

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. Ievads

Teritorijas detālplānojums Mārupes novadā īpašumiem „Gundegas-1” (kadastra Nr. 8076 011 0273) un “Jaunklūgas” (kadastra Nr. 8076 011 0297) izstrādāts pamatojoties uz Mārupes novada Domes 2013.gada 30.oktobra sēdes protokola Nr.8, lēmumu Nr.2.7.

Detālplānojuma projekts izstrādāts pēc īpašuma „Gundegas-1” īpašnieces A.Zīlišķes un īpašuma “Jaunklūgas” īpašnieka A.Lejnieka pasūtījuma, ņemot vērā 2013.gada 25.novembra līgumu Nr. 019/13 un saskaņā ar 2012.gada 16.oktobra LR MK noteikumiem Nr. 711.

1.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Plānojamās teritorijas kopējā platība ir apmēram 5.8ha. Teritorijas pašreizējā izmantošana ir mežs. Saskaņā ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam zemes gabals atrodas mežaparku apbūves teritorijā (**DzS2**).

Plānojamo teritoriju ietver Loka ceļš - sauszemes robeža starp nekustamajiem īpašumiem “Jaunklūgas” un “Vindēni-1” - meliorācijas kontūrgrāvis K-76 - sauszemes robeža starp nekustamajiem īpašumiem “Jaunklūgas” un Priežu iela 100.

1.3. Teritorijas attīstības nosacījumi

Detālplānojuma teritoriju paredzēts sadalīt apbūves gabalos un piebraucamos ceļus sarkano līniju robežās izdalīt kā atsevišķas zemes vienības, kurām atļautā izmantošana ir iela. Projektējamās zemes gabalos atļautā izmantošana ir savrupmāju (vienas vai divu ģimeņu) apbūve. Saskaņā ar Mārupes novada Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, veidojot jaunas savrupmāju apbūves teritorijas ar vairāk nekā 15 mājām, jāparedz Publiskas labiekārtotu ārtelpu zemes vienības, kurās atļautā izmantošana ir publiska ārtelpa bez labiekārtojuma un labiekārtota publiska ārtelpa.

Detālplānojumā jāparedz ielas izbūve ar cieto segumu, elektroapgādes sistēma, lietusskanalizācijas tīkls, pieslēguma izbūve sakaru tīklam, pieslēguma izbūve centralizētai ūdens apgādei, centralizētam saimnieciskās kanalizācijas tīklam, centralizētai gāzes apgādei.

Apbūvi var uzsākt pēc piebraucamo ceļu izbūves un inženierkomunikāciju izveidošanas.

1.4. Teritorijas attīstības mērķi un uzdevumi

Detālplānojuma ir izstrādāts, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Mārupes novada attīstības tendencēm, kā arī lai nodrošinātu jaunu, kvalitatīvu apbūves gabalu pieejamību.

Detālplānojuma uzdevumi:

1. Sadalīt pašreizējo teritoriju vairākos zemes gabalos;
2. Detalizēt teritorijas atļauto izmantošanu un izmantošanas nosacījumus;
3. Izstrādāt apbūves noteikumus plānojamās teritorijas robežās;
4. Noteikt aizsargjoslas, apgrūtinājumus, būvlaides, apbūves līnijas, sarkanās līnijas un inženierkomunikāciju koridorus;
5. Noteikt apbūves rādītājus;
6. Izstrādāt inženierapgādes shēmu.

1.5. Detālplānojuma risinājums

Detālplānojuma risinājumi veidoti pamatojoties uz Mārupes novada Domes izsniegto Darba uzdevumu, valsts institūciju nosacījumiem detālplānojuma izstrādei un Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam.

Kartogrāfiskais materiāls ir izstrādāts mērogā 1:500 uz SIA "Mērniecība AK" (A.Kratovskis Sertifikāta nr.: AC000000072) 2014.gada 30.janvārī uzmērīta un ar atbildīgajām institūcijām saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna.

Detālplānojuma projektā ir paredzēts sadalīt kopējo teritoriju 27 zemes vienībās, no kurām ielas izdalītas kā 2 atsevišķas zemes vienības, 24 zemes vienībās paredzēta savrupmāju (mežaparku) apbūve, bet 1 zemes vienība izdalīta kā publiska labiekārtota ārtelpa.

Publiskās ārtelpas teritorija sākotnēji bija paredzēta Loka ceļa malā, bet pēc detālplānojuma izskatīšanas Mārupes novada Domē, kur bija iebildumi pret minētās zemes vienības atrašanos detālplānojuma teritorijas malā, tā tika pārcelta uz teritorijas ziemeļu daļu. Kaut arī šis novietojums nav pašā centrā, tomēr šajā gadījumā Publiskās ārtelpas teritorija un tās malā paredzētais gājēju ceļš veido tiešu savienojumu starp Detālplānojuma teritoriju un Vīksnu un Liepu ielu, kas bija viena no Domes prasībām. Tas arī novērš no plānošanas viedokļa problemātisko situāciju, kad starp diviem nožogotiem īpašumiem būtu 1.2m plats gājēju celiņš.

Zemes gabaliem noteikti:

- apgrūtinājumi,
- apbūves izvietojuma zona,
- iebraucamo ceļu vietas,
- apbūves rādītāji.

Risinot pieklūšanu katram zemes gabalam, plānojamā teritorijā tiek projektēti ceļi, ar inženierkomunikāciju iespējamiem koridoriem, ielas apgaismojumu, gājēju ietvēm. Detālplānojuma teritorijas konfigurācija izslēdz iespēju izveidot nesamākslotu ceļu tīklu bez strupceļiem neatkarīgi no tā, vai tiek plānota viena iebrauktuve (no Loka ceļa), vai divas (no Loka ceļa un no Vīksnu ielas).

Detālplānojuma teritorijā izstrādātas principiālas inženiertīklu shēmas. Teritorijā ir noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un tehnisko noteikumu prasībām.

1.6. Teritorijas inženiertehniskā apgāde

Ūdens apgāde, kanalizācija un lietus ūdens kanalizācija:

Projektā ūdensapgādes, kanalizācijas un lietus ūdens kanalizācijas tīklu sistēmas risinātas pamatojoties uz AS Mārupes komunālie pakalpojumi 2014.gada 3.janvāra Detālplānojuma tehniskajiem nosacījumiem Nr. 2/6-2, Veselības inspekcijas 2013.gada 27.decembra Nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr. 10-3/26319/739 un Lielrīgas Reģionālās Vides pārvaldes 20113.gada 16.decembra Nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.4.5-7/5968. Centrālajai ūdensapgādei pieslēgums paredzēts Liepu ielā ar sacilpojumu pa Loka ceļu līdz Priežu ielas ūdensvadam. Kanalizācijas sistēmai pieslēgums – Liepu ielā. Virszemes ūdeņu novadīšanai no katra gruntsgabala ir paredzēta lietus kanalizācijas tīkla izbūve ar notekūdeņu ievadīšanu grāvī pie Loka ceļa.

Gāzes apgāde:

Projekts izstrādājams saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” 2013.gada 13.decembra Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 27.4-2/4907. Detālplānojuma teritorija ar gāzes apgādi tiks nodrošināta, paredzot vidējā spiediena gāzesvada novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās. Tuvākais pieslēgums vidējā spiediena gāzes vadam atrodas Liepu ielā. Vidējā spiediena gāzes vadu paredzēts izvietot zem projektējamo ielu braucamās daļas, ievērojot attālumus no citām perspektīvajām inženierkomunikācijām. Paredzēti pievadi līdz zemes gabalu robežām ar gāzes spiediena regulēšanas–uzskaites iekārtām sarkano līniju robežās.

Elektroapgāde:

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar AS Sadales Tīkls 2013.gada 17.decembra Elektroapgādes nosacījumiem Nr. 30K120-02.02/2698.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai paredzēts izbūvēt 20/0.4kV transformatoru apakšstaciju ielu sarkano līniju robežās, kas savienots ar 20kV kabeli ar esošo 20kV punktu pie Loka ceļa. Transformatoru apakšstacijas vieta izvēlēta pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamās ielas malā, kur būtu nodrošināma brīva pieeja Centrālo elektrotīklu operatīvajam personālam jebkurā diennakts laikā. Projektējamo dzīvojamo māju elektroapgādei ir paredzēta 0.4kV kabeļu līnijas izbūve no jaunveidojamā transformatoru punkta. Uz katru jaunveidojamo zemesgabalu paredzēts 0.4kV kabeļa atzars ar elektrosadales skapjiem sarkano līniju robežās. Ielu apgaismošanai no projektējamā transformatoru punkta ir paredzēts izbūvēt kabeļa izvadus uz ārējās apgaismošanas sadali. Visi elektriskie kabeļi projektēti starp ielu sarkanajām līnijām un brauktuvi. Ņemot vērā projektējamo dzīvojamo māju skaitu, kopējā perspektīvā elektroenerģijas patēriņā slodze ir 300-400 kW.

Telefonizācija:

Projektējama saskaņā ar SIA „Lattelecom” 2013.gada 9.decembra Tehniskajiem noteikumiem Nr. 37.7-5/2212/294. Ielu sarkanajās līnijās paredzēta vieta telefona kabeļu kanalizācijai ar perspektīvo pieslēgumu Priežu ielā. Katram zemesgabalam paredzēts pievads ar sadales skapi sarkano līniju robežās.

Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti, atkārtoti saņemot tehniskos noteikumus.

1.7. Transporta organizācija

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no pašvaldības autoceļa Loka ceļš, kas veido sasaisti gan ar galveno autoceļu A5 Babīte - Salaspils, gan ar Priežu ielu, pa kuru iespējams nokļūt Jaunmārupes centrā.

Iekšējais teritorijas ielu tīkls ir plānots, lai nodrošinātu ērtu un drošu piekļūšanu katrai jaunizveidotajai zemes vienībai. Projekta grafiskajos materiālos ir doti ielu profilu risinājumi ar sarkanajām līnijām, būvlaidēm un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu.

Ielu sarkanās līnijas atrodas 12m attālumā viena no otras. Ielu tīklā paredzēts viens līdz 60m garš strupceļš ar apgriešanās laukumu 12x12m. Projekta grafiskajos materiālos ir parādīti ielu profilu risinājumi ar sarkanajām līnijām un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu.

1.8. Vides prasības

Saskaņā ar Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2013.gada 16.decembra Nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.4.5-7/5968 un Rīgas reģionālās virsmežniecības 2014.gada 7.janvāra Nosacījumiem detālplānojumam Nr. VM5.7-7/22 tika pasūtīta biotopu ekspertīze, kuru veica sugu un biotopu eksperte Sandra Ikauniece (sertifikāts Nr.042).

Ekspertīze tika veikta ārpus veģetācijas sezonas, tomēr tā tika veikta praktiski bezsniega apstākļos. Sazinoties ar Rīgas Virsmežniecības atbildīgo amatpersonu, viņa pret to neiebilda, ja tiek saņemts attiecīgs paskaidrojums no biotopu ekspertīzes veicēja. No sugu un biotopu ekspertes Sandras Ikaunieces saņemts Papildinājums eksperta slēdzienam, kur cita starpā teikts: "Atšķirībā no zālāju biotopu izvērtēšanas, kur apsekošanā primārā nozīme ir veģetācijas sezonai, lai varētu konstatēt vaskulāro augu sugas, meža biotopiem nozīmīgs faktors ir kokaugi un audzes struktūra. Biotopam raksturīgās koku, krūmu un sīkkrūmu sugas speciālistam ir viegli identificējamas arī bezlapotā stāvoklī ārpus veģetācijas sezonas. ... Neviendabīgs sniega segas biežums mežaudzē, 0 līdz 4 cm, zemsedzes veģetācija bija labi redzama un atpazīstama. Tāpēc šajā gadījumā var uzskatīt, ka apsekojums ir veikts pilnībā piemērotos laika apstākļos, un bija iespēja pilnībā izvērtēt biotopa atbilstību aizsargājama biotopa kritērijiem".

Atzinuma slēdzienā minēts, ka aizsargājami biotopi izpētes teritorijā nav konstatēti. Pamatojoties uz biotopu ekspertīzes slēdzienu sadaļā Detalizēti jaunizveidoto zemes vienību izmantošanas noteikumi paredzēts saglabāt bioloģiski vecākās priedes attiecīgajā zemes vienībā. Tāpat minētajā sadaļā iekļauta divu aizsargājamo augu sugu Vāļīšu staipeknis un Gada staipeknis aizsardzības pasākumi. Detālplānojuma realizācijas gaitā nepieciešams pārvietot bioloģiski vērtīgās priežu kritālas Loka ceļa otrā pusē.