

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. Ievads

Teritorijas detālplānojums Mārupes novadā īpašumam „Oši” (kadastra Nr. 8076 011 0236), izstrādāts pamatojoties uz Mārupes novada Domes 2014.gada 26.februāra sēdes protokola Nr.4, lēmumu Nr.9.1.

Detālplānojuma projekts izstrādāts pēc īpašuma „Oši” īpašnieka Kristapa Kūriņa pilnvarotas personas Valtras Kūriņas pasūtījuma, ņemot vērā 2014.gada 10.marta līgumu Nr. 10/14 par detālplānojuma izstrādi un finansēšanu un saskaņā ar 2012.gada 16.oktobra LR MK noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

1.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Zemes īpašuma „Oši” kopējā platība ir 0.97 ha. Teritorijas pašreizējā izmantošana ir lauksaimnieciskā izmantojama teritorija ar viensētas apbūvi. Zemes gabala austrumos notiek dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas būvniecība, saskaņā ar arhitektes I.Dzenes izstrādāto projektu, kas saskaņots 2014.gada 15.septembrī. Ziemeļos uz kopējas ar „Aleksandri” zemes gabala robežas atrodas daļēji asfaltētais ceļš ar vidēju platumu 2.7m, kurš turpinās līdz "Mazstraumes" zemes gabalam. Īpašuma „Aleksandri” zemesgrāmatas apliecībā šis ceļš ir reģistrēts kā ceļa servitūts.

Saskaņā ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam zemes gabals atrodas mazsaimniecību apbūves teritorijā ārpus ciemiem (**DzSM**).

Plānojamo teritoriju ietver pašvaldības ceļš C22 - sauszemes robeža starp nekustamajiem īpašumiem “Oši” un “Misiņi” - sauszemes robeža starp nekustamajiem īpašumiem “Oši” un “Malduguni” - sauszemes robeža starp nekustamajiem īpašumiem “Oši” un “Aleksandri”.

Zemes vienības „Oši” esošie apgrūtinājumi ir:

7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1820ha;

7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.1318ha;

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0105ha;

7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0006ha.

1.3. Teritorijas attīstības nosacījumi

Detālplānojuma teritoriju paredzēts sadalīt apbūves gabalos un piebraucamo ceļu ceļa nodalījuma joslas robežās izdalīt kā atsevišķo zemes vienību, kurai atļautā izmantošana ir iela.

Projektējamās zemes gabalos atļautā izmantošana ir savrupmāju (vienas vai divu ģimeņu) apbūve.

Jaunveidojamās apbūves teritorijas jāpieslēdz centralizētajām inženierkomunikācijām, ja nav iespējama pieslēgšanās centralizētam ūdensvada un kanalizācijas tīklam, iespējams izbūvēt normatīvo aktu prasībām atbilstošas ūdens ņemšanas vietas un vietējas notekūdeņu attīrīšanas ietaises.

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 3 zemes gabalos;
2. Detalizēt teritorijas atļauto izmantošanu un izmantošanas nosacījumus;
3. Izstrādāt apbūves noteikumus plānojamās teritorijas robežās;
4. Noteikt aizsargjoslas, apgrūtinājumus, apbūves līnijas, ceļa nodalījuma joslas 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 "BaltSurvey" (J. Dončenko, Sertifikāta nr.: AC000000039) 2013.gada 14.augusta uzmērīta un ar atbildīgajām institūcijām saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna.

Detālplānojuma projektā ir paredzēts sadalīt kopējo teritoriju 4 zemes vienībās, no kurām 3 ir paredzētas savrupmāju apbūve, un 1 ir zem ceļa nodalījuma joslas.

Zemes gabaliem noteikti:

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

Risinot piekļūšanu katram zemes gabalam, plānojamā teritorijā tiek projektēts ceļš, ar inženierkomunikāciju iespējamiem koridoriem. Detālplānojumā tika paredzēts pagaidu apgriešanas laukums 12m x 12m, kurs tiks likvidēts blakus esošā detālplānojuma izstrādes laikā.

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

Detālplānojumā nojaukšanai paredzētas būves (koka šķūnis un siltumnīca) starp 1. un 2 zemes gabala robežu ir nojauktas detālplānojuma publiskā apspriešanas laikā.

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 2.jūnija Detālplānojuma tehniskajiem nosacījumiem Nr. 2/6-215, Veselības inspekcijas 2014.gada 13.jūnija Nosacījumiem teritorijas plānojumam Nr. 10-4/13203/391 un Lielrīgas Reģionālās Vides pārvaldes 2014.gada 19.jūnija Nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.4.5-07/4019. Centrālajai ūdensapgādei pieslēgums paredzēts perspektīvā ceļa nodalījuma joslā pa esošo ceļu servitūtu, lai nākotnē varētu pieslēgties pie perspektīvā ūdensvada pa ceļu C-22. Kanalizācijas sistēmai pieslēgums paredzēts ceļa nodalījuma joslā, lai nākotnē varētu pieslēgties pie perspektīvā sadzīves notekūdeņu maģistrālā tīkla pa C-22. Virszemes ūdeņu novadīšanai no katra gruntsgabala ir paredzēta lietus kanalizācijas tīkla izbūve ar notekūdeņu ievadīšanu meliorācijas novadgrāvī Nr.101 vai Nr. 102.

Gāzes apgāde:

Projekts izstrādājams saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” 2014.gada 28.maija Nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 27.4-2/2144. Detālplānojuma teritorija ar gāzes apgādi tiks nodrošināta, paredzot gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa novietni projektēta ceļa nodalījuma joslā. 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 ceļa nodalījuma joslas robežās.

Elektroapgāde:

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar AS Sadales Tīkls 2014.gada 3.jūnija Elektroapgādes nosacījumiem Nr. 30KI20-02.02/1136.

Pašlaik esošām būvēm „Oši” elektroapgāde nodrošināta no 0.4kV gaisvadu līnijas pa pazemes elektrokabeļi. Plānotām zemes gabaliem ir 30.04.2014 izstrādāts ārējās elektroapgādes projekts, projektētājs A. Pavlovičs, kurā elektroapgāde arī paredzēta no esošas 0.4kV gaisvadu līnijas pa pazemes elektrokabeļiem.

Perspektīvai attīstībai blakus pieguļošiem zemes gabaliem detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai paredzēts pārvietot esošo 20/0.4kV transformatoru apakšstaciju T-

7456 un balstus projektētā ceļa nodalījuma joslas robežās. Transformatoru apakšstacijas vieta izvēlēta 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 ceļa nodalījuma joslas robežās. Ielu apgaismošanai no projektējamā transformatoru punkta ir paredzēts izbūvēt kabeļa izvadu uz ārējās apgaismošanas sadali. Visi elektriskie kabeļi projektēti starp ceļa nodalījuma joslu un brauktuvi. Ņemot vērā projektējamo dzīvojamo māju skaitu, kopējā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze ir līdz 20 kW. Pēc detālplānojuma akceptēšanas elektroietaišu pārbūve (pārvietošana) iespējama pēc tehniskā projekta izstrādes.

Telefonizācija:

Projektējama saskaņā ar SIA „Lattelecom” 2014.gada 27.maija detālplānojuma noteikumiem Nr. 36-21/2218/1211. Ceļa nodalījuma joslā paredzēta vieta telefona kabeļu kanalizācijai ar perspektīvo pieslēgumu pie ceļa C-22. Katram zemesgabalam paredzēts pievads ar sadales skapi ceļa nodalījuma joslas robežās.

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

1.7. Transporta organizācija

Piebraukšana detālplānojuma teritorijai ir paredzēta no pašvaldības ceļa C-22.

Projektētais ceļš ir plānots, lai nodrošinātu ērtu un drošu piekļūšanu katrai jaunizveidotajai zemes vienībai un perspektīvai attīstībai blakus pieguļošiem zemes gabaliem. Projekta grafiskajos materiālos ir doti ceļa profilu risinājumi ar ceļa nodalījuma joslu un inženiertehnisko komunikāciju izvietošanu.

Ceļa nodalījuma joslas atrodas 10m attālumā viena no otras: no zemes gabala „Oši” tika izdalīta 8m plata atsevišķa zemes vienība un 2m platu perspektīvo ceļa nodalījuma joslu veido ceļa servitūts „Aleksandri” zemes gabalā.

Kā pagaidu risinājums, līdz blakus detālplānojuma izstrādei, „Oši” zemes gabala gala tika paredzēts pagaidu apgrīšanās laukums 12x12m.

1.8. Vides prasības

Saskaņā ar Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2014.gada 19.jūnija Nosacījumiem detālplānojuma izstrādāšanai Nr.4.5-07/4019 tika pasūtīta biotopu ekspertīze, kuru veica sugu un biotopu eksperte Egita Grolle (sertifikāts Nr.003).

Atzinuma slēdzienā minēts, ka aizsargājамie biotopi izpētes teritorijā nav konstatēti, līdz ar to teritorijas sadalīšana un apbūve neradīs kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu ziņā.