

SIA **2B ARHITEKT**

MALVU IELA 46, OGRE, REĢ.NR. 40103943082
T. 29129148, rob_bekers@inbox.lv, BKR 12791

PASŪTĪTĀJS

ULDIS BENHENS

PASŪTĪJUMS **Nr. 23/2022**

OBJEKTS

DETĀLPLĀNOJUMS

ĪPAŠUMAM "EZERNIEKI", MĀRUPES PAGASTĀ, MĀRUPES NOVADĀ

III TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

ADRESE:

"EZERNIEKI",

Mārupes pagasts, Mārupes novads

KAD.NR.:

80760110803

SIA 2B ARHITEKT VALDES LOCEKLE

BAIBA BEĶERE

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀTĀJS

BAIBA BEĶERE

OGRE, 2024

1. VISPĀRĪGI NOSACĪJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Mārupes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija teritorijai īpašumam "Ezernieki", Mārupes pagastā, Mārupes novadā, kad. Nr. 8076 011 0803;
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, kas nav detalizēti šī detālplānojuma ietvaros, ir piemērojamas Mārupes novada teritorijas plānojuma aktuālās redakcijas Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas.
4. Detālplānojuma īstenošanas kārtā – teritorijas daļas attīstības process, kas īstenojams vienlaicīgi, izstrādājot nepieciešamos būvprojektus, veicot teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu un realizējot apbūvi noteiktā teritorijā.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA

5. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotā būvniecības procesa uzsākšanas un/vai vienlaikus ar to veicami teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi, ievērojot noteikto detālplānojuma īstenošanas kārtību.
6. Inženiertehniskajai sagatavošanai detālplānojuma teritorijā jānodrošina plānotās apbūves izvietojuma iespējamība, pasākumu kompleksā ietverot:
 - 6.1. inženierizpētes darbu veikšanu, tajā skaitā ģeotehnisko un topogrāfisko izpēti, kā arī ģeodēzisko, hidrometeoroloģisko un citas izpētes, ja nepieciešams;
 - 6.2. lietus notekūdeņu savākšanas un novadīšanas risinājumus;
 - 6.3. meliorācijas sistēmas projektēšanas un izbūves darbus, ja nepieciešams;
 - 6.4. plānoto maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi no plānotās/esošās pieslēguma vietas līdz detālplānojuma īstenošanas kārtas teritorijai ielu sarkano līniju, piebrauktuvi un inženierkomunikāciju koridoru robežās, ciktāl tas nepieciešams konkrētās zemes vienības apbūves nodrošināšanai; Kā arī nodrošināt pievienojumus komunikācijām un piekļuvi ielām arī blakus īpašumiem.
 - 6.5. nepieciešamās satiksmes infrastruktūras ierīkošanu plānotās apbūves teritorijas piekļuves nodrošināšanai. Kā arī nodrošināt pievienojumus komunikācijām un piekļuvi ielām arī blakus īpašumiem.

2.2. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM

7. Detālplānojuma teritorija nodrošināma ar elektroapgādi, tostarp ielu apgaismojumu, elektronisko sakaru tīkliem, gāzes apgādi, ūdensapgādi un kanalizāciju, atbilstoši plānotajai apbūvei un teritorijas izmantošanai.
8. Lai detālplānojuma teritorijā katrā īstenošanas kārtā plānotajai apbūvei nodrošinātu pilnvērtīgu inženiertehnisko apgādi, teritorijas attīstītājiem sadarbībā ar attiecīgo inženierkomunikāciju turētājiem un pašvaldību nepieciešams realizēt inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu projektēšanu un izbūvi līdz atbilstošās īstenošanas kārtas robežai. Kā arī nodrošināt pievienojumus komunikācijām un piekļuvi ielām arī blakus īpašumiem.
9. Inženierkomunikācijas izbūvējamas, ņemot vērā grafiskās daļas lapās "Plānoto savietoto inženiertīklu plāns", kā arī "Ielu šķērsprofilu" ietvertos principiālos - rekomendējamos risinājumus. Inženierkomunikāciju risinājumi un izvietojums precizējams būvprojektā.
10. Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde nodrošināma saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” prasībām un to izpildei piemērojamajiem standartiem.
11. Projektējama un izbūvējama pagaidu decentralizēta ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma. Pēc centralizētu ūdensapgādes un sadzīves kanalizāciju tīklu izbūves ielu sarkanajās līnijās, tiek izvirzīta obligāta prasība māsaimniecību pieslēgšanai pašvaldības centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām;
12. Ja inženierkomunikāciju turētāju vai citu institūciju turpmāk izsniegto tehnisko noteikumu prasības būvprojektēšanai atšķiras no šajā nodaļā minētajiem risinājumiem, tad atbilstoši tehniskajiem noteikumiem izstrādātie risinājumi nav uzskatāmi par detālplānojuma grozījumiem.

2.3. PIEKĻŪŠANAS NOTEIKUMI UN JAUNU ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

13. Ēkām un citām būvēm paredzamas piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri pieņemami atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

14. Jaunas zemes vienības veidojamas ar ne mazāku platību kā noteikts attiecīgajā funkcionālajā zonā, ievērojot dabisko robežu elementus un blakus zemes vienību robežu struktūru, paredzot iespēju racionāli izvietot apbūvi, ievērojot noteiktos apbūves parametrus un būvlaides.
15. Jaunai zemes vienībai ar detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu nosakāma tieša piekļuve no ceļa vai ielas, ja zemes vienība tieši nerobežojas ar ceļu vai ielu.
16. Izbūvējamās ielas un ceļi pēc visu plānoto inženierkomunikāciju izbūves aprīkojami ar cieta segumu.
17. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 1 (proj. Ezernieki 2)** paredzēta no pašvaldības ceļa "C-3 Tīrumnieki – Atpūtas" no servitūta caur zemes vienību Nr.2
18. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 2 (proj. Ezernieki 3)** paredzēta no pašvaldības ceļa "C-3 Tīrumnieki – Atpūtas"
19. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr.3 (proj. Ezernieki 4)** paredzēta no pašvaldības ceļa "C-3 Tīrumnieki – Atpūtas" no servitūta caur zemes vienību Nr.2
20. Piekļuves nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 4 (proj. Ezernieki 5)** paredzēta no jaunprojektējamās Ezernieku ielas;
21. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 5 (proj. Ezernieki 6)** paredzēta no jaunprojektējamās Ezernieku ielas;
22. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 6 (proj. Ezernieki 7)** paredzēta no jaunprojektējamās Ezernieku ielas;
23. Piekļuve nodalāmajam zemes gabalam **Nr. 7 (proj. Ezernieki 1)** paredzēta no pašvaldības ceļa "C-3 Tīrumnieki – Atpūtas" - esoša

2.4. PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI

24. Attālumī starp ēkām nosakāmi saskaņā ar apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm ievērojamas Ministru kabineta noteikumu Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"" prasības.
25. Zemes vienībās apbūve izvietojama saskaņā ar detālplānojuma teritorijai izstrādājamo būvprojektu risinājumiem.
26. Detālplānojuma teritorijā izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro šajos noteikumos noteiktās un grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" prasības.

2.5.PRASĪBAS TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIENTNĒM

27. Autostāvvietu skaits ēkām un būvēm nosakāms būvprojekta stadijā, ievērojot spēkā esošā Mārupes novada teritorijas plānojuma izmantošanas un apbūves noteikumu, kā arī citu spēkā esošo normatīvo aktu prasības, ja šajos noteikumos nav norādīts citādi.
28. Ikvienā zemes vienībā plānoto objektu funkcionēšanai nepieciešamās autostāvvietas izvietojamas konkrētajā zemes vienībā. Atklātās autonovietnēs, kas paredzētas vairāk nekā 50 transportlīdzekļiem, paredz lietussūdeņu savākšanu un novadīšanu lietussūdeņu kanalizācijas sistēmā.

2.8. PRASĪBAS ŽOGIEM UN PRETTROKŠŅU SIENĀM

29. Detālplānojuma pagalmu teritorijas ir atļauts nožogot. Žogs ir būve, un tā novietojums un vizuālais risinājums ir jāsaskaņo Mārupes novada Būvvaldē. Žoga parametri un izvietojums atbilstoši Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

2.9 AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

30. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā ir noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likuma un Mārupes novada teritorijas plānojuma prasībām.
31. Inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas ir norādītas grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" Aizsargjoslas precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam.
30. Ielu sarkanās līnijas, būvlaides un apbūves līnijas noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas lapā DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"
32. Teritorijā starp ielas sarkano līniju un būvlaidi atļauts ierīkot apstādījumus, piebraucamos ceļus un izvietot nepieciešamos inženiertehniskās apgādes tīklus un būves, bet nav atļauts ierīkot citas pazemes būves.
33. Detālplānojuma teritorijā ar detālplānojumu ir noteikta būvlaide 6m no projektējamās ielas sarkanās līnijas. No pašvaldības ceļa būvlaide sakrīt ar ceļa aizsargjoslu.

2.10 CITI NOTEIKUMI

34. Paredzams ielu, gājēju un velosipēdistu celiņu izbūve. Brauktuves segums projektējams, paredzot operatīvā transporta, t.sk. ugunsdzēsēju smagā autotransporta piebraukšanas iespēju.

3. ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

34. Atsevišķu teritoriju plānotā (atļautā) izmantošana nosakāma saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas plānu DP-2 "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"

35. Visās funkcionālajās zonās atļauta teritorijas labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana un inženierkomunikāciju izvietošana.

3.1. MAZSAIMNIECĪBU APBŪVE ĀRPUS CIEMIEM DzSM

DzSM funkcionālais zonējums paredzēts nodalāmajiem zemes gabaliem Nr. 1-7.

36. Mazsaimniecību apbūve ārpus ciemiem DzSM atrodas ciemu robežu tiešā tuvumā vai pie izdevīgiem transporta savienojumiem. Mazsaimniecību apbūves teritorijas veidojamas kā pāreja no blīvas ciemu apbūves uz lauku zemēm.

37. Detalizēti noteikumi

37.1. Atļautā izmantošana.

37.1.1. Savrupmājas (vienas vai divu ģimeņu),

37.1.2. Lauksaimnieciskā izmantošana,

37.1.3. Tūrisma un atpūtas objekti.

37.2. Palīgizmantošana:

37.3.1. Saimniecības ēkas,

37.3.2. Siltumnīcas,

37.3.3. Neliels apkalpes objekts,

37.3.4. Lauksaimnieciskā izmantošana

37.3.5. Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves,

37.3.6. 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.

37.3. Apbūves parametri

37.3.1. Zemes vienības minimālā platība- 3000m²,

37.3.2. Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 20%,

37.3.3. Minimālā brīvā teritorija – 60%,

37.3.4. Dzīvojamo ēku skaits zemes vienībā -1,

37.3.5. Maksimālais apbūves stāvu skaits 2 stāvi

37.3.6. Maksimālais pieļaujamais būvju augstums 10m.

37.3.7. Būvlaide 6m

3.2 TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS (TR)

TR funkcionālais zonējums paredzēts nodalāmajiem zemes gabaliem Nr. 8 un 9.

3. Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu visa veida transporta līdzekļu, velosipēdu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

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

40. Atļautā izmantošana

40.1. Pašvaldības ielas un ceļi;

40.2. Komersantu ceļi

40.3. Piebrauktuves

40.4. Laukumi

40.5. Veloceliņi

40.6. Gājēju ielas un ceļi;

40.7. Meliorācijas sistēmas elementi;

41. Palīgizmantošana:

41.1. Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti;

41.2. Objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.

42. Noteiktās ielu un ceļu kategorijas detālplānojuma teritorijā:

42.1. Pašvaldības ceļš "C-3 Tīrumnieki – Atpūtas" -noteikta A IV kategorijas iela;

42.2. Jaunprojektējama Ezernieku iela – noteikta EV kategorijas iela.

43. Uz ielu izbūvi attiecināmie nosacījumi.

43.1. Brauktuves platums pašvaldības ceļam 6,0m; jaunprojektējamai Ezernieku ielai 5,50m;

43.2. Pašvaldības ceļam izbūvējams apvienotais velo un gājēju celiņš 2,50m platumā;

43.4. Starp brauktuvi un ietvi paredzēt zaļo zonu;

43.5. Brauktuvi un velo/gājēju ceļus izbūvēt ar bortakmeņiem

44. Ielas ir jāveido ar cieto segumu, tām jābūt nodrošinātām ar lietus savākšanas sistēmu, jābūt izveidotai ietvei, jāparedz ielu apgaismojums.

45. Zemes vienība Nr. 9, kuru veido pašvaldības ceļu "C3 Tīrumnieki -Atpūtnieki" daļa, izdalāma atsevišķi un pievienojama ielas īpašumam.

Servitūta noteikšanu un ceļa izveidi – piekļuves nodrošināšanu par labu zemes gabaliem Nr. 1.,2.,3., veic zemes īpašnieks, veicot reālo zemes sadali. Servitūta ceļa izbūve ir veicama vienojoties 1., 2. un 3. zemes gabala īpašniekiem. Apbūve zemes gabalos Nr. 1, 2 un 3 iespējama tikai pēc servitūta ceļa izbūves.

4. PLĀNOTĀS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

45. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ IZBŪVĒJAMAS INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

45.1. Ūdensapgāde un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma teritorijā atļauti decentralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu risinājumi, kā pagaidu risinājums līdz tiks izbūvēti pašvaldības centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

45.2. Elektroapgādes tīkli

Elektroapgādes tīkli obligāti izbūvējami pirms zemes vienību sadales.

45.3. Gāzes apgādes tīkli

45.4. Elektronisko sakaru tīkli

46. Izbūvētās inženierkomunikācijas nodot atbilstošajam pakalpojumu sniedzējam.

5. UGUNSDZĒSĪBAS RISINĀJUMI

47. Jaunveidojamo apbūves zemes vienību sadalījums ir izplānots tā, lai būtu iespējams nodrošināt ugunsdzēsības un glābšanas darbu veikšanu.

48. Uguns drošības nodrošināšana plānota atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

5. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANA UN BŪVNICĪBAS PROCESS

49. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Mārupes novada pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.

50. Detālplānojuma "Ezernieki" īstenošanas kārtība ietver sekojošus pasākumus, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem un izstrādātiem tehniskajiem projektiem:

50.1 Plānoto ielu, piebraucamo ceļu un nobrauktuvju uz apbūvi, ielu apgaismojuma projektēšanu un izbūvi;

50.2. jaunveidojamo zemes vienību sadali un realizāciju;

50.3. ārējo maģistrālo inženierbūvju projektēšanu un izbūvi;

50.4. publiskās ārtelpas labiekārtojuma infrastruktūras projektēšanu un izbūvi, tai skaitā ielas apgaismojumam;

50.5. ēku un būvju projektēšanu, būvniecību un nodošanu ekspluatācijā.

51. Detālplānojums "Ezernieki" īstenojams šādā kārtībā:

51.1. Zemes ierīcības darbi - projektēto zemes vienību kadastrālā uzmērīšana, zemes lietošanas veidu aktualizācija, adresu piešķiršana, reģistrācija nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīšana Zemesgrāmatā normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. Atsevišķā zemes vienībā izdalītas caurbraucamas ielas, kas nepieciešamas kopējā ceļu tīkla nodrošināšanai, pēc to izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināmas par labu pašvaldībai, vienojoties par atsavināšanas nosacījumiem. Līdz ielas nodošanai pašvaldības īpašumā, jānodrošina detālplānojuma teritorijā esošās ielas koplietošanas un caurbraukšanas funkcija, slēdzams personālservitūts par labu pašvaldībai.

51.2. Būvprojekta izstrāde plānotajai pašvaldības ceļam "C-3 Tīrumnieki - Atpūtas" detālplānojuma ietvaros; jaunās projektējamās Ezernieku ielas projektēšana. Pēc būvprojekta izstrādes veicama projektēto objektu būvniecība, tai skaitā inženierkomunikāciju trases.

51.3. Apbūves projektēšana un būvniecība. Ēku un būvju nodošana ekspluatācijā;

51.4. Lai samazinātu vides riskus, ir obligāta prasība par māsaimniecību pieslēgšanu pašvaldības centralizētajām ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām pēc to izbūves