

Pasūtītājs – detālplānojuma ierosinātājs: VALDIS URTĀNS

DETĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
„TĪRUMNIEKI”
2. ZEMES VIENĪBAS TERITORIJAI
MĀRUPES NOVADĀ

(kadastra Nr. 8076 011 0205)

2015

Detālplānojums izstrādāts *Arhitekta Edgara Bērziņa birojā*
no 2013.gada decembra – 2015.gada martam

Izstrādes vadītāja: Mārupes novada Attīstības nodaļas vadītāja Ilze Krēmere

Projekta vadītājs un
izstrādātājs: arhitekts Edgars Bērziņš (sert. arhitekta praksei Nr.10-0064)

Detālplānojuma izstrādē piedalījās zemes ierīkotājs: Alvis Lapsa (sert. BA Nr.101)

Biroja vadītājs:

E.Bērziņš

SATURA RĀDĪTĀJS

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS	3
IEVADS	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS	3
2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI	4
3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	4
4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	5
4.1. TERITORIJAS APBŪVES STRUKTŪRA UN PARCELĀCIJA	5
4.2. TERITORIJAS IZMANTOŠANA UN TĀS APGRŪTINĀJUMI	9
4.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	9
4.4. TRANSPORTA RISINĀJUMI	9
5. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE	10
6. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI	11
PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBU TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	12
DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	13
II DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA	14
Zemes vienību atļautā izmantošana un adresācija M 1: 500 lapa – 1	15
Apgrūtinātās teritorijas un objekti M 1: 500 lapa – 2	16
Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma M 1: 500 lapa – 3	17
III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	18

PIELIKUMS (tikai vienam 1.eksemplāram)
KOPSAVILKUMA SĒJUMS

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

2003.gada 2.jūlijā Mārupes pagasta padome izdeva saistošos noteikumus Nr.11 „Mārupes pagasta saimniecības „Tīrumnieki” 2.zemes gabala detāls plānojums”. Saskaņā ar Mārupes novada domes 2013.gada 30.oktobra lēmumu Nr.2.12. (protokols Nr.8 pielikums Nr.2.12.) uzsāktais detālplānojums nekustamā īpašuma "TĪRUMNIEKI" 2.zemes vienības teritorijai Mārupes novadā (turpmāk – detālplānojums) ir detālplānojums saskaņā ar minētajiem saistošajiem noteikumiem neīstenotajai detālplānojuma daļai, kas palikusi nesadalīta kā atsevišķa zemes vienība ar kadastra Nr.8076 011 0205.

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar 2013.gada 11.novembra līgumu Nr. 012/13. „Par detālplānojuma izstrādi un finansēšanu” un īpašnieka Valda Urtāna un SIA “Arhitekta Edgara Bērziņa birojs” vienošanos, atbilstoši 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī saskaņā ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam un Mārupes novada domes darba uzdevumu Nr.2013/23.

Šī detālplānojuma projekta redakcija ir pilnveidota saskaņā ar publiskās apspriešanas rezultātiem un institūciju atzinumiem, kā arī Mārupes novada domes Attīstības nodaļas 16.04.2015. vērtējumu.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJAIS RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Mārupes novada Jaunmārupes ciema dienvidu daļā pie Ziedkalnu un Rudzu ielām. Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir aptuveni 2,18 ha un tā ir divu fizisku personu īpašums. Piekļuvi detālplānojuma teritorijai nodrošina minētās ielas ar noteiktām ielu sarkanajām līnijām. Ziedkalnu iela ir pašvaldības īpašums, bet Rudzu ielas dienvidu puse visā detālplānojuma teritorijas garumā ir vairāku fizisku personu īpašumā. Novada spēkā esošajā teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorija noteikta kā mežaparka apbūves teritorija un daļēji – autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (skat. 1.attēlu).



1.attēls. Fragments no Mārupes novada teritorijas plānojuma.

Teritorija ziemeļu daļā robežojas ar nekustamajiem īpašumiem „Dvīņi” un „Ozolu iela 63”, austrumu daļā ar „Meliorācijas novadgrāvi Nr.72, dienvidos ar Rudzu ielu, bet rietumos ar Ziedkalnu ielu.

Teritorijā nav konstatētas vietas ar augšnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Tāpat nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamas augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Teritorijas tuvumā neatrodas dabīgas ūdensteces vai ūdenskrātuves. Detālplānojuma teritoriju tās vidusdaļā šķērso susinātājgrāvis ar 5 m aizsargjoslu, bet gar esošās Rudzu ielas ziemeļu sarkano līniju - Mārupes novada meliorācijas sistēmā ietilpstošs novadgrāvis ar pašvaldības noteiktu 10 m aizsargjoslu.

Rudzu ielā ir izbūvēti visi apbūvei nepieciešamie inženiertehnisko komunikāciju tīkli.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI

„Tīrumnieku” 2.zemes vienības teritorijas attīstības mērķi ir noteikti ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam un Mārupes novada domes darba uzdevumu Nr.2013/23 detālplānojuma izstrādei. Novada teritorijas plānojumā zemes vienība paredzēta savrupmāju apbūvei ar mežaparka apbūves noteikumiem, kas sakrīt ar zemes īpašnieku nodomiem. Līdz ar to detālplānojuma izstrādes mērķis saskaņā ar darba uzdevumu ir precizēt noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, veikt zemes gabala sadalīšanu, veidojot vienotu ielu tīklu un inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan arī pieguļošajām teritorijām.

Detālplānojumā ir risināti šādi uzdevumi:

1. Izstrādāta teritorijas apbūves struktūra un veikta teritorijas parcelācija.
2. Precizēta teritorijas izmantošana un tās apgrūtinājumi.
3. Izstrādāti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi katrai zemes vienībai.
4. Izstrādāti transporta un inženiertehniskās apgādes risinājumi.

3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Detālplānojuma teritorija šobrīd tās lielākajā daļā (1,82 ha) tiek izmantota kā mežs (damaksnis). Ir izstrādāts „Tīrumnieku” *Meža apsaimniekošanas plāns (2013. – 2031)* un 2013.gadā veikta pieaugušo koku izciršana trijos no četriem meža kvartāla nogabaliem, kur saskaņā ar Ministru kabineta 2012.gada 2.maija noteikumiem Nr.308 *Meža atjaunošanas, meža ieaudzēšanas un plantāciju meža noteikumi* mežaudzes atjaunošana jāpabeidz līdz 2018.gadam. Esošie (saglabātie) koki redzami topogrāfiskajā plānā.

Pārējo teritorijas daļu aizņem grāvji vai tā atrodas ielu sarkanajās līnijās.

Minētais norāda, ka teritorijas attīstībai, veidojot to kā savrupmāju apbūvi mežaparkā, ir visi nepieciešamie nosacījumi, ja tiek izpildītas visas Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu attiecināmās prasības.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

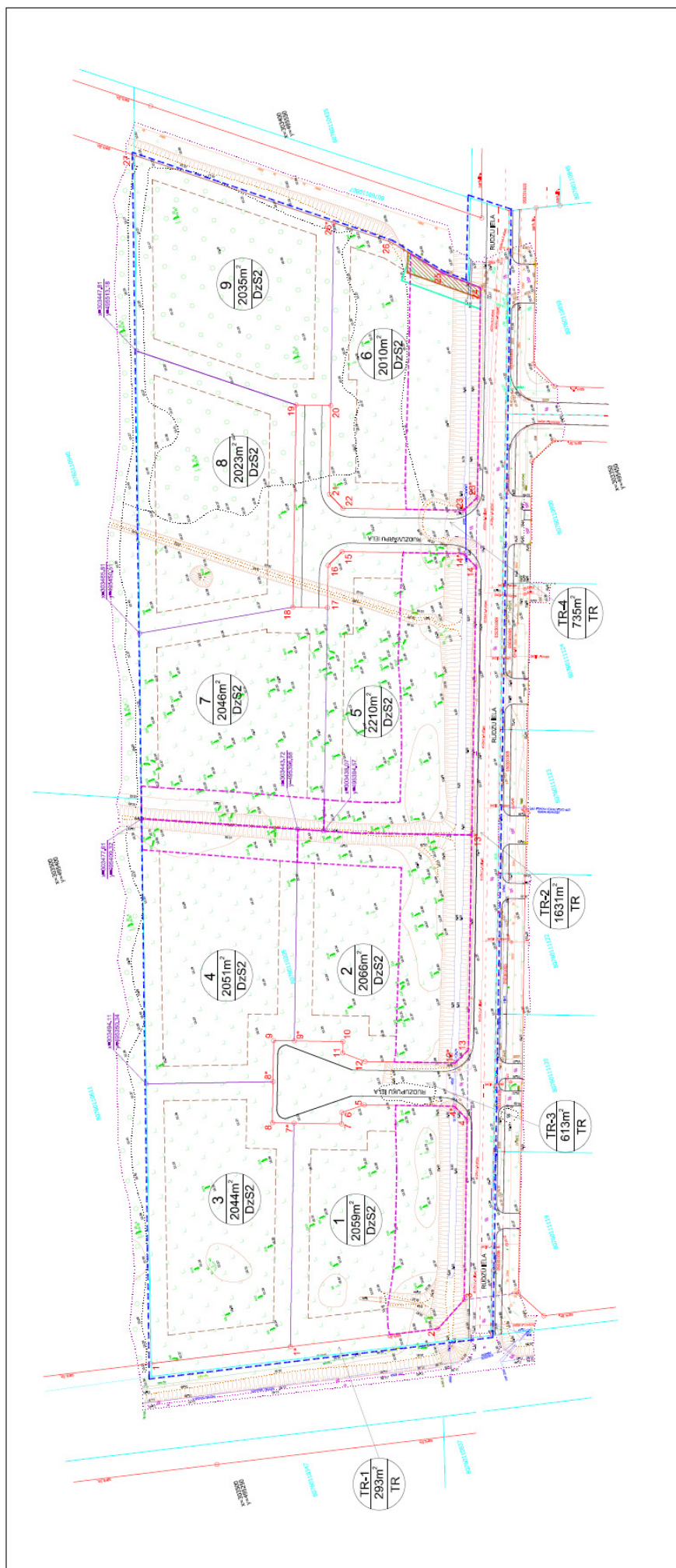
4.1. Teritorijas apbūves struktūra un parcelācija

Apbūves plānojuma struktūras risinājums detālplānojuma teritorijai tika meklēts vadoties, galvenokārt, no četriem principiem un to līdzsvara:

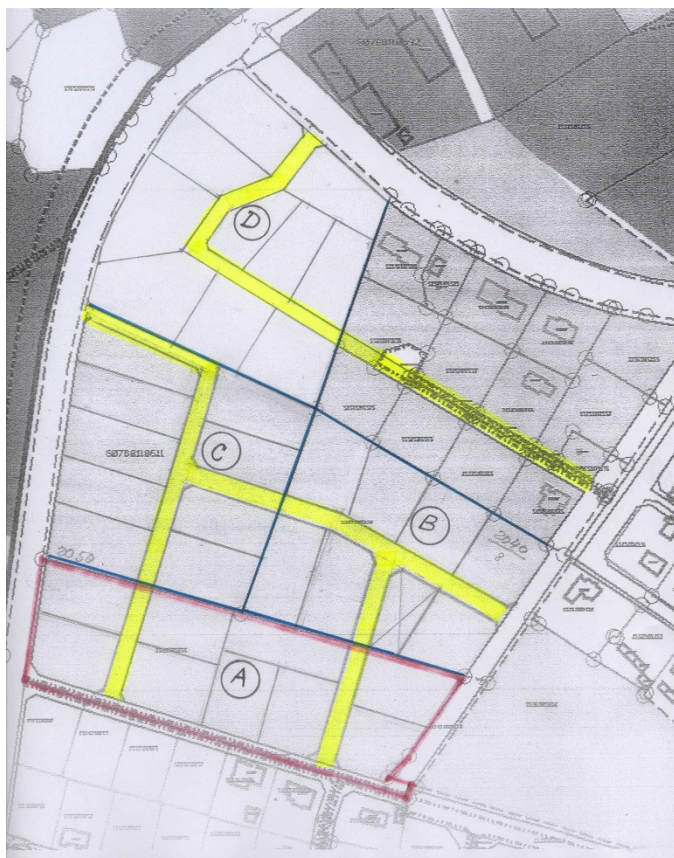
- apbūves specifikas – mežaparka apbūve, īstenošana un saglabāšana ilgtermiņā, kas reducējas uz esošās meža zemes pakāpenisku transformāciju par mežparku, t.i. pēc iespējas mazāk sadrumstalojot meža zemes ainavisko veselumu, kā arī, īstenojot noteikto mežaudzes atjaunošanu līdz 2018.gadam (kā ainaviska mežaparka izveidi ar maksimāli pieļaujamo koku sugu dažādību un ne mazāk kā 70% no zemes vienības apbūvei platības).
- projektēto zemes vienību konfigurācijas piemērotība apbūves izvietojumam, kam mežaparka apbūves situācijā ir būtiska nozīme, jo jāiegūst situācija „māja iekoptā mežā, nevis māja ar iekoptu meža strēmeli”.
- racionāla finansējuma un zemes izmantošana, kas ietver racionālu ielu un inženiertehniskās apgādes tīklu veidošanu, kā arī zemes vienību platību minimizēšanu līdz 2000 m² atļautajam minimālajam lielumam, lai labāk atbilstu tuvākajā laikā prognozētajam pieprasījumam mājokļa tirgū.
- teritorijas iespējami ātrākas attīstības sekmēšana.

Minētajiem principiem visatbilstošākais risinājums no attīstītāja skatījuma ir 9 zemes vienību izkārtojums divās „ligzdās” ap divu strupceļu ielu apgriešanās risinājumiem (skat 2.attēlu), kur ielu strupceļu garums nepārsniedz 45 m, un tiek paredzēti apgriešanās laukumi, kaut arī 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (84.p.) prasa apgriešanās laukumus tikai tad, ja strupceļa garums pārsniedz 50 m. Apgriešanās laukumus, necīgās transporta plūsmas dēļ var izmantot kā publisku ārtelpu.

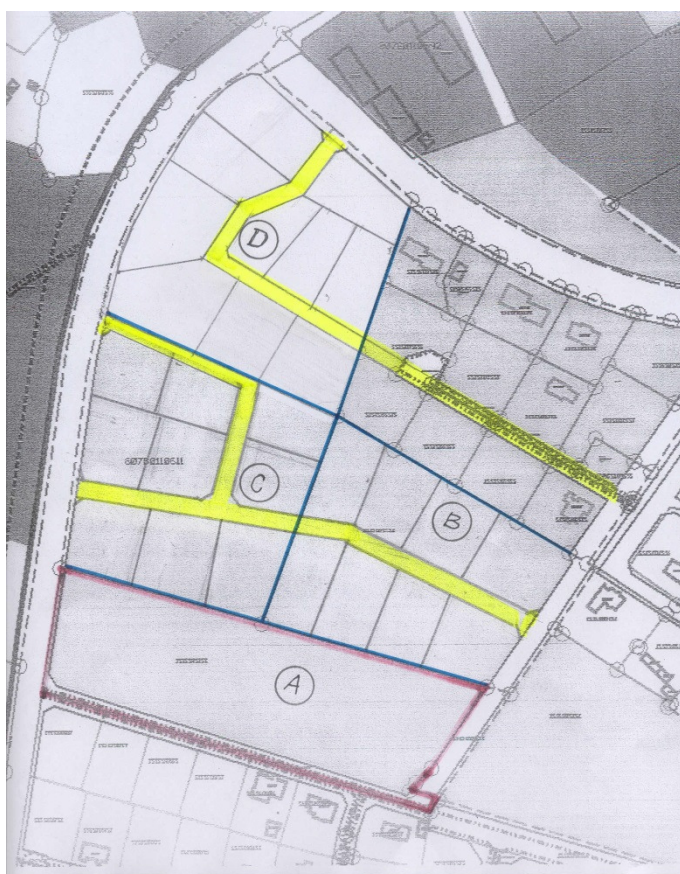
Tā kā Mārupes novada apbūves noteikumi strupceļu ielu izveidi atļauj tikai gadījumos, ja tehniski nav iespējami citi risinājumi, pašvaldība uzskatīja, ka ielu tīkla izveide jāsaista ar perspektīvās apbūves iespējām blakus zemes vienībās uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas. Tādēļ izstrādes procesā tika veikta iespējamā ielu tīkla izveides analīze arī vēl nesadalītajās zemes vienībās uz ziemeļiem no „Tīrumniekiem”, apskatot caurejošu savienojošo ielu izveides variantu (skat. 3.att.) un variantu ar nesaistītu ielu tīklu (4.att.). Kā kritērijus izmantojot iepriekš minētos principus un prognozējamus riskus, analīze parādīja, ka riskus mazāk saturošs un īstenošanai labvēlīgāks ir variants, kur ielu tīkls nav saistīts. Izstrādes beigu posmā pašvaldība izstrādāja savu plānojuma struktūras redzējumu, kur piekļūšana perspektīvajām zemes vienībām paredzēta no vienas projektējamās caurejošās ielas un divām pašvaldības ielām, vienu vienību pieslēdzot esošajai Rudzu ielai (skat 5.att.).



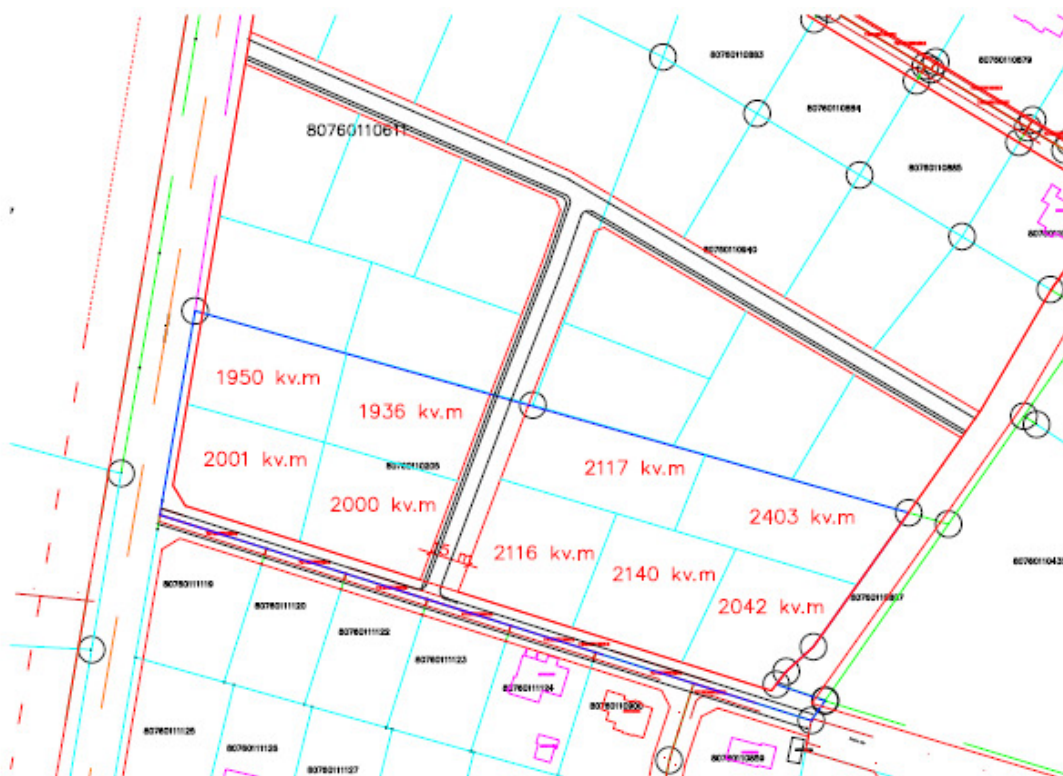
2.attēls. Detālpilānojuņa projekta sākotnējais priekšlikums plānojuņa struktūrai



3.attēls.
Variants ar kvartālam kopīgu
savienošo ielu tīklu.



4.attēls.
Variants ar nesaistītu
ielu tīklu.



5.attēls. Pašvaldības izstrādātais priekšlikums plānojuma struktūrai.

Pašvaldības izstrādātais redzējums neapšaubāmi ir vislabākais no plānojuma struktūras viedokļa, kur ielu tīkla attīstībai ir racionālākais raksturs un tā satur arī salīdzinoši zemas riskus attiecībā uz risinājumiem perspektīvā. Savukārt, tā kā publiskā telpa priekšlikumā ir mazāka par Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajiem 15% un ir jāpalielina, zemes izmantošanas rādītāji salīdzinot ar 1.variantu (skat. 2.attēlu) būs identiski.

Detālpilānojuma izstrādes procesā šāds variants netika apskatīts tādēļ, ka minētie ieguvumi nav samērīgi, jo nekompensē ievērojami garāku inženiertehniskās apgādes tīklu izbūves nepieciešamību, kas pie tam daļēji saistīti ar nesen rekonstruētās Ziedkalnu ielas pārbūves nepieciešamību un jaunas pašvaldības ielas izbūvi ar elektropārvades līnijas pārvietošanu gar detālpilānojuma teritorijas austrumu robežu, kas neietilpst pašvaldības tuvākajos plānos un tādēļ vēl papildus prasa izdevumus pieklūšanas pagaidu risinājumiem.

Minētais variants reāli būtu īstenojams tikai privātās – publiskās partnerības (PPP) situācijā, kad pašvaldība uzņemtos daļu izdevumu pasākumiem, kas tieši nav attiecināmi uz „Tīrumnieku” attīstību, kā arī nodrošinātu to savlaicīgu īstenošanu. Diemžēl reālā situācija to neļauj.

Tādēļ pārrunu ceļā tika panākta kompromisa vienošanās par varianta ar kvartālam kopīgu divu savienojošo ielu noteikšanu detālpilānojumā. Šajā variantā pieklūšanai 9 parcelēm esošā publiskā teritorija tiek papildināta ar divām jaunām ielām (12m sarkanajās līnijās) ar minimāliem pagaidu apgriešanās laukumiem, kopā veidojot 17,3% no visas teritorijas. Vienlaicīgi minētais gan nozīmē, ka, salīdzinot ar 1.variantu (skat. 2.att.), par 2,3% samazināsies apbūvei paredzēto parcelu platība. Tomēr no šāda risinājuma

sabiedrība iegūs lielāku publisko ārtelpu, bet attīstītāja riski un ieguldāmo līdzekļu apjoms būs samērīgs, salīdzinot ar nepieciešamo pašvaldības varianta istenošanai.

4.2. Teritorijas izmantošana un tās apgrūtinājumi.

Detālpplānojums paredz sadalīt nekustamā īpašuma “TĪRUMNIEKI” 2.zemes vienības daļu, kas ar Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam noteikta kā mežaparku apbūves teritorija (11001 – DzS2), 9 plānotās (projektētās) zemes vienībās savrupmāju apbūvei (vienģimenes un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve – NĪLM kods 0601), bet īpašuma daļu sarkanajās līnijās, kas noteikta transporta lineārajai infrastruktūrai (14002 - TR) 4 zemes vienībās (ielu izbūve – NĪLM kods 1101).

Detālpplānojumā noteiktas un Grafiskās daļas lapā – 2 attēlotas visas apgrūtinātās teritorijas un objekti, kuriem normatīvajos aktos paredzētas aizsargjoslas.

Novadgrāvim, kas visā garumā piekļaujas Rudzu ielai, noteikta 10 m ekspluatācijas aizsargjosla, bet susinātājgrāvim - 5 m.

Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu detālpplānojums ievēro esošo meža zemju transformācijas iespēju spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

4.3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi projektētajām zemes vienībām noteikti projekta III daļā.

Apbūves izvietojumam visās plānotajās zemes vienībās gar ielām un piebraucamajiem ceļiem noteikta 6 m būvlaide, izņemot plānotās zemes vienības gar Rudzu ielu, kur to nosaka novadgrāvja aizsargjosla – 10 m.

Apbūves līnija gar zemes vienību sānu un aizmugures robežām attēlota situācijai ar logiem ēku fasādēs, t.i. saskaņā ar Civillikumu – 4 m.

Rekomendētais apbūves izvietojums shematiski attēlots detālpplānojuma grafiskajā daļā lapā - 3, iezīmējot savrupmāju iespējami racionālu izvietojumu saistībā ar plānotās zemes vienības zonējuma, piekļūšanas, reljefa, esošu koku saglabāšanas, kā arī debess pušu nosacījumiem.

4.4. Transporta risinājumi

Piekļūšana 8 apbūvei plānotajām zemes vienībām paredzēta no divām sarkanajās līnijās 12 m platām plānotām ielām, neparedzot piekļūšanu no Ziedkalnu ielas un neizbūvētās perspektīvās ielas gar detālpplānojuma austrumu robežu. Vienai parcelei piekļūšana plānota tieši no Rudzu ielas.

Jaunās ielas paredzētas no daļēji izveidotās Rudzu ielas kā caurejošas, kas, parcelējot zemes vienības uz ziemeļiem no detālpplānojuma teritorijas, tiks nodrošinātas ar turpinājumu. Līdz turpinājuma īstenošanai paredzēti minimālie (12m x 12m) pagaidu apgriešanās laukumi, kas racionālas izmantošanas dēļ savietojami ar iebrauktuvēm attiecīgajās parcelēs.

Novadgrāvja šķērsošanas vietās abām ielām un parcelei ar tiešu piekļuvi no Rudzu ielas veidojamas caurtekas, nodrošinot grāvim nepieciešamo caurteci.

Iebrauktuvju vietas konkrēti nosakāmas, izstrādājot apbūves projektus. Nenožīmīgu transporta plūsmu dēļ (tikai piekļūšanai 4 savrupmājām), jauno ielu profilā nav paredzētas ietves, bet paplašināta brauktuve ar cieto segumu.

Jauno ielu projektētās sarkanās līnijas nodrošina nepieciešamos redzamības brīvlaukus un inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojumu, izstrādājot ielām ar nepieciešamajiem tīkliem būvprojektus.

Visas ielas, kā arī esošās zemes vienības teritorija sarkanajās līnijās, nodalītas kā atsevišķas projektētas zemes vienības.

Detālplānojumā, ievērojot esošo situāciju un normālprofila NP7,5 prasības, koriģēts Rudzu ielas profils. Velokustība savietota ar autotransportu un paredzēta pa kopēju brauktuvi.

Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamās visas izvietotās komunikācijas, kurām ir noteiktas aizsargjoslas. Jaunas komunikācijas izvietojamas ielu sarkanajās līnijās.

5. ADRESĀCIJA UN PLĀNOJAMĀS TERITORIJAS BILANCE

Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Plānotās zemes vienības:

1. Rudzupuķu iela 1, Mārupes novads, LV- 2166	2000 m ²
2. Rudzupuķu iela 2, Mārupes novads, LV- 2166	2000 m ²
3. Rudzupuķu iela 3, Mārupes novads, LV- 2166	2000 m ²
4. Rudzupuķu iela 4, Mārupes novads, LV- 2166	2001 m ²
5. Rudzu iela 1, Mārupes novads, LV- 2166	2015 m ²
6. Rudzuvārpu iela 1, Mārupes novads, LV- 2166	2019 m ²
7. Rudzuvārpu iela 2, Mārupes novads, LV- 2166	2001 m ²
8. Rudzuvārpu iela 3, Mārupes novads, LV- 2166	2000 m ²
9. Rudzuvārpu iela 4, Mārupes novads, LV- 2166	2000 m ²

Individuālo dzīvojamo. māju apbūve kopā: **18036m²**

Transporta lineārā infrastruktūra ielu sarkanajās līnijās (1101).

Plānotās zemes vienības:

TR-1 Ziedkalnu iela, Mārupes novads, LV- 2166	293 m ²
TR-2 Rudzu iela, Mārupes novads, LV- 2166	1631 m ²
TR-3 Rudzupuķu iela, Mārupes novads, LV- 2166	901 m ²
TR-4 Rudzuvārpu iela, Mārupes novads, LV- 2166	952 m ²

Transporta lineārā infrastruktūra kopā: **3777 m²**

Plānotās zemes vienības kopā: **21813 m²**

t.sk. Individuālo dzīvojamo. māju apbūve kopā: 18036 m²
ielu sarkanajās līnijās kopā: (17,3%) 3777 m²

Plānojamās teritorijas – nekustamā īpašuma “Tīrumnieki” 2.zemes vienības kopējā platība 21813 m² vai ~2,18 ha.

6. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Plānotā teritorija ir nodrošināma ar visiem nepieciešamajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem savrupmāju būvniecībai no Rudzu ielas, kurā tie jau izbūvēti. Lai tiktu nodrošināta nepieciešamā ēku individuālo risinājumu elastība, pieslēguma vietas un ievadu racionāls izvietojums plānotajām zemes vienībām grafiskās daļas lapā – 3 attēlots shematiski un nosakāms ar būvprojektu, ievērojot tīklus ekspluatējošo institūciju pieslēgšanās noteikumus.

Ūdensapgāde. Izbūvējami trīs atzari no esošā pašvaldības ūdensvada Rudzu ielā, būvprojektā nosakot nepieciešamos ūdensvada diametrus un hidrantus ugunsdzēsības vajadzībām saskaņā ar LBN 229-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves". Nav nepieciešams būvēt ūdensvadu pa Ziedkalnu ielu, jo no tās nav paredzēti pieslēgumi.

Sadzīves notekūdeņu kanalizācija. Izbūvējami trīs atzari no esošā pašvaldības sadzīves notekūdeņu maģistrālā kanalizācijas vada Rudzu ielā līdz visām projektētajām zemesvienībām saskaņā ar izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

Elektroapgāde. Sakarā ar to, ka, īstenojot elektroapgādi saskaņā ar 2003.gada 2.jūlijā Mārupes pagasta padomes izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.11 „Mārupes pagasta saimniecības „Tīrumnieki” 2.zemes gabala detāls plānojums”, tika ņemta vērā detālplānojuma B daļas perspektīvā apbūve, šajā detālplānojumā paredzētajai apbūvei elektroenerģijas jaudas ir pietiekošas un nav nepieciešama jaunas transformatoru apakšstacijas izbūve. Ielu sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta elektriskajiem kabeļiem uz perspektīvās apbūves zemes vienībām. Ievadsadalnes ierīkojamas pie katras zemes vienības apbūvei.

Gāzes apgāde. Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde perspektīvā paredzēta no esošā gāzesvada Rudzu ielā līdz visām projektētajām zemesvienībām ielu sarkanajās līnijās, saskaņā ar tehniskajiem noteikumiem izstrādājot būvprojektu 0,4 Mpa gāzesvadam. Spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas katram patērētājam ir izvietojamas sarkanajās līnijās pie īpašuma robežas.

Elektronisko sakaru nodrošinājums. Detālplānojuma teritorijā ir noteikts perspektīvais elektronisko sakaru tīklu izvietojums kabeļu zonā jaunveidojamo ielu sarkanajās līnijās. Pievienojums perspektīvā iespējams no esošajām SIA Lattelecom komunikācijām.

Lietusūdeņu un sniega ūdeņu novadīšana un savākšana no ielām un zemes vienību teritorijām plānota uz esošo grāvju sistēmu – susinātājgrāvī un novadgrāvjos, ko nodrošina teritorijas esošais reljefs, kā arī ar iesūcināšanu gruntī, veicot pasākumus saskaņā ar 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (165.punkts).

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ATBILSTĪBU TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Detālplānojuma projekts izstrādāts saskaņā ar Mārupes novada domes 2013.gada 30.oktobra lēmumu Nr.2.12 „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamam īpašumam „Tīrumnieki” 2.zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8076 011 0205”.

Projekta izstrāde veikta atbilstoši 2013. gada 18. jūnijā apstiprinātā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam prasībām.

Saskaņā ar teritorijas plānojuma risinājumiem detālplānojuma teritorija atrodas mežaparku apbūves teritorijā, bet īpašuma daļa sarkanajās līnijās, noteikta transporta lineārajai infrastruktūrai - ielu izbūvei.

Jaunveidojamām zemes vienībām, kas paredzētas savrupmāju apbūvei, apbūves nosacījumi noteikti saskaņā ar Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Arī apgrūtinājumi jaunveidojamām zemes vienībām ir noteikti atbilstoši šo noteikumu un Aizsargjoslu likuma prasībām.

Detālplānojuma teritorijā ir izstrādāts zemes vienību sadalījums, kur katra jaunveidojamā zemes vienība apbūvei (kopā 9) ir lielāka par 2000 m².

Pieklūšanu jaunajām zemes vienībām (izņemot projektēto zemes vienību Nr.5) nodrošina divas jaunas sarkanajās līnijās 12 m platas iekškvartāla ielas, kas paredzētas kā caurejošas uz perspektīvās apbūves zemes vienībām. Šāds risinājums pieņemts vienošanās rezultātā pēc veiktās ielu tīkla iespējamās attīstības analīzes visā mežaparka apbūves teritorijā. Līdz minēto ielu pagarināšanai, kamēr katra no tām izpilda tikai pieklūšanas funkciju, ielai nav paredzēts veidot atsevišķi nodalītu ietvi, kā to paredz teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu ____ .punkts, bet apgrīšanās pagaidu nodrošinājumam paredzēts brauktuves paplašinājums.

Visas teritorijas, kas atrodas esošo ielu un jaunveidojamo ielu sarkanajās līnijās, ir nodalītas kā atsevišķas zemes vienības. Publiskā ārtelpa kopā veido 17,3% no detālplānojuma teritorijas, t.i. 3777 m².

Detālplānojuma risinājumos nav paredzētas atkāpes no Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Detālplānojuma izstrādātājs
arhitekts (sert. Nr.10 – 0064):

Edgars Bērziņš

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojums īstenojams sekojošā secībā:

1. Veikt perspektīvās ielas zemes vienību TR-3 un TR-4 meža zemes transformāciju saskaņā ar MK noteikumiem Nr.889 “Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”.
2. Detālplānojuma īstenojams apņemas veikt ielu, kas kalpo piebraukšanai pie plānotām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā, projektēšanu un izbūvi divās kārtās:
 - 2.1. **1.kārtā** līdz šķembu segumam pirms detālplānojumā paredzētās apbūves veikšanas zemes vienībās, piebraukšanai kurām ielas kalpo (ielu būvniecības 1.kārta);
 - 2.2. **2.kārtā** - ielām tiek uzlikts asfaltbetona segums pēc tam, kad ir veikta 75 % zemes vienību apbūve.
3. Detālplānojuma īstenojams nodrošina detālplānojuma teritorijā izbūvēto ielu turpmāko apsaimniekošanu līdz izbūvēšanas brīdim, pēc kā to pārņem pašvaldība.
4. Detālplānojuma īstenojams nodrošina detālplānojuma teritorijā plānoto ielu TR-1 un TR-2 ierakstīšanu zemesgrāmatā kā patstāvīgus nekustamā īpašuma objektus pirms zemes vienību TR-3 un TR-4 meža zemes transformācijas veikšanas.
5. Detālplānojuma īstenojams vienlaicīgi ar ielu 1.kārtas izbūvi apņemas veikt:
 - 5.1. elektroapgādes tīklu izbūvi saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem līdz plānotajām zemes vienībām, kurās ir paredzēta savrupmāju apbūve saskaņā ar detālplānojumu;
 - 5.2. centralizēto ūdensapgādes tīklu izbūvi, veicot ūdensvada izbūvi atbilstoši AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem;
 - 5.3. centralizēto kanalizācijas savākšanas tīklu izbūvi līdz teritorijā esošajai pēdējai pieslēgšanās vietai saskaņā ar AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” izdotiem tehniskajiem noteikumiem.
6. Detālplānojuma teritorija ir sadalāma 13 zemes vienībās, kur 9 zemes vienībās ir veidojama savrupmāju apbūve, katru zemes vienību nodalot un veidojot kā patstāvīgu nekustamo īpašumu, un divas zemes vienības ir nodalāmas kā esošo ielu daļas un divas zemes vienības kā perspektīvā iela.
7. Jauno projektēto zemes vienību Nr.2, Nr.5 un Nr.6, kurām uz šo brīdi ir nodrošināta piekļuve no Rudzu ielas, nodalīšana un ierakstīšana Zemesgrāmatā var tikt uzsākta uzreiz pēc detālplānojuma spēkā stāšanās.
8. Ēku būvniecība detālplānojuma teritorijā zemes vienībām Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.6, Nr.7, Nr.8 un Nr. 9 var tikt uzsākta tikai pēc attiecīgās ielas

1.kārtas izbūves un plānoto inženierkomunikāciju izbūves, ko apliecina normatīvajos aktos noteiktie akti par būvju pieņemšanu ekspluatācijā.

Detālplānojuma īstenotāji: _____
Valdis Urtāns Iveta Urtāne

II DAĻA. GRAFISKĀ DAĻA

Zemes vienību atļautā izmantošana un adresācija M 1: 500 lapa – 1	15
Apgrūtinātās teritorijas un objekti M 1: 500 lapa – 2	16
Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženiertehnisko komunikāciju shēma M 1: 500 lapa – 3	17

Zemes vienību atļautā izmantošana un adresācija
M 1: 500 lapa – 1

(Elektroniskajā pastā skat. kā atsevišķu failu)

Apgrūtinātās teritorijas un objekti
M 1: 500 lapa – 2

(Elektroniskajā pastā skat. kā atsevišķu failu)

Plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un
inženiertehnisko komunikāciju shēma
M 1: 500 lapa – 3

(Elektroniskajā pastā skat. kā atsevišķu failu)

III DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**1. Vispārīgie jautājumi**

1. Šie Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka nekustamā īpašuma „TĪRUMNIEKI” 2.zemes vienības (kadastra numurs 8076 011 0205) Mārupes novadā, teritorijas, turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija, izmantošanas un apbūves prasības saskaņā ar detālplānojuma Grafiskās daļas lapu 1 – “Zemes vienību atļautā izmantošana un adresācija”, kā arī lapu 2 – „Apgrūtinātās teritorijas un objekti”.
2. Ar šī detālplānojuma stāšanos spēkā spēku zaudē 2003.gada 2.jūlija Mārupes pagasta padomes saistošie noteikumi Nr.11 „Mārupes pagasta saimniecības „Tīrumnieki” 2.zemes gabala detāls plānojums” daļā uz ziemeļiem no Rudzu ielas sarkanās līnijas.

2. Prasības visām zemes vienībām detālplānojuma teritorijā

3. Detālplānojuma teritorijas integrētā plānojuma risinājuma īstenošanas nodrošināšanai jāievēro 2013.gada 18.jūnijā apstiprinātā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026. gadam grafiskā daļa un „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (izņemot 6.nodaļu „Mārupes novada teritorijas izmantošanas veidu klasifikācija un atsevišķu teritoriju izmantošanas noteikumi”), kā arī šajā detālplānojuma daļā noteiktās prasības, bet saskaņā ar detālplānojuma Grafisko daļu noteiktās zemes vienību robežas un apgrūtinātās teritorijas.

3. Mežaparku apbūves teritorija (DzS2)

4. Detālplānojuma mežaparku apbūves teritorijā (DzS2) projektētas zemes vienības (parceles) Nr.1 – Nr.9, kur:
 - 4.1. to atļautā izmantošana ir savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja), katra uz savas zemes vienības, kas nav mazāka par 2000m²;
 - 4.2. zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 20%, bet minimālā brīvā teritorija nedrīkst būt mazāka kā 70%;
 - 4.3. zemes vienībā, nepārsniedzot atļauto apbūves blīvumu, bez savrupmājas vēl, kā papildizmantošanu drīkst izvietot saimniecības ēku, siltumnīcu, inženiertehniskās apgādes tīklus un būves;
 - 4.4. maksimālais stāvu skaits savrupmājai - 2 stāvi;
 - 4.5. ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus, attēlotais apbūves izvietojums detālplānojuma Grafiskajā daļā (lapā – 3) ir shematisks un nav saistošs. Ēkas ir izvietojamas maksimāli saglabājot vērtīgo koku apaugumu;

- 4.6. priekšpagalma minimālais platums (būvlaide) jāpieņem saskaņā ar Grafiskās daļas lapu – 3;
- 4.7. apbūve obligāti pieslēdzama pie pašvaldības centralizētajiem ūdensvada un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem;
- 4.8. ēku būvniecību jaunajās apbūves teritorijās atļauts uzsākt pēc ielu un pieejamo inženierkomunikāciju izbūves;
- 4.9. vides pieejamības prasību izpilde ēkām attiecībā uz cilvēkiem ar kustību traucējumiem paredzama konkrētas nepieciešamības gadījumā vai būvprojektā iestrādātu iespēju veidā, kas ļauj tās īstenot ar minimāliem līdzekļiem.
- 4.10. visi precizējumi, kas nav pretrunā ar šo teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām, nosakāmi attiecīgās zemes vienības būvprojektā;
- 4.11. galvenais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

4. Autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR)

5. Detālpilānojuma autotransporta infrastruktūras objektu teritorijā (TR) projektētas zemes vienības (parceles) TR-1 - TR- 4, kur:
 - 5.1. atļautā izmantošana ir: pašvaldības ielas (ceļi), piebrauktuves un veloceliņi, gājēju ielas un ceļi, kā arī meliorācijas sistēmas elementi, bet palīgizmantošana - inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti (arī kompaktā tipa 20/0,4kV transformatoru apakšstacija, ja tādas palīgizmantošanas nepieciešamība rodas).
 - 5.2. projektējot gāzes apgādes tīklus, katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas.
 - 5.3. projektētā zemes vienība TR-1 ir pievienojama esošajai Ziedkalnu ielai, bet TR-2 - Rudzu ielai.
TR-3 ir projektētā Rudzupuķu iela, bet TR-4 - projektētā Rudzuvārpu iela, kurās caurbraukšana atļauta tikai pēc ielas nodošanas pašvaldībai.
 - 5.4. ielu būvprojektā iela jāparedz saskaņā ar grafiskās daļas lapā - 3 attēloto profilu A-A, vai attiecīgi B-B, ar cieto segumu, ielas apgaismojumu un izveidotu ietvi, izņemot ietves projektētajos TR-3 un TR-4 ielu posmos līdz šo posmu turpinājumu izbūvei;
 - 5.6. nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir iela (1101).