

PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1. Pašreizējās situācijas apraksts un teritorijas attīstības nosacījumi.

Detālplānojuma robežas saskaņā ar Zemes robežu plānu atbilst īpašuma robežām (detālplānojuma platība – 7867 m²). Inženiertopogrāfisko plānu ar robežām un pazemes komunikācijām M 1:500 izstrādājusi SIA „Metrum” 2014. gada janvārī. Zemes platība bez apbūves. Saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu laika posmam no 2014.-2026. gadam, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijas zonā (DzS).

Īpašumu šķērso novadgrāvis ar savu aizsardzības zonu, elektrisko tīklu gaisvadu līnija ar nominālo spriegumu 20kV aizsargjosla un servitūts – tiesības uz braucamo ceļu. Zemes gabalā ir arī izbūvēta elektrotīklu 0,4 kV kabeļlīnija un skapis uzskaites pieslēgšanai.

Zemes gabals neatrodas applūstošā teritorijā.

Atbilstoši veiktajam eksperta atzinumam par sugu un biotopu sastāvu, gala atzinumā norādīts, ka zemes gabalā nav aizsargājama biotopu, kā arī retu vai aizsargājamu augu sugu dzīvotņu (skatīt detālplānojuma II daļu, institūciju sniegtie atzinumi).

Teritorijas detālplānojuma projekts Zemes gabalam "Viesturi" (kadastra Nr. 8076-012-00200), Mārupe, Mārupes novads, izstrādāts saskaņā ar:

1. Mārupes novada Domes 2013. gada 30. oktobra Lēmuma Nr.2.5 (prot.Nr.8 pielik.Nr.2.5) Darba uzdevumu Nr.2013/16;
2. Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes vides pārvaldes 2014. gada 25. februārī nosacījumiem Nr. 4.5-07/1254;
3. LR Veselības ministrijas veselības inspekcijas 2014. gada 5. februāra nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr. IO - 4/2601/93;
4. A/S "Sadales tīkls" Pierīgas ekspluatācijas daļas 2014. gada 29.04. par elektroapgādes objekta pārvietošanu "Viesturi", Mārupes novadā. Nr. 30KI20-03.02/862 ;
5. A/S "Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 2014. gada 17.02. par elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādāšanai īpašumam "Viesturi", Mārupes novadā. Nr. 30KI20-02.02/435 ;
6. SIA „Lattelekom” 11.02.2014. tehniskie noteikumi Nr.37.7-12/2212/0206;
7. A/S „Latvijas Gāze” 2014. gada 29. janvāra nosacījumiem detālā plānojuma izstrādei Nr.27.4-2/400;
8. A/S „Mārupes komunālie pakalpojumi” 2014.20.02. teritorijas detālplānojuma tehniskie nosacījumi Nr.2/6-56 pieslēgumam pie kanalizācijas un ūdensvada trasēm;
9. Eksperta atzinumu par sugu un biotopu sastāvu nekustamajā īpašumā Mārupes novadā, Mārupē, „Viesturi”, kad.nr. 8076 012 0020;
10. A/S "Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 2015. gada 13. februāra vēstuli Nr. 30KI20-02.02/363 par nepilnībām izstrādātajā detālplānojumā "Viesturi", Mārupes novadā, kad.nr. 8076 012 0020, un to novēršanu labvēlīga atzinuma saņemšanai.

Detālplānojums izstrādāts atbilstoši 2012. gada 16. oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

2. Detālpārplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums.

Kā galvenais ir risināts detālā plānojuma attīstības variants Nr.1.

Lai pilnībā realizētu detālpārplānojuma pasūtītāja Alda Plauža ieceri par zemes gabala izmantošanu, ir paredzēts sadalīt nekustāmā īpašuma „Viesturi” zemes gabalu 6 atsevišķos zemes gabalos, no kuriem 4 ir paredzēti individuālo dzīvojamo māju apbūvei (Zeme gabala vienības Nr. 1; 2; 3; 4 – DzS – savrupmāju teritorija). Kā 2 atsevišķi zemes gabali tiek izdalīta zeme ceļiem zemes nodalījuma joslā (Zeme gabala vienības Nr. 5; 6 – TR – autotransporta infrastruktūras objektu teritorija).

Esošā zemes gabala izmantošana atbilstoši Mārupes teritorijas plānojumam ir savrupmāju apbūves teritorija, kas atbilst arī iecerētajam detālpārplānojuma mērķim.

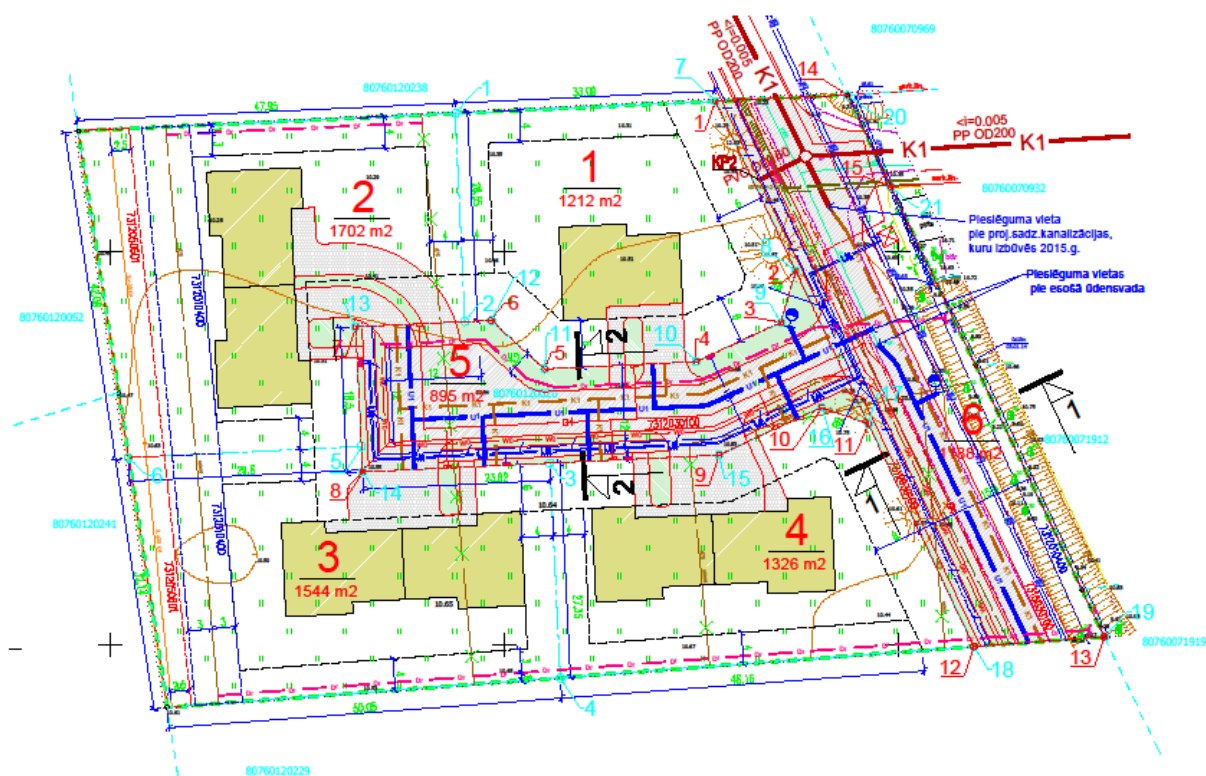
Ielu tīkls paredz izveidot 2 ielas. Vienu, kas saglabās esošā ceļa servitūta trasējumu un nodrošinās piekļuvi 2 nekustāmajiem īpašumiem, kas atrodas aiz nekustāmā īpašuma „Viesturi”, bet otra iela, 60 metru gara, veidos ielu ar strupceļa risinājumu, nodrošinot apgiešanās laukumu 12 x 12 metri, kas nodrošinās necaurbraucamu apdzīvojamo teritoriju, tādejādi realizējot īpašnieka vēlmi radīt vidi, kas nav pakļauta caurbraucošajam transportam un riskiem saistītiem ar pastiprinātu transporta kustību. Caurbraucošā transporta un tālāko teritoriju attīstības iespējas nodrošinās iela, kas būs ceļa servitūta vietā. Šāds risinājums nodrošinās arī brīvu piekļuvi esošajam meliorācijas grāvim, tādejādi neierobežojot tā kopšanu. Pievedceļš projektējamajai apbūvei pieslēdzas esošajai Māliņu ielai.

Izstrādāto detālpārplānojuma risinājumu iespējams realizēt neatkarīgi no detālpārplānojuma „Zemieši” realizācijas gaitas ņemot vērā, ka detālpārplānojumā „Viesturi” ir paredzēts saglabāt servitūta ceļa izvietojumu gar esošo meliorācijas novadgrāvi.

Detālpārplānojuma izstrādes laikā nav izdevies panākt sadarbību starp zemes gabalu „Viesturi” un „Zemieši” īpašniekiem, lai risinātu šos detālos plānojumus, kā vienotu zemes gabalu attīstības koncepciju. Šajā sakarā ir risināts neatkarīgs detālpārplānojuma „Viesturi” risinājums, kas atbilst pasūtītāja vēlmēm.

Ēku novietne katrā jaunizveidotajā zemes gabalā iepriekš jāaskaņo būvvaldē ēku būvprojekta izstrādes laikā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA SHĒMA – VARIANTS Nr.1



Detālpilnojumā variants Nr.1 ir izstrādāts detalizēti un tiek virzīts saskaņošanai un visu nepieciešamo atzinumu saņemšanai.

Sakarā ar Mārupes domes deputātu lūgumu un attīstības nodaļas vadītājas I.Krēmeres norādījumiem detālpilnojumam tika izstrādāti vairāki alternatīvi attīstības varianti:

Kā alternatīvs detālā pilnojumā attīstības risinājums ir izskatīts variants Nr.2.

Otrajā detālā pilnojumā attīstības variantā ir paredzēts sadalīt nekustāmā īpašuma „Viesturi” zemes gabalu 5 atsevišķos zemes gabalos, no kuriem 4 ir paredzēti individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Kā 1 atsevišķi nodalīts zemes gabals tiek izdalīts - zeme ceļam zemes nodalījuma joslā.

Ielu paredzēts veidot saglabājot esošā ceļa servitūta trasējumu un nodrošinot piekļuvi 2 nekustamajiem īpašumiem, kas atrodas aiz nekustāmā īpašuma „Viesturi”. Tas arī nodrošinās tālāko teritoriju attīstību iespējas. Projektētais ceļš pieslēdzas esošajai Māliņu ielai.

Piebraukšana pie diviem zemesgabaliem Nr.1 un Nr.4 paredzēta no šīs ielas, savukārt vēl diviem zemesgabaliem Nr.2 un Nr.3 piebraukšana organizējama, izbūvējot servitūta ceļu 6 metru platumā.

Otrais detālā pilnojumā risinājums ir realizējams neatkarīgi no blakus zemes gabalu „Zemieši” vai „Kupenas” attīstības un detālo pilnojumā realizācijas, tam nav iela ar strupceļa risinājumu, tomēr šis variants nerada vienotu apbūves un piebraucamā ceļa struktūru, ir apgrūtināta piekļuve diviem zemesgabaliem. Šis variants neizpilda pasūtītāja prasības, bet teorētiski var būt realizējams, nepārkāpjot Mārupes novada teritorijas pilnojumā nosacījumus.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA SHĒMA – VARIANTS Nr.2



Kā alternatīvs detālā plānojuma attīstības risinājums ir izskatīts variants Nr.3.

Pirms detālā plānojuma sabiedriskās apspriešanas zemes gabala „Kupenas” īpašnieks Edijs Jurjāns ir izteicis vēlmi izskatīt attīstības iespējas zemes gabalam „Viesturi” un „Kupenas” veidojot vienotu apbūves koncepciju, ņemot vērā, ka zemes gabala „Kupenas” īpašnieks arī taisās veikt detālo plānojumu augstāk minētajam zemes gabalam. Sakarā ar šo apstākli ir izveidots viens no detāla plānojuma „Viesturi” iespējamiem attīstības variantiem.

Trešajā detālā plānojuma attīstības variantā ir paredzēts sadalīt nekustāmā īpašuma „Viesturi” zemes gabalu 5 atsevišķos zemes gabalos, no kuriem 4 ir paredzēti individuālo dzīvojamo māju apbūvei. Kā 1 atsevišķi nodalīts zemes gabals tiek izdalīts - zeme ceļam zemes nodalījuma joslā.

Ielu paredzēts veidot saglabājot esošā ceļa servitūta trasējumu un nodrošinot piekļuvi 2 nekustāmajiem īpašumiem, kas atrodas aiz nekustāmā īpašuma „Viesturi”. Tas arī nodrošinās tālāko teritoriju attīstību iespējas. Projektētais ceļš pieslēdzas esošajai Māliņu ielai, kā arī iziet caur zemes gabaliem „Viesturi” un „Kupenas” veidojot apļveida kustību bez strupceļu risinājumiem optimāli sadalot un nodrošinot piekļušanu apbūves gruntsgabaliem abos īpašumos.

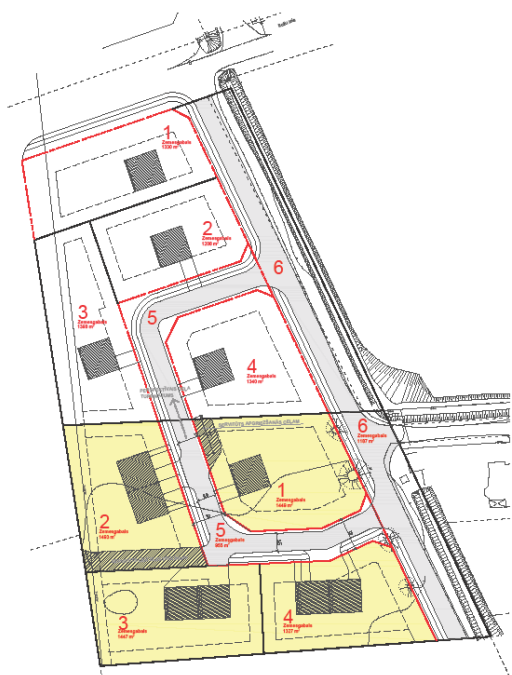
Trešais detālā plānojuma risinājums ir realizējams neatkarīgi no zemes gabala „Zemieši” attīstības un detālā plānojuma realizācijas, bet ir atkarīgs no īpašuma „Kupenas” iespējamā detālā plānojuma izstrādes un realizācijas gaitas, kura vēl nav uzsākta.

Šim risinājumam nav iela ar strupceļu, tiek veidota vienota apbūves un piebraucamā ceļa struktūra ar potenciāli nelielu prognozējamo transporta kustību. Kā trūkumu var minēt divus zemes gabalus, kuriem apkārt tiek veidota ceļu struktūra, līdz ar ko no trim pusēm apbūves gruntsgabals robežojas ar ielu.

Trešais detālā plānojuma „Viesturi” attīstības variants ir tikai daļēji saskaņā ar pasūtītāja ieceri, jo neveidojas necaurbraucama apdzīvojama teritorija četriem apbūves gruntsgabaliem, kas nav pakļauta caurbraucošajam transportam un riskiem saistītiem ar pastiprinātu transporta kustību.

Šis variants tiek izskatīts kā alternatīvs risinājums tādā gadījumā, ja īpašuma „Kupenas” īpašnieks ir gatavs uzsākt detālā plānojuma izstrādes un realizācijas procesu.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA SHĒMA – VARIANTS Nr.3



3. Inženiertehniskās apgādes tīkli

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar projektu un tehniskajiem noteikumiem Nr. 30KI20-02.02/4, kas izsniegti 2014. g. 17. februārī, paredzot vietu konteina tipa transformatora apakšstacijai. Detālplānojumā transformatora apakšstacijas izvietojums norādīts shematiski, bez konkrētas piesaistes. Elektroapgādes tehniskā projekta izstrādes laikā transformatora apakšstacijas novietni precizēt atbilstoši spēkā esošiem būvnormatīviem, tehniskiem noteikumiem un citu normatīvo aktu prasībām.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S „Sadales tīkla” izsniegta uzdevuma projektēšanai.

Detālplānojuma projekta izstrādē ir ņemti vērā norādījumi par nepilnībām izstrādātajā detālplānojumā no A/S "Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļas 2015. gada 13. februāra vēstule Nr. 30KI20-02.02/363 par nepilnībām izstrādātajā detālplānojumā "Viesturi", Mārupes novadā, kad.nr. 8076 012 0020, un to novēršanu labvēlīga atzinuma saņemšanai.

Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot ūdens ņemšanas vietas – hidrants uz projektējamām ielām, kuri jāprojektē, izstrādājot ūdensapgādes projektu, atbilstoši LBN 222-99 un LBN 201-96 7.nodaļas prasībām. Hidrantu izvietojums parādīts lapā TS-2.

Gāzes apgādes projekts izstrādājams saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2014. gada. 29. janvārī izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 27.4-2/400, paredzot sadalošā vidējā spiediena

gāzesvada novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās un vidējā spiediena SGRP (gāzes regulēšanas punkta) novietni.

Projekta ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz LR veselības ministrijas veselības inspekcijas 2014. gada 5. februāra izsniegto nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr. I0-4/26/93, Lielrīgas reģionālās vides 25.02.2014. nosacījumi Nr. 4.5-07/1254 detālplānojuma izstrādi un A/S „Mārupes komunālie pakalpojumi” 2014.20.02. teritorijas detālplānojuma tehniskie nosacījumi Nr.2/6-56 pieslēgumam pie kanalizācijas un ūdensvada trasēm. **Ūdensapgāde un kanalizācija paredzētas centralizētas**, izbūvējot pievadus pa projektējamajām ielām sarkano līniju robežās. Centralizēta dzeramā ūdens nodrošinājums iespējams, izbūvējot Ø110mm ūdensvada tīklu ar pieslēgumu Māliņu ielas esošajam Ø160mm ūdensvadam un veicot pieslēgumus plānotajiem 4 apbūvei paredzētiem zemes gabaliem, kā arī saimnieciski- fekālās kanalizācijas vajadzībām izbūvējot pašteces kanalizācijas vadu no Māliņu ielas, kur ir paredzēta pieslēguma vieta perspektīvajiem tīkliem, šis projektētais tīkls tiks izbūvēts 2015.gadā.

Apkure paredzēta katrai mājai vietējā.

Lai nodrošinātu piekļūšanu atdalāmajiem zemes gabaliem, **zemes īpašniekam jāizveido projektēto ielu zemes klātne**. Ceļa projektu izstrādāt tehniskā projekta stadijā paredzot divas būvniecības kārtas atbilstoši detālplānojuma realizācijas kārtībai.

Piekļūšana projektējamiem savrupmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem (Zemes gabalu vienības Nr. 1; 2; 3; 4 – DzS – savrupmāju teritorija) nodrošināta veidojot divas ielu vienības:

- projektējama iela (Zeme gabala vienība Nr. 6 – TR – autotransporta infrastruktūras objektu teritorija) ar pieslēgumu pie Māliņu ielas. Projektējamās divvirzienu ielas šķērsprofila platums 15.5 m starp sarkanajām līnijām, un
- iekškvartāla iela (Zeme gabala vienība Nr. 5 – TR – autotransporta infrastruktūras objektu teritorija) īpašuma iekšienē ar pieslēgumu augstāk minētai proj.ielai un ar apgriešanās laukumu 12x12 m brauktuves strupceļa galā. Projektējamās divvirzienu iekškvartāla ielas šķērsprofila platums 12 m starp sarkanajām līnijām.

Projektējot ielu tīklu ir saglabāta esošā ceļa servitūta atrašanās vieta, un veidots pieslēgums zemes gabalam „Zemieši”, Kad.Nr. 8076-012-0229. Zemes gabalam „Zemieši” patreiz norit detālplānojuma izstrāde, lai sadalītu zemes gabalu apbūves gabalos, tādēļ šeit nav veidots apgriešanās laukums, bet paredzēts turpināt tālāk ielu.

Lai nodrošinātu no zemes gabala noplūstošo virsūdeņu kvalitatīvu uztveršanu un novadīšanu, tiek paredzēta līdztiskus drenāža ielas sarkano līniju robežās gar iekškvartāla ielas malu ar drenāžas izlaidi meliorācijas novadgrāvī un esošās meliorācijas drenu sistēmas pārkārtošana, skatīt lapu TS-3.

Izstrādājot inženierkomunikāciju projektus uzrādīt komunikāciju aizsargjoslas.

4. Aizsargjoslas un aizsargzonas

Zemes gabalu vienības Nr.2;3 šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija ar nominālo spriegumu līdz 20 kV kilovoltiem, kurai ir noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 2,5 metru attālumā no ass līnijas (saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 16. pantu).

Zemes gabalu vienības Nr.2;3 šķērso esošs drenāžas tīklu kolektors, kuram noteikta ekspluatācijas aizsargjosla 3 metru attālumā no ass līnijas.

Zemes gabala vienībai Nr.6 noteikta ekspluatācijas aizsargjosla gar drenām un atklātiem grāvjiem (ierīkotā esošā ūdensnoteka - meliorācijas novadgrāvja aizsargjosla 10 m no grāvja krants, iekļauta ielas sarkano līniju robežās).

Zemes gabala vienībai Nr.6 noteikta esoša apgrūtinājuma teritorija – ceļa servitūta teritorija.

Zemes gabalu vienībām Nr.5;6 noteikta ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija.

Visu projektā paredzēto un norādīto aizsargjoslu izvietojumu un klasifikāciju skatīt projekta grafiskajā daļā, lapā TS-2.

5. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Nekustāmā īpašuma „Viesturi” (kad. NR.80760120020) detālplānojuma izstrādes mērķis ir precizēt tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, veikt zemes gabalu sadalīšanu, veidot vienotu ielu / ceļu tīklu un inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan arī pieguļošajām teritorijām.

6. Atsevišķu izbūves teritoriju apbūves noteikumi

– skatīt pielikumu „TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI”.

Sastādīja

Ēriks Geinbergs