

Nekustamā īpašuma

“Zvaigznāji”

Vētras, Mārupes pagastā,

Mārupes novadā

KADASTRA NUMURS 8076 012 0736

DETĀLPLĀNOJUMS

1.sējums

Izstrādes vadītāja:

Mārupes novada pašvaldības
Attīstības un plānošanas nodaļas
Vadītājas vietniece

Detālplānojuma izstrādātājs:

SIA "Detālplānojumi SB"
Reģ.Nr. LV40203081595
Jelgavas iela 4A - 15, Līvberze,
Līvberzes pag., Jelgavas nov., LV-3014

Nekustamā īpašuma
“Zvaigznāji”
Vētras, Mārupes pagastā,
Mārupes novadā

KADASTRA NUMURS 8076 012 0736

DETĀLPLĀNOJUMS

1.sējums

Pasūtītājs: SIA “BALTIC SUPPORT SERVICE”

Izstrādātājs: SIA “Detālplānojumi SB”

2022

II daļa

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. NOSACĪJUMU LIETOŠANA

1. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi attiecas uz visu detālplānojuma teritoriju nekustamajam īpašumam "Zvaigznāji", Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 8076 012 0736).
2. Spēkā ir visi zemāk noteiktie apbūves nosacījumi, pārējie apbūves nosacījumi, saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, ciktāl tie nav precizēti šajos detālplānojuma apbūves nosacījumos, kā arī saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošana, izmantošanas un apbūves noteikumi", ciktāl tie nav pretrunā ar Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2. SAVRUPMĀJU TERITORIJAS (DzS)

Zemes vienība Nr.1

3. Zemes vienība noteikta kā **Labiekārtota publiskā ārtelpa**, ierobežojot DzS zonā atļauto apbūvi saskaņā ar zemāk norādīto atļauto izmantošanu.
4. **Definīcija:**
Labiekārtota publiskā ārtelpa nozīmē sabiedrībai brīvi pieejamas teritorijas, laukumi, parki, skvēri, kas bez ierobežojumiem pieejami sabiedrībai neatkarīgi no īpašuma piederības.
5. **Atļautā izmantošana:**
 - 5.1. Labiekārtota publiskā ārtela (apstādījumi, atpūtas vietas, sporta laukumi u.tml.)
6. **Apbūves nosacījumi:**
 - 6.1. Minimālā platība: kā noteikts detālplānojuma ;
 - 6.2. Maksimālais apbūves blīvums: 10%;
 - 6.3. Minimālā brīvā teritorija: 50%;
7. **Citi nosacījumi:**
 - 7.1. Zemes vienība nav iežogojama;
 - 7.2. Zemes vienībā pret savrupmāju apbūves teritorijām, jāizveido divpakāpju apstādījumu zona.

Zemes vienības Nr.2-34

8. Definīcija:

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS) nozīmē teritorijas izmantošanu, 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.

9. Atļautā izmantošana:

9.1. Primārā izmantošana:

9.1.1. Savrupmājas (vienas ģimenes dzīvojamā māja),

9.1.2. Dvīņu mājas (bloķēta divu ģimeņu dzīvojamo māja) – tikai zemes vienībās Nr. 2–15; 17; 19; 22; 23; 26; 27; 30; 31; 34.

9.2. Papildizmantošana:

9.2.1. Vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekti – tikai zemes vienībās Nr. 2; 34.

9.3. Palīgizmantošana:

9.3.1. Saimniecības ēkas,

9.3.2. Siltumnīcas.

10. Apbūves nosacījumi:

10.1. Minimālā platība: 1200 m²;

10.2. Minimālā fronte: 20m;

10.3. Maksimālais apbūves blīvums: 40%;

10.4. Minimālā brīvā teritorija: 50%;

10.5. Būvlaide: 6m;

10.6. Minimālais apbūves līnijas attālums:

10.6.1. no blakus esošās zemes vienības robežas līdz tuvākajai virszemes būvei – 4m;

10.6.2. no koplietošanas ūdensnotekas krants – 10m (sagrīt ar ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000));

10.6.3. no susinātājgrāvja krants – 5m (sagrīt ar ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000)).

10.7. Zemes vienībā atļauts izvietot vienu savrupmāju, vai dvīņu māju (tikai zemes vienībās Nr. 2–15; 17; 19; 22; 23; 26; 27; 30; 31; 34), vai ēku vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objektam (tikai zemes vienībās Nr. 2; 34) un palīgizmantošanas būves, nepārsniedzot maksimālo apbūves blīvumu;

10.8. Maksimālais apbūves stāvu skaits: 3 stāvi.

11. Citi nosacījumi:

- 11.1. Ēku perspektīvās novietnes un projektējamās iebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamās ēku tehniskajos būvprojektos.
- 11.2. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc inženiertehniskās sagatavošanas, ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves, un pēc apbūves zemes vienību izdalīšanas.
- 11.3. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektam jāparedz piebrauktuves ar divām kustības joslām un ietvi.
- 11.4. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektam autostāvvietu skaitu nosaka atbilstoši Latvijas valsts standarta prasībām. Ievēro minimālo autostāvvietu skaitu, ja tirdzniecības zāles platība ir lielāka par 200m² - uz katrām 25m² tirdzniecības platības paredz vismaz vienu autostāvvietu. Autostāvvietas paredzamas zemes vienības robežās.
- 11.5. Zemes vienības, kurās atļauta tirdzniecības vai pakalpojumu objektu būvniecība, ieteicams norobežot ar blīviem koku vai krūmu stādījumiem.
- 11.6. Žogi:
 - 11.6.1. Žoga novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo ar pašvaldības institūcijām.
 - 11.6.2. Apbūvei paredzētās zemes vienības atļauts iežogot atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, ņemot vērā nosacījumus:
 - 11.6.2.1. ielas (ceļa) pusē pa sarkano līniju, ja sētu nav iespējams izvietot pa sarkano līniju, tā būvējama zemes vienībā blakus sarkanajai līnijai;
 - 11.6.2.2. stūra zemes vienībās - pa redzamības trīsstūriem;
 - 11.6.2.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām - pa ekspluatācijas aizsargjoslu robežām. Ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijās atļauts izvietot pagaidu, vieglās konstrukcijās žogus, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja, ūdensnotekas krants;
 - 11.6.2.4. pārējos gadījumos – pa īpašuma robežu.
 - 11.6.3. Žogi jāizbūvē tā, lai nodrošinātu esošo inženierbūvju apkalpošanu. Vietās, kur atrodas virszemes inženierbūves, žogus jāveido „kabatas”.

3. AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS OBJEKTU TERITORIJAS (TR) Zemes vienības Nr.35-42

12. Definīcija:

Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas TR ir paredzētas valsts ceļu, pašvaldības ielu un ceļu tīkla elementu un inženierkomunikāciju izvietošanai.

13. Atļautā izmantošana:

- 13.1. Pašvaldības iela un ceļi;
- 13.2. Piebrauktuves;
- 13.3. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

14. Apbūves nosacījumi:

- 14.1. Ielas labiekārtojuma elementu (ielas telpu veidojošos apstādījumus, kokus) un nepieciešamo ceļa zīmju novietojumu jāparedz ielu tehniskajā būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā.
- 14.2. Piebraukšana jaunveidojamām zemes vienībām paredzēta no projektējamās Zvaigznāju ielas.
- 14.3. Projektējamās Zvaigznāju ielas parametri jaunveidojamai zemes vienībai Nr. 36:
 - 14.3.1. EV kategorijas iela;
 - 14.3.2. sarkanās līnijas – 12 m;
 - 14.3.3. brauktuve ar cieto segumu – 5.5 m;
 - 14.3.4. gājēju celiņš ar cieto segumu – 1.6 m;
 - 14.3.5. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 40cm platumā).
- 14.4. Projektējamās Zvaigznāju ielas parametri jaunveidojamām zemes vienībai Nr. 37-41:
 - 14.4.1. EVI kategorijas iela;
 - 14.4.2. sarkanās līnijas – 10 m;
 - 14.4.3. brauktuve ar cieto segumu – 5.5 m;
 - 14.4.4. lietus notekūdeņu novadīšana ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā brauktuves malās (20cm dziļumā un 40cm platumā);
 - 14.4.5. ielas beidzas ar apgriešanās laukumiem 12x12m.
- 14.5. Projektējamās Ziedoņkalnu ielas parametri jaunveidojamai zemes vienībai Nr. 42:
 - 14.5.1. CVI kategorijas iela;
 - 14.5.2. sarkanās līnijas – 13.75-16.33 m (saskaņā ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprinātā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. - 2026.gadam risinājumiem);
 - 14.5.3. brauktuve ar cieto segumu – 6 m (var tikt precizēts, ja ar jaunu Mārupes novada teritorijas plānojumu projektējamai ielai kopumā tiek noteikts citādi);
 - 14.5.4. gājēju celiņš ar cieto segumu – 2.1 m;
 - 14.5.5. lietus notekūdeņu novadīšana uz blakus esošo grāvi, veidojot brauktuves slīpumu uz grāvja pusi;
 - 14.5.6. ielas savienojamībai ar blakus nekustamo īpašumu projektējamo ielu - veidojami grāvju šķērsojumi:
 - 14.5.6.1. ielas galā pie blakus esošā nekustamā īpašuma "Roņu iela 23" (kadastra apzīmējums 8076 012 0983), veidojams grāvja šķērsojums;
 - 14.5.6.2. ielas galā pie blakus esošā nekustamā īpašuma "Gaiļi-1" (kadastra apzīmējums 8076 012 0682) pieļaujams pagaidu risinājums

– pagaidu apgriešanās laukums, ja līdz būvprojekta izstrādei teritorijā nav apstiprināts detālplānojums īpašuma sadalei.

15. Citi nosacījumi:

- 15.1. Projektējamās iebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamās ēku tehniskajos būvprojektos.
- 15.2. Jaunveidojamā zemes vienība Nr.35 pievienojama pie pašvaldības Rožu ielas.
- 15.3. Ziedoņkalnu ielas izbūves gadījumā, jaunveidojamās zemes vienības Nr.42 īpašniekam nav tiesību nesaskaņot caurtekas un ielas savienojuma ar blakus īpašumiem, izbūves risinājumu, ja tas atbilst apbūves noteikumiem.

4. AIZSARGJOSLAS UN CITI APGRŪTINĀJUMI

16. Saistībā ar detālplānojuma risinājumiem detālplānojumā ietvertajā teritorijā, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem, tiek noteikti nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi:

- 16.1. navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona (7312070202);
- 16.2. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (7311041000);
- 16.3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam (7312010101);
- 16.4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (7312010300);
- 16.5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201);
- 16.6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu (7312050300);
- 16.7. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100);
- 16.8. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (7312030100).

17. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi noteiktajās aizsargjoslās noteikti un ievērojami saskaņā ar "Aizsargjoslu likumu".

18. Visa detālplānojuma teritorija atrodas 15km zonā ap Starptautisko lidostu "Rīga" kontrolpunktu, kur darbību veikšanai, kas veicina putnu koncentrāciju, saņemama Civilās aviācijas aģentūras atļauja.

19. Daļa detālplānojuma teritorijas atrodas 5km zonā ap starptautiskās lidostas "Rīga" un projektēmā lidlauka "Spilve" kontrolpunktiem, kur objektu būvniecībai, kuru absolūtais augstums par 30m un vairāk pārsniedz kontrolpunkta absolūto augstumu, saņemama Civilās aviācijas aģentūras atļauja.

5. VIDES PIEEJAMĪBA

20. Izstrādājot tehniskos projektus, veicot teritorijas labiekārtošanu, jānodrošina pasākumi vides pieejamības nodrošināšanai cilvēkiem ar īpašām vajadzībām un pieejamības nodrošināšanai ar bērnu ratiņiem.
21. Vides pieejamības pasākumi ir jānodrošina saskaņā ar Latvijas likumu, normatīvo aktu, kā arī sabiedrisko organizāciju izdoto metodisko norādījumu prasībām.

6. LABIEKĀRTOJUMA NOSACĪJUMI

22. Labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka ielu tehniskajā būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
23. Jaunu žogu, sētu apbūves nosacījumus skatīt augstāk minētajos nosacījumos.
24. Plānotajā zemes vienībā Nr.1 (platība 561 m²) paredzēts ierīkot publisku labiekārtotu ārtelpu apkārtnes iedzīvotāju rekreācijai ar piekļuvi no veloceļa Rožu ielā. Labiekārtotās ārtelpas platība ir pietiekama apstādījumu, bērnu rotaļu laukuma un labiekārtotas atpūtas zonas, un dažādu sporta elementu (piemēram, basketbola groza) ierīkošanai. Labiekārtotās ārtelpas zemes vienībā pret savrupmāju apbūves teritorijām, veidrojama divpakāpju apstādījumu zona.
25. Ja darbu veikšanas rezultātā tiek pasliktināts pievedceļu tehniskais stāvoklis, būvdarbu veicējam ir pienākums nekavējoties novērst radītos bojājumus par saviem līdzekļiem.

7. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

26. 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 orientējoši un precizējamas tehniskajos projektos.
27. Elektroapgādes nodrošināšanai izbūvē nepieciešamo elektroapgādes infrastruktūru projektējamo ielu sarkanajās līnijās līdz katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Detālplānojuma teritorijā elektroapgādes nodrošināšanai nav paredzēts izbūvēt jaunu transformatora apakšstaciju, bet izbūvēt pievadus no blakus esošajām transformatoru apakšstacijām T27442 (Z-7244-4) un T27488 (Z-7488-3). No T27442 KS-1-0,4 līdz slodzes vietai izbūvējams ne vairāk kā viens ievads. No kabeļu sadalnes KS-7488-3-3 līdz slodzes vietai izbūvējams ne vairāk kā viens ievads, slodzi pa pievienojumiem jāsadala vienmērīgi un to paralēls darbs nav pieļaujams, jāveido cilpveida shēma. Transformatoru novietojumu var skatīt AS „Sadales tīkls” 2022.gada 21.aprīlī izsniegtā “Pieslēguma ierīkošanas izmaksu aprēķinu” pielikumā (detālplānojuma 2.sējuma Pielikumos). Izstrādājot tehniskos būvprojektus, jāņem vērā AS „Sadales tīkls” 2021.gada 30.jūnijā izsniegtie „Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei” Nr. 30AT00-05/TN-33134 un AS „Sadales tīkls” 2022.gadā

- 21.aprīlī izsniegtais "Pieslēguma ierīkošanas izmaksu aprēķins" (skatīt detālplānojuma 2.sējuma Pielikumos).
28. Ielas apgaismojumu izbūvē detālplānojuma teritorijā projektējamo ielu sarkanajās līnijās.
29. Ūdensapgādes nodrošināšanai izbūvē pieslēgumu pie esošā pazemes ūdensvada pašvaldības Rožu ielā. Detālplānojuma teritorijā projektējamo ielu sarkanajās līnijās izbūvē pazemes ūdensvadu līdz katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Jaunveidojamajai zemes vienībai Nr.33 esošo pievienojumu no centralizētā ūdensvada Rožu ielā paredzēts saglabāt un izmantot, bet izstrādājot tehnisko būvprojektu var arī paredzēt to likvidēt, ja tas pievads nebūs nepieciešams, bet tad pievads jāprojektē no iekšējās Zvaigznāju ielas. Izstrādājot tehniskos būvprojektus, jāņem vērā "Veselības inspekcijas" 14.12.2021. izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr. 4.5.-4/186 un uz AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” 08.12.2021. izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.2-11/1232.
30. Sadržīves kanalizācijas nodrošināšanai izbūvē pieslēgumu pie esošās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas pašvaldības Rožu ielā. Detālplānojuma teritorijā projektējamo ielu sarkanajās līnijās izbūvē sadzīves kanalizācijas pašteses cauruļvadu līdz katrai jaunveidojamai zemes vienībai. Izstrādājot tehniskos būvprojektus, jāņem vērā "Veselības inspekcijas" 14.12.2021. izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr. 4.5.-4/186 un uz AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” 08.12.2021. izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.2-11/1232.
31. Ugunsdzēsības nodrošinājumam ierīko ugunsdzēsības hidrantus, to atrašanās vietas precizējamas tehniskajā projektā.
32. Projektējamā brauktuve pieslēguma vietā pie pašvaldības Rožu ielas ir virs esošās pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkla akas, tādēļ pirms projektējamās brauktuves būvprojekta izstrādes tehniskajā projektā ir jāparedz akas nomaiņu un izbūvi pret betona, KKS 2 tipa, 40t smagu peldošā tipa betona lūku. Pirms pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkla akas nomaiņas, nepieciešams pieprasīt tehniskos nosacījumus no SIA „Tet” tehniskā projekta izstrādei.
33. Sakaru komunikācijas izbūve nav obligāta. Detālplānojuma teritorijā projektējamās ielās sarkano līniju robežās starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēta orientējoša novietne projektējamai pazemes elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijai, paredzot kabeļu ievadus līdz katrai zemes vienībai un paredzot sadales skapju orientējošas novietnes. Sakaru komunikācijas izbūves gadījumā, izstrādājot tehniskos būvprojektus, jāņem vērā SIA „Tet” 2021.gada 17.decembrī izsniegtajiem tehniskajiem nosacījumiem Nr. PN-179711.
34. Centralizētas gāzes apgādes izbūve nav obligāta. Detālplānojumā teritorijā projektējamās ielās sarkano līniju robežās starp projektējamo brauktuvi un ielu sarkano līniju paredzēta orientējoša novietne projektējamā pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada izbūvei, paredzot pazemes vidēja spiediena (0,4 Mpa) gāzes vada ievadus līdz katrai zemes vienībai. Paredzētas arī gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu orientējošas novietnes, nodrošinot pieejamību no ielu sarkano līniju zonas. Gāzes apgādes izbūves gadījumā, izstrādājot tehniskos būvprojektus, jāņem vērā AS „GASO” 2021.gada 08.decembrī izsniegtie nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr. 15.1-2/4922.

35. Lietus notekūdeņu novadīšana no projektējamās Zvaigznāju ielas paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un pa projektējamām lietus ūdens novades tehnēm zālienā, tās paredzētas 20 cm dziļumā un 40 cm platumā abās brauktuves malās - precizē tehniskajā projektā. Projektējamā brauktuve un projektējamā gājēju ietve jāprojektē ar nelielu slīpumu uz tekņu pusi, lai lietus ūdens notecētu uz tehnēm. Lietus ūdens novades teknes detālplānojuma Grafiskajā daļā ir attēlotas tikai šķērsprofilos.
36. Lietus notekūdeņu novadīšana no projektējamās Ziedoņkalnu ielas paredzēta ar iesūcināšanu gruntī un uz blakus esošo grāvi, veidojot brauktuves slīpumu uz grāvja pusi - precizē tehniskajā projektā.
37. Meliorācijas pārkārtošana detālplānojuma teritorijā netiek paredzēt, bet izstrādājot ielu projektus, jāparedz meliorācijas sistēmu aizsargāšana zem ceļiem, piemēram, izveidojot meliorācijas drenu pārsegus.
38. Detālplānojuma teritorijā Grafiskajā daļā perspektīvo ēku novietņu vietās daži drenu gali iezīmēti kā likvidējami, bet pie ēku būvprojektu izstrādes ir jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē. Nedarbojošie drenu gali likvidējami, kā arī esošo darbojošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi.
39. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.
40. Projektējot dzīvojamās ēkas ar vidējām vai lielām slodzēm, rekomendējams papildus veikt pamatnes grunšu statiskas zondēšanu, lai precizētu to fizikāli-mehāniskus raksturlielumus un grunšu piemērotību pāļu pamatu ierīkošanai (veicams būvprojekta izstrādes laikā), kā arī veikt apbūves zemes vienību inženierģeoloģisko apstākļu izpēti, lai noskaidrotu augstuma atzīmi, līdz kuram nepieciešams apbūves teritorijas uzbērt.
41. Izstrādājot tehniskos būvprojeketus ielu un ēku būvniecībai, jāņem vērā, ka zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 50 cm ir jāskaņo ar blakus zemesgabala īpašniekiem un Pašvaldību, izstrādājot vertikālā plānojuma sadaļu būvprojektā vai teritorijas labiekārtošanas projektā.
42. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemesgabalu hidroģeoloģisko stāvokli.
43. Ēku perspektīvās novietnes un projektējamās iebrauktuves uz jaunveidojamām zemes vienībām norādītas orientējoši un precizējamas ēku tehniskajos būvprojektos.
44. Ēku būvniecību jaunveidojamās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc inženiertehniskās sagatavošanas, ielu (ceļu) un nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūves, un pēc apbūves zemes vienību izdalīšanas.

8. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

45. Detālplānojuma īstenotājs detālplānojumu nekustamajam īpašumam "Zvaigznāji", Vētras, Mārupes pagastā, Mārupes novadā (kadastra Nr. 8076 012 0736) īsteno pēc tā stāšanās spēkā, saskaņā ar spēkā esošo 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam, Administratīvo līgumu, detālplānojuma Teritorijas

- izmantošanas un apbūves nosacījumiem un detālplānojuma Grafisko daļu, un ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību.
46. Detālplānojumu realizē šādā kārtībā:
- 46.1. tehnisko būvprojektu izstrāde projektējamām Zvaigznāju un Ziedoņaklnu ielām (detālplānojuma robežās), un inženierkomunikācijām;
 - 46.2. centralizēta ūdensvada, centralizētas sadzīves notekūdeņu kanalizācijas, elektroapgādes sistēmas un citu, ja nepieciešams, inženiertīklu izbūve projektējamo Zvaigznāju un Ziedoņkalnu ielu (detālplānojuma robežās) sarkanajās līnijās;
 - 46.3. projektējamo Zvaigznāju un Ziedoņkalnu ielu (detālplānojuma robežās) izbūve ar šķembu segumu (vienlaicīgi ar ielu izbūvi jāparedz virszemes noteces savākšana no ielām - teknes ar zālāju segumu (precizējams būvprojektā) un SIA "Tet" akas nomaiņa un izbūve pieslēguma veitā pie Rožu ielas);
 - 46.4. adreses jaunveidojamām zemes vienībām tiks piešķirtas pēc 46.2. un 46.3. punktos minēto darbību izpildes;
 - 46.5. jaunveidojamo zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
 - 46.6. ēku būvniecība var tikt veikta pēc 46.2. – 46.5. punktos minēto darbību izpildes;
 - 46.7. labiekārtotas teritorijas ierīkošana zemes vienībā Nr. 1.
47. Detālplānojumu atļauts realizēt arī pa kārtām, īstenojot plānoto Zvaigznāju ielas un Ziedoņkalnu ielas (detālplānojuma robežās), un inženiertīklu izbūvi pa posmiem.
48. Kārtas tad ir nosakāmas ielu tehniskajos būvprojektos, īstenojot centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūvi, centralizētās ūdensapgādes izbūvi, elektroapgādes izbūvi un plānoto Zvaigznāju ielas un Ziedoņkalnu ielas posma izbūvi ar šķembu segumu detālplānojuma robežās.
49. Zemes vienību nodalīšana pa kārtām pieļaujama, ja nodrošinātas fiziskas un tiesiskas piekļuves iespējas, centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas izbūve, centralizētās ūdensapgādes izbūve un elektroapgādes izbūve katras kārtas ietvaros un izbūvēts pagaidu apgriešanās laukums.
50. Ziedoņkalnu ielas izbūve posmā, kas nodrošina Zvaigznāju ielas savienojumu ar blakus esošajā nekustamajā īpašumā "Roņu iela 23" (kadastra apzīmējums 8076 012 0983) projektētās Ziedoņkalnu ielas daļu, ir īstenojama vienlaikus ar Zvaigznāju ielas izbūves pēdējo kārtu, veidojot grāvja šķērsojumu, savienojot brauktuves.
51. Ziedoņkalnu ielas galā pie blakus esošā nekustamā īpašuma "Gaiļi-1" (kadastra apzīmējums 8076 012 0682) pieļaujams pagaidu risinājums – pagaidu apgriešanās laukums, ja līdz būvprojekta izstrādei teritorijā nav apstiprināts detālplānojums īpašuma sadalei.
52. Vienas realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu dzīvojamo ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā.
53. Pie ēku būvprojektu izstrādes ir jāizvērtē hidroģeoloģiskie apstākļi un esošā situācija ar drenāžas novietojumu ir jāaktualizē. Nedarbojošie drenu gali likvidējami, kā arī esošo darbojošo drenu pārraušanas gadījumā, jāveido to apvadi.

54. Izvērtējot hidroģeoloģiskos apstākļus, māju būvprojektos jāparedz lietus ūdens kanalizācijas sistēmas izbūve ūdens uztveršanai un novadīšanai no ēkām uz lokālām lietus ūdens akām attiecīgajā zemes vienībā ar infiltrāciju gruntī.
55. Pirms ēku nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.
56. Zvaigznāju ielas brauktuves ierīkošanu ar cieto segumu, gājēju ietves izbūvi, apstādījumu ierīkošanu un apgaismojuma ierīkošanu (apgaismes stabu uzstādīšanu) veic pēc pazemes inženiertīklu (saskaņā ar 46.2. punktu) izbūves visā plānotās Zvaigznāju ielas garumā.
57. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nepasliktina 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.
58. Detālplānojuma realizācijas kārtība ir saistoša ikvienai personai, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto Nekustamo īpašumu.