercentrs.lv)

Pasūtītājs:

SIA “ARRE NAMI”  
Reģ. Nr. 40203146533  
pārstāvis Arvīds Rencis  
e-pasts: [ciecerciems@inbox.lv](mailto:ciecerciems@inbox.lv)

## DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

SĒJUMS	SATURS	
<b>I</b>	I.PASKAIDROJUMA RAKSTS	Detālpļānojuma izstrādes pamatojums
		Esošās situācijas apraksts
		Detālpļānojuma risinājumi
	II. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	Vispārīgā informācija
		Prasības visā detālpļānojuma teritorijā
		Detālpļānojuma īstenošanas kārtība
		Atsevišķu funkcionālo teritoriju izmantošanas nosacījumi
	III. GRAFISKĀ DAĻA	A01 Teritorijas pašreizējā izmantošana
		A02 Teritorijas plānotā izmantošana
		A03 Transporta shēma
		A04 Adresācijas shēma
		A05 Elektroapgādes nodrošinājuma shēma
		A06 ŪKT, DR tīklu izvietojuma shēma
		A07 Gāzes apgādes shēma
		A09 Elektronisko sakaru tīklu izvietojuma shēma
		A10 Zemes ierīcības plāns
<b>II</b>		Pārskats par detālpļānojuma izstrādi
	Lēmums par detālpļānojuma izstrādes uzsākšanu	
	Paziņojums par detālpļānojuma izstrādes uzsākšanu	
	Paziņojumi robežojošo īpašumu īpašniekiem par detālpļānojuma izstrādes uzsākšanu	
	Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti	
	Topogrāfiskais plāns	
	Institūciju nosacījumi detālpļānojuma izstrādei	
	Atzinumi	
	Ziņojums par detālpļānojuma izstrādes laikā saņemtajiem ierosinājumiem	

## LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

- CSP Centrālā statistikas pārvalde
- IAS ilgtspējīgas attīstības stratēģija
- LĢIA Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūra
- LIZ lauksaimniecībā izmantojamā zeme
- LVĢMC Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs
- TAPIS Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma
- TIAN teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
- TP teritorijas plānojums
- VZD Valsts zemes dienests
- ZMNĪ Valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”
- MK Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi
- NĪ nekustamais īpašums
- NĪLM nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
- ŪKT ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli
- DP detālpļānojums

# DETĀLPLĀNOJUMA 1. SĒJUMS

## II. DAĻA

### TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

#### SATURS:

<b>VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA</b>	25
<b>PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ</b>	25
3.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA, APBŪVES PLATĪBA UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMU NOTEIKŠANA	25
3.2. ZEMES LIETOJUMA VEIDA MAIŅA	25
3.3. ARHITEKTONISKIE RISINĀJUMI UN BŪVLAIDE	26
3.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI UN STĀVVIETĀM	26
3.5. LABIEKĀRTOJUMA UN VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANA	26
3.6. TERITORIJAS APSAIMNIEKOŠANAS KĀRTĪBA	26
3.7. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS INFRASTRUKTŪRAS NODROŠINĀJUMS	27
<b>DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA</b>	28
4.1. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTAS	28
<b>ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI</b>	29
5.1. PRASĪBU PRECIZĒJUMS SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAI (DZS)	29
5.2. PRASĪBU PRECIZĒJUMS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI (TR)	30

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

Detālplānojumā iekļautie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

Tie ir izstrādāti saskaņā ar Mārupes novada TIAN, un tos precizē detālplānojuma teritorijai.

Gadījumos, kuros detālplānojuma TIAN nav definētas teritorijas izmantošanas prasības, ir piemērojamas Mārupes novada TIAN un citos saistošajos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

## PRASĪBAS VISĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ

### 3.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA, APBŪVES PLATĪBA UN LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMU NOTEIKŠANA

Detālplānojuma teritorijā zemes vienības veidot saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Zemes ierīcības projekts”.

Gadījumā, ja zemes ierīcība netiek veikta saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas “Zemes ierīcības projekts” risinājumiem vai arī tie tiek grozīti, ievērojamas Mārupes novada TIAN prasības attiecībā uz jaunu zemes vienību veidošanu.

### 3.2. ZEMES LIETOJUMA VEIDA MAIŅA

Līdz detālplānojuma realizācijai tā teritorijā ir noteikts NĪLM – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (NĪLM kods: 0101).

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu “Zemes ierīcības projekts” paredzēts noteikt divus jaunus NĪLM:

- individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (NĪLM kods: 0601);
- zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (NĪLM kods: 1101).

Detālplānojuma ietvaros izstrādātais zemes ierīcības projekts var tikt grozīts tiktāl, kamēr tas nav pretrunā ar detālplānojuma TIAN un Mārupes novada TP noteikumiem, un var tikt grozīti arī plānotie NĪLM un to platības detālplānojuma teritorijā.

### **3.3. ARHITEKTONISKIE RISINĀJUMI UN BŪVLAIDE**

Detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma. Ieteicamais ielas šķērsprofils" norādīts iespējamais apbūves izvietojums un telpiskais risinājums, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Tāpat attēlota noteiktā būvlaide un apbūves līnija, kurām noteikts attālums:

- būvlaidei – 6 m no sarkanās līnijas gar Sauliešu, Zirgu, Olīvu un Viskalnu ielām un gar apgriešanās laukumu, kur paredzēta ielas infrastruktūras izvietošana;
- apbūves līnijai – 4 m līdz blakus esošajai zemes vienībai.

Lai veidotu vienotu dzīvojamā kvartāla stilu, projektētajās zemes vienībās var veidot vienotus apstādījumus gar zemes vienību robežu (t. i. ainaviski saskaņotu zaļo zonu privātīpašuma teritorijā, gar projektējamo ielu sarkanajām līnijām). Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai piegulošās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

Ēku fasāžu, jumtu, notekcauru krāsojuma un uzturēšanas prasības saskaņā ar pašvaldībā spēkā esošiem saistošajiem noteikumiem:

- fasāžu krāsojumā izmanto toņus, kas harmonē ar esošajā apbūvē raksturīgajām krāsām un nerada krāsu kontrastu ar tām. Rekomendējams izmantot silto toņu paletes, kuras var savstarpēji kombinēt;
- kontrastējošos toņus var krāsot fasādes detaļas.
- vairāku toņu kombināciju gadījumā izmantot ražotāja rekomendētos toņu salikumus.

### **3.4. PRASĪBAS TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAI UN STĀVVIETĀM**

Apgriešanās laukuma šķērsprofilu detālplānojuma teritorijā veidot saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plāna (A02) "Teritorijas plānotā izmantošana" attēlotajiem konceptuālajiem risinājumiem, kurus precizē būvprojekta ietvaros. Nepieciešamo autostāvvietu skaitu detālplānojuma teritorijā nodrošināt katras projektētās zemes vienības ietvaros.

### **3.5. LABIEKĀRTOJUMA UN VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANA**

Veidojot apstādījumus, aizliegta invazīvu un ekspansīvu augu sugu izmantošana.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt speciālus pasākumus un aprīkojumu vides pieejamības nodrošināšanai atbilstoši Mārupes novada TIAN prasībām un vispārējiem universālā dizaina principiem (piemēram, ielas bortakmeņu pazeminājumi u. tml.).

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai piegulošās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

### **3.6. TERITORIJAS APSAIMNIEKOŠANAS KĀRTĪBA**

Nemot vērā, ka gandrīz visu detālplānojuma teritoriju veidos privātīpašumi, plānotās apbūves un detālplānojuma teritorijas apsaimniekošanu turpmāk nodrošina par teritorijas īpašnieku līdzekļiem neatkarīgi no pašvaldības.

Detālplānojuma īstenotājs tam piederošo izbūvēto ielu efektīvai apsaimniekošanai, kārtības nodrošināšanai pēc saviem ieskatiem un bez pašvaldības kā ielas lietošanas tiesību aprobežojuma noteicējas piekrišanas ir tiesīgs apsaimniekot, uzturēt, apzaļumot, remontēt izbūvētās ielas, ievērojot Latvijas Republikas tiesību aktu prasības, kā arī realizēt citas nepieciešamās darbības izbūvēto ielu uzturēšanai un tehniskā stāvokļa saglabāšanai.

### **3.7. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN INŽENIERTEHNISKĀS INFRASTRUKTŪRAS NODROŠINĀJUMS**

Inženierkomunikāciju izbūvi īsteno saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu inženierkomunikāciju izvietojuma shēmām, ko precizē attiecīgo būvprojektu ietvaros.

Visā detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.

Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts īstenojot pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina konkrētās apbūves teritorijas vai objekta būvniecības procesa īstenošanas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

- nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte;
- ģeotehniskā izpēte un, ja nepieciešams, hidrometeoroloģiskā izpēte; meliorācijas sistēmas pārkārtošana, izstrādājot meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
- plānotās iebrauktuves no Sauliešu ielas puses izbūve, nodrošinot piekļuvi teritorijai, sākotnēji ar grants segumu;
- komunikāciju tīklu izbūve.

Detālplānojuma īstenošanu uzsākt ar jaunizveidojamo ielu un komunikāciju izbūvi. Detālplānojuma teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas rezultātā nedrīkst pasliktināt blakus esošo zemes vienību stāvokli, t. sk. hidroloģisko režīmu.

Uzsākot būvdarbus:

1. izbūves laikā paredz darbu veikšanā izmantoto pievedceļu uzturēšanu, nepasliktinot to tehnisko stāvokli. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem;
2. apbūves tehniskā projekta ietvaros jāizvērtē apbūves zemes vienībā esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai. Nepieciešamības gadījumā iespējamās teritorijas gruntsūdens pazemināšanas vai nosusināšanas pasākumus izvērtē un nosaka saskaņā ar meliorācijas sistēmas būvniecības dokumentāciju.

Zemes vienību apbūvi uzsākt ar visām plānoto ēku ekspluatācijai nepieciešamo inženierinfrastruktūru.

## DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

### 4.1. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTAS

Detālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

Detālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaikus vai pa kārtām. Detālplānojuma risinājumi nosaka detālplānojuma īstenošanas galveno būvniecības posmu secību un apjomu, bet īstenošanas kārtu savstarpējā secība var tikt mainīta.

**1. kārtā** ( inženiertehniskā izpēte un projektēšana):

- 1.1. veic teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu;
- 1.2. izstrādā elektrības, ŪKT projektus un ielu izbūves būvprojektus;
- 1.3. izstrādā meliorācijas sistēmas pārbūves projektu;
- 1.4. veic plānoto projektu saskaņošanu, saņemot būvatļauju.

Inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojektēšanas laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.

Plānotais kārtas izpildes termiņš – 6 mēneši.

**2. kārtā** (izbūve):

- 2.1. izbūvē jaunveidojamās ielas sarkano līniju robežās;
- 2.2. izbūvē inženiertehniskās apgādes tīklus (elektroapgāde, lietus ūdens atvades sistēma, sadzīves kanalizācijas tīkli, ūdensvads);
- 2.3. izbūvē meliorācijas sistēmu.

Ja iepriekš minēto būvju būvniecību un nodošanu ekspluatācijā paredzēts veikt kārtās, kārtu dalījumam ir jābūt norādītam būvprojektos. Katrai nākamajai izbūves kārtai jābūt saistītai ar iepriekš izbūvēto kārtu.

Plānotās ielas izbūvē pa kārtām tādā apjomā, kas nepieciešams konkrētās apbūves kārtas īstenošanai. Jaunveidojamo ielu izbūvi realizē ar grants vai šķembu segumu, lai nodrošinātu piebraukšanu pie visiem plānotajiem apbūves zemes vienībām, kā arī ierīko pagaidu apgriešanās laukumu.

Ielu apgaismojums un ietves izbūvējamas ne vēlāk par ielas izbūvi ar cieto segumu.

Detālplānojuma īstenotājs nodrošina ārējās elektroapgādes izbūvi līdz stadijai, kas nodrošina apbūves zemes vienības ar elektrības pieslēguma iespēju bez papildu elektrolīniju vai transformatora apakšstacijas izbūves.

Plānotais kārtas izpildes termiņš – 10 mēneši.

**3. kārtā** (nodošana ekspluatācijā):

- 3.1. izbūvēto būvju nodošana ekspluatācijā.

Plānotais kārtas izpildes termiņš – 4 mēneši.

**4. kārtā** (jaunu kadastra objektu veidošana):

- 4.1. jaunu zemes vienību izveide un nekustamo īpašumu formēšana.

Pašvaldības dome lēmu par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piešķiršanu no jauna izveidojamām zemes vienībām pieņem pēc izbūvēto ārējo elektroapgādes tīklu, lietus ūdens atvades sistēmas, kanalizācijas, ūdensvada un ielu posmu, kas nodrošina piekļūšanu līdz



atdalāmajām apbūvei paredzētām zemes vienībām, ekspluatācijā pieņemšanas akta parakstīšanas.

Izveidojot jaunas apbūves zemes vienības, līdz brīdim, kad detālplānojuma ietvaros izbūvētās ielas ir atsavinātas pašvaldībai, detālplānojuma īstenotājam ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina, nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1 panta regulējumu;

4.2. detālplānojuma ietvaros izbūvētās ielas atsavināšana par labu pašvaldībai.

Plānotais kārtas izpildes termiņš – 4 mēneši.

Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs ir:

- detālplānojuma realizācijas finansētājs;
- uzbūvēto inženierkomunikāciju un ielu infrastruktūras apsaimniekotājs līdz brīdim kamēr tās tiek atsavinātas par labu pašvaldībai.

Detālplānojuma realizācijas termiņš 2 (divi) gadi.

## ATSEVIŠĶU FUNKCIONĀLO TERITORIJU IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

### 5.1.Prasību precizējums savrupmāju apbūves teritorijai (DzS)

#### **Funkcionālā apakšzona: DzS**

Savrupmāju apbūves teritorijas 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.

**Precizējums attiecināms:** uz projektētās zemes vienībām Nr. 1 – Nr. 12.

**Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība:** dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas, vienas vai divu ģimeņu), dvīņu mājas, rindu mājas un vasarnīcas, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

#### **Nosacījumi apbūvei**

Zemes vienības minimālā platība – 0,12 ha (1200 m<sup>2</sup>)

Dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.

Maksimālais stāvu skaits un augstums:

dzīvojamai apbūvei – 3 stāvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 10,5 m;

saimniecības ēkai – 1 stāvs, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei – 6 m.

Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 40%;

Zemes vienības minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 50%;

#### **Citi nosacījumi**

Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.

Par apstādījumu kopšanu zemes vienībai piegulošās ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei ir atbildīgs konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks.

## **5.2. Prasību precizējums transporta infrastruktūras teritorijai (TR)**

### **Funkcionālā apakšzona: TR**

Transporta infrastruktūras teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transporta līdzekļu, velosipēdu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

**Precizējums attiecināms:** uz projektēto zemes vienību Nr. 13 – Nr. 16.

**Atļautā izmantošana ir šādu būvju būvniecība un izmantošana:** pašvaldības ielas un ceļi, komersantu ceļi, piebrauktuves, laukumi, veloceļi, gājēju ielas un ceļi, meliorācijas sistēmas elementi.

Palīgizmantošana: inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti (virszemes un pazemes inženiertīkli, cauruļvadi, kabeļi u. tml.).

### **Nosacījumi apbūvei**

Zemes vienības minimālā platība – nav noteikta.

### **Citi nosacījumi**

Jaunveidojamās ielas kategorija: EV.

Pieslēgumu veidošana pie EV kategorijas ielas brauktuves pieļaujama ne tuvāk par 20 metriem no krustojuma. Katrai savrupmājai paredzēt ne vairāk kā vienu pieslēgumu pie ielas.

Izbūvējot jāparedz cietais segums.

Ceļa zīmes un citi labiekārtojuma elementi izvietojami joslās (apstādījumu josla, elementu josla), neradot šķēršļus gājējiem un velobraucējiem.

Detālpilnvarotāja  
izstrādātājs:

SIA "MC Risinājumi"  
sertificēta zemes ierīkotāja Sanita Šķēle

Pasūtītājs:

SIA "ARRE NAMI"  
Arvīds Rencis