

# **DETĀLPLĀNOJUMS**

**nekustamam īpašumam**

**Stīpnieku ceļš 9 (kadastra Nr. 80760030189)**

**Mārupē, Mārupes novadā**

**PASKAIDROJUMA RAKSTS**

Detālplānojuma pasūtītājs: **Nekustamā īpašuma Stīpnieku ceļš 9 īpašniece**

**Antra Grunava**

Detālplānojuma izstrādātājs: **SIA "Arhitektūra un vide", vien.reģ. Nr. 43603016278**

2016

## Saturs

1. Teritorijas vispārējais raksturojums.....	3
2. Detālpilānojuma izstrādāšanas mērķis.....	4
3. Detālpilānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana.....	4
4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra.....	6
5. Transporta organizācija.....	8
6. Inženiertehniskais nodrošinājums .....	9
7. Aizsargjoslas .....	11

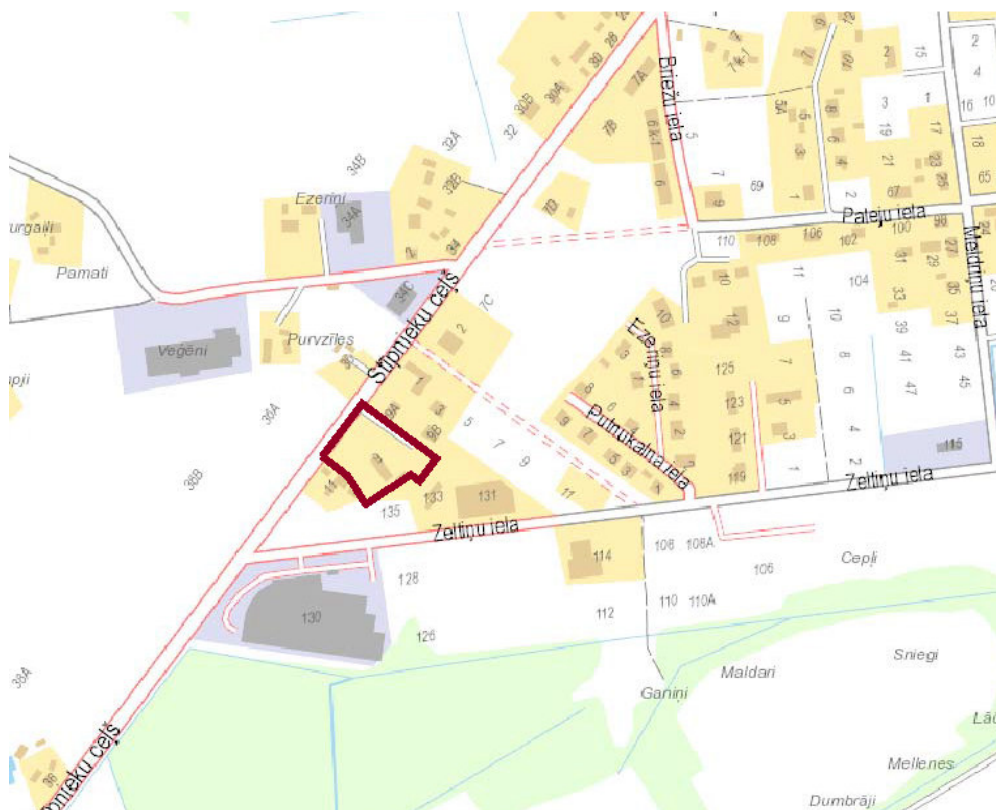
Detālplānojums nekustamam īpašumam Stīpnieku ceļš 9 (kadastra Nr. 8076 003 0189) Mārupes novada teritorijā, 0,5972 ha zemes gabala platībā, kuru ietver – Stīpnieku ceļš – sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 9 un Stīpnieku ceļš 9A- sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 9 un Stīpnieku ceļš 9B- sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 9 un Zeltiņu iela 133- sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 9 un Stīpnieku ceļš 11, ir izstrādāts pamatojoties uz Mārupes novada Domes 2013. gada 27.novembra lēmumu Nr. 8.3. „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamam īpašumam Stīpnieku ceļš 9 (kadastra Nr. 8076 003 0189)” un nekustamā īpašuma īpašnieces Antras Grunavas pasūtījumu par detālplānojuma uzsākšanu ar mērķi veikt zemes sadalīšanu un precizēt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, un saskaņā ar Darba uzdevumu Nr. 2013/26

## 1. Teritorijas vispārējais raksturojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Mārupes novada centrālajā daļā, tā robežojas ar savrupmāju teritorijām, Darījumu un apkalpes teritoriju, un Stīpnieku ceļu. Kopējā detālplānojuma teritorijas platība ir 0,5972 ha. Detālplānojuma teritorija ir vienas privātas personas īpašums.

Piekljuve detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta pa Stīpnieku ceļu.

Apskatāmajā teritorijā šobrīd ir izvietota viena savrupmāja un tās palīgēkas.



Attēls Nr. 1. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Saskaņā ar Ingas Straupes, vaskulāro augu, ķērpju, mežu un virsāju, purvāju, zālāju, jūras piekrastes biotopu ekspertes (dabas aizsardzības pārvaldes izsniegts sertifikāts Nr. 022), „Atzinumu par zālāju biotopiem un vaskulāro augu sugām Mārupes novadā, Mārupē, nekustamā īpašumā Stīpnieku ceļš 9 (kadastra Nr. 8076 003 0189; kopplatība 5972m<sup>2</sup>) teritorijā” 18.01.2016 detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamiem biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Teritorijas tuvumā neatrodas dabīgas ūdenstecešas vai ūdenskrātuves.

## **2. Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis**

Detālplānojuma izstrādāšanas mērķis ir precizēt tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, veikt zemes sadalīšanu, veidot vienotu ielu/ceļu tīklu un inženiertehnisko komunikāciju tīklus gan detālplānojuma teritorijā, gan arī pieguļošajām teritorijām.

Detālplānojuma ietvaros ir risināti sekojoši uzdevumi:

1. Izstrādāta teritorijas kopējās izmantošanas koncepcija
2. Precizēti teritorijas izmantošanas noteikumi un aprobežojumi katrai zemes vienībai
3. Precizēti transporta un inženierinfrastruktūras elementi un nodalīti kā atsevišķas zemes vienības.

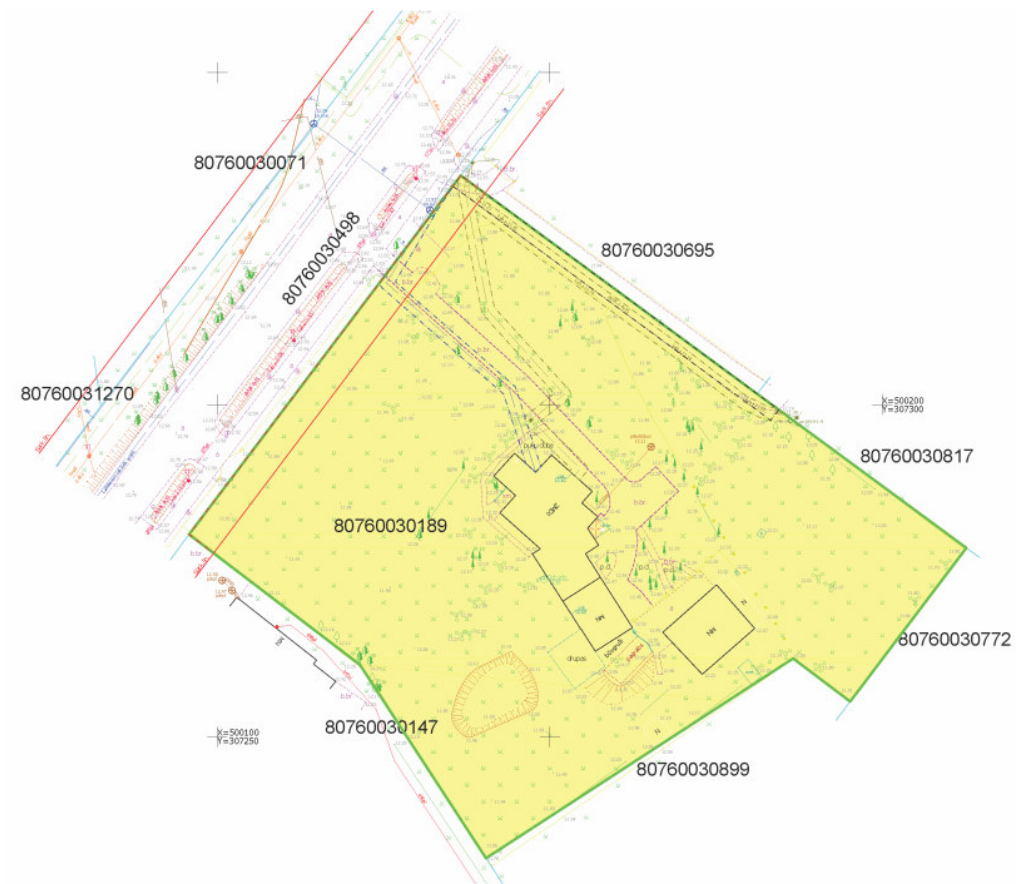
## **3. Detālplānojuma teritorijas esošā situācija un izmantošana**

Šobrīd detālplānojuma teritorija, kas piekļaujas apbūvētai savrupmāju apbūves teritorijai, tiek izmantota kā vienas savrupmājas un tai nepieciešamo saimniecības ēku apbūvei. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta un saglabājama no Stīpnieku ceļa pa divām vēstursiki izveidotām iebrauktuvēm.











Daļa teritorijas atrodas Stīpnieku ceļa sarkanajās līnijās. Pie detālplānojuma teritorijas Z robežas ir izveidots ceļa servitūts, kas nodrošina piekļuvi blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

Visas pieejamās komunikācijas ir izvietotas vai perspektīvē tiks izvietotas Stīpnieku ceļa sarkanajās līnijās. Detālplānojuma teritorijā līdz esošajai savrupmājai ir izveidota elektropārvades kabeļu līnija ar spriegumu līdz 0,4 kV un izveidota elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija. Pie detālplānojuma Z robežas ir izvietota elektropārvades kabeļu līnija blakus esošo nekustamo īpašumu elektroapgādes nodrošinājumam.

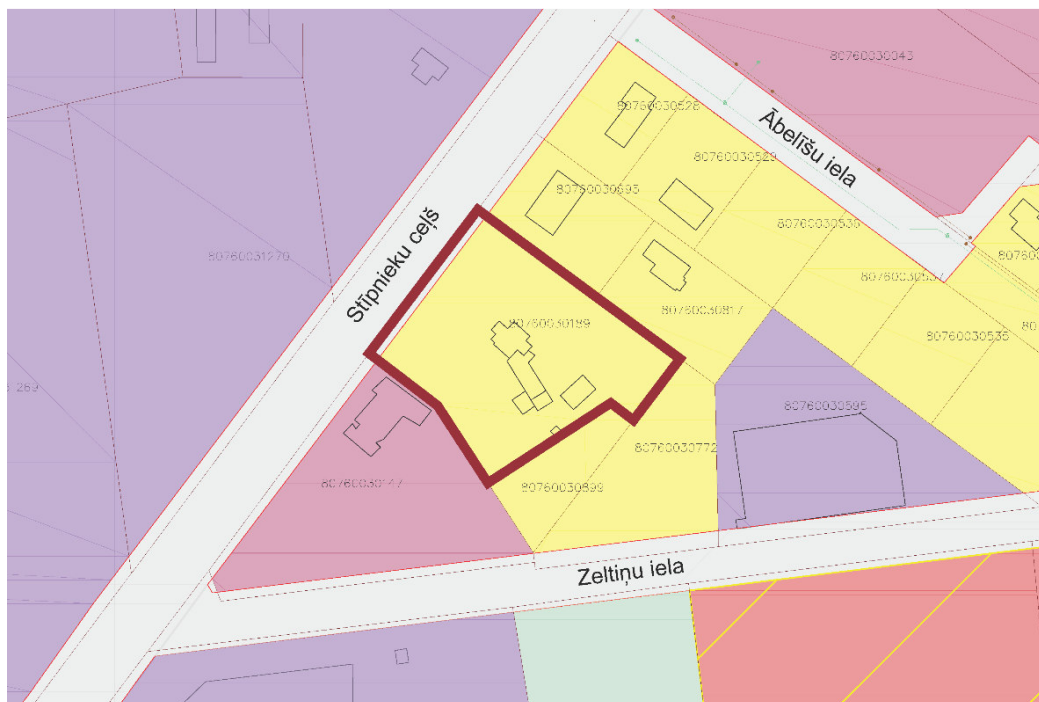
Detālplānojuma teritorija ir labiekārtota, reljefs ir līdzens.



Apzīmejumi

	Savrupmāju teritorijas (DzS)
	Detālpilānojuma robeža
	Zemes vienības robežas
80760031572	Zemes vienības kadastra apzīmējums
	Esošās ēkas/būves
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu pazemes kabelu līnijām
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadalnēm
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu pazemes kabelu līnijām
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu akām
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu-sarkanā līnija
	Ceļa servitūta teritorija

Attēls Nr. 2. Detālpilānojuma teritorijas esošā izmantošana



#### Apzīmējumi

	Detālplānojuma teritorija
	Savrupmāju apbūves teritorijas (DZS)
	Autotransporta infrastruktūras objekti (TR)
	Zemes vienību robežas

Attēls Nr. 3. Detālplānojuma teritorijas attēlojums Mārupes novada teritorijas plānojumā

## 4. Teritorijas attīstības priekšlikumi un arhitektoniski telpiskā struktūra

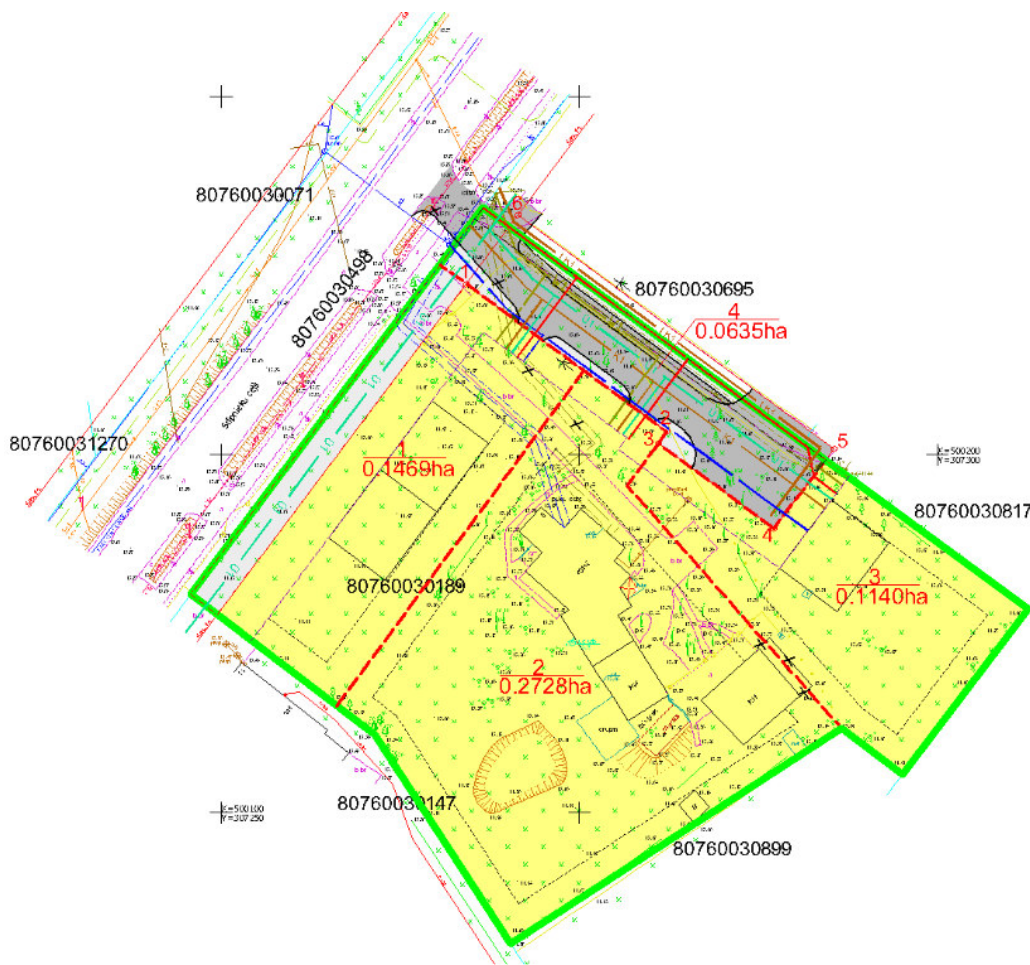
Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar 2013. gada 18. jūnijā apstiprinātā Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014.-2026.gadam nosacījumiem, kur detālplānojuma teritorijai plānotā izmantošana ir noteikta savrupmāju apbūves teritorija, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve, daļa teritorijas atrodas Stīpnieku ceļa sarkanajās līnijās, kur plānotā izmantošana ir noteikta Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas.

Detālplānojuma teritorijas lielākā daļa ir plānota dzīvojamo ēku apbūvei. Pieklūšana detālplānojuma teritorijā jaunveidojamām zemes vienībām ir veidojama no Stīpnieku ceļa pa vēsturiski izveidotu iebrauktuvi, kur ir veidojamas piebraucamais ceļš 55m garumā, kas noslēdzams ar apgrīšanās laukumu un nodrošina pieklūšanu gan jaunveidojamām zemes vienībām, gan blakus esošiem diviem nekustamiem īpašumiem.










Apbūvei paredzēts nodalīt 3 zemes vienības ar piekļuvi no piebraucamā ceļa.

Apbūve detālplānojuma teritorijā ir veidojama kā tradicionāla, Mārupes novadam raksturīga savrupmāju apbūve. Jaunveidojamām dzīvojamām ēkām galvenās fasādes ir orientējas pret Stīpnieku ceļu vai piebraucamo ceļu.

Jaunveidojamās ēkas ir veidojamas ne augstākas par 3 stāviem. Zemes vienībām maksimālais apbūves blīvums ir 40%.



#### Apzīmējumi

	Savrupmāju teritorijas (DzS)
	Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR)
	Detālplānojuma robeža
	Zemes vienības robežas
80760031572	Zemes vienības kadastra apzīmējums
	Sarkanā līnija ar tās pagrieziena punktu
	Projektētā būvlaide
	Teritorija zemes vienībā, kur iespējama apbūve
	Projektētās zemes vienības robežas
	Perspektīvā ēkas atrašanās vieta

Attēls Nr. 4. Detālplānojuma teritorijas sadalījums un funkcionālais zonējums

## Detālplānojuma teritorijas plānotās izmantošanas kopsavilkums

		Platība, ha	%
1.	<b>Kopējā teritorijas platība</b>	0,5972	<b>100%</b>
2.	<b>Ceļi un laukumi</b>	<b>0,0901</b>	<b>15,1%</b>
	t.sk. jaunveidojamais ceļš	0,0635	
	t.sk. Stīpnieku ceļa daļa sarkanajās līnijās	0,0266	
3.	<b>Savrupmāju apbūves teritorijas</b>	<b>0,5071</b>	<b>84,9%</b>

### 5. Transporta organizācija

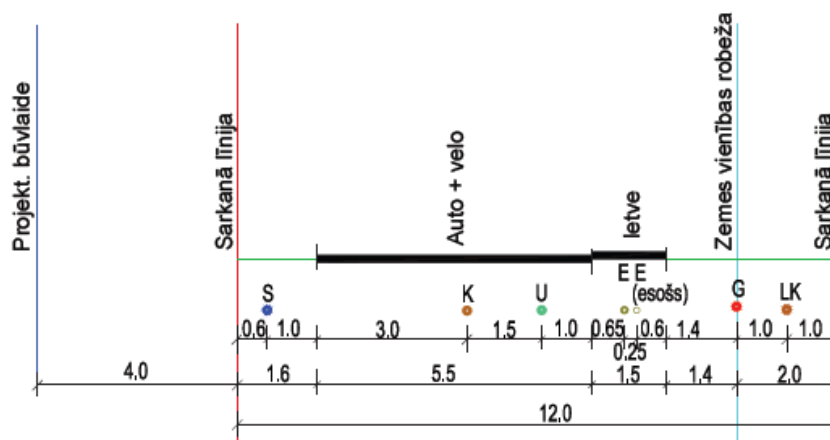
Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar Mārupes novadu un blakus esošajām teritorijām nodrošina Stīpnieku ceļš. Pieklūšana jaunveidojamām zemes vienībām un blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem ir veidojama izmantojot vēsturiski izveidoto iebrauktuvi. Nelikumīgie pieslēgumi Stīpnieku ceļam ir likvidējami.

Detālplānojuma teritorijas Z daļā ir veidojams piebraucamais ceļš piebraucamais ceļš 55m garumā, kas noslēdzams ar apgriešanās laukumu 12m x 12m. Piebraucamais ceļš ir veidojams izmantojot detālplānojuma teritorijai un blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem noteikto ceļa servitūtu (katram īpašumam 2m no robežas). Lai nodrošinātu detālplānojuma teritorijas funkcionēšanai nepieciešamo ceļa platumu 12 m starp sarkanajām līnijām, detālplānojuma teritorijā piebraucamā ceļa izveidei ir nodalāma teritorija 10 m platumā no robežas. Piebraucamais ceļš detālplānojuma teritorijā ir nodalāms kā atsevišķa zemes vienība. Piebraucamais ceļš ir izmantojams piekļuves nodrošināšanai jaunveidojamām zemes vienībām un esošajiem nekustamajiem īpašumiem Stīpnieku ceļš 9a un Stīpnieku ceļš 9b.

Daļa detālplānojuma teritorijas ietilpst Stīpnieku ceļa sarkanajās līnijās. Detālplānojuma risinājumos Stīpnieku ceļa sarkanās līnijas ir saglabājamās. Detālplānojuma teritorijai, kas ietilpst ielas sarkanajās līnijās, ir nosakāms apgrūtinājums – ielas sarkanā līnija.

Jaunveidojamam piebraucamajam ceļam ir noteiktas sarkanās līnijas 12 m platumā, kur 10 m atrodas detālplānojuma teritorijā un 2m blakus esošajos nekustamajos īpašumos, kam noteikts apgrūtinājums- servitūta ceļš. Jaunveidojamā ceļa sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, ietve, ielas infrastruktūras elementi un inženierkomunikācijas.

Būvlaide noteikta 4 m attālumā no piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām un 6 m attālumā no Stīpnieku ceļa sarkanās līnijas.



Attēls Nr. 5. Jaunveidojamā piebraucamā ceļa šķērsprofils



## 6. Inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorijā ir izvietotā dzīvojamā māja un saimniecības ēkas ir nodrošinātas ar pieejamām komunikācijām ar pieslēgumiem Stīpnieku ceļā. Detālplānojuma teritorijā izvietotās komunikācijas paredzēts saglabāt. Jaunveidojamās komunikācijas ir izvietojamas ielu sarkanajās līnijās. Pie jaunveidojamām inženierkomunikācijām ir veicami pieslēgumi jaunveidojamām zemes vienībām, kā arī esošajiem nekustamiem īpašumiem, kas robežojas ar piebraucamo ceļu.

Ūdensapgāde. Ūdensapgādes risinājumu shēma paredzēta detālplānojuma teritorijas nodrošināšanai ar centralizētās ūdensapgādes pakalpojumiem, izveidojot ūdens pieslēgumu no ūdensvada maģistrāles pa Ābelīšu ielu Ø 110 ar ūdensvadu PN10Ø110 no Ābelīšu ielas pa Stīpnieku ceļu. Detālplānojuma realizācijas ietvaros ūdensvadu paredzēts veidot īpašuma robežas garumā pa Stīpnieku ceļa sarkano līniju teritorijā. Perspektīvē, kad tiks izbūvēts ūdensvads Zeltiņu ielā, izbūvēto ūdensvada posmu iespējams pagarināt līdz Zeltiņu ielai, kur Zeltiņu ielas un Stīpnieku ceļa krustojumā veidojama savienojuma vieta ar perspektīvo ūdensvada maģistrāli pa Zeltiņu ielu ar mērķi nodrošināt sacilpojumu.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izveidot perspektīvo ūdensvadu piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur iespējams izveidot ūdensvada ievadus katrai projektējamai ēkai. Ūdensvada ievadus no ēkām paredzēts veidot ar ūdensvada cauruli PN10 Ø 25 nodrošinot iespēju pievienoties ūdensvada maģistrālei.

Ūdensvadu paredzēts ieguldīt 1,5m zem virszemes slāņa, šķērsojot ceļu 1.8m. Atzaros no ūdensvada maģistrāles pirms katra privātīpašuma paredzēts izveidot pazemes servisa aizbīdni piebraucamā ceļa sarkano līniju robežās vai Stīpnieku ceļa sarkano līniju robežās.

Saimnieciskā kanalizācija. Saimnieciskās kanalizācijas risinājumu shēma paredz pašteses ceļā novadīt visus detālplānojuma teritorijas saimnieciskos notekūdeņus uz esošo Mārupes novada centrālās sadzīves notekūdeņu sistēmu. Paredzēts veidot K1 atzara caurules izbūvi uz Stīpnieku ceļu, lai nākotnē varētu pievienoties centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Katru īpašumu paredzēts pieslēgt centralizēto notekūdeņu kanalizācijas K1 sistēmai.

Līdz centrālās kanalizācijas sistēmas izbūvei pa Stīpnieku ceļu, sadzīves notekūdeņus paredzēts risināt ar hermētisku izsmeļamo rezervuāru iekšpagalmā. Hermētiskās izsmeļamās akas izvietojamas tā, lai katru īpašumu būtu iespējams pieslēgt centrālajām komunikācijām un hermētiskos izsmeļamos rezervuārus likvidēt.

Lietus ūdeņu savākšana. Apbūves teritorijās lietus ūdeņus paredzēts iesūcināt gruntī. Lietus ūdeņu savākšanai no piebraucamā ceļa šķērsprofilā paredzēta segtā lietus kanalizācija, kas ievadāma perspektīvajā lietus kanalizācijā. Perspektīvās blīvās apbūves risinājumos nav vēlama atklātā lietus ūdens savākšanas sistēma.

Elektroapgāde. Detālplānojuma teritorijā ir izvietota 0,4kV elektropārvades gaisvadu līnija, kuras novietojumu detālplānojuma teritorijā paredzēts pārvietot piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās un veidot kā kabeļu līniju. Esošo 0,4kV elektropārvades kabeļu līniju paredzēts saglabāt. Pirms plānotā ceļa izbūves nepieciešams pieprasīt tehniskos noteikumus esošā kabeļa aizsardzībai un ceļa būvniecības gaitā nodrošināma esošā

kabeļa aizsardzība.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādei ir norādīta iespējamā vieta jauna elektropārvades kabeļu līniju izbūvei piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izvietot trīs savrupmājas ar paredzamo jaudu ne lielāku par 32 A. Savrupmāju nodrošināšanai ar elektroapgādi ir veidojamas jauna 0,42kV elektropārvades kabeļu līnija un ievadsadalnes pie katras zemes vienības.

Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās.

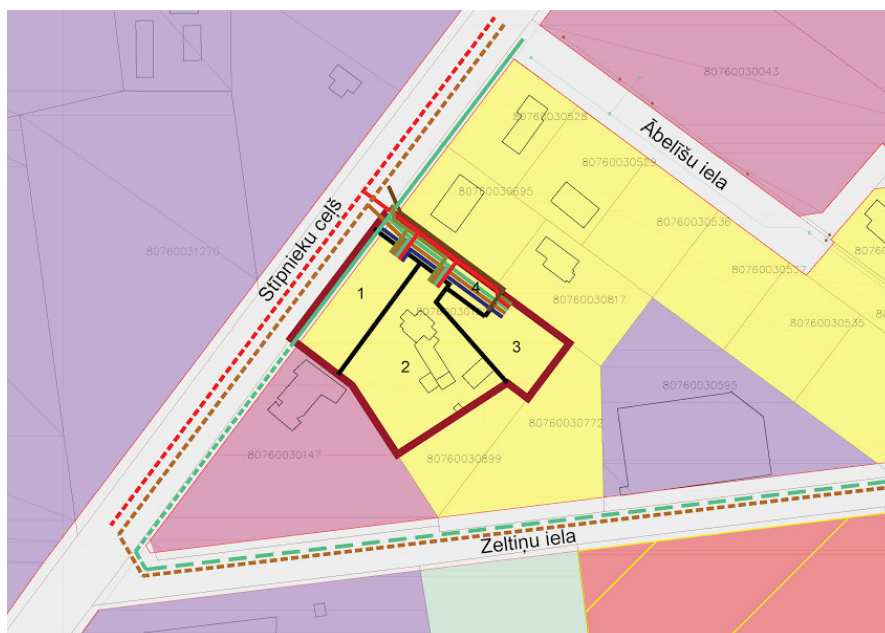
Elektronisko sakaru nodrošinājums. Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta sakaru kabeļu kanalizācija pa teritorijas robežu ar Stīpnieku ceļu un ievads uz teritoriju. Izbūvētās sakaru komunikācijas ir saglabājamās. Pēc detalizētu noteikumu saņemšanas no komunikāciju turētāja būvprojekta izstrādes stadijā iespējama esošo elektronisko sakaru ievadu pārcelt piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās.

Gāzes apgāde. Detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā nav izbūvētas gāzes apgādes komunikācijas.

Jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās paredzēta projektējamā gāzes vada novietne atbilstoši valsts normatīvo aktu prasībām.

Katrai projektētajai zemes vienībai paredzēta iespēja pieslēgties pie sadales gāzesvada. katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietnes ir izvietojamas uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām

Izstrādājot tehniskos projektus katram objektam ir nepieciešams saņemt Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei.



Apzīmējumi	
	Detālplānojuma robeža
	Projektējamais ūdensvads
	Projektējamais kanalizācijas vads
	Projektējamais lietus notekūdeņu kanalizācijas vads
	Projektējamā sakaru kabeļu kanalizācija
	Projektējamais 0,4 kV kabelis
	Projektējamais gāzes vads

Attēls Nr. 6. Inženierkomunikāciju nodrošinājums

## 7. Aizsargjoslas

Detālplānojumā tiek saglabātas visa veida esošās un noteiktas perspektīvās aizsargjoslas. Aizsargjoslu lielumi ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un konkrēto aizsargjoslu noteikšanas metodikas prasībām.

### **Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem**

Detālplānojuma teritorijā Stīpnieku ceļam ir noteiktas ielas sarkanās līnijas, kas ir ievērotas detālplānojuma risinājumos un noteiktas kā aprūtinājumi jaunveidojamām zemes vienībām. Jaunveidojamam piebraucamajam ceļam ir noteiktas sarkanās līnijas. Jaunveidojamais piebraucamais ceļš ir nodalāms kā atsevišķas zemes vienības.

Detālplānojuma teritorijā ir saglabājamās noteiktās būvlandes – 6m no Stīpnieku ceļa, 4 m no jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām.

**Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas un ievērotas esošās un noteiktas ekspluatācijas aizsargjoslas visa veida komunikācijām.** Perspektīvās komunikācijas galvenokārt paredzēts izvietot esošo ielu un jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta visu inženierkomunikāciju droša ekspluatācija:

- Elektronisko sakaru tīklus paredzēts izvietot jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiek nodrošināta aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem. Izbūvētās sakaru komunikācijas ir saglabājamās. Pēc detalizētu noteikumu saņemšanas no komunikāciju turētāja būvprojekta izstrādes stadijā iespējams esošo elektronisko sakaru ievadu pārcelt piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās. Esošajam elektronisko sakaru ievadam līdz pārcelšanas brīdim ir saglabājama noteiktā aizsargjosla. Pēc ievada pārcelšanas esošā aizsargjosla ir likvidējama.
- Jaunveidojamā 0,40 kV elektropārvades kabeļu līnija ir izvietojama jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās paralēli esošajai izbūvētajai elektropārvades kabeļu līnijai, kur tiek nodrošināta aizsargjoslas visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem.
- Jaunveidojamās ūdensvada un kanalizācijas komunikācijas ir izvietojamas jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošinātas aizsargjoslas gar ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.
- Perspektīvais gāzesvads ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir izvietojams jaunveidojamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās, kur tiks nodrošināta ekspluatācijas aizsargjosla ap gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonā. Aizsargjoslu ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem aizsardzības prasību ievērošanu kontrolē valsts aģentūra "Civilās aviācijas aģentūra".