

**Detālplānojums Mārupē, ietverot zemes vienības  
Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra  
Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela  
(kadastra Nr.80760030385)**

## **I. Paskaidrojuma raksts**

Pasūtītājs: SIA “Kārļa būmaņi”

Izstrādātājs: SIA “Grupa93”

Rīga, 2019.gads

grupa93

## SATURS

Ievads.....	3
<b>I. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOSACĪJUMI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Teritorijas novietojums, apkārtnes apbūves konteksts.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Īpašuma piederībā, līdzšinējā teritorijas izmantošana un jaunā detālplānojuma izstrādes ierosinājuma pamatojums .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Plānošanas konteksts .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.1. Mārupes novada plānošanas konteksts .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.2. Rīgas pilsētas plānošanas konteksts Kārļa Ulmaņa gatves un Lielirbes krustojuma apkārtņē .....</b>	<b>13</b>
<b>1.4. Teritorijas dabiskie apstākļi, piekļuve, vides kvalitāte, inženiertehniskais nodrošinājums .....</b>	<b>15</b>
<b>1.5. Apkārtējie īpašumi un to izmantošana, detālplānojuma risinājumu prognozējamā ietekme uz to turpmāko izmantošanu .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1. Risinājumu kopsavilkums.....</b>	<b>19</b>
<b>2.2. Teritorijas apbūves arhitektoniski telpiskā kompozīcija, publiskās ārtelpas risinājuma priekšlikumi, teritorijas bilance .....</b>	<b>19</b>
<b>2.3. Transporta risinājumi.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4. Funkcionālais zonējums .....</b>	<b>38</b>
<b>2.5. Zemes robežu pārkārtošana .....</b>	<b>38</b>
<b>2.6. Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi.....</b>	<b>39</b>
<b>2.7. Inženiertehniskā apgāde .....</b>	<b>40</b>
<b>2.7.1. Ūdensapgāde.....</b>	<b>40</b>
<b>2.7.2. Sadzīves kanalizācija .....</b>	<b>41</b>
<b>2.7.3. Meliorācija un lietusūdeņu kanalizācija .....</b>	<b>42</b>
<b>2.7.4. Elektroapgāde un apgaismojums .....</b>	<b>47</b>
<b>2.7.5. Gāzes apgāde .....</b>	<b>48</b>
<b>2.7.6. Sakari .....</b>	<b>49</b>
<b>III. Ziņojums par detālplānojuma atbilstību pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām</b>	<b>51</b>

## Ievads

Detālplānojuma izstrāde Mārupē, ietverot zemes vienības Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385) uzsākta, pamatojoties uz detālplānojuma ierosinātāja SIA “Kārļa būmaņi”, reģ.Nr.40203072319 (turpmāk tekstā – Attīstītājs)<sup>1</sup> 2018. gada 16.oktobra iesniegumu (reģistrēts Mārupes novada domē 17.10.2018. ar Nr. 2-7/3252), Mārupes novada domes 2018.gada 31.oktobra sēdes lēmumu Nr. 16 (sēdes protokols Nr.14) un apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei.

Detālplānojuma izstrādātājs SIA „Grupa93”, sadarbībā ar arhitektu biroju “Diānas Zalānes arhitektu birojs”, ainavu arhitektu biroju “ALPS”, transporta jomas speciālistiem “BRD projekts”, “Transporta konsultācijas” u.c. iesaistītajiem ekspertiem un speciālistiem.

Detālplānojumā projekta ietvaros sagatavots:

**I. daļa „Paskaidrojuma raksts”**, ietverot detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

**II. daļa „Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi”**, ietverot detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, piekļuves un vides pieejamības nosacījumus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam, prasības arhitektoniskiem risinājumiem un citas prasības atbilstoši darba uzdevumam, noslēdzošajā nodaļā ietverti detālplānojuma realizācijas nosacījumi.

**III. daļa „Grafiskā daļa”** - izstrādāta uz uzņēmuma SIA „Delta kompānija” sagatavotā aktuāla topogrāfiskā plāna (mērogs 1:500) pamatnes<sup>2</sup>. Grafiskā daļa sagatavota izdruku un elektroniskā (dwg\* un pdf\*) formātā, ietverot kartes:

- “Teritorijas esošā izmantošana. Teritorijas izmantošanas aprobežojumi”,
- “Teritorijas funkcionālais zonējums”,
- “Sarkano līniju plāns”,
- “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”,
- “Satiksmes organizācija”,
- “Inženierkomunikācijas”,
- “Šķērsprofili”,
- “Publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtojuma koncepcija”.

*Shēmas „Elektroapgāde”, „Ūdensapgāde”, „Sadzīves kanalizācija”, „Lietus kanalizācija un meliorācija”, „Gāzes apgāde”, „Sakari”, “Satiksmes organizācija” „Sabiedriskā transporta pieejamība”, “Gājēju infrastruktūra”, “Veloinfrastruktūras attīstība” u.c. iekļautas Paskaidrojuma rakstā.*

---

<sup>1</sup> zemes īpašnieku SIA „MEDLONE”, reģ.Nr.4 0103466822, un SIA „BALTGALE”, reģ.Nr. 40003835980, pilnvarotā persona, pamatojoties uz 2017.gada 9.augusta nekustamo īpašumu pirkuma līgumu, ar kuru uz iepriekšminēto nekustamo īpašumu Lielā iela 4, Lielā iela 2 un I-128 Kalmju iela Zemesgrāmatā ir reģistrēta atzīme – “nodrošināta īpašuma tiesība SIA “Kārļa būmaņi” reģ.Nr.40203072319”.

<sup>2</sup> topogrāfija izdruku un elektroniskā versijā pievienota grafiskās daļas sastāvā

**IV daļa „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”** ietverta plānojuma izstrādes procesu atspoguļojošā dokumentācija, t.sk. pašvaldības lēmumi, darba uzdevums, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas, institūciju nosacījumi un pārskats par to ievērošanu, informācija par sabiedrības un kaimiņu nekustamo īpašumu īpašnieku informēšanu detālplānojuma izstrādes pirmajā posmā, saņemtajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem. *Tālākajā detālplānojuma izstrādes procesā pārskats tiks papildināts ar publiskās apspriešanas procesa atspoguļojumu, sanāksmju protokoliem, institūciju atzinumiem, juridisko un fizisko personu iesniegumiem un atbilžu komentāriem uz tiem u.tml. informāciju.*

**V. daļa “Pielikumi (izpētes)”**, ietverot plānošanas situācijas un apkārtējās teritorijas apbūves konteksta izvērtējumu, transporta plūsmu izpēti, meliorācijas apstākļu izpēti un lietusūdeņu noteces apjoma aprēķinu, attīstības ieceres īstenošanas ietekmes uz vides kvalitāti, iedzīvotāju sadzīves apstākļiem, apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību, sociāli ekonomisko ietekmi, kā arī publiskās ārtelpas un teritorijas labiekārtojuma koncepciju un vizualizācijas u.c., kas pamato detālplānojuma risinājumu, ņemot vērā darba uzdevumā iekļautās prasības.

**Detālplānojuma izstrādes mērķis** - nodrošināt priekšnoteikumus īpašuma izmantošanai tirdzniecības centra attīstībai un ar to saistītās infrastruktūras un labiekārtojuma izveidei, tai skaitā grozīt ielu sarkanās līnijas un precizēt apbūves tehniskos rādītājus un citus nosacījumus.

**Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas pamatojums:** detālplānojuma ierosinātais SIA “Kārļa būmaņi”, saskaņā ar 2017.gada 9.augustā noslēgto nekustamo īpašumu pirkuma līgumu, ir iegādājies nekustamo īpašumu (tālāk tekstā arī *Attīstāmā teritorija*) ar mērķi attīstīt tirdzniecības centru. Attīstības ieceres īstenošanai prioritāri ir nepieciešama iekškvartālā savulaik ieplānoto, bet neizbūvēto ielu sarkano līniju pārkārtošana, lai nodrošinātu zemes vienību konsolidēšanu.

Detālplānojuma nepieciešamību ierosinātajam attīstības priekšlikumam pamato Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28. panta trešā daļa, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi. Saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 88.punktu, ielu platumu starp sarkanajām līnijām nosaka teritorijas plānojuma apbūves noteikumos, lokālplānojumos un detālplānojumos. Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts nosaka, ka ciemu teritorijā detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā un lokālplānojumā paredzētajos gadījumos, savukārt Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. -2026.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 338.punkts nosaka, ka, pēc Jauktas centra apbūves teritorijas apbūves precizēšanas ar lokālplānojumu vai detālplānojumu, norādītajai atļautajai izmantošanai ir piemērojami attiecīgās atļautās izmantošanas apbūves parametri saskaņā ar Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma redakcija sagatavota, pamatojoties uz arhitektu biroja “Diānas Zalānes arhitektu birojs” izstrādāto apbūves koncepciju, ņemot vērā spēkā esošo Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014. -2026. gadam, teritorijas izmantošanai saistošo lokālplānojumu<sup>3</sup>, LR normatīvo aktu prasības, institūciju izsniegtos nosacījumus u.c. detālplānojuma izstrādes darba uzdevumā iekļautās prasības.

<sup>3</sup> lokālplānojums Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai” (apstiprināts ar 2017. gada 30. augusta Mārupes novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. 24/2017.).

Risinājuma izstrādes ietvaros izvērtēts līdzšinējais detālplānojums<sup>4</sup>, ņemts vērā kaimiņu teritorijai spēkā esošais detālplānojums<sup>5</sup>. Detālplānojuma ietvaros veiktas izpētes un izvērtējumi aktuālās attīstības ieceres pamatojuma un īstenošanas ietekmes izvērtēšanai sadarbībā ar piesaistītajiem speciālistiem („Transporta situācijas izpēte” - izstrādātājs SIA „BRD projekts”/SIA “Transporta konsultācijas”, 2019.g., “Publiskās ārtelpas un labiekārtojuma koncepcija” - izstrādātājs ainavu arhitektu birojs SIA “ALPS”, 2019.g.), plānošanas situācijas un apkārtējās apbūves konteksta izpēte, attīstības ieceres ietekmes uz vides kvalitāti, iedzīvotāju sadzīves apstākļiem, apkārtējo nekustamo īpašumu vērtību, sociāli ekonomisko ietekmi, t.sk. jaunradīto darba vietu nodrošinājumu, ietekmi Mārupes novada pašvaldības budžetu, nodokļu ieņēmumiem, meliorācijas un lietusūdeņu noteces iespēju izpēte - SIA “Grupa93” sadarbībā ar piesaistītajiem vides, ekonomikas, meliorācijas jomas ekspertiem. Izpētes un izvērtējumi iekļauti dokumentācijā V. daļā “Pielikumi (izpētes)”.

Attīstības iecere un detālplānojuma risinājums klātienē prezentēts Mārupes novada stratēģiskās attīstības plānošanas darba grupai 2019. gada 22. janvāra sanāksmē, notikušas diskusijas ar pašvaldības speciālistiem par transporta, publiskās ārtelpas, detālplānojuma īstenošanas u.c. jautājumiem. Par kopīgo interešu satiksmes infrastruktūras attīstības jautājumiem diskutēts ar apkārtējo teritoriju attīstītājiem (“Vastint Latvia”, “Spice”, “Rimi”), kā arī Rīgas pilsētas pašvaldības institūcijām (RD Satiksmes departaments, RDPAD, SIA “Rīgas Satiksme”), AS “Latvijas valsts ceļi” u.c. institūcijām. Detālplānojuma projekts atbalstīts Mārupes novada Attīstības un vides jautājumu komitejas 20.03.2019. sēdē un nodots apspriešanā ar Mārupes novada domes 27.03.2017.sēdes lēmumu Nr. 8 (protokols Nr.3).

---

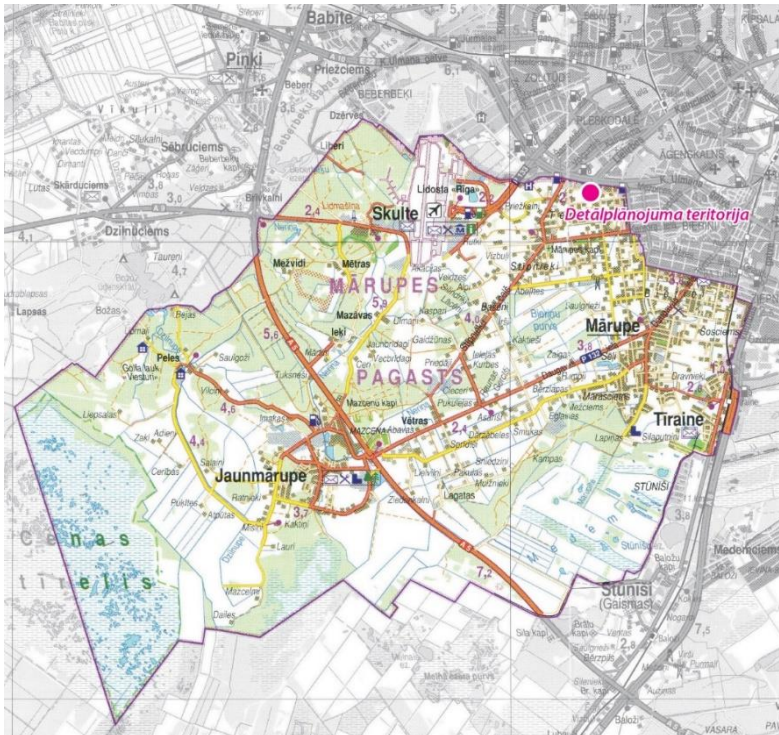
<sup>4</sup> detālplānojums nekustamajiem īpašumiem „Salmiņi” (kadastra Nr. 8076 003 0324), „Zaļozoli-1” (kadastra Nr. 8076 003 0047), „Zaļozoli-2” (kadastra Nr. 8076 003 0444), Daibes iela 47 (kadastra Nr. 8076 003 0697), „Ceļtekas” (kadastra Nr. 8076 003 0190), „Eži” (kadastra Nr. 8076 003 0191), “Rēķi” (kadastra Nr. 8076 003 0072), „Granīti” (kadastra Nr. 8076 003 0032), „Lāčudruvas” (kadastra Nr. 8076 003 0421), „Zaļozoli” (kadastra Nr. 8076 003 0320), „Aleksi” (kadastra Nr. 8076 003 0626) un Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), apstiprināts ar Mārupes novada domes 2015. gada 25. februāra lēmumu Nr.13 (protokols Nr. 2) (attīstāmās teritorijas līdzšinējais detālplānojums),

<sup>5</sup> ar Mārupes novada Domes 2012.gada 24.oktobra lēmumu Nr.5 (prot.Nr.18) “par Mārupes novada saimniecību “Mazcīruļi”, „Vidzemes nams”, „Kazaki - 1”, „Jaunvārnas”, „Branguļi”, „Jaunbranguļi”, „Kazāki”, „Kuģenieki”, „Vilki”, „Vārnas-A”, „Mazcīruļi-B”, „Lacumi-1”, „Vārnas”, „Vārnas-1” detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu” apstiprinātais detālplānojums ( attīstītāja SIA “VASTINT Latvia” attīstāmā teritorija kvartālā starp Lielo ielu, Kārļa Ulmaņa gatvi, Malduguņu ielu un Daibes ielām)

SIA “Grupa93”, 2019.gads

## I. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS PRIEKŠNOSACĪJUMI

### 1.1. Teritorijas novietojums, apkārtnes apbūves konteksts



Detālplānojuma teritorija ~8,6 ha platībā atrodas Mārupes novada Mārupes ciemā, pie robežas ar Rīgas pilsētu. Teritorijas izmantošanas potenciālu un pamatojumu ar tirdzniecības funkciju saistītai apbūvei nosaka atrašanās vieta pie vienas no Rīgas pilsētas galvenajām satiksmes maģistrālēm - Kārļa Ulmaņa gatves, iepretim Lielirbes ielas krustojumam pie Lielās ielas<sup>6</sup> Mārupes novadā. Kā liecina apkārtējās apbūves raksturs un nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences ap Kārļa Ulmaņa gatvi pēdējos septiņos gados gan Rīgas, gan Mārupes novada pusē, teritorijā dominējošā ir komercobjektu apbūve, t.sk. pakalpojumu / tirdzniecības telpu, biroju un noliktavu kompleksu apbūve.



1., 2. attēli. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorija aizņem daļu no neapbūvētā kvartāla starp Ziedleju, Zemzaru, Kārļa Ulmaņa, Lielo un Daibes ielām. Gar Ulmaņa gatvi Plieņciema ielas/lidostas virzienā dominē ar transporta apkalpi un loģistiku saistīto uzņēmumu apbūve, iepretim detālplānojuma teritorijai Rīgas pusē atrodas tirdzniecības centrs “Maxima”, ASV vēstniecības kvartāls, pie Lielirbes ielas krustojuma – tirdzniecības centrs „Spice”, “Volkswagen” autosalons u.c. komercobjekti. Mārupes novada daļā otrpus Lielajai ielai Upesgrīvas ielas virzienā – neapbūvēta teritorija, kurā ir uzsākta attīstītāja SIA “Vastint Latvia” attīstības projektu īstenošana (biroju komplekss “Business Garden Latvia”, daudzdzīvokļu māju dzīvojamās apbūves kvartāls “Urban Village” /”Lindenhlma”<sup>7</sup>. Daibes ielas apkārtnē ir apbūvēti fragmentāri, tuvākās esošās dzīvojamās mājas atrodas ielas pretējā pusē (Daibes iela 42, 44, 50), Daibes un Lielās ielas stūrī (Lielā iela 19) ir uzbūvētas 3 daudzdzīvokļu mājas, kā arī iekārtota privāta PII “Zelta rasa”.

<sup>6</sup> saskaņā ar Mārupes novada ilgtermiņa plānošanas dokumentiem, Lielā iela ir viena no novada maģistrālajām ielām, tostarp perspektīvā savienota Kārļa Ulmaņa gatvi un Lielirbes ielu Rīgas pilsētā.

<sup>7</sup> <https://vastint.eu/lv/portfelis/?lang=lv>

SIA “Grupa93”, 2019.gads

## 1.2. Īpašuma piederībā, līdzšinējā teritorijas izmantošana un jaunā detālplānojuma izstrādes ierosinājuma pamatojums

Detālplānojuma teritorijā ir iekļautas 3 zemes vienības:

- nekustamais īpašums Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028) Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļā Nr.79. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760030028, kuras platība ir 2,3461 ha, īpašnieks SIA „MEDLONE”, reģistrācijas Nr. 40103466822. Zemesgabals nav apbūvēts;
- nekustamais īpašums Lielā iela 4 (kadastra Nr. 8076 003 0072) Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļā Nr.568. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760032009, kuras platība ir 5,9236 ha, īpašnieks SIA „BALTGALE”, reģistrācijas Nr.40003835980. Zemesgabals nav apbūvēts;
- nekustamais īpašums I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385) Mārupē, Mārupes novadā, reģistrēts Mārupes novada zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000486705. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80760030544, kuras platība ir 0,3057 ha, īpašnieks SIA „BALTGALE”, reģistrācijas Nr.40003835980. Zemesgabals nav apbūvēts.

Starp Attīstītāju SIA “Kārļa būmaņi”, reģ.Nr.40203072319, un iepriekšminētajiem nekustamo īpašumu Lielā iela 4, Lielā iela 2 un I-128 Kalmju ielas īpašniekiem (SIA „BALTGALE un SIA „MEDLONE”), ir noslēgts pirkuma līgums (2017.gada 9.augusta nekustamo īpašumu pirkuma līgums), uz kura pamata Zemesgrāmatā ir reģistrēta Atzīme – nodrošināta īpašuma tiesība SIA “Kārļa būmaņi” reģ.Nr.40203072319.

Nekustamais īpašums ir iegādāts ar mērķi pilnvērtīgi un ilgtspējīgi attīstīt īpašumu, izmantojot transportģeogrāfiskā novietojuma unikālās priekšrocības Mārupes novadā - teritorijā, kas robežojas ar Rīgas pilsētu, pie vienas no maģistrālajām ielām/ievadiem Rīgā - Kārļa Ulmaņa gatves, Lielirbes un Lielās ielas (Mārupes novads) krustojuma tiešā tuvumā. Kopš pirkuma darījuma līguma noslēgšanas starp līdzšinējiem NĪ īpašniekiem SIA „Medlone”, SIA „Baltgale” un jauno īpašnieku SIA „Kārļa būmaņi” ir vienprātība, ka apbūves koncepcija, uz kuru balstoties savulaik ir bijis izstrādāts līdzšinējais detālplānojums<sup>8</sup>, kā arī SIA „Medlone” un SIA „Baltgale” ierosinātie detālplānojuma grozījumi<sup>9</sup>, ir zaudējuši aktualitāti, tāpēc puses ir abpusēji apņēmušas līdz darījuma procesa pabeigšanai rast risinājumu, kas nodrošina nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas atbilstoši aktuālajai situācijai nekustamo īpašumu tirgū un ekonomiski pamatota biznesa plāna īstenošanai – tirdzniecības centra attīstībai. Ar 2018.gada 17.septembri SIA „Medlone” un SIA „Baltgale” ir pilnvarējuši SIA „Kārļa būmaņi” nepieciešamajām darbībām saistībā ar detālplānojuma procesa veikšanu iepriekšminētā mērķa sasniegšanai.

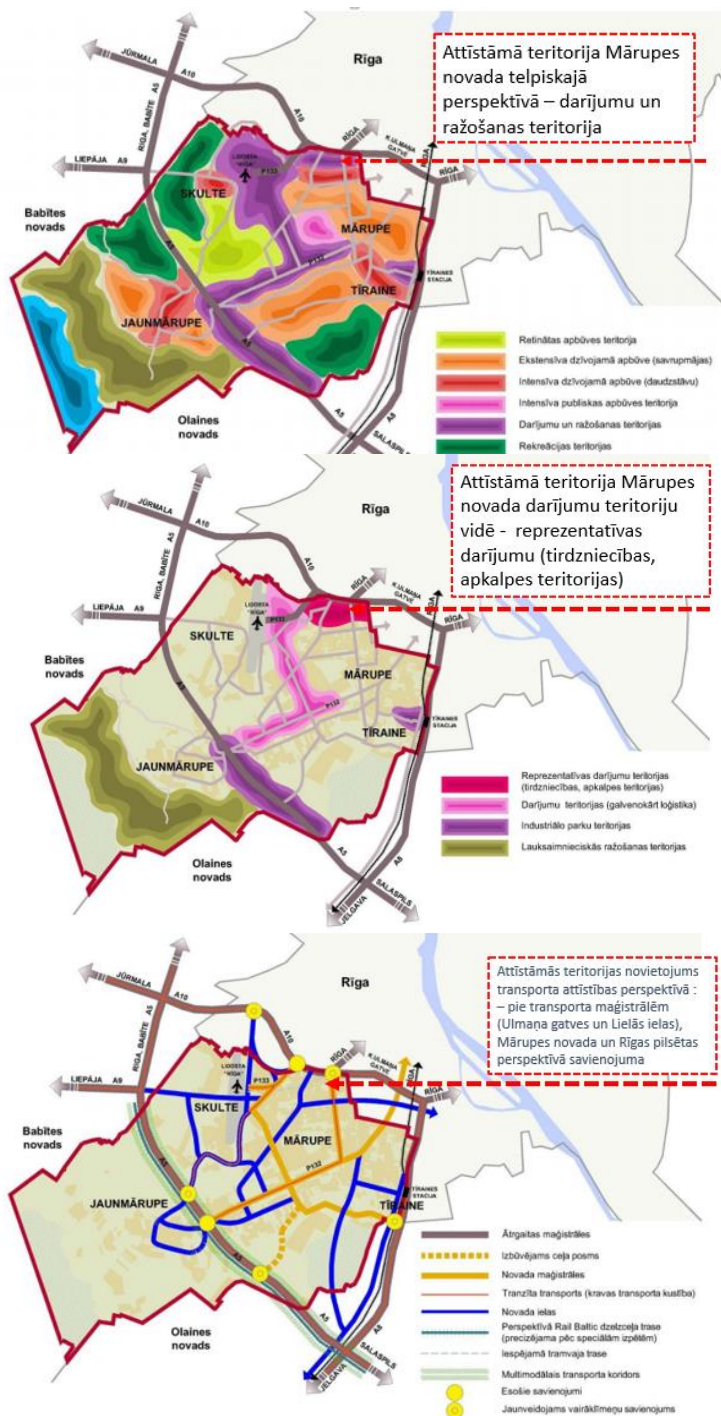
<sup>8</sup> detālplānojums nekustamajiem īpašumiem „Salmiņi” (kadastra Nr. 8076 003 0324), „Zaļozoli-1” (kadastra Nr. 8076 003 0047), „Zaļozoli-2” (kadastra Nr. 8076 003 0444), Daibes iela 47 (kadastra Nr. 8076 003 0697), „Ceļtekas” (kadastra Nr. 8076 003 0190), „Eži” (kadastra Nr. 8076 003 0191), „Rēķi” (kadastra Nr. 8076 003 0072), „Granīti” (kadastra Nr. 8076 003 0032), „Lāčudruvas” (kadastra Nr. 8076 003 0421), „Zaļozoli” (kadastra Nr. 8076 003 0320), „Aleksi” (kadastra Nr. 8076 003 0626) un Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), apstiprināts ar Mārupes novada domes 2015. gada 25. februāra lēmumu Nr.13 (protokols Nr. 2) (attīstāmās teritorijas līdzšinējais detālplānojums).

<sup>9</sup> Mārupes novada domes 2016.gada 26.oktobra sēdes lēmums Nr. 2 (protokols Nr. 14) par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu

### 1.3. Plānošanas konteksts

#### 1.3.1. Mārupes novada plānošanas konteksts

#### Teritorijas attīstības vadlīnijas saskaņā Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģiju 2013. – 2026.gadam



Attīstāmā teritorija saskaņā ar Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013. – 2026. gadam telpisko perspektīvu iekļaujas Kārļa Ulmaņa gatves un Lielās ielas apkārtnes teritorijā, kas ir definēta kā „Darījumu un ražošanas teritorija”, darījumu vides attīstības kontekstā – “Reprezentatīvā darījumu (tirdzniecības, apkalpes) teritorija”.

3.,4.,5. attēli. Izkadrējumi no Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013. – 2026.gadam.

Attīstības ieceres īstenošana sekmēs Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2013. – 2026.gadam definēto telpiskās attīstības vadlīniju īstenošanu:

“...veicināt tirdzniecības un darījumu teritorijas izveidošanu Ulmaņa gatves tuvumā”,

“Kārļa Ulmaņa gatves tuvumā izvietojamie objekti ir uzskatāmi par Mārupes novada kā uzņēmējdarbībai draudzīga novada vizītkarti”;

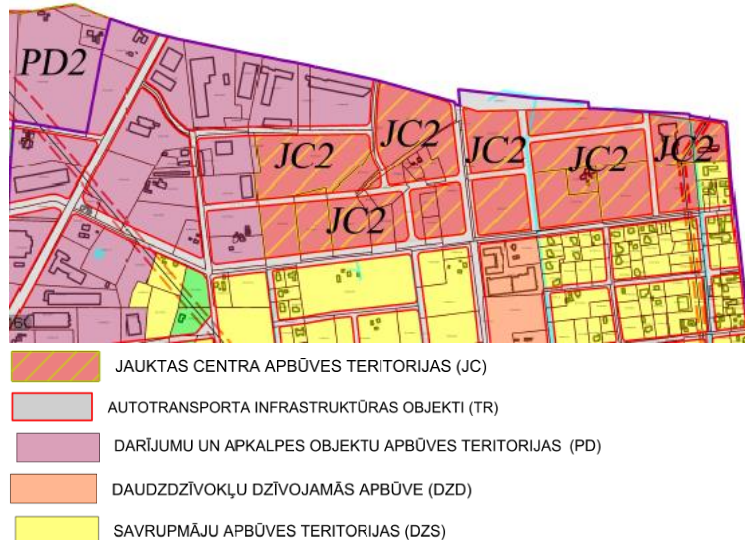
“...kā maģistrāla iela, kas kalpos par galveno sasaistes elementu ar Rīgu, ir veidrojama Lielā iela ar atbilstošu infrastruktūras aprīkojumu”;

“... radīt drošus un kvalitatīvus savienojumus ar Rīgu, veicot esošo savienojumu rekonstrukciju un jaunu izveidi (Lielās ielas un Kārļa Ulmaņa gatves krustojums, pievienojums Vienības gatvei), lai nodrošinātu transporta plūsmas caurlaidību”.



## Teritorijas attīstības pamatnosacījumi saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014. -2026. gadam

Saskaņā ar 2013. gada 18. jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014. -2026. gadam, attīstāmā teritorija - nekustamie īpašumi Lielā iela 4, Lielā iela 2 un I-128 Kalmju iela, atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā, tās apakšzonā JC2, kas noteikta Lielās ielas un Kārļa Ulmaņa gatves krustojuma apkārtnē. Ielu sarkano līniju robežās noteiktās teritorijas iekļautas Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR) zonējumā.



6.attēls. Izkadrējums no Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. – 2026.gada Funkcionālā zonējuma kartes

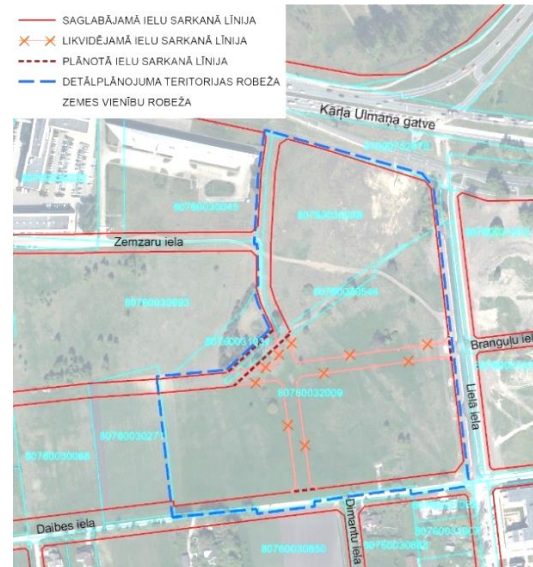
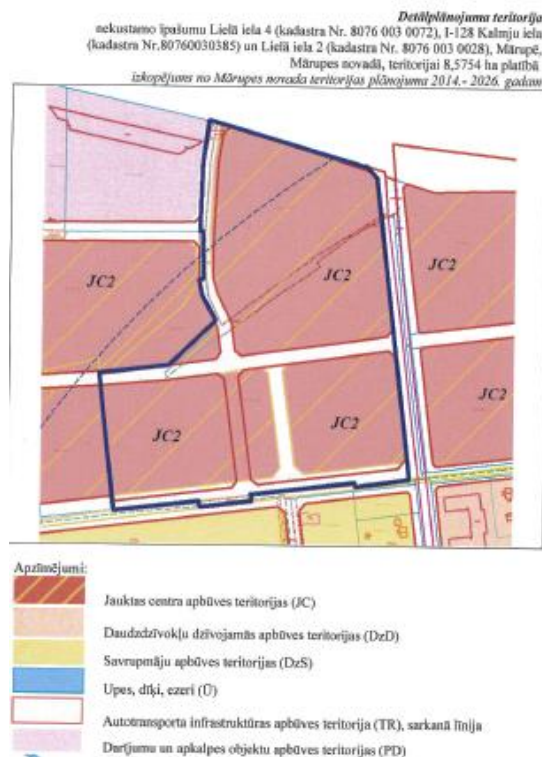
JC2 teritorijā ir atļauta salīdzinoši blīva teritorijas apbūve ar plašu atļauto izmantošanu spektru (daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, vienas vai divu ģimeņu mājas, rindu mājas, tirdzniecības un apkalpes objekti, biroju ēku apbūve, kultūras un izglītības iestādes, pārvaldes iestādes, daudzfunkcionālu kompleksu apbūve, sporta ēkas un būves, tūrisma un atpūtas iestādes, ārstniecības un veselības aprūpes iestādes, sociālās aprūpes iestādes, reliģiskās iestādes (kā atļautās izmantošanas); publiskas ārtelpas, autostāvvietas, garāžas, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve, lauksaimnieciskā izmantošana (kā papildizmantošanas); inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti, objekti, kas nepieciešami teritorijas apkalpei, ja šo objektu ekspluatācija nepasliktina apkārtnējo iedzīvotāju dzīves apstākļus (kā palīgizmantošanas). Nevienam no atļautās izmantošanas veidiem, tostarp tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstībai, nav limitēts īpatsvars citu šajā zonā atļauto izmantošanu starpā.

Būtiskākie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktie nosacījumi JC2 funkcionālajā zonā ir:

- minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība darījumu objektiem: 10 000 m<sup>2</sup>,
- maksimāli pieļaujamais apbūves blīvums – 50%,
- minimālā brīvā teritorija – 30 %,
- maksimālais apbūves augstums – 5 stāvi.

Atšķirībā no citām JC teritorijām, JC2 apakšzonā, ja nepieciešams, ir pieļaujams pielietot paaugstinātu stāvu skaitu, kas precizējams detālplānojumā vai lokālplānojumā, lai radītu vertikālu akcentu, kas pamatojams ar ielas perspektīvas analīzi, kā arī pieļaujama paaugstinātas intensitātes apbūve, ko realizē ar paaugstinātu stāvu skaitu. *Detālplānojuma teritorijā paredzētā attīstības iecere atbilst spēkā esošā teritorijas plānojuma funkcionālajam zonējumam un tā ir īstenojama teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (TIAN) definēto apbūves parametru un citu nosacījumu ietvaros.*

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamības pamatojums ir izklāstīts lēmumā par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu<sup>10</sup> - detālplānojuma izstrādes iemesls un būtība ir iekškvartāla plānoto ielu sarkano līniju pārkārtošana, lai nodrošinātu zemes vienību konsolidācijas iespējas tālākai aktuālās attīstības ieceres īstenošanai, kā arī lai detalizētu un konkretizētu TIAN nosacījumus, nosakot prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu aprobežojumus u.tml.



8.attēls. Ielu sarkano līniju grozījumu priekšlikums jaunā detālplānojuma izstrādes uzsākšanas ierosinājumā

7.attēls. Detālplānojuma teritorijas robežas saskaņā ar DP DU 1.pielikumu

Detalizēts ziņojums par detālplānojuma risinājuma atbilstību Mārupes novada teritorijas plānojumam iekļauts Paskaidrojuma raksta noslēdzošajā apakšnodaļā.

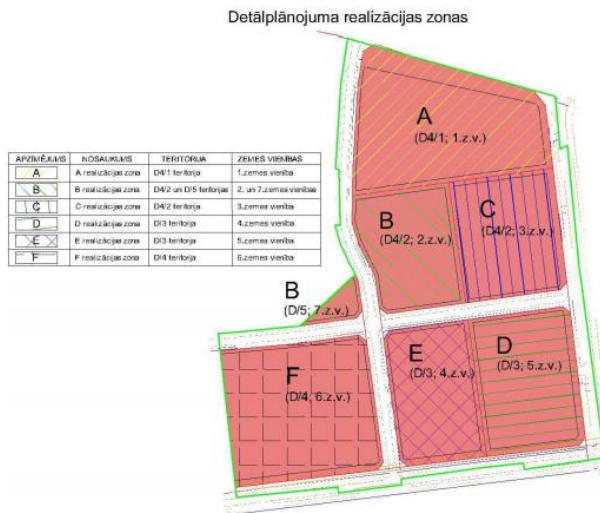
## Detālplānojumi

Attīstāmajai teritorijai līdzšinējā laikā ir bijis izstrādāts un ir spēkā esošs detālplānojums (detālplānojums nekustamajiem īpašumiem „Salmiņi” (kadastra Nr. 8076 003 0324), „Zaļozoli-1” (kadastra Nr. 8076 003 0047), „Zaļozoli-2” (kadastra Nr. 8076 003 0444), Daibes iela 47 (kadastra Nr. 8076 003 0697), „Ceļtekas” (kadastra Nr. 8076 003 0190), „Eži” (kadastra Nr. 8076 003 0191), „Rēķi” (kadastra Nr. 8076 003 0072), „Granīti” (kadastra Nr. 8076 003 0032), „Lāčudruvas” (kadastra Nr. 8076 003 0421), „Zaļozoli” (kadastra Nr. 8076 003 0320), „Aleksi” (kadastra Nr. 8076 003 0626) un Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), apstiprināts ar Mārupes novada domes 2015. gada 25. februāra lēmumu Nr.13 (protokols Nr. 2).

Detālplānojums tika izstrādāts laika posmā starp 2013. un 2015.gadu, risinājumu balstot uz koncepciju, kas paredzēja ambiciozus plānus teritorijas apbūvei daudzstāvu dzīvojamai un

<sup>10</sup> Mārupes novada domes 2018.gada 31.oktobra sēdes lēmuma Nr. 16 (sēdes protokols Nr.14)  
SIA “Grupa93”, 2019.gads

komercapbūvei (tostarp augstceltņu iespējas ar 25 stāviem teritorijas ziemeļu daļā pie Ulmaņa gatves/Lielās ielas). Apbūves koncepcijas īstenošana faktiski netika uzsākta, izņemot NĪ īpašnieku SIA “Medlone” un SIA “Baltgale” līdzdalību Lielās ielas posma starp Daibes ielu un Ulmaņa gatvi izbūvē un zemes maiņa ar pašvaldību, nodrošinot I-128 Kalmju iela īpašuma tiesību pāreju iepriekšminētajiem NĪ īpašniekiem un pārējo nekustamā īpašu konsolidēšanu, izveidojot zemes vienības Lielā iela 2 un Lielā iela 4 to tagadējās robežās.



9. attēls. Detālplānojums nekustamajiem īpašumiem "Salmiņi", "Zaļozoli-1", "Zaļozoli-2", Daibes iela 47, "Ceļtekas", "Eži", "Rēķi", "Granīti", "Lāčudruvas", "Zaļozoli", "Aleksi", Lielā iela 2, Mārupē, Mārupes novadā detālplānojuma realizācijas zonas<sup>11</sup>

Detālplānojuma dokumentācija pilnā apjomā ir publiski pieejama [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_10837](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_10837)

Īstenotie detālplānojuma risinājumi:

- 1) sadarbībā ar SIA “Vastint Latvia” un Mārupes novada pašvaldību īstenots Lielās ielas posma no Daibes ielas līdz Kārļa Ulmaņa gatves lēngaitas joslas izbūves projekts (atbilstoši detālplānojuma realizācijas kārtības 1.punktam);
- 2) Zemes robežu pārkārtošana un zemes īpašumtiesību maiņa starp SIA “Baltgale”, SIA “Medlone” un Mārupes novada pašvaldību atbilstoši detālplānojuma realizācijas kārtības 3.punktam. Attiecīgi ieraksti nekustamā īpašuma Lielā iela 4, Mārupe, Mārupes novads (kadastra Nr. 80760030072), zemesgrāmatā (Mārupes novada zemesgrāmatas nodalījums Nr. 568), pamatojoties uz 2017. gada 3. augusta zemesgrāmatas tiesneša lēmumiem, apliecina, ka minētajam nekustamam īpašumam pievienoti nekustami īpašumi „Salmiņi” (kadastra Nr. 8076 003 0324), „Zaļozoli-1” (kadastra Nr. 8076 003 0047), „Zaļozoli-2” (kadastra Nr. 8076 003 0444), Daibes iela 47 (kadastra Nr. 8076 003 0697), „Ceļtekas” (kadastra Nr. 8076 003 0190), „Eži” (kadastra Nr. 8076 003 0191), „Granīti” (kadastra Nr. 8076 003 0032), „Lāčudruvas” (kadastra Nr. 8076 003 0421), „Zaļozoli” (kadastra Nr. 8076 003 0320), un „Aleksi” (kadastra Nr. 8076 003 0626), Mārupē, Mārupes novadā. Līdz ar to detālplānojuma teritorija uz šo brīdi sastāv no 3 (trīs) nekustamiem īpašumiem - Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072), Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385) Mārupē, Mārupes novadā, kas pieder iepriekšminētajām juridiskajām personām SIA “Baltgale”, SIA “Medlone”, savukārt zeme Lielās ielas sarkanajās līnijās ir nodalīta un pieder pašvaldībai (zemes vienība ar kad.apz.8076 003 1798, platība 0,4202. Šobrīd izstrādājamā detālplānojuma robežas noteiktas pa Lielās ielas sarkanajām līnijām, neiekļaujot iepriekšminēto pašvaldības zemes vienību.

<sup>11</sup> atbilstoši detālplānojuma īstenošanas realizācijas kārtībai (publiski pieejama [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_10837](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_10837))

Tālākajā laikā posmā līdzšinējais NĪ īpašnieks bija ierosinājis detālplānojuma grozījumus (uzsākti ar Mārupes novada domes 2016.gada 26.oktobra sēdes lēmumu Nr. 2 (protokols Nr. 14), taču nekādas faktiskās detālplānojuma grozījumu izstrādes procesa darbības nebija veiktas, īpašums pārdots. Līdz ar jaunā detālplānojuma izstrādes uzsākšanu iepriekšminētais detālplānojuma grozījumu izstrādes lēmums ir atcelts (skat. sējumā Pārskats par detālplānojuma izstrādi, Mārupes novada domes 2018.gada 31.oktobra sēdes lēmumu Nr. 16 (sēdes protokols Nr.14)).

Jaunais detālplānojums pārņem un negroza iekļaujošo ielu (Kārļa Ulmaņa gatve, Lielā iela, Daibes iela) sarkanās līnijas. Jaunajā detālplānojumā tiek saglabātas arī plānotās ielas sarkanās līnijas, kas bija noteiktas gar attīstāmās teritorijas rietumu pusi (Mārupes novada plānošanas dokumentos paredzētais savienojumam starp Kārļa Ulmaņa gatvi un Daibes ielu, paralēli Lielajai ielai, savienojot Ulmaņa gatvi ar Zemzaru ielu, tālāk ar plānoto ielu starp Zemzaru un Daibes ielām) posmā līdz NĪ b/a ar kad. nr. 80760031031 ZA stūrim, tālāko ielas savienojuma trasējumu pārkārtojot pa attīstāmās zemes vienības Lielā iela 4 (kad. apz. 8076 003 2009) rietumu robežu. Likvidēts tiek vienīgi Daibes ielai paralēli plānotās Branguļu ielas sarkano līniju posms ~180 m garumā attīstītājam piederošajā zemes vienībā Lielā iela 4, neskarot un neietekmējot citu nekustamo īpašumu piekļuvi.

*Jaunā detālplānojuma risinājumi iekļaujas funkcionālas zonas JC2 galveno atļauto izmantošanas veidu spektrā un apbūves pamatparametros (blīvums, brīvā teritorija, apbūves augstums). Citi līdzšinējā detālplānojuma risinājumi tiek pārstrādāti atbilstoši aktuālajai, ekonomiski pamatotai un uz reālu īstenošanu vērstai attīstības iecerei, saskaņā ar jaunā zemes īpašnieka SIA “Kārļa būmaņi” biznesa plāniem.*

Attīstāmā teritorija robežojas ar attīstītāja SIA “Vastint Latvia” attīstības teritoriju, kurai ir izstrādāts un 2009.gadā apstiprināts detālplānojums, 2012.gadā veikti grozījumi (ar Mārupes novada Domes 2012.gada 24.oktobra lēmumu Nr.5 (prot.Nr.18) “Par Mārupes novada saimniecību “Mazcīruļi”, „Vidzemes nams”, „Kazaki - 1”, „Jaunvārnas”, „Branguļi”, „Jaunbranguļi”, „Kazāki”, „Kuģenieki”, „Vilki”, „Vārnas-A”, „Mazcīruļi-B”, „Lacumi-1”, „Vārnas”, „Vārnas-1” detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu”).

Detālplānojuma dokumentācija publiski pieejama [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_9987](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_9987)



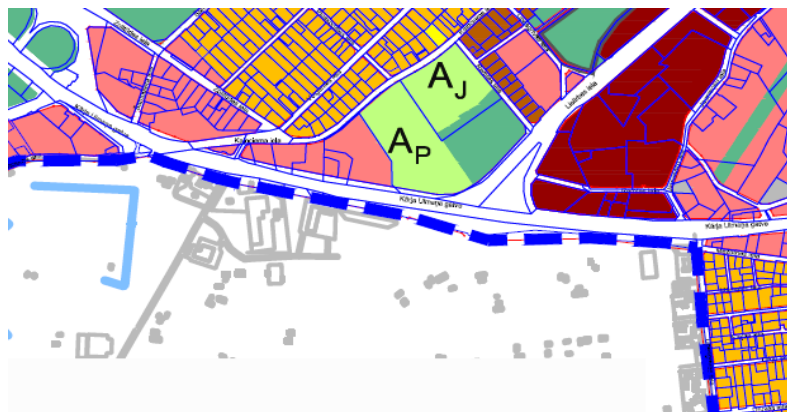
10. attēls. Detālplānojums “Mazcīruļi”, „Vidzemes nams”, „Kazaki - 1”, „Jaunvārnas”, „Branguļi”, „Jaunbranguļi”, „Kazāki”, „Kuģenieki”, „Vilki”, „Vārnas-A”, „Mazcīruļi-B”, „Lacumi-1”, „Vārnas”, „Vārnas-1 Teritorijas plānotā (atļautā izmantošana).

Līdzšinējā laika periodā detālplānojums tiek konsekventi īstenots, par ko liecina izbūvētā infrastruktūra (Kārļa Ulmaņa gatves lēngaitas josla (1.kārta), Daibes iela, Lielā iela, Malduguņu iela, inženierkomunikācijas) un uzsāktie biroju un dzīvojamo māju projekti<sup>12</sup>.

*Jaunā detālplānojuma izstrādē tiek respektēti SIA "Vastint Latvia" attīstāmās teritorijas spēkā esošā detālplānojuma risinājumi. Attīstības ieceres savstarpēji nekonfliktē, tostarp attīstītāji ir uzsākuši sadarbību kopīgu interešu publiskās infrastruktūras attīstībā Kārļa Ulmaņa gatves, Lielirbes un Lielās krustojuma apkārtnē, t.sk. savienojuma izveides un ar to saistītajiem citiem jautājumiem risināšanā (skat. risinājuma priekšlikumus sējumā "Pielikumi (izpētes), 3.pielikumā "Transporta situācijas izpēte").*

### 1.3.2. Rīgas pilsētas plānošanas konteksts Kārļa Ulmaņa gatves un Lielirbes krustojuma apkārtnē

Saskaņā ar Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gada telpiskās attīstības perspektīvu, Kārļa Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojuma apkārtnē iekļaujas priekšpilsētas daļā. Kārļa Ulmaņa gatve perspektīvajā pilsētas transporta tīklā ir viena no pilsētas nozīmes maģistrālēm, pilsētas loka daļa. Lielirbes iela, savukārt, iekļaujas citu savienojumu ielu struktūrā, tostarp iezīmējot tālāko savienojumu ar Rīgas apvedceļu Jaunmārupes virzienā. Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu 2006. – 2018.gadam, teritorijas, kas robežojas ar Kārļa Ulmaņa gatvi un Lielirbes ielu, ir apbūves teritorijas, kurās atļautas salīdzinoši daudzfunkcionālas izmantošanas iespējas, prioritāri ar akcentu uz komercapbūvi. Lielirbes un Ulmaņa gatves ielu sarkano līniju koridori savulaik ir noteikti ar pietiekami plašu rezervi, tostarp nodrošinot iespējas Lielirbes un Lielās ielas savienojuma izveidei.



11.attēls. Teritorijas funkcionālais zonējums saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu (kartes izkadrējums)

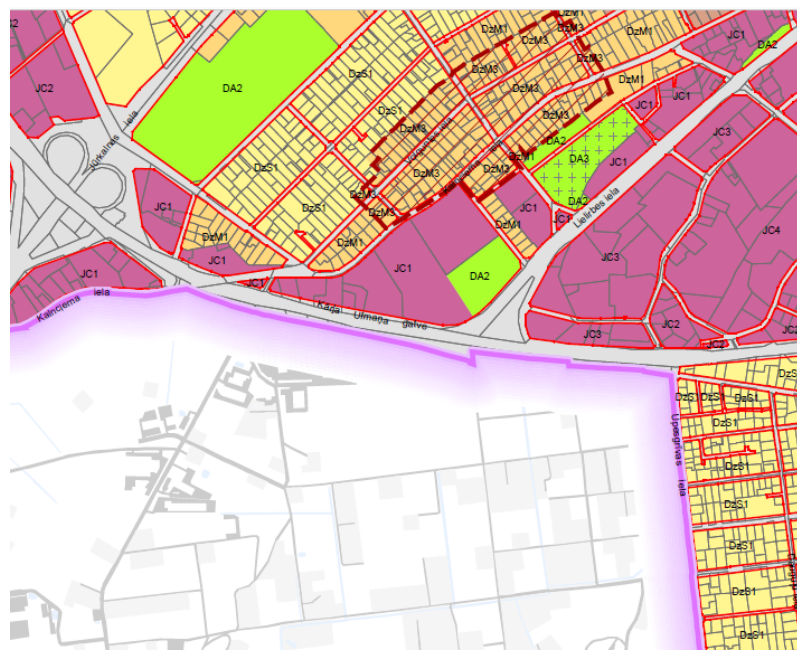


12.attēls. Maksimāli pieļaujamo apbūves stāvu skaits saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu (kartes izkadrējums)

<sup>12</sup> <https://vastint.eu/lv/jaunumi/?lang=lv>  
SIA "Grupa93", 2019.gads

Salīdzinot teritorijas plānojumā maksimāli atļautos apbūves parametrus un pēdējo 10 gadu laikā notikušās būvprojektu aktivitātes, secināms, ka pieņēmumi par ekonomisko pamatotību biroju vai citu funkciju augstceltnu ( 25 un vairāk stāvi) apbūvei Lielirbes ielas / Kārļa Ulmaņa gatves krustojuma tiešā apkārtnē nav apliecinājušies.

Jaunā Rīgas pilsētas teritorija plānojuma (RTP2030) 1.redakcijas risinājumos, ievērojot plānošanas pēctecību, tiek saglabāts līdzšinējais plānošanas dokumentos noteiktais pilsētas transporta infrastruktūras telpiskās struktūras pamats, tostarp saglabātas arī ilgtermiņa transporta infrastruktūras objektu attīstībai rezervētās teritorijas. Atbilstoši Stratēģijā uzstādītajiem mērķiem veicināt ērtu, drošu un iedzīvotājiem patīkamu pilsētvidi, RTP2030, ir pilnveidots veloinfrastruktūras virzienu tīkls, kā arī rezervēti stāvparku sistēmas ieviešanai nepieciešamie zemesgabali, nosakot tiem atbilstošu funkcionālo zonējumu, lai veicinātu vieglā autotransporta satiksmes intensitātes mazināšanos teritorijās ar pārsniegtu gaisa un trokšņa piesārņojuma līmeni (īpaši pilsētas centra loka iekšpusē), kā arī nodrošinātu Rīgas un Rīgas aglomerācijas iedzīvotāju mobilitātes vajadzības. Funkcionālais zonējums noteikts atbilstoši MK noteikumos noteiktajai klasifikācijai. Kārļa Ulmaņa gatves apkārtnē pārmantots plašs atļauto izmantošanas veidu spektrs - gan komercapbūves, gan dzīvojamai apbūves attīstībai (t.i. noteikta Jauktas centra apbūves teritorijas zona), tās apakšzonas strukturējot atbilstoši atļautajam maksimālajam stāvu skaitam ( JC1 - 3 stāvi, JC2 - 6 stāvi, JC3 - 12 stāvi). Teritorijas daļā pie Lielirbes ielas /Ulmaņa gatves krustojuma, salīdzinot ar līdzšinējo teritorijas plānojumu, stāvu skaits ir būtiski samazināts (no



25 stāviem uz 12 stāviem), savukārt teritorijā gar Lielirbes ielu centra virzienā – paaugstināts no 6 uz 12 stāviem), pārējā daļā, kas robežojas ar Ulmaņa gatvi – saglabāts līdzšinējais atļautais apbūves augstums – 6 stāvi un 3 stāvi.

13.attēls. Funkcionālais zonējums RTP2030 (1.redakcija)

Jauktas centra apbūves teritorija

Kārļa Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojuma apkārtnē teritorijā, salīdzinot ar līdzšinējo ielu tīklu, ielu

kategorijām un no tā izrietošajiem nosacījumiem, netiek plānotas būtiskas izmaiņas: Kārļa Ulmaņa gatvei saglabājas B kategorijas ielas statuss, t.i. dominējoša savienošanas funkciju; Lielirbes ielai saglabājas C kategorijas ielas statuss, t.i. iela, kura nodrošina savienošanas, piekļūšanas un uzturēšanās funkcijas; ielu sarkanās līnijas netiek mainītas. Saskaņā ar Rīgas pilsētas velosatiksmes attīstības koncepciju 2015. - 2030. gadam<sup>13</sup> ir plānots veicināt nepārtrauktu un pakāpenisku velosatiksmes un veloinformācijas sistēmas attīstību, integrējot to kopējā pilsētas transporta infrastruktūrā, sekmējot velotransporta izmantošanu ikdienas braucienu veikšanai, kā arī atpūtai un sportam. Velo infrastruktūra tiek paredzēta gan Lielirbes ielā, gan Kārļa Ulmaņa gatvē, tostarp sasaiste ar Mārupes novada teritoriju. Transporta tematiskajā plānojumā iekļautajā sabiedriskā transporta un autonomvietņu shēmā, tostarp ir paredzēta perspektīvā tramvaja līnija (savienojums ar lidostu), ka arī perspektīvais autobusu maršruts pa Ulmaņa gatvi un Lielo ielu.

<sup>13</sup> <http://www.sus.lv/lv/registrs/infrastruktura/rigas-pilsetas-velosatiksmes-attistibas-koncepcija-2015-2030gadam>

Rīgas pilsētas teritorijas daļā Kārļa Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojuma tiešā apkārtnē līdzšinējā laikā nav īstenojusies neviens no augstceltņu vīzijām. Kopējā Rīgas pilsētas telpiskās attīstības politika, ko pauž Rīgas pilsētas jaunais teritorijas plānojums, ir vērsts uz savulaik ambiciozo augstceltņu puduru apbūves stāvu skata samazinājumu, kā vidējo /“cilvēcīgo” apbūves mērogu pilsētā definējot 6 stāvu augstumu. Attiecīgi maksimālie apbūves augstumi lielākajā pilsētas daļā ir būtiski samazināti, tostarp Kārļa Ulmaņa gatves /Lielirbes krustojuma apkārtnē no 25 stāviem uz 12 stāviem. Kārļa Ulmaņa gatves apkārtnes apbūves raksturs (skat. sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 1.pielikumā iekļautās fotofiksācijas 2014.g. un salīdzinājumā 2018.g.) nav būtiski mainījies - dominē brīvstāvoši komercapbūves objekti, kas mijas ar neapbūvētām zemes vienībām.

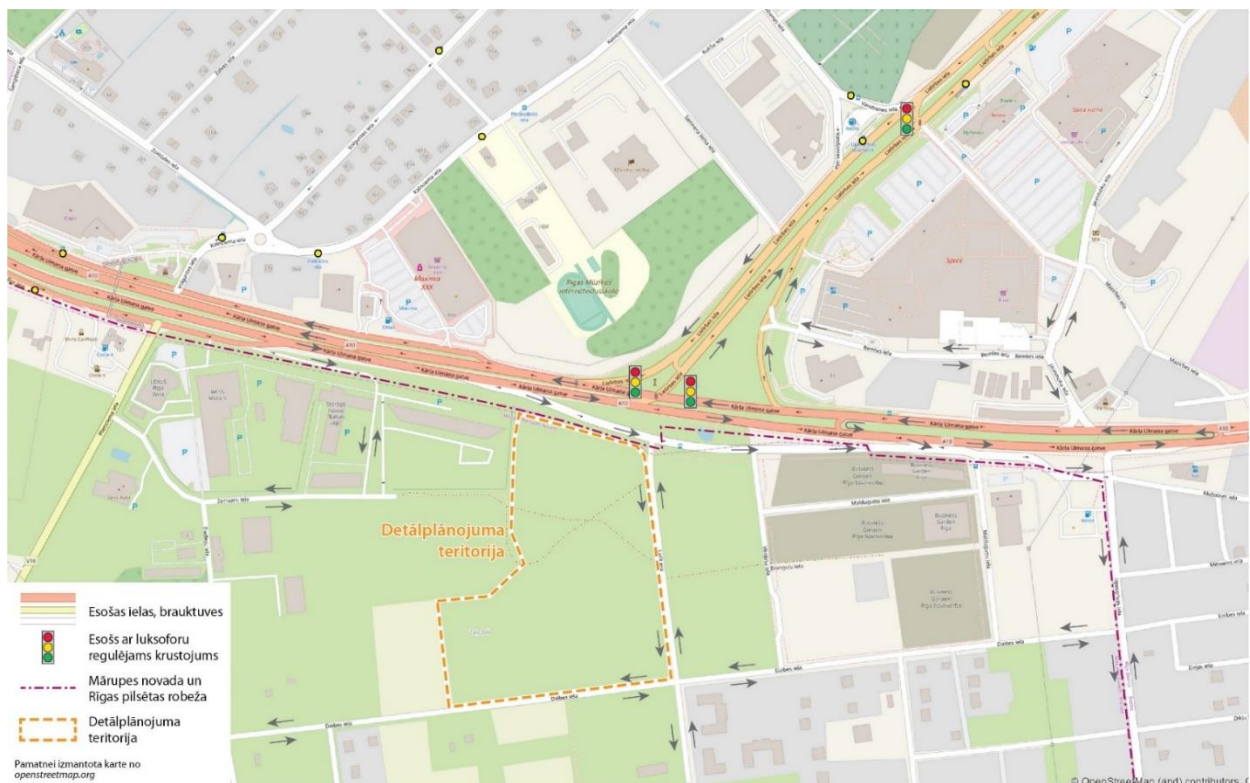
Plānotā tirdzniecības centra attīstības iecere Mārupes novada pusē, pie Lielās ielas, iepretim Lielirbes ielai, pilnībā iederas Kārļa Ulmaņa gatvei raksturīgajā pilsētībūvnieciskajā struktūrā.

Izvērstis plānošanas situācijas izklāsts ietverot Mārupes un Rīgas pašvaldību plānošanas dokumentu pārskatu saistībā ar attīstāmās teritorijas izmantošanas un attīstības iespējām iekļauts sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 1.pielikumā.

#### 1.4. Teritorijas dabiskie apstākļi, piekļuve, vides kvalitāte, inženiertehniskais nodrošinājums

Detālplānojuma teritorija ir neapbūvēta. Piekļuve pašreizējā situācijā ir iespējama no Lielās ielas un Daibes ielas. No Kārļa Ulmaņa gatves puses teritorijai var piekļūt no vietējās joslas savienojuma ar Lielo ielu. Ielu tīkls detālplānojuma teritorijas rietumu pusē (Zemzaru, Plieņciema ielas virzienā, kā arī Ulmaņa gatves vietējās joslas 2.kārta) nav izveidots.

14. attēls. Satiksmes organizācija, esošā situācija



Detālplānojuma teritorijas reljefs ir salīdzinoši līdzens, ar nelielu kritumu Z-D virzienā (augstumatzīmes robežā no ~12 – 10 mvjl.). Teritorija šobrīd netiek intensīvi izmantota. Vēsturiski tā ir bijusi izmantota lauksaimnieciskai darbībai, bija izvietotas viensētas.

Teritorijā nav vietu ar paaugstinātu augsnes vai grunts piesārņojumu, tajā neatrodas LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā reģistrētas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas. Būtiskākais vides kvalitāti ietekmējošais faktors ir vides trokšņu līmenis, ko rada satiksme Kārļa

Ulmaņa gatvē (skat. informācijas apkopojumu sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 2.pielikumā). Paaugstināts trokšņu līmenis Ulmaņa gatves apkārtnē ir viens no iemesliem, kas apliecina teritorijas izmantošanas nepiemērotību dzīvojamās apbūves objektu apbūvei šajā teritorijā.



#### 15. attēls. Teritorijas esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi. Teritorijas tuvumā neatrodas dabīgas ūdensteces vai ūdenskrātuves.

Teritorija ir meliorēta, ar noteci uz Mārupes novada meliorācijas sistēmā ietilpstošajiem grāvjiem, kas kopējā sistēmā ir savienoti ar Mārupīti. Tuvākais koplietošanas sistēmas meliorācijas grāvis sākas no Daibes un plānotās Dimantu ielas savienojuma (skat. kartoshēmu 2.7.3. apakšnodaļā). Lietus kanalizācijas kolektori ne DP teritorijā, ne iekļaujošās ielās (izņemot Kārļa Ulmaņa gatvi) nav

izbūvēti.

Detālplānojuma teritorija nav noslogota ar aizsargjoslām vai citiem būtiskiem aprobežojumiem, kas ierobežotu plānotās attīstības ieceres īstenošanu. Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi (ekspluatācijas aizsargjoslas gar sadzīves kanalizācijas spiedvadu, spiediena dzēšanas akām un pašteses vadu teritorijas Z daļā, ekspluatācijas aizsargjosla ap elektroapgādes gaisvada līniju teritorijas D daļā, ķīmiskā aizsargjosla ap pazemes ūdensņemšanas vietu, 5 km zona ap lidlauka kontrolpunktu, kurā, ja tiek būvēti objekti ar augstumu 40 un vairāk metri, ir jāsaņem Civilās aviācijas aģentūras atļaujai u.c.) attēloti grafiskās daļas kartē M1:1500 “Teritorijas esošā izmantošana. Esošie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”. Prasības aizsargjoslu ievērošanai ir iekļautas Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Tuvākās centralizētās inženierkomunikācijas ir izbūvētajās blakus esošajās ielās – Kārļa Ulmaņa gatves sarkanajās līnijās (gāzes vads, lietus kanalizācija, elektrība, elektronisko sakaru kabeļi), Lielās ielas sarkanajās līnijās (ūdensvads, sadzīves kanalizācija, elektronisko sakaru kabeļi) un Daibes ielā (20kV EPL, vidēja spiediena gāzes vads) (skat. detalizēti sadaļā “Inženiertehniskā apgāde” un grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikācijas”).



*Būtiskāko aprobežojumu attīstāmajā teritorijā pašreizējā situācijā rada plānoto ielu sarkanās līnijas iekškvartālā, kas sadrumstalo īpašumu. Šo sarkano līniju pārkārtošana ir galvenais detālplānojuma uzdevums. Teritorijas apbūves inženiertehniskā sagatavošana ir attiecināma uz meliorācijas sistēmu pārkārtošanas nepieciešamību, tostarp koplietošanas statusa grāvja tīrīšanas nepieciešamību ārpus detālplānojuma robežām (koplietošanas statusa grāvis plānotajā Dimantu ielā, posmā no Daibes ielas līdz Vārpu ielai).*

### **1.5. Apkārtējie īpašumi un to izmantošana, detālplānojuma risinājumu prognozējamā ietekme uz to turpmāko izmantošanu**

Detālplānojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar Rīgas pilsētu, Kārļa Ulmaņa gatves ielas sarkanajās līnijā ietvertajām zemes vienībām (piederība - Rīgas pilsētas pašvaldība). Ulmaņa gatves sarkanajās līnijās ir izbūvēta vietējā /lēngaitas josla<sup>14</sup> posmā iepretim DP teritorijai (skat. 16.attēls) ar pievienojumu Lielajai ielai un tālāko turpinājumu gar SIA “Vastint Latvia” attīstāmo kvartālu Upesgrīvas ielas virzienā. Detālplānojuma risinājums paredz izbūvēt trūkstozo lēngaitas posmu no Pļieņciema ielas puses/no Ulmaņa gatves 125/123 līdz izbūvētajam lēngaitas posmam (t.i. realizēt 2.kārtu), jo no tās ir paredzēts nodrošināt galveno piekļuvi attīstāmajai teritorijai būvdarbu laikā, piegādes transporta piekļuvi objektam tā tālākās darbības laikā, kā arī tai ir būtiska nozīme apmeklētāju piekļuves iespēju nodrošināšanai. Tālākajā perspektīvā, vienojoties par risinājumu kopumu ar Rīgas pilsētu u.c. saistītajām institūcijām, pārējiem apkārtnes attīstītājiem, Ulmaņa gatves sarkanajās līnijās iepretim Lielirbes ielai ir īstenojams Lielirbes/Lielās ielas savienojums, tostarp nodrošinot drošu Ulmaņa gatves šķērsošanu gājējiem, uzlabojot sabiedriskā transporta pieejamību u.c. apkārtējām teritorijām nozīmīgus jautājumus.



*16.attēls. Detālplānojuma teritorijas apkārtējo zemes vienību struktūra, kontekstā ar detālplānojuma projektā iekļauto ielu sarkano līniju pārkārtošanas risinājumu*

Austrumu daļā attīstāmā teritorija robežojas ar Lielo ielu, Mārupes pašvaldībai piederošo zemes vienību ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma risinājums negroza Lielās ielas sarkanās līnijas un saglabā tās šķērspilvi atbilstoši līdzšinējā laikā realizētajam ielas projektam papildinot ar gājēju un veloinfrastruktūru, lietus ūdeņu novadīšanai nepieciešamo attīstāmās teritorijas pusē (grāvja

pārveidi par bioieplaku), ielas apstādījumu papildināšanu. Ja tālākā perspektīvā Rīgas un Mārupes pašvaldības kopīgi vienojas par tramvaja līnijas izbūvi, Lielās ielas un Daibes ielas sarkano līniju koridori tam ir pietiekami (skat. grafiskās daļas lapu “Šķērspilvi”, šķērspilvi Nr. 1-1, Nr. 2.-2, esošā, plānotā un perspektīvā situācija). Atbilstoši plānotajam satiksmes organizācijas risinājumam ir precizētas iebrauktuves attīstāmajā teritorijā (skat. grafiskās daļas lapu “Satiksmes organizācija”). Lielās ielas pretējā pusē atrodas SIA “Vastint Latvia” attīstāmā teritorija. Tās

<sup>14</sup> saskaņā ar būvprojektu “Kārļa Ulmaņa gatves vietējā josla (posmā no Kalnciema ielas līdz Upesgrīvas ielai) (Pasūtītājs SIA “Vastint Latvia”, izstrādātājs SIA “BRD Projekts”, 1.kārta SIA “Grupa93”, 2019.gads

apbūve ir uzsākta, pakāpeniski attīstot teritoriju pa kvartāliem, virzienā no Upesgrīvas ielas puses Lielās ielas virzienā. Pēc pieejamās informācijas Lielajai ielai tuvākie kvartāli plānoti tālākajās attīstības kārtās - pēc 2023.gada.

Saskaņā ar apbūves ieceri, tirdzniecības centra būvapjomu ir paredzēts izvietot ar galveno fasādi pret Lielo ielu, ar atkāpi no ielas sarkanās līnijās ~ 45 m attālumā (t.i. kopumā aptuveni 75 m no plānotās apbūves pretējā Lielās ielas pusē (Vastint attīstības teritorijā), ņemot vērā Lielā ielas sarkano līniju koridora platumu 27 m), galvenās fasādes priekšplānā paredzot labiekārtotas autostāvvietas saskaņā ar Mārupes novada TIAN nosacījumiem, tostarp stāvvietas no ielas būs nodalītas arī ar apstādījumu joslu. Dienvidu pusē daļa no attīstītājam piederošās zemes vienības ~3648 m<sup>2</sup> apjomā atrodas Daibes ielas sarkanajās līnijās un robežojas ar Mārupes pašvaldībai piederošo zemes vienību šīs ielas sarkanajās līnijās. Virzienā uz Pliņciema ielas pusi ir izbūvētas atsevišķas savrupmājas, lielākā daļa Daibes ielas pretējas puses teritoriju ir neapbūvētas. Lielās/Daibes ielas krustojuma pretējā pusē ir izbūvētas 3 daudzdzīvokļu mājas. Pēc līdzīga principa, kā attiecībā pret Lielo ielu, plānotā tirdzniecības centra būvapjoms attiecībā pret dzīvojamo apbūvi otrpus Daibes ielai un Daibes/Lielās ielas krustojumam, ir plānots izvietot ar atkāpi 40 -55 m attālumā no ielas sarkanajām līnijām (kopumā vairāk kā 70 m līdz esošajai apbūvei (ņemot vērā Daibes ielas sarkano līniju koridora 25 m platumu), paredzot labiekārtotu publisko ārtelpu starp ielu un autostāvvietām, starp ielu un tirdzniecības ēkas būvapjomu (teritorijas daļā, kur stāvvietas netiek paredzētas), plašu publiskai ārtelpai atvēlētu teritorijas daļu DR pusē (skat. grafiskās daļas karti “Publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtojuma koncepcija” un sējumā “Pielikumi (izpētes)” iekļautās vizualizācijas).

Rietumu pusē attīstāmā teritorija robežojas ar neapbūvētām, fiziskām personām piederošām zemes vienībām, to apbūves ieceres nav zināmas. Gar attīstāmās teritorijas rietumu pusi ir paredzēta iela (rezervētais sarkano līniju koridors saskaņā ar Mārupes novada TP - 15m). Šī detālplānojuma risinājuma paredz koriģēt tā pieslēgumu Daibes ielā un posmā starp Daibes ielai paralēlo plānoto ielu un Daibes ielu samazināt sarkano līniju koridoru uz 12 m platumu (jo ielas posmam nav lietderīgi rezervēt liekas teritorijas, kā tas praktiski būtu nepieciešams). Līdz ar to plānotā tirdzniecības centra teritorija no kaimiņu zemes vienībām būs nodalīta gan ar ielas teritoriju, gan arī apstādījumu zonu būvlaides ietvaros (minimālā būvlaide 6 m). Rietumu pusē pret Zemzaru ielu ir paredzēta tirdzniecības centra aizmugures fasāde ar piegādes zonu, kas tiek paredzēta slēgta tipa (piemērs – tirdzniecības centra risinājums Krasta ielā 36). Ziemeļrietumu pusē pie Ulmaņa gatves juridiskai personai piederošā apbūvētā zemes vienībā (Kārļa Ulmaņa gatve 115) ir saskaņots biroju un noliktavas ēkas pārbūves par autosalonu projekts (būvatļaujas nr. 236/10/2016.). Detālplānojuma risinājums nekādā veidā neierobežo iepriekšminētā būvprojekta īstenošanu.

Visi pierobežnieki ir informēti par jaunā detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un tā mērķiem. Detālplānojuma izstrādes uzsākšanas posmā tika saņemti 2 iesniegumi (no Rīgas pašvaldības (Rīgas pilsētas Būvvaldes personā) un no īpašuma Kārļa Ulmaņa gatvē 115 īpašnieka). Pierobežnieku saraksts, ietverot zemes vienību kad. nr. adresi un piederību, kā arī pārskats par iesniegtiem priekšlikumiem un atbildes komentāri uz tiem, ir iekļauti sējumā “Pārskats par detālplānojuma izstrādi”).

*Detālplānojuma risinājumā paredzētā sarkano līniju pārkārtošana iekškvartālā neskar trešās personas un neierobežo piekļuves iespējas citiem īpašumiem. Kopumā detālplānojuma risinājumi nekonfliktē ar līdzšinējo un/vai plānoto teritorijas attīstību apkārtējos nekustamajos īpašumos un nepasliktinās vides kvalitāti, iedzīvotāju sadzīves apstākļus un NĪ tirgus vērtību. Detalizēts attīstības ieceres īstenošanas ietekmes vērtējums uz vides kvalitāti, sadzīves apstākļiem, tostarp sertificēta NĪ vērtētāja atzinums, ir iekļauts sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 2.pielikumā.*

## **II. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS**

### **2.1. Risinājumu kopsavilkums**

Detālplānojuma risinājums paredz nodrošināt priekšnoteikumus tirdzniecības centra attīstības ieceres īstenošanai detālplānojuma teritorijā, atbilstošas infrastruktūras izbūvei un teritorijas labiekārtošanai.

Galvenie detālplānojuma risinājumi:

- iekškvartāla sarkano līniju pārkārtošana, lai nodrošinātu zemes vienību Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Lielā iela 4 (kadastra Nr.80760030072) un I-128 Kalmju iela (kadastra Nr.80760030385) konsolidācijas iespējas un ielu izbūvei nepieciešamo zemes vienību daļu nodalīšanu no apbūvējamās teritorijas,
- detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, respektējot spēkā esošā Mārupes novada teritorijas plānojumā 2014. – 2026. gadam izmantošanas un apbūves noteikumos (TIAN) noteiktos apbūves pamatparametrus un prasības Jauktas centru apbūves teritorijā JC2,
- objekta mērogam atbilstošas satiksmes infrastruktūras un inženiertehniskās apgādes iespējas.

Līdztekus detālplānojuma izstrādes procesam norit darbi pie apbūves programmas konkretizēšanas, lai pēc detālplānojuma apstiprināšanu nepastarpināti varētu turpināt būvprojektēšanas procesu.

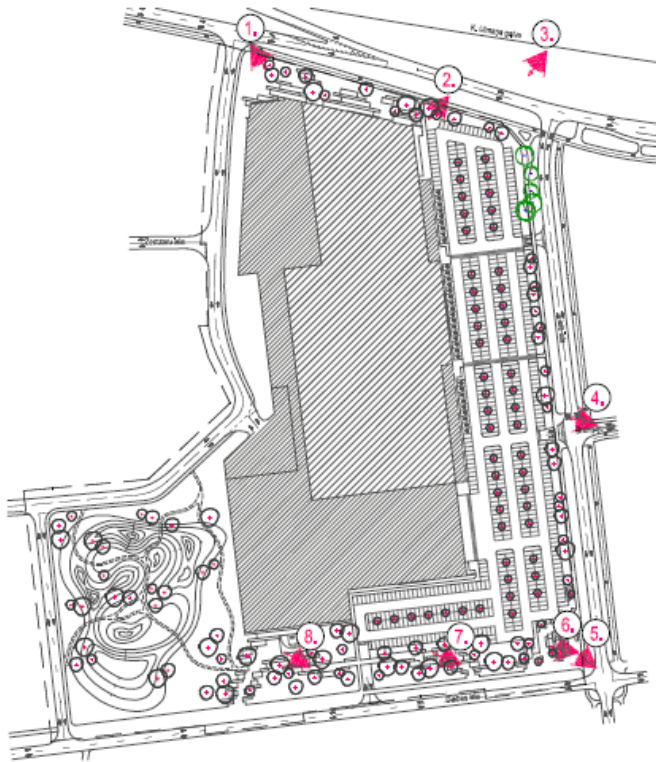
Paralēli detālplānojuma izstrādes procesam, sadarbībā ar apkārtējiem attīstītājiem (SIA “Vastint Latvia”, t/c Spice u.c.) un saistītajām institūcijām (RDPAD, RD Satiksmes departaments, AS LVC u.c.), norit darbs pie satiksmes infrastruktūras uzlabojumu risinājumu izstrādes Ulmaņa gatves/Lielirbes/Lielās ielas savienojuma izveidei perspektīvā un ar to saistītajiem citiem risinājumiem plašākas teritorijas apkārtnē – priekšlikumi iekļauti Transporta situācijas izpētes materiālos (skat. sējumu “Pielikumi (izpētes)”, 3.pielikumu).

### **2.2. Teritorijas apbūves arhitektoniski telpiskā kompozīcija, publiskās ārtelpas risinājuma priekšlikumi, teritorijas bilance**

Teritorijas apbūves ieceres arhitektoniski telpisko kompozīciju pamato pilsētībūvnieciskā situācijā – attīstāmās teritorijas novietojums attiecībā pret ielu tīklu, konfigurācija, piekļuves iespējas, plānotā objekta funkcija, apkārtējo nekustamo īpašumu esošā un iespējamā izmantošana, apbūve nākotnē u.c. faktori.

Kārļa Ulmaņa gatves apkārtnē kopumā raksturīga brīvstāvoša, vidēji ne augstāka par 2-5 stāviem komercobjektu apbūve.

Saskaņā ar apbūves ieceri detālplānojuma teritorijā tiek plānots tirdzniecības centrs ar tam nepieciešamajām autostāvvietām, kā arī labiekārtota publiskā ārtelpa ar apstādījumiem. Zemes vienības daļas ielu sarkanajās līnijās nodalītas ielu teritorijām.



Tirdzniecības centra galvenā fasāde tiks vērsta pret Lielo ielu, sānfasāde pret Ulmaņa gatvi, otra sānfasāde pret Daibes ielu, aizmugures fasāde - pret jaunbūvējamo ielu, kas paredzēta no Ulmaņa gatves lēngaitas joslas gar īpašuma rietumu robežu (plānotā Kalmju iela). Galvenajā fasādē, pret Lielo ielu, ir plānots izvietot ieejas mežglu apmeklētājiem un arī iebrauktuves automašīnām ar iespēju veikt pirkumus ēkas iekšpusē. Lai nodrošinātu drošu un ērtu satiksmes organizāciju zemes vienībā, autostāvvietas tiek paredzētas galvenās fasādes priekšpusē.

17.attēls. Plānotās apbūves arhitektoniski telpiskā kompozīcija, vizualizāciju skatu punkti



Skats Nr. 1  
(no Ulmaņa  
gatves/lidostas puses)



Skats Nr. 2  
(no Ulmaņa  
gatves/Lielās ielas  
savienojuma puses)



Skats Nr. 3  
(no Ulmaņa gatves/prei  
Lielirbes krustojumam)



Skats Nr. 4  
(pretskats pret galveno  
fasādi no plānotās  
Branguļu ielas  
pieslēguma Lielajai  
ielai)



Atbilstoši Mārupes novada teritorijas plānojuma nosacījumiem tiek paredzēts autostāvvietu labiekārtojums, pārējā publiskās ārtelpas un rekreācijas zona (teritorijas ar apstādījumiem un labiekārtojumu) tā, lai izveidotais ēkas apjoms harmoniski iekļautos Mārupes novada pilsētvides kontekstā un apkārtējā vidē.

Objekta fasādēm pret Lielo ielu un Kārļa Ulmaņa gatvi detālpārplānojums nosaka nodrošināt augstvērtīgu arhitektonisko risinājumu. Pret Kārļa Ulmaņa gatvi izvietojama sānfasāde, akcentējama, pielietojot arhitektonisku detalizāciju, dalījumu. Piegādes zona, ka paredzēta teritorijas rietumu pusē pret Zemzaru ielu, ir plānota slēgta tipa, integrēta ēkas būvāpjomā. Atklāta uzglabāšana ārpus ēkas būvāpjomam netiek paredzēta.

18.attēls. Publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtojuma principiālais risinājums<sup>15</sup>



Skats Nr.5  
(no Lielās/Daibes ielas  
krustojuma puses)



Skats. Nr. 6  
(no Lielās/Daibes  
krustojuma puses)



Skats Nr. 7  
(no Daibes ielas puses)



Skats Nr. 8  
(no Daibes ielas puses)

Tirdzniecības ēkai un tās detalizācijai ir atrasts mērogs, kas saprotams un pievilcīgs cilvēkam un apkārtnējam videi.

Publisko labiekārtoto apzaļumotu teritoriju īpatsvars zemes vienībā tiks nodrošināts ne mazāk kā 30%. Publiskā labiekārtotā teritorija ir paredzēta kā vienota kompleksa teritorija, tuvināta Daibes ielas un Lielās ielas krustojumam un Daibes ielai, nodrošinot tās drošas lietošanas iespējas, nekoniķtējot ar autostāvvietu izvietojumu teritorijā un satiksmes organizāciju uz/no teritorijas, satiksmi teritorijas iekškvartālā. Publiskā ārtelpa paredzēta brīvai sabiedrības piekļuvei. Teritorija netiks iežogota, izņemot, ja tas nepieciešams drošības nolūkos. Detālplānojuma risinājums nodrošina iespējas apstādījumu un labiekārtojuma izveidei daudzfunkcionālas publiskās ārtelpas izveidei un izmantošanai, dažāda vecuma publiskās ārtelpas lietotāju ērtībām un aktivitātēm (t.sk. bērnu rotaļām, atpūtas un sportiskām aktivitātēm). Ielu sarkano līniju koridoros paredzētas iespējas ielas apstādījumiem tiktāl, ciktāl tas nekoniķtē ar satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju risinājumiem. Publiskā ārtelpa objekta teritorijā un ielas apstādījumu kopšana īpašuma ielas sarkano līniju robežās līdz brauktuvei tiks uzturēta un apsaimniekota, nodrošinot nepieciešamos apstākļus ierīkotajiem apstādījumiem un teritorijas labiekārtojumam atbilstoši būvprojekta risinājumam un pašvaldības saistošajos noteikumiem noteikumiem īpašumu uzturēšanai Mārupes novadā. *Pēc objekta pieņemšanas ekspluatācijā un darbības uzsākšanas, izvērtējot funkcionālās apakšzonas JC2-2publiskās ārtelpas izmantošanu sabiedrības vajadzībām, iespējams izskatīt jautājumu par attiecīgās teritorijas nodošanu apsaimniekošanā pašvaldībai vai citai trešajai personai, par nosacījumiem vienojoties attiecīgā līguma ietvaros.*

#### *Teritorijas bilance un apbūves rādītāji*

Detālplānojuma teritorijas kopējā platība ir 8,56 ha, t.sk. jaunizveidotā zemes vienība Nr.1. platībā 7, 52 ha (zemes vienība, kurā paredzēta tirdzniecības centra izvietošana)<sup>16</sup>, teritorijas daļas, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās, nodalītas atsevišķās zemes vienībās (zemes vienības nr. 2., 3., 4 ar kopējo platību 1,04 ha). Saskaņā ar apbūves koncepciju, apbūves laukums jaunizveidotajā zemes vienībā Nr.1 aizņem ~33 450 m<sup>2</sup>, stāvu kopplatība ~35 500 m<sup>2</sup> (t.sk. tirdzniecības platības aptuveni ~17 000 m<sup>2</sup>, precizējams būvprojektā), attiecīgi iekļaujoties Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. – 2026.gadam TIAN noteiktajā apbūves blīvuma rādītājā (44,8%, TIAN maksimāli atļautais 50%), brauktuveju un autostāvvietu kopējā aizņemtā platība ~17 380 m<sup>2</sup>, apstādījumu zona 22 320 m<sup>2</sup> (attiecīgi izpildot TIAN prasību nodrošināt vismaz 30% brīvo teritoriju, tostarp ne mazāk kā 30% publiski pieejamu ārtelpu ar apstādījumiem, labiekārtojumu). Apbūves koncepcijā paredzētais autostāvvietu skaits (~685) aprēķināts vadoties no attīstītāja līdzšinējās pieredzes

<sup>16</sup> t.sk. ietverot teritoriju pie Ulmaņa gatves 207m<sup>2</sup> platībā, kas saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu atrodas Ulmaņa gatves sarkanajās līnijās. Lai neveidotos starpgabals ar Rīgas pilsētas admin. teritoriju, atsevišķā zemes vienībā netiek izdalīta.  
SIA "Grupa93", 2019.gads

līdzīga mēroga tirdzniecības centru ekspluatācijā citviet, ievērojot LVS standartus<sup>17</sup>, kā arī Mārupes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības stāvvietu nodrošinājumam tirdzniecības objektiem<sup>18</sup>.

*Ēkas arhitektoniskais tēls kopumā tiks veidots ar funkcijai atbilstošu arhitektoniski izteiksmīgu valodu, akcentējot galvenās ieejas un respektējot galvenos pilsētbūvnieciskos skatupunktus un veidojot pret tiem arhitektoniskos akcentus. Apbūves, publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtojuma risinājuma koncepcija M 1:1500 noteiktība iekļauta grafiskajā daļā, vizualizācijas skat. sējumā "Pielikumi (izpētes)", 4.pielikumā.*

*Prasības augstvērtīgu arhitektonisko risinājumu nodrošināšanai objekta fasādēm, kā arī publiskās ārtelpas labiekārtojuma pamatprincipi, ir iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.*

*Teritorijas bilance, zonu robežas, konkrēto telpu grupu sadalījums un autostāvvietu skaitu tiks konkretizēts būvprojektā, iekļaujoties Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. – 2026.gads TIAN apbūves rādītājos u.c. noteiktajās prasībās.*

### **Būvlaides pamatojums**

Izvērtējot esošās apbūves izvietojumu attiecībā pret Ulmaņa gatves fronti, ņemot vērā blakus esošās SIA "Vastint Latvia" attīstības teritorijas detālplānojumā noteikto būvlaidi no Ulmaņa gatves (3 m), izvērtējot līdzšinējos plānošanas dokumentos (TP, LP līdzšinējais DP) (skat. 20. attēlu), ir konstatējami atšķirīgi būvlaides parametri (TP – 60 m no ielas ass, līdzšinējā DP – 15 m no sarkanās līnijas, LP – 20 m no sarkanās līnijas; Rīgas pilsētas Būvvaldes nosacījumos – 15 m no sarkanās līnijas). Kā pamatotākais būvlaides attālums detālplānojuma teritorijā nosakāms ņemot vērā iedibinātās būvlaides raksturu Ulmaņa gatvē (skat. apbūves izvietojumu tuvākajās zemes vienībās lidostas virzienā) un salāgojot ar SIA "Vastint Latvia" teritorijā spēkā esošā DP noteikto būvlaidi (3m). Tātad, detālplānojuma teritorijā virzienā no R puses būvlaide faktiski sakrītīs ar iedibināto būvlaidi (t.i. atbilst lokālplānojumā noteiktajam 20 m attālumam no sarkanās līnijas), savukārt austrumu virzienā veidos loģisku, ar SIA "Vastint Latvia" teritorijā noteikto būvlaidi salāgotu līniju (skat. 19.attēlu, mēroga 1: 1500 noteiktībā attēlota grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums"). No citu ielu sarkanajām līnijām noteikta minimālā būvlaide atbilstoši lokālplānojuma nosacījumiem (6 m).

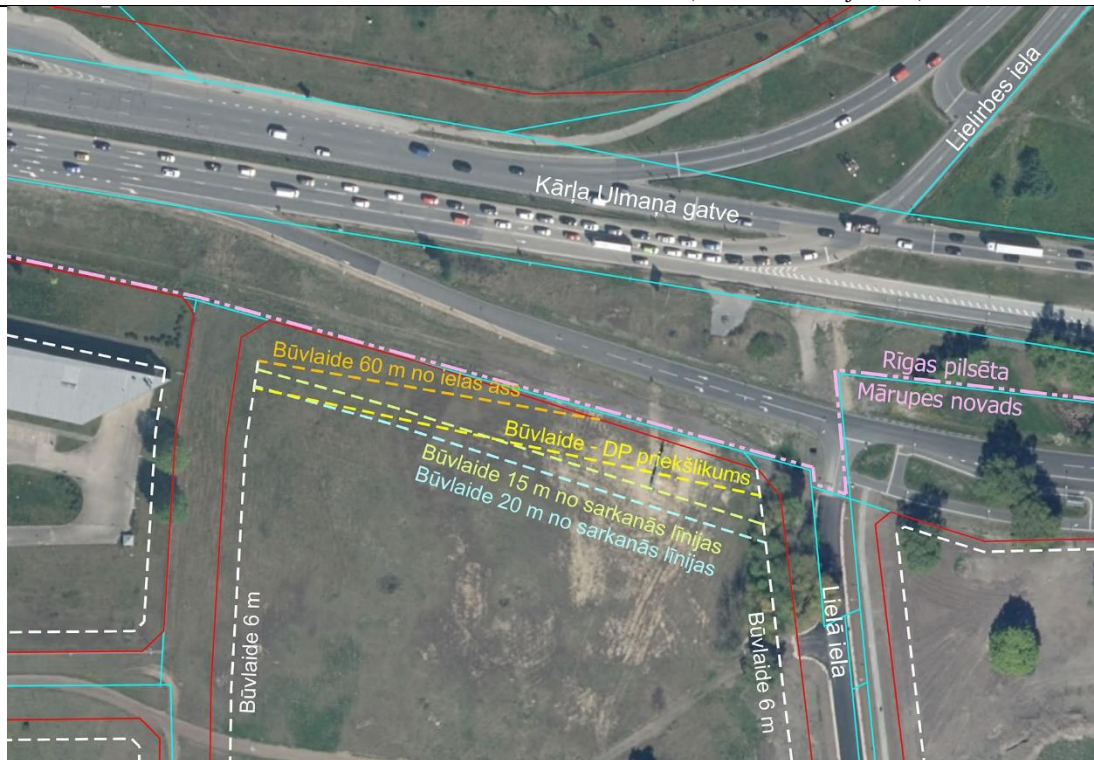


19.attēls. Būvlaides pamatojums attiecībā pret Kārļa Ulmaņa gatvi

<sup>17</sup> LVS 190-7:2002 "Vienlīmeņu autostāvvietu projektēšanas noteikumi", A Pielikums, A1. tabula

<sup>18</sup> Mārupes novada spēkā esošā teritorijas plānojuma 2014. – 2030.gadam TIAN 4.10. apakšnodaļa, 411.4 p-ts., kas nosaka uz katriem 25 kv m tirdzniecības platības 1 autostāvietu. Konkrētās tirdzniecības platībās u.c. telpu kvadrātūras nosaka būvprojektā. SIA "Grupa93", 2019.gads



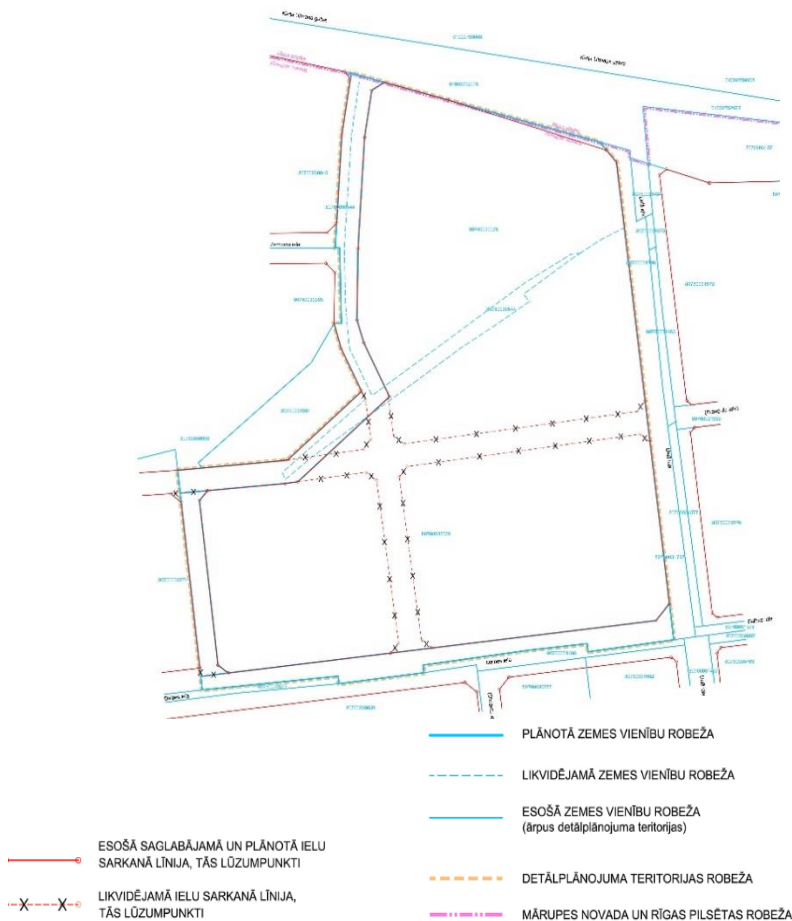


20. attēls. Līdzšinējos plānošanas dokumentos (Rīgas TP, Mārupes TP, LP, l DP) definētās būvlaides gar Kārļa Ulmaņa gatvi un detālpārplānojuma priekšlikums

### 2.3. Transporta risinājumi

Paredzētās attīstības ieceres īstenošanas ietekmes izvērtēšanai ir veikta transporta plūsmu izpēte (skat. izpētes materiālus sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 3.pielikums). Izpētē ir secināts, ka:

- faktiskās transporta plūsmas, ko radīs jaunā attīstības iecere (tirdzniecības centrs ar ~685 stāvvietām), ir prognozējamas līdzīgas, kā vienā no iepriekšējās attīstības koncepcijas scenārijiem, kas paredzēja daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi teritorijā, bet mazākas plūsmas, kā varbūtējo citu attīstības scenāriju gadījumā, kas arī bija atļauts līdzšinējā detālpārplānojumā (daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pakalpojumu objektu apbūve, biroji, t.sk. 25 stāvu augstceltnes pie Kārļa Ulmaņa/Lielās ielas):
  - tirdzniecības objektiem plūsmas veidojas, galvenokārt piesaistot jau esošās/“pa ceļam” vai garāmbraucošās plūsmas, savukārt citu funkciju jaunie objekti (dzīvokļi, biroji) rada pilnībā jaunas plūsmas,
  - būtiska atšķirība starp līdzšinējo un jauno attīstības ieceri ir plūsmu sadalījumam dienas griezumā – jaunā objekta piesaistes maksimumstunda atšķiras no kopējā ielu tīkla maksimālajām rīta un vakara slodzes stundām, līdz ar to no ietekmes uz transporta plūsmām kopumā jaunās attīstības ieceres gadījumā vērtējama kā pozitīvāka, salīdzinot ar iepriekšējo koncepciju;
  - ņemot vērā faktu, ka plānotais tirdzniecības centrs faktiski nomainīs esošo “Depo” Kārļa Ulmaņa gatvē 96, daļa no plūsmām attiecināma kā esošā TC pārmantotā plūsma, līdz ar to kopumā jaunradītās plūsmas kopējā satiksmes plūsmu intensitātē nav uzskatāmas par būtiskām. Prognozēts, ka maksimālās noslodzes stundā īstenojot tirdzniecības centra attīstības ieceri varētu būt dienas vidū un pēcpusdienās, sasniedzot ap 312-340 apmeklētāju autotransporta vienību, taču plūsmām sadaloties dažādos virzienos (uz/no Rīgas centra, uz/no Ulmaņa gatves Jūrmalas un Salu tilta virziena, uz/no Mārupes novada teritorijas). Mārupes virzienā maksimum stundā tiek prognozēta ~177 auto, no tām kā jaunradītās plūsmas attiecināmas ~90 auto/stundā. Kravu piegādes transporta intensitāte netiek plānota intensīvāk par 15 –18 auto/diennaktī, tostarp kustību Mārupes novada



teritorijā ir paredzēts organizēt pa ielām, nešķērsojot savrupmāju dzīvojamus kvartālus (t.i. no Ulmaņa gatves, Plieņciema un Zemzaru ielas puses). Pārējo izpētes teritorijā iekļauto ielu apjomā nav plānota ar t/c saistītu kravas transporta pārvietošanās – attiecīgi nav nepieciešama segumu pastiprināšana vai brauktuvju paplašināšana. Atsevišķu krustojumu un pieslēgumu konfigurācija vērtējama pie būvprojekta izstrādes ņemot vērā uz to brīdi attīstāmo infrastruktūras nodrošinājuma apjomu.

- tirdzniecības centra izbūvei un darbības nodrošināšanai nepieciešamās satiksmes infrastruktūras izbūvei nav jāgroza esošo ielu (Kārļa Ulmaņa gatve, Lielā ielā, Daibes iela) sarkanās līnijas. Sarkanu līniju pārkārtošana attiecas vienīgi uz iekškvartālā savulaik plānotajām, bet neizbūvētajām ielām, neskarot un nepasliktinot citu apkārtnē nekustamo īpašumu piekļuvi (skat. 21. attēlu, detalizētā mērogā – grafiskās daļas karti “Satiksmes organizācija”).

*21.attēls. Sarkanu līniju pārkārtošanas risinājums*

### ***Piekļuves risinājums un transporta satiksmes organizācija***

Objekta galvenā fasāde un ieeja tirdzniecības centra apmeklētājiem ir plānota no Lielās ielas ar iebrauktuvēm autostāvvietā no Lielās ielas un Daibes ielas (skat. 22.attēlu, mēroga 1: 1500 noteiktībā – grafiskās daļas kartē “Satiksmes organizācija”). Apmeklētāju transporta kustības galvenie prognozējamie maršruti apkārtnē ielu kontekstā atspoguļoti tālāk tekstā 29.attēlā.

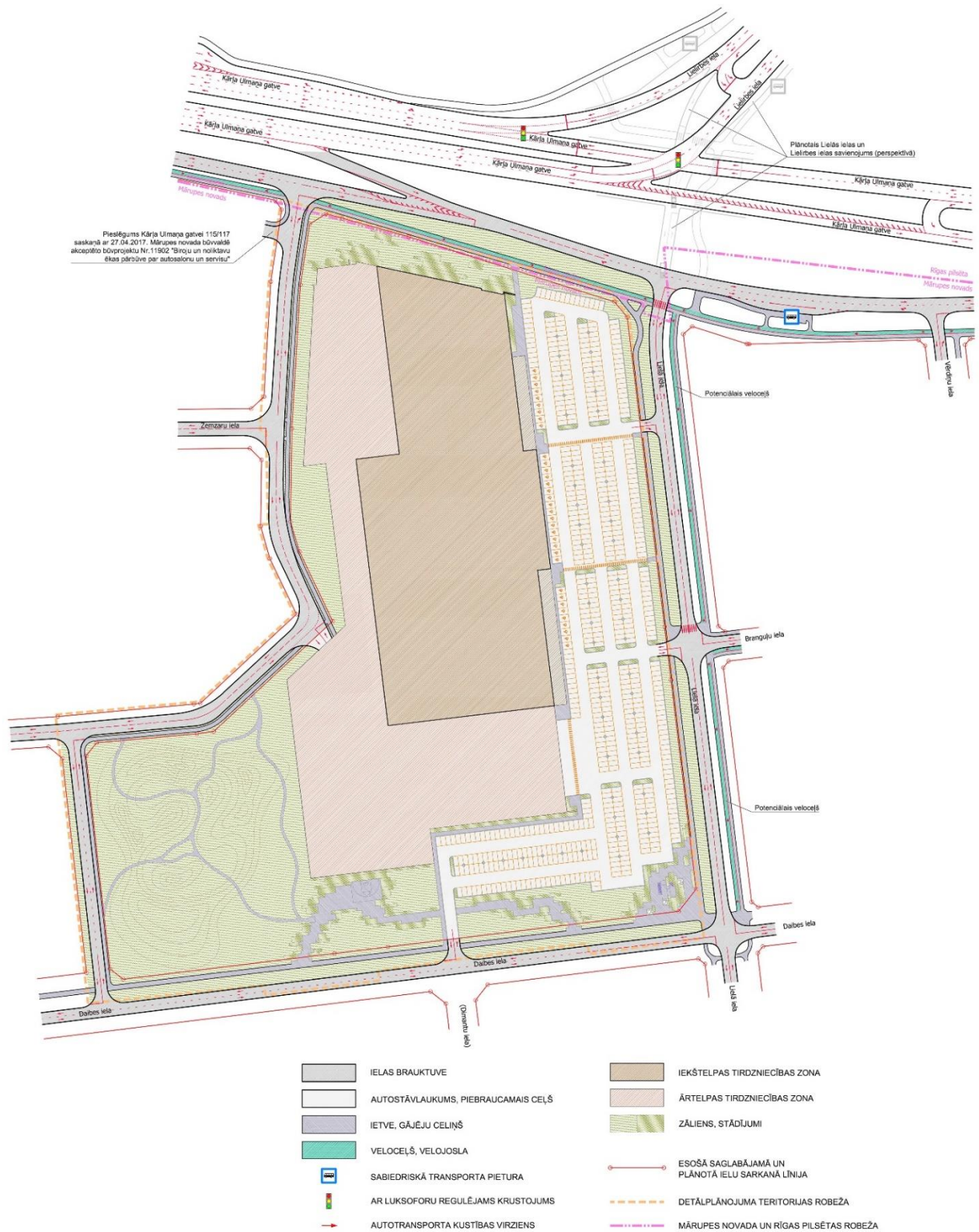
Piekļuve teritorijai būvniecības laikā un preču piegādei tirdzniecības centra ekspluatācijas laikā paredzēts nodrošināt no Ulmaņa gatves lēngaitas joslas un no Zemzaru ielas puses (skat. tālāk tekstā 30.attēlu).

Sasaistei ar apkārtnējo ielu tīklu un satiksmes plūsmu organizēšanai primārā ir Kārļa Ulmaņa gatves lēngaitas josla, kurai ir paredzēta arī 2.kārtas izbūve, t.i. savienošā posma izbūve no Plieņciema ielas līdz Lielajai ielai, nodrošinot pieslēguma iespēju jaunai ziemeļu- dienvidu virziena ielai gar attīstāmās teritorijas rietumu malu (plānotā Kalmju iela) Kārļa Ulmaņa gatves lēngaitas joslas savienojumam ar Zemzaru ielu, Daibes ielai paralēli plānoto ielu (Brenguļu ielas turpinājumu) un Daibes ielu.

Atbilstoši DP darba uzdevumā izvirzītajām pašvaldības prasībām, detālplānojuma risinājums paredz:

- Ulmaņa gatves lēngaitas joslas, Zemzaru ielas un Daibes ielas savienojumu, paredzot ielas izbūvi gar attīstāmās teritorijas rietumu pusi,
- Daibes ielas pārbūvi detālplānojuma teritorijas robežās, posmā gar īpašuma robežu; posmu otrpus lielajai Lielo ielai (starp Lielo ielu un Dārznieku ielu) - papildus izvērtējot,
- savienojumu ar Zemzaru ielu (saistībā ar piegādes transporta piekļuves nodrošināšanu).

22. attēls. Satiksmes organizācijas principiālais risinājums (detalizētā mērogā 1: 1500 skat. grafiskajā daļā).



Ārpus detālplānojuma teritorijas, vērtējot esošo situāciju Kantora ielas – Lielās ielas krustojumā, no satiksmes drošības viedokļa rekomendējami satiksmes drošības uzlabojumi (kruvojuma aprīkošana ar luksoforobjektu vai tml.).

Satiksmes drošības uzlabojumi ārpus detālplānojuma teritorijas, vērtējot esošo situāciju kontekstā ar citu attīstības projektu īstenošanas gaitu un to ietekmi uz satiksmes drošības situāciju, ir attiecināmi uz Rīgas pilsētas administratīvo teritoriju un iekļauti perspektīvajos risinājumos (skat. transporta situācijas izpētes secinājumus sējumā Pielikumi (izpētes), 3.pielikumā), risināmi atsevišķas vienošanas ietvaros, sadarbībā ar iesaistītajā pusēm (SIA “Vastint Latvia”, t/c “Spice”, t/c “RIMI”, Rīgas pašvaldības pilsētas departamenti un institūcijas), tostarp izvērtējot Mārupes pašvaldības līdzdalības iespējas. Rekomendētie uzlabojumi:

- K. Ulmaņa gatves un Upesgrīvas ielas krustojuma pārbūve, ierīkojot luksoforobjektu, uzlabojot satiksmes drošību un nodrošinot ērtas gājēju un velosipēdu šķērssošanas vietas, līdztekus paredzot un izbūvējot luksoforobjekta izveidi arī K. Ulmaņa gatves un Remtes ielas krustojumā;
- esoša luksoforobjekta pārbūve K. Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojumā pieslēdzot Lielo ielu, nodrošinot ērtas gājēju un velosipēdu šķērssošanas vietas; risinājums īstenojams K. Ulmaņa gatves posmā no Upesgrīvas līdz Lielirbes ielai izbūvējot papildus trešo braukšanas joslu;

*Līdztekus iepriekšminētās infrastruktūras pārbūvei iespējams uzlabot sabiedriskā transporta pieejamību:*

- *izveidot pieturvietas K. Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojuma tiešā tuvumā; iespēja ierīkot P&R stāvlaukumu. Šim mērķim izskatāma iespēja par 22. autobusa maršruta novirzīšanu pa Lielirbes ielu (virzienā uz lidostu) attiecīgi 32. un 43. autobusu maršrutus novirzot pa Volgundes ielu vai arī jauna maršruta izveide ērtai P&R funkcionēšanai.*
- *citu sabiedriskā transporta maršrutu pieejamības uzlabošanas iespējas Lielās/Daibes ielas rajonam.*

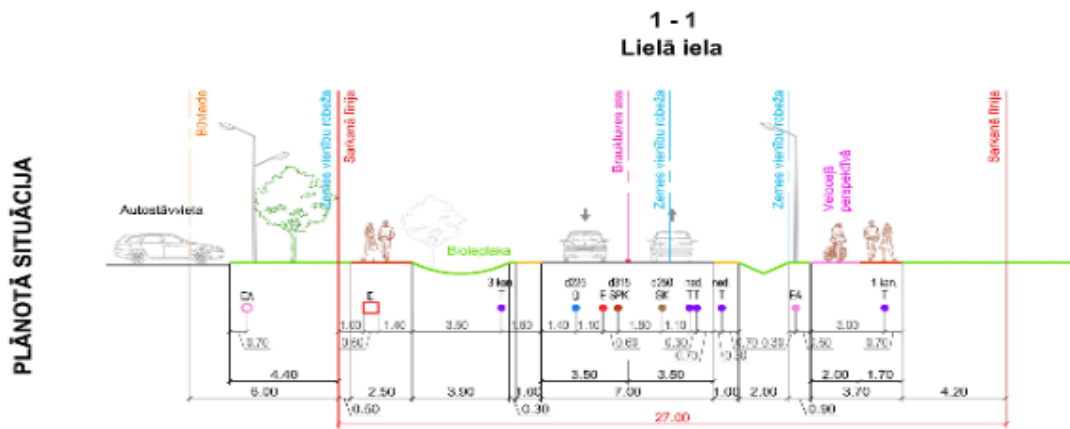
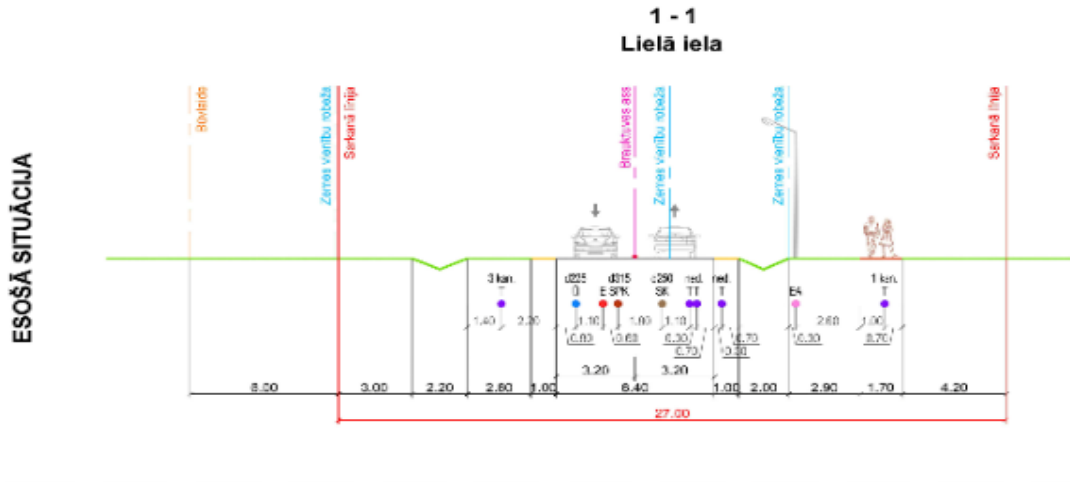
### **Autostāvvietas**

Autostāvvietas objekta darbībai tiek paredzētas, ņemot vērā LVS standartus, kā arī Mārupes pašvaldības TIAN noteikto aprēķinu ( 1 auto stāvieta uz 25 kvm tirdzniecības platības ), precizējot atbilstoši Attīstītāja līdzšinējai pieredzei par autostāvvietu pieprasījumu un noslogojumu citos līdzīga mēroga objektos. Saskaņā ar apbūves koncepciju, attīstāmajā teritorijā plānotajam tirdzniecības centram tiek paredzētas ~685 autostāvvietas.

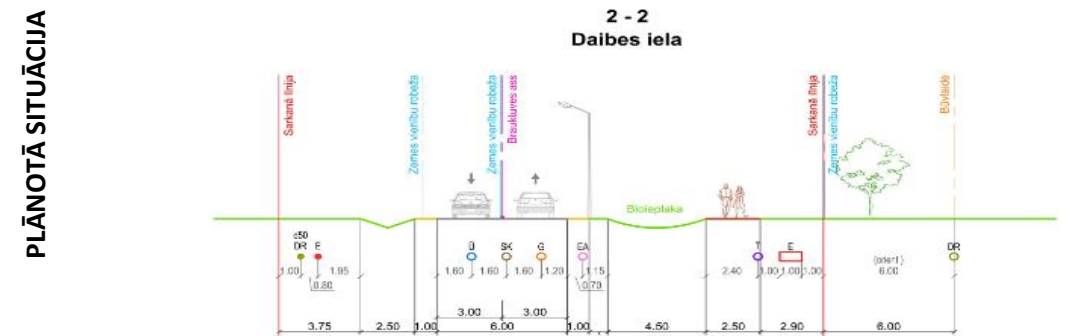
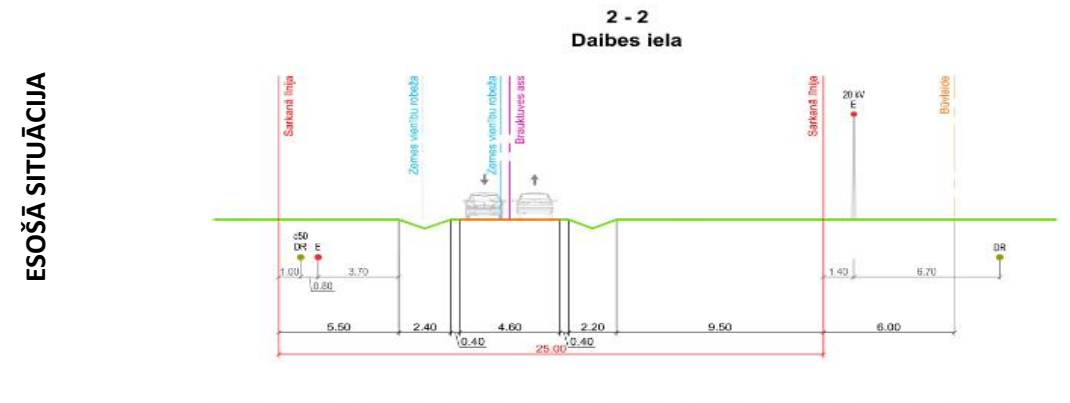
### **Gājēju un velo celiņi**

Detālplānojuma risinājumos ir paredzētas gājēju un velo satiksmes infrastruktūras izbūve detālplānojuma teritorijā, iekļaujotajās ielās un sasaistes nodrošināšanai ar apkārtējām teritorijām un sabiedriskā transporta pieturvietām (skat. grafiskās daļas karti Satiksmes organizācija”, tālāk tekstā attēlus Nr.31., 32., 33., 34., 35). Ietvju un veloceliņu parametri iekļauti šķērsprofilos atbilstoši ielu kategorijām, kas noteiktas detālplānojumam saistošajā lokālplānojumā (skat.23., 24., 25. attēlus, mēroga 1: 200 noteiktībā - grafiskās daļas lapā “Šķērsprofili”).

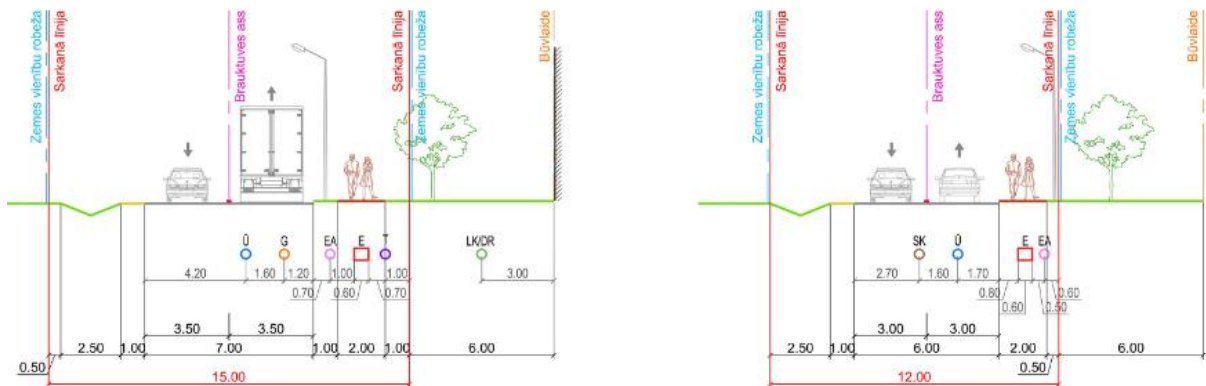
23.attēls. Lielās ielas principiālais šķērsprofils (CIII kategorija)



24.attēls. Daibes ielas principiālais šķērsprofils (CIV kategorija)



25.attēls. Plānotā Kalmju iela gar DP teritorijas R pusi (DIV kategorija posmam no Ulmaņa gatves lēngaitas joslas līdz pieslēgumam perspektīvās Brenguļu ielas turpinājumam (Daibes ielai paralēlo plānoto ielu - 15 m starp sarkanajām līnijām; posmam savienojumam ar Daibes ielu - optimāli pietiekami 12 m starp sarkanajām līnijām, ņemot vērā plānoto ielas posma funkciju, perspektīvajiem inženierkomunikāciju tīkliem rezervētās trases; ielas posmam nosakāma E kategorija).



## Kopsavilkums

Detālplānojuma risinājums nodrošina darba uzdevumā iekļauto prasību izpildi par ielu savienojumu nodrošināšanu gar detālplānojuma teritorijas robežām.

Piekluve detālplānojuma teritorijai tiks organizēta no iekļaujošajām ielām, atbilstoši grafiskās daļas kartēs "Satiksmes organizācija" un "Šķērsprofili" iekļautajiem risinājumiem. Gājēju un velo kustības nodrošināšanai ir paredzēta atbilstoša infrastruktūru sasaiste ar apkārtējām teritorijām un nokļūšanu uz sabiedriskā transporta pieturvietām. Risinājumi precizējami būvprojektā.

Detālplānojuma risinājumu izstrādē ir ņemti vērā institūciju sniegtie nosacījumi (AS "LVC" 29.11.2018 nosacījumi Nr.4.3.1/14320, RDPAD 03.12.2018 nosacījumiem Nr.DA-18-5979-nd; RD Satiksmes Departamenta 17.12.2018.nosacījumi Nr.DS-18-2866-nd, pašvaldības aģentūra "Pašvaldības īpašu pārvalde" 10.12.2018. nosacījumi Nr.2-5/3241) satiksmes jomā, nodrošinot nepieciešamo situācijas izpēti, transporta plūsmu modelēšanu, tehnisko risinājumus (pieslēgumu attālumi, radiusi u.c. parametri) atbilstību normatīvajiem aktiem un LVS standartiem. Nosacījumi, kas ir attiecināmi uz būvprojektēšanu un būvniecību, iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Priekšlikumi satiksmes infrastruktūras izbūves īstenošanas kārtībai iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu noslēdzošajā sadaļā "Detālplānojuma realizācijas kārtība", precizējami pēc detālplānojuma projekta publiskās apspriešanas. Realizācijas kārtība konkretizējama, vienojoties detālplānojuma īstenošanas administratīvā līguma saskaņošanas ietvaros. Diskusija par vienošanās nosacījumiem starp detālplānojuma attīstītāju (detālplānojuma īstenoātāju) un pašvaldību ir pamatota, ņemot vērā, ka satiksmes infrastruktūras izbūves jautājumi attiecas uz pašvaldības publiskās infrastruktūras /koplietošanas ielu tīkla attīstību. Vērā ņemamie aspekti: risinājumi, kas tiešā veidā ir saistīti ar plānotā objekta ekspluatācijas nodrošināšanu un risinājumi, kas attiecas uz saistīto publisko infrastruktūru un infrastruktūras uzlabojumu nepieciešamību plašākās teritorijas apkārtnes kontekstā, kas izriet no jau esošās problemātikas, citu attīstības projektu īstenošanas gaitas u.tml.; ieguldījumu samērīgums un attiecināmība pret plānoto attīstības ieceri, juridiskie u.c. apstākļi, detālplānojuma projekta izstrādes ietvaros apzinātie apstākļi un risinājumu variantu piedāvājumi, piemēram:

- *gar detālplānojuma teritorijas rietumu daļu paredzētais ielas savienojums (plānotā Kalmju iela) no izbūvējamās Ulmaņa gatves lēngaitas joslas līdz Daibes ielai (kopējais garums ~510 m) sarkano līniju koridora platumā ir attīstītājam piederošā zeme, ~4 m josla 50 m garumā pie Zemzaru ielas pieder citai privātpersonai. Sarkano līniju koridors atbilst līdzšinējos Mārupes novada plānošanas dokumentiem paredzētajam ielas koridoram (15 m starp sarkanajām līnijām), koriģējot tā pieslēguma vietu Daibes ielai. Sarkano līniju platumu posmā starp Daibes ielas pieslēgumu un Daibes ielai paralēli plānoto ielu (ielas posma garums ~140 m) ir priekšlikums koriģēt, sašaurinot uz 12 m platumu, kas ir optimāls plānotajai ielai funkcionalitātei, inženierkomunikācijām un labiekārtojumam, (skat. grafiskās lapu "Šķērsprofili" šķērsprofilu Nr. 5-5), attiecīgi nosakot E kategoriju. No transporta organizācijas un plūsmu izpētes viedokļa rietumu pusē plānotās ielas galvenā funkcionālā nozīme ir piekļuve teritorijai būvdarbu laikā un preču piegādei objekta darbības laikā. Ņemot vērā iepriekšminēto, nav pretrunas ielas būvprojektā paredzēt iespēju ielas izbūvi dalīt kārtās: 1.kārtā izbūvējot savienojumu no Ulmaņa gatves līdz tirdzniecības centra piegādes zonai, ietverot Zemzaru ielas pieslēgumu, 2.kārtā - savienojumu ar Daibes ielu. Līdz savienojuma izbūvei pilnā apjomā apgriešanās iespējas ir nodrošināmas ielas sarkano līniju koridora ietvaros, kas noteikts 15 m platumā, savukārt kravu piegādes transporta apgriešanās tiks nodrošināta tirdzniecības centra piegādes zonā. Savienojums ar Daibes ielu gar plānotās labiekārtotās publiskās ārtelpas rietumu pusi 1.kārtas ietvaros izbūvējams apjomā, kas nodrošina apkalpes un neatliekamo palīdzības dienestu transporta caurbraukšanai iespēju, savukārt pilnā apjomā izbūvējams tālākā perspektīvā, ņemot vērā apbūves aktivitātes apkārtējos nekustamajos īpašumos.*
- *Tirdzniecības centra darbības nodrošināšanai iebrauktuve/izbrauktuve TC teritorijā apmeklētāju transportam no Daibes ielas ir paredzēta iepretim plānotās Dimantu ielas pieslēgumam Daibes ielai, tostarp no šī pieslēguma ir nodrošināma piekļuve arī teritorijas rietumu daļā plānotajai labiekārtotajai publiskās ārtelpai gan apsaimniekošanas vajadzībām, gan ārtelpas lietotājiem. Daibes iela ir pašvaldības bilancē esoša iela, kuras sarkanajās līnijās ir daļa attīstītājam piederošās zemes, daļa – pašvaldības zeme, daļa – citām privātām personām piederoša zeme. Pēc pieejamās informācijas, pašvaldības investīciju plānos tuvākajā perspektīvā ielas pārbūve nav iekļauta. No transporta organizācijas un satiksmes plūsmu izpētes viedokļa nav pretrunas Daibes ielas pārbūves būvprojektā paredzēt iespēju izbūves kārtām: 1.kārtā - līdz iebrauktuvei teritorijā, 2.kārtā – līdz īpašuma robežai, kontekstā ar Daibes ielas savienojuma izbūvi pilnā apjomā.*
- *Jautājums par Daibes ielas posma starp Dārznieku un Lielās ielas krustojumu ielām pārbūve: pārbūve pēc būtības ir piesaistīta "VASTIN Latvia" attīstības kvartāla attiecīgās izbūves kārtas īstenošanai un paredzēta līdztekus tai. Ielas brauktuves platums pašreizējos parametros nodrošina transporta kustības iespējas abos virzienos, tostarp arī plānotā TC prognozējamajām plūsmām. Problēmu, kas ir konstatējama pašreizējā situācijā, ir Lielā iela 19 iedzīvotāju un apmeklētāju automašīnas, kuras tiek novietots stāvēšanai ielas zonā, daļēji aizņemot brauktuvi. Problemātiska, pirmkārt, būtu, risināma, ierobežojot auto novietošanu un stāvēšanu šajā ielas posmā.*
- *Mārupes novada teritorijas plānojumā Zemzaru iela ir noteikta ielas sarkanajās līnijās un plānota kā publiskā iela pašvaldības koplietošanas ielu tīklā visā tās garumā. Pašreizējā situācijā 150 m posmā līdz DP teritorijai iela nav izbūvēta, tostarp šajā posmā tā šķērso citus privātos īpašumus. Saskaņā ar pieejamo informāciju, ielas izbūve*

pašvaldības investīciju plānos tuvākajā perspektīvā nav paredzēta un attiecīgi pašvaldība nav ieinteresēta iesaistīties zemju atsavināšanas procesa iniciēšanā. Šādā situācijā ielas izbūve ir īstenojama vienīgi vienojoties starp zemes īpašniekiem. DP projekta apspriešanas ietvaros tiks apzinātas vienošanās iespējas.

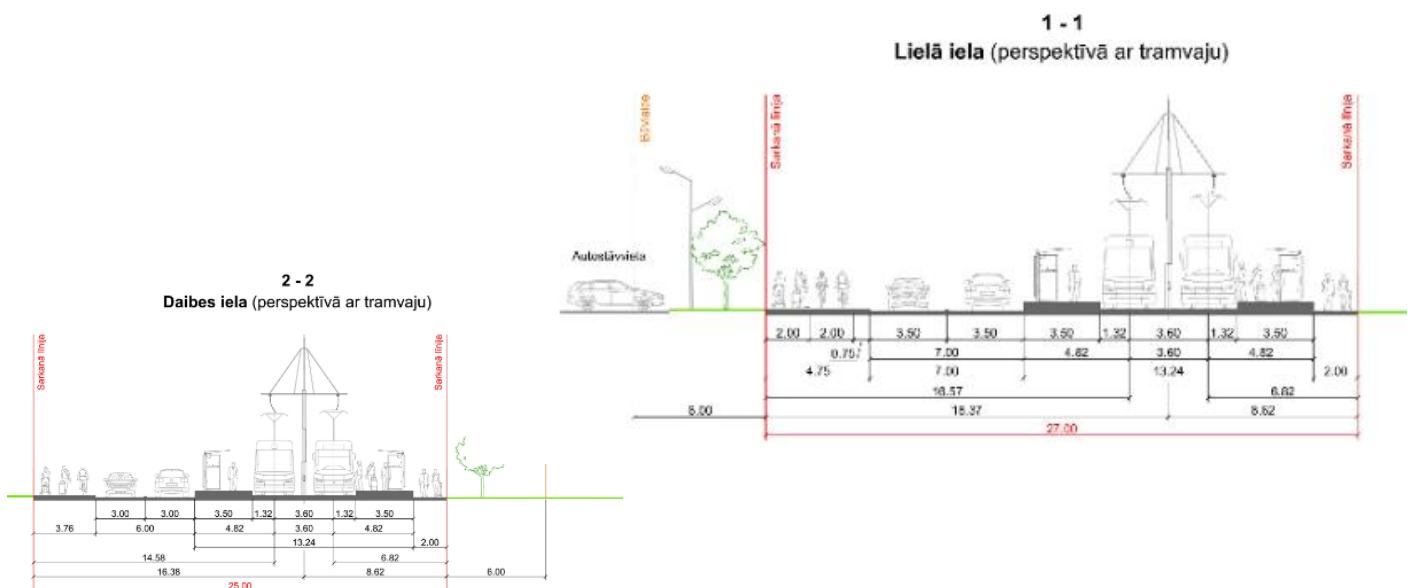
Transporta izpētes ietvaros, sadarbībā ar attīstītājiem Lielās ielas, Lielirbes un Ulmaņa gatves apkārtnē (“VASTINT LATVIA”, t/c RIMI, t/c SPICE) sagatavotie priekšlikumi satiksmes organizācijas un drošības uzlabojumiem, risinot Lielās un Lielirbes ielas savienojumu, Ulmaņa gatves un Upesgrīvas krustojuma un ar tiem saistītos transporta situācijas uzlabojumus (skat. rekomendācijas iepriekš 28.lpp., attēlojumu tālāk tekstā 28., 32., 35. attēlos, risinājuma priekšlikumi materiālā mērogā 1:2000 noteiktībā pievienots sējumā “Pielikumi (izpētes)”, 3.pielikumā “Transporta situācijas izpētes”). Ņemot vērā risinājumu teritoriālo piesaisti Rīgas pilsētas administratīvajai teritorijai, risinājumi īstenojami, par īstenošanas mehānismu vienojoties atsevišķas vienošanās ietvaros starp iesaistītajām pusēm (detālpārplānojuma īstenoātājs, citi attīstītāji (“VASTINT LATVIA”, t/c RIMI, t/c SPICE), Rīgas pašvaldības u.c. institūcijas, tostarp izvērtējot iespējas Mārupes pašvaldības līdzdalībai.



### Tramvaja līnijas perspektīvais risinājums

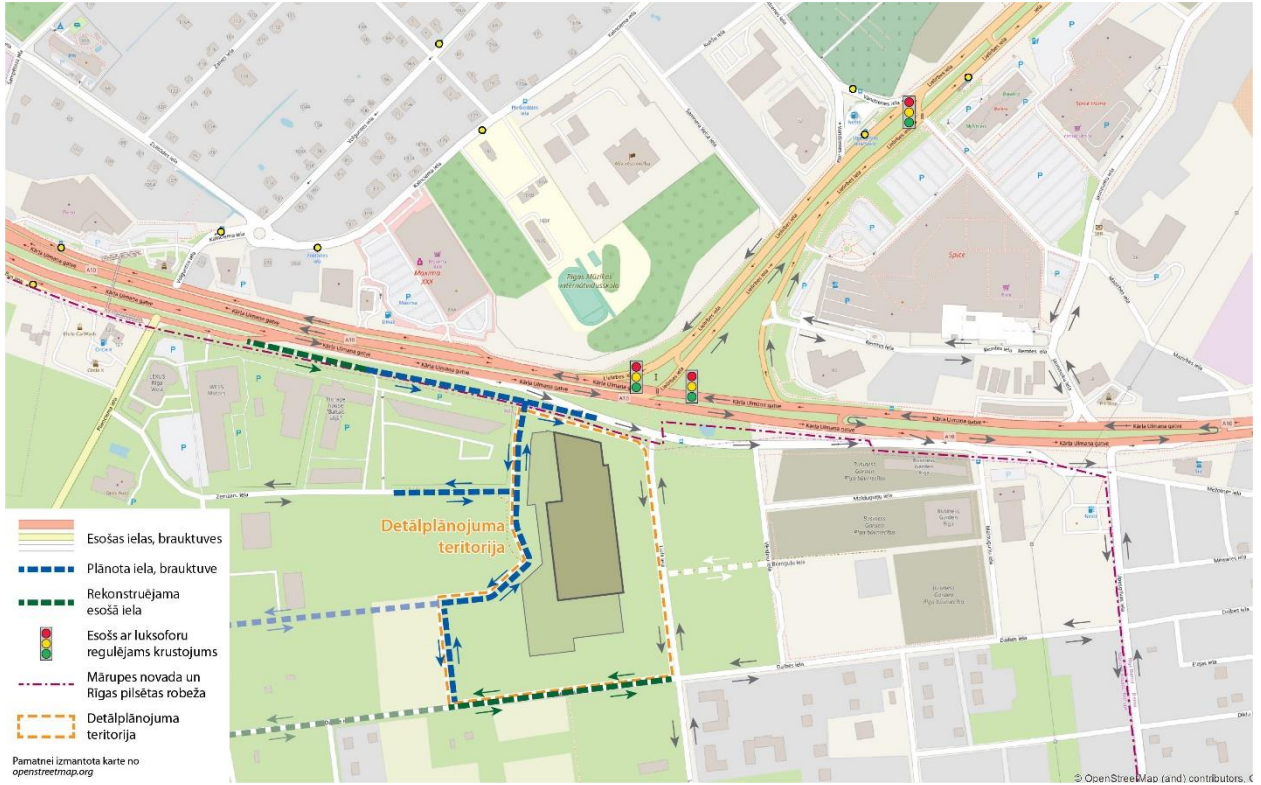
Pamatojoties uz Mārupes pašvaldības ilgtermiņa mērķiem kopīgas tramvaja līnijas izveidei ar Rīgu, Lielajai un Daibes ielai ir pārbaudīta sarkano līniju koridora platuma pietiekamība arī tramvaja līnijas izbūves iespējai perspektīvā. Skat. Lielās ielas un Daibes ielas šķērsprofilus “perspektīva ar tramvaju”. Ir secināms, ka ielu sarkano līniju koridoru platums ir pietiekams. Ja Mārupes un Rīgas pašvaldības nākotnē vienosies par tramvaja projekta realizēšanu, veicama ielu pārbūve, risinājumu precizējot atbilstoši konkrētajam tramvaja līnijas būvprojektam.

26.attēls. Perspektīvās tramvaja līnijas trasējums, rekomendējošie profili Lielā iela un Daibes iela.

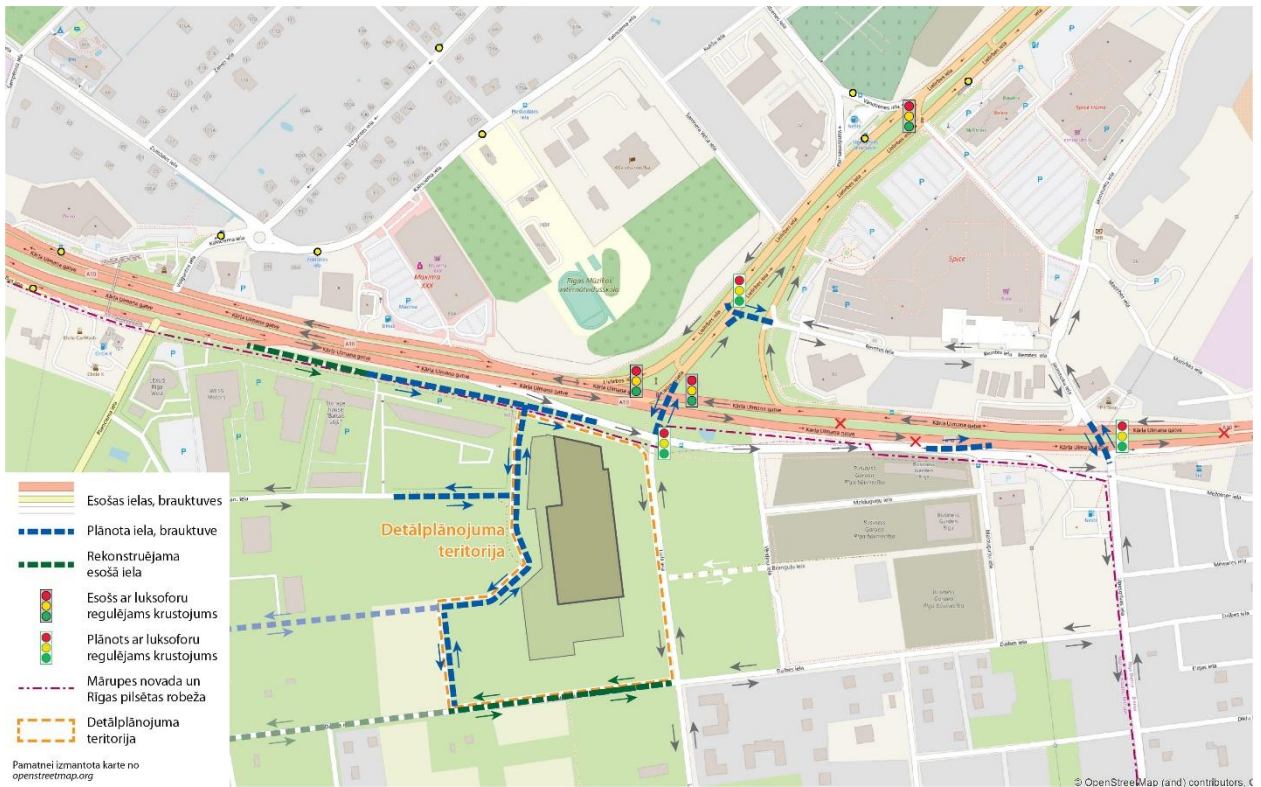




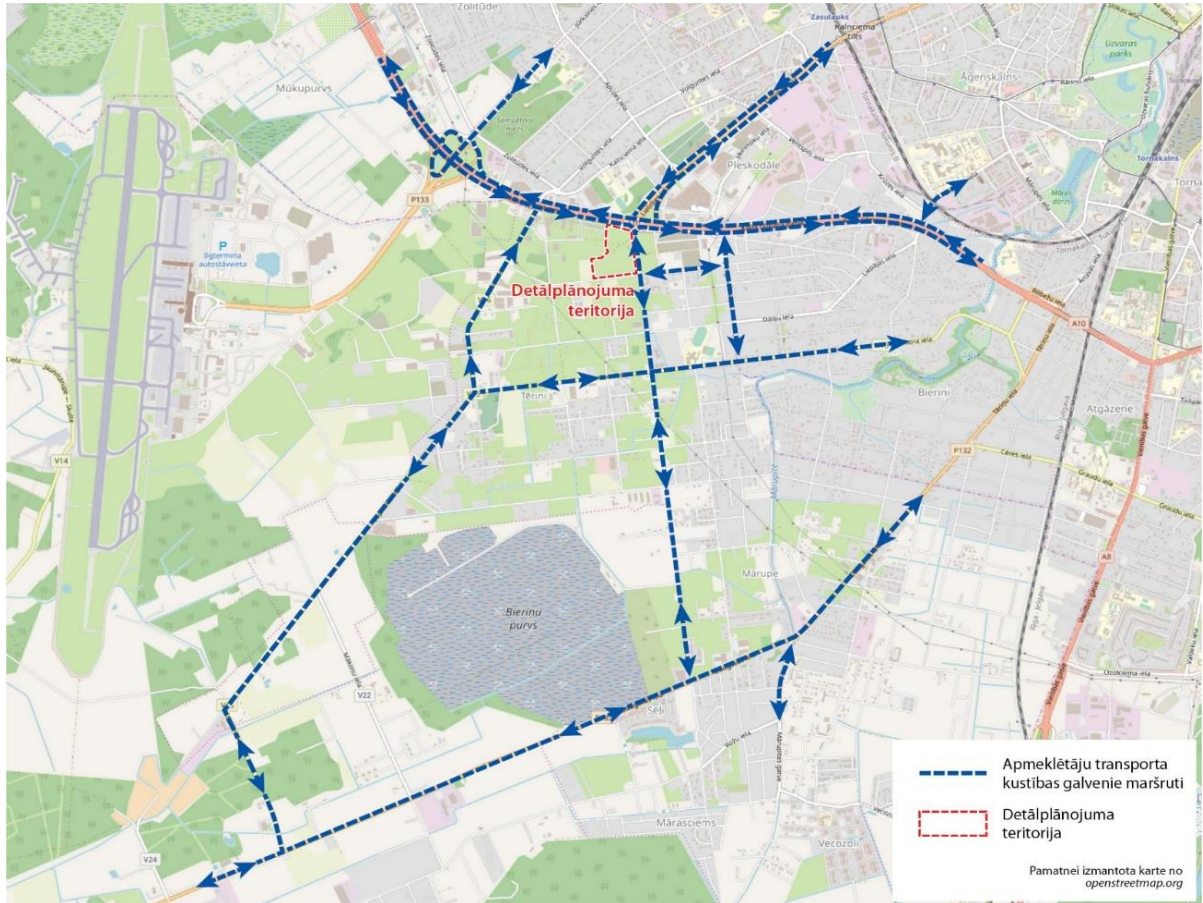
27. attēls. Satiksmes organizācija, detālplānojuma risinājums



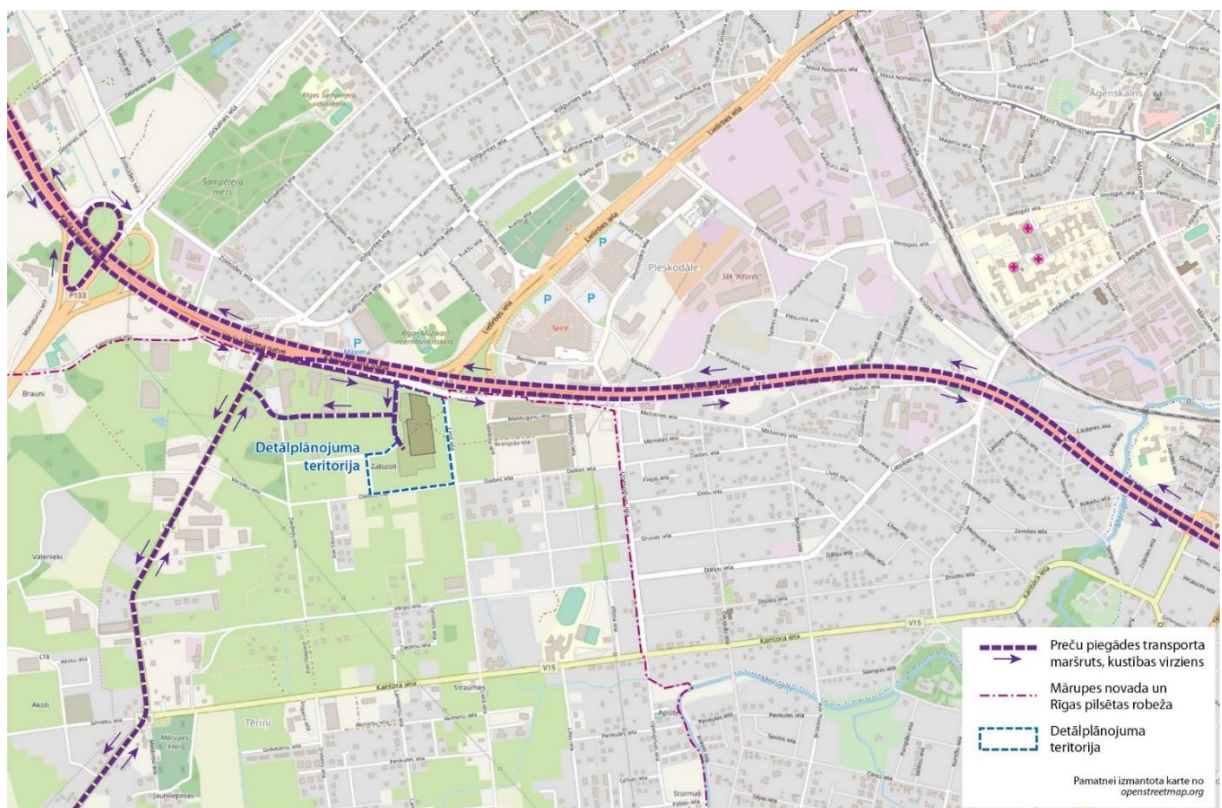
28.attēls. Satiksmes organizācija, perspektīva



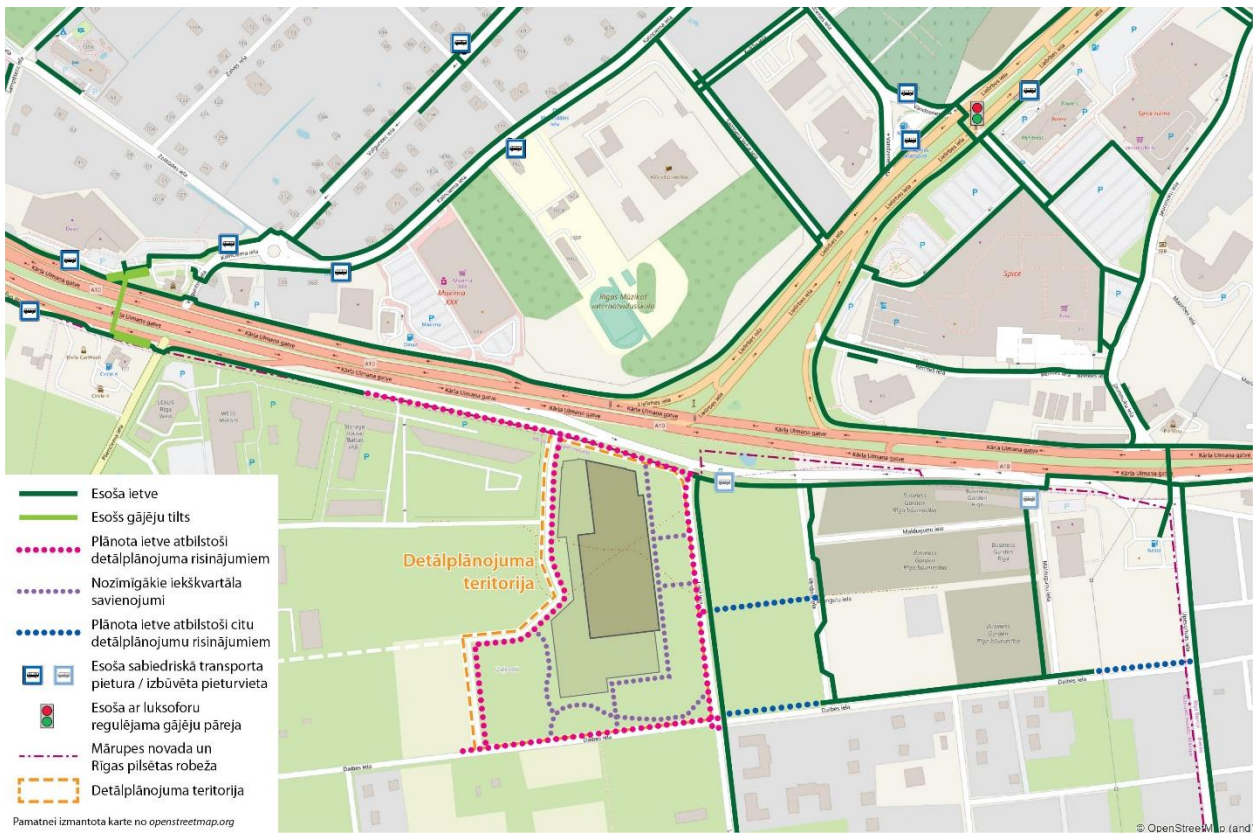
29. attēls. Apmeklētāju transporta kustības gavenie prognozējamie maršruti



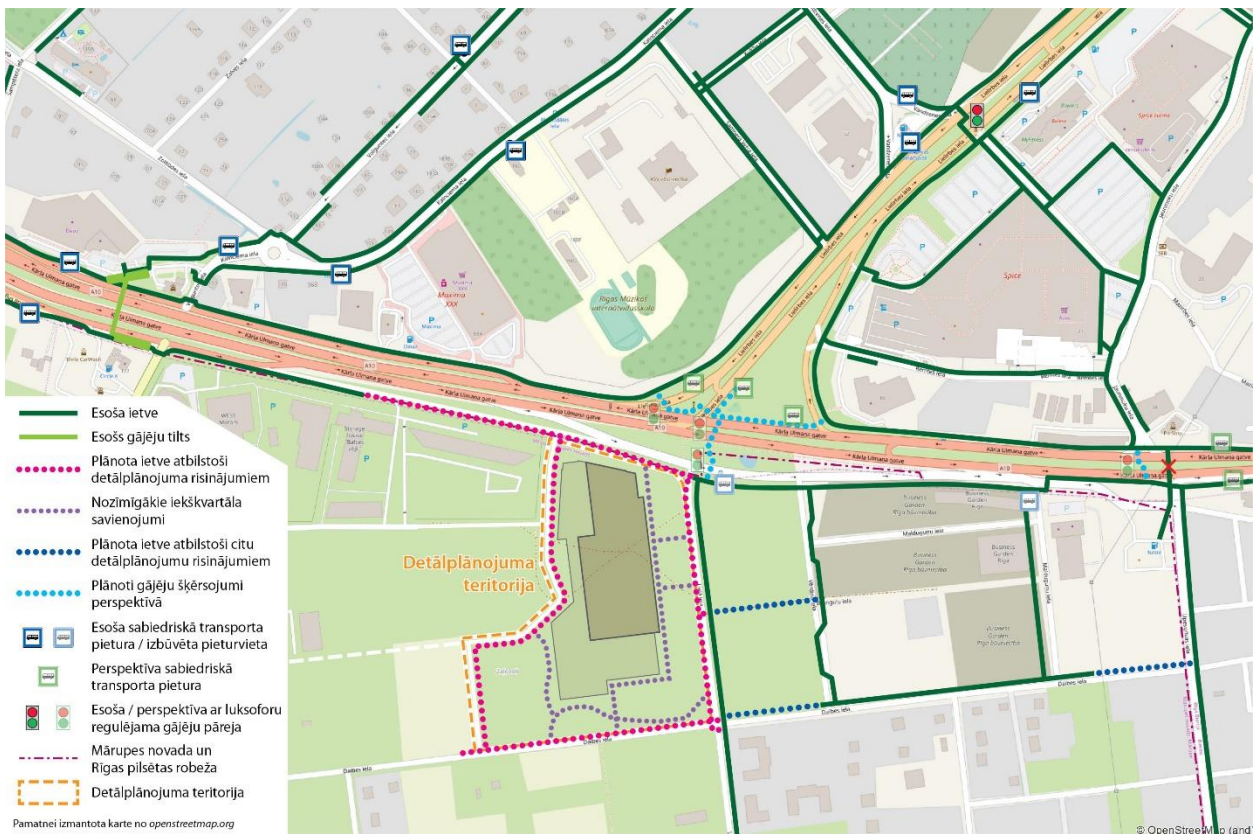
30.attēls. Preču piegādes maršruti



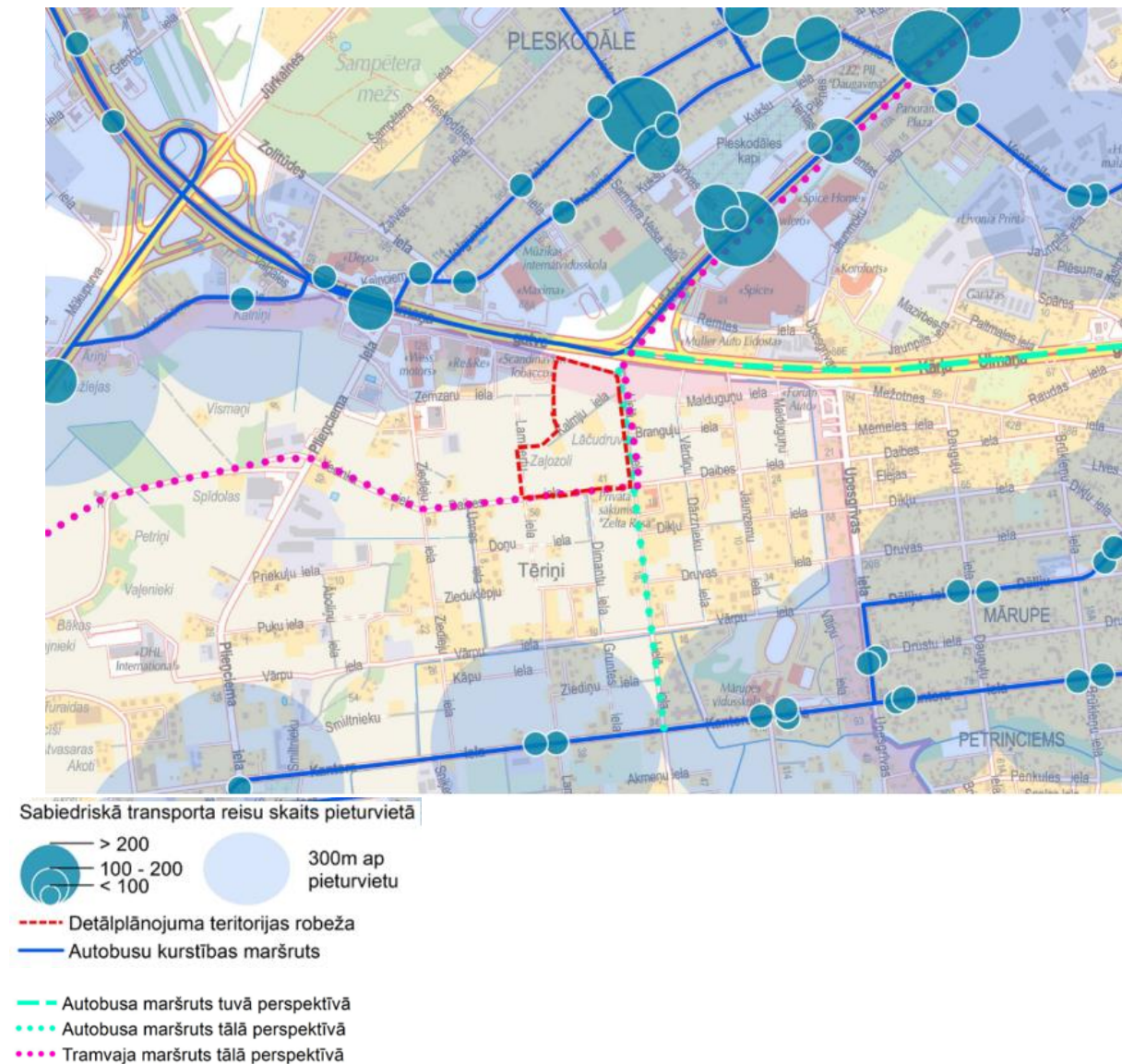
31.attēls. Gājēju infrastruktūra, savienojumi, sabiedriskā transporta pieturvietas – detālplānojuma risinājums



32. attēls. Gājēju infrastruktūra, savienojumi, sabiedriskā transporta pieturvietas perspektīvā



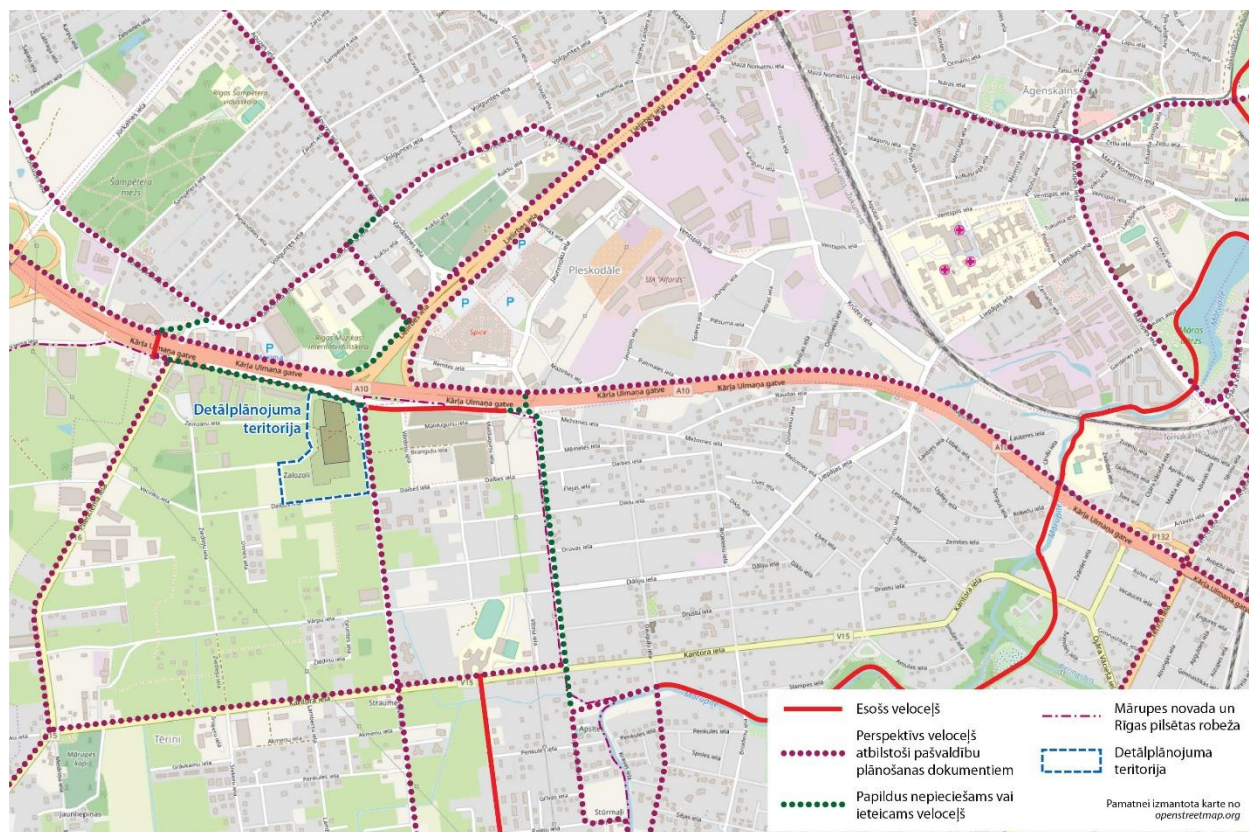
33. attēls. Sabiedriskais transporta pieejamība un turpmākās attīstības risinājums



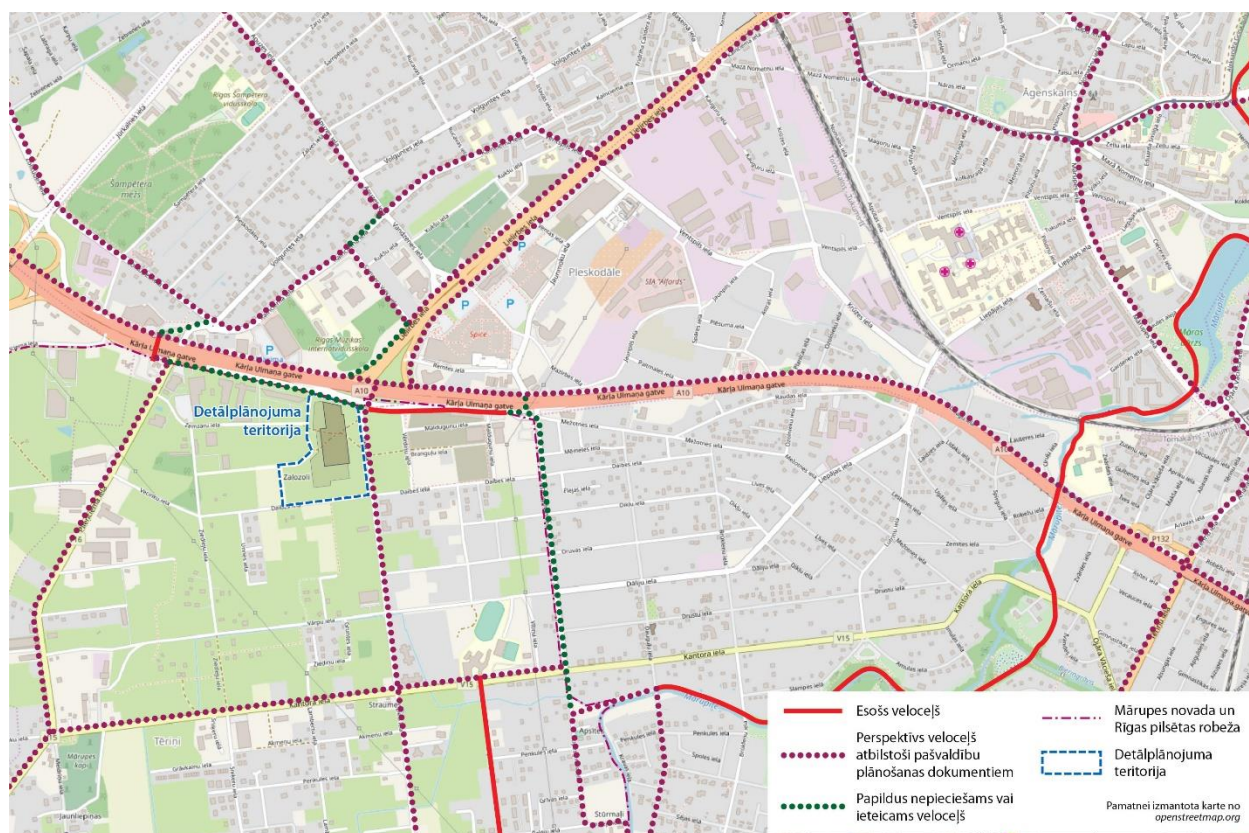
Tuvākās perspektīvas sabiedriskās transporta pieturvietu izvietojums iekļauts attēlā pie gājēju infrastruktūras attīstības risinājuma.

Lielās ielas un Daibes ielu profili nodrošina iespējas sabiedriskā transporta kustības organizēšanai un pieturvietu izvietojumam; risinājumi precizējami būvprojektā.

34. attēls. *Veloinfrastruktūras attīstības risinājums*

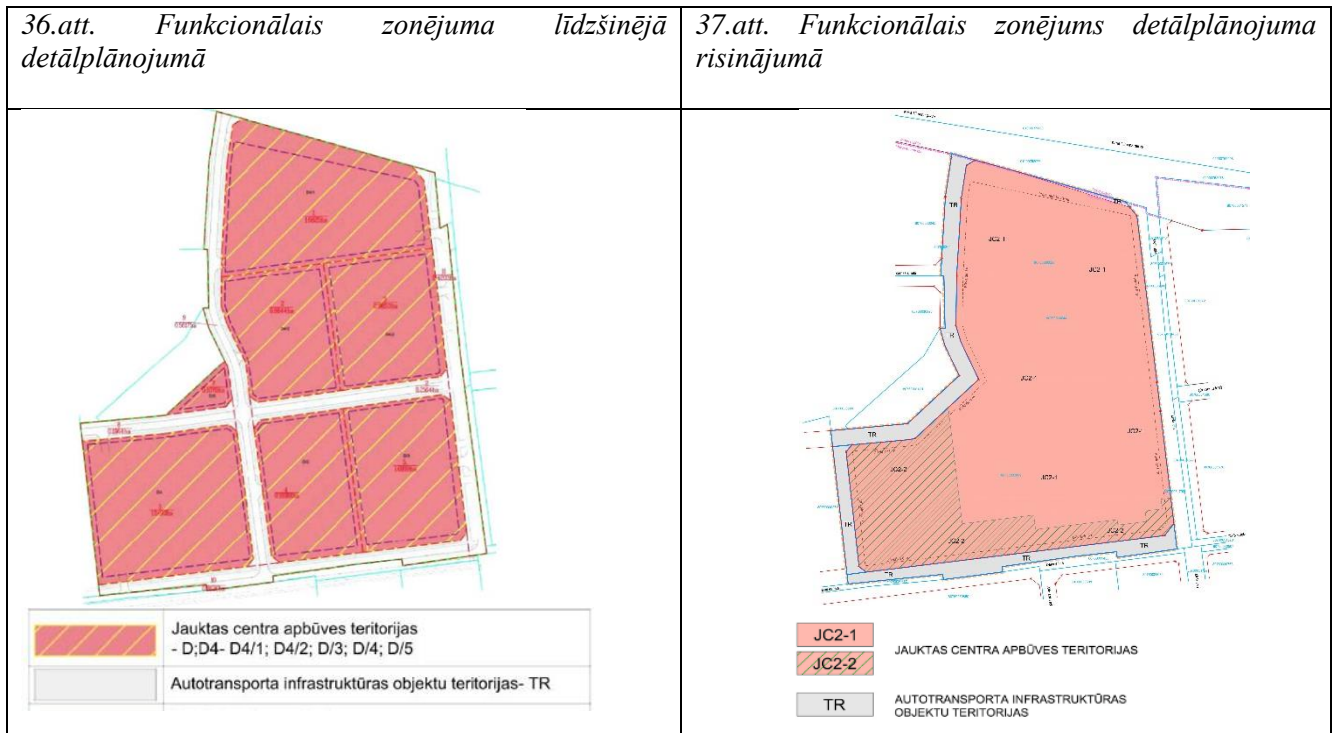


35. attēls. *Veloinfrastruktūras risinājuma perspektīva*



## 2.4. Funkcionālais zonējums

Jaunā detālplānojuma risinājums ievēro teritorijas plānojumā definētās Jauktas centru apbūves teritorijas JC2 nosacījumus, precizējot atļauto izmantošanu spektru, to samazinot atbilstoši konkrētajai attīstības iecerei. Teritorijā JC 2 tiek izveidota viena zemes vienība, taču, pamatojoties uz pašvaldības speciālistu prasību, tiek norādītas divas apakšzonas: JC2-1 – teritorija plānotā tirdzniecības centra un tam nepieciešamo autostāvvietu izvietojšanai, JC2-2 – teritorija, kuru prioritāri paredz apstādījumiem u.c. publiskai labiekārtotai ārtelpai.



Apbūves parametrus (blīvumu, brīvās teritorijas rādītāju un labiekārtotās publiskās ārtelpas un apstādījumu īpatsvaru) attiecina uz visu zemes vienības Nr. 1 platību kopā, JC2-1 un JC2-2 savstarpējās robežas būvprojektēšanas stadijā var tikt precizētas, bet nesamazinot apakšzonas JC2-2 platību/īpatsvaru un nodrošinot pārējo apbūves parametru (blīvums, brīvā teritorija, apstādījumu un labiekārtotās publiskās ārtelpas un īpatsvars nodrošinājums) ievērošanu zemes vienībā. Teritorijas daļas, kas iekļaujas ielas sarkanajā līnijās (zemes vienības nr. 2., 3., 4. ir nodalītas ielu izbūves vajadzībām, kurās noteikts atbilstošais Autotransporta infrastruktūras objektu teritoriju TR funkcionālajā zonējums

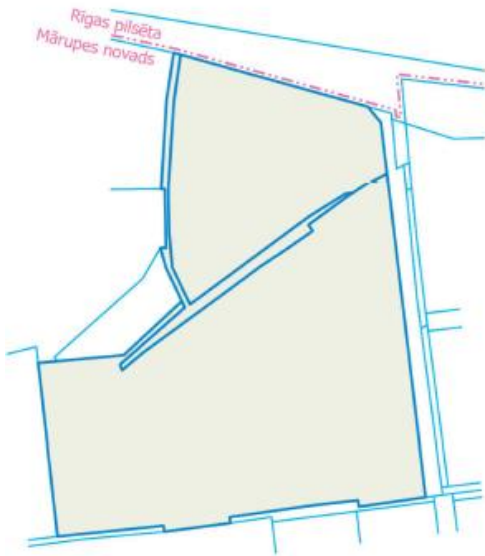
*Detalizēti nosacījumi iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.*

## 2.5. Zemes robežu pārkārtošana

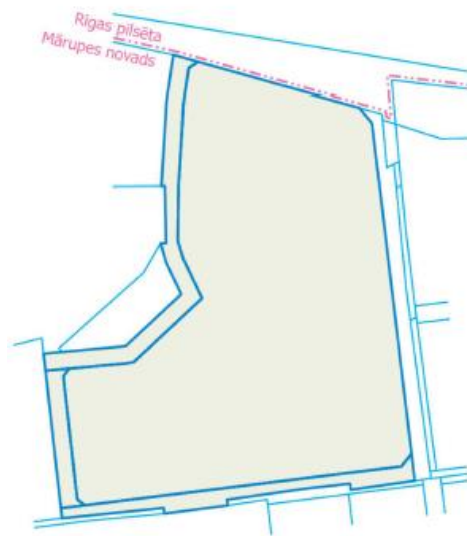
Zemes robežu pārkārtošanu un zemes vienību veidošanu veic atbilstoši grafiskās daļas kartei “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”. Ielas izdala atsevišķās zemes vienībās. Jaunveidotajai zemes vienībai piešķir adresi atbilstoši Mārupes novadā pieņemtajai adresācijas sistēmai. Ņemot vērā zemes vienību apvienošanu, ieteicamā adrese – Lielā iela 2. Jaunveidojamajai ielai gar attīstāmās teritorijas rietumu robežu priekšlikums piešķirt Kalmju ielas nosaukumu.

Plānotie NĪLM katrai plānotajai zemes vienībai iekļauti grafiskās daļas kartē “Zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājums”.

38.attēls. Esošā zemes vienību struktūra



39.attēls. Plānotā zemes vienību struktūra



## 2.6.Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas un citu teritorijas izmantošanas apgrūtinājumi katrai jaunveidojamajai zemes vienībai ir norādītas grafiskās daļas kartē “Zemes vienību robežu pārkārtošana”, aizsargjoslu uzskaitījums, ietverot informāciju par to konkrētajām konkrētajām platībām – Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Detālplānojuma teritorijā, zemes vienībā Nr. 1, pie Kārļa Ulmaņa gatves, nodrošina piekļuvi esošajām centralizētās sadzīves kanalizācijas spiediena dzēšanas skatakām un ievēro tai pienākošo maģistrālo sadzīves kanalizācijas tīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosacījumus. Apgrūtinājumu reģistrē zemesgrāmatā līdz teritorijas apbūves uzsākšanai.

Teritorijas D daļā, uz robežas ar Daibes ielas sarkano līniju, paralēli tai, atrodas virszemes 20kv EPL. 20 kV EPL ir AS “Sadales tīkls” piederošā infrastruktūra. Detālplānojuma risinājums iekļauj gaisvada līnijas pārkārtošanu pazemes kabelī, Daibes ielas plānotajā šķērsprofilā rezervējot tam nepieciešamo kabeļu zonu. Risinājums konkretizējams JC2 teritorijas apbūves projekta un Daibes ielas pārbūves būvprojektu ietvaros, pieprasot un saņemot AS “Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Līdz līnijas pārkārtošanai ievēro ekspluatācijas aizsargjoslu ap elektrisko gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kV un aizsargjoslu nosacījumus.

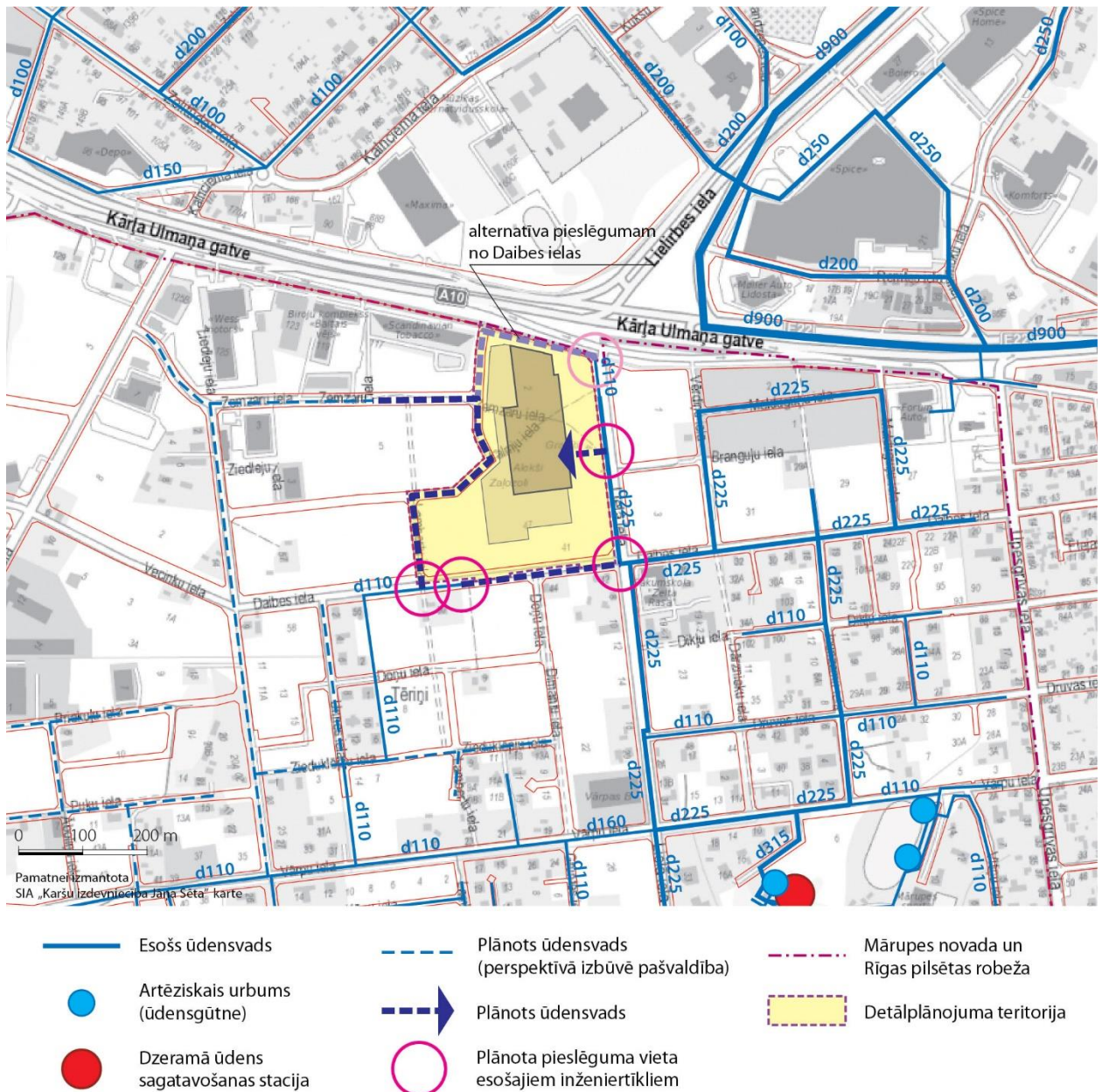
Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem. Pēc inženierbūvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ieraksta zemesgrāmatās.

## 2.7. Inženiertehniskā apgāde

### 2.7.1. Ūdensapgāde

Ūdensapgādi objekta darbības vajadzībām plānots nodrošināt no centralizētā tīkla. Tuvākie izbūvētie centralizētās ūdensapgādes tīkli ir pieejami Lielajā ielā (d225) un Daibes ielā (d50) Sacilpojuma nodrošināšanai izbūvējams savienojums Daibes ielā. Iespējamās pieslēguma vietas un izbūvējamo tīklu trašu vietas norādītas 40.attēlā orientējoši, mēroga 1: 1000 noteiktībā – grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikācijas”, precizējams būvprojektā. Nepieciešamās jaudas objekta darbībai, tostarp risinājumu ūdensapgādes nodrošināšanai ugunsdzēsības vajadzībām, nosaka būvprojektā.

40. attēls. Ūdensapgādes principiālais risinājums



Saskaņā ar AS “Mārupes komunālie pakalpojumi” nosacījumiem DP izstrādei (05.12.2018.nosacījumi Nr. 2-6/619) turpmākajā detālplānojuma īstenošanā, būvprojektēšanā un izbūvē ievēro Latvijas būvnormatīvus (LBN), Latvijas valsts standartus un saistošu spēkā esošu normatīvo aktu prasības, izstrādājot konkrēto būvprojektu un to saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.



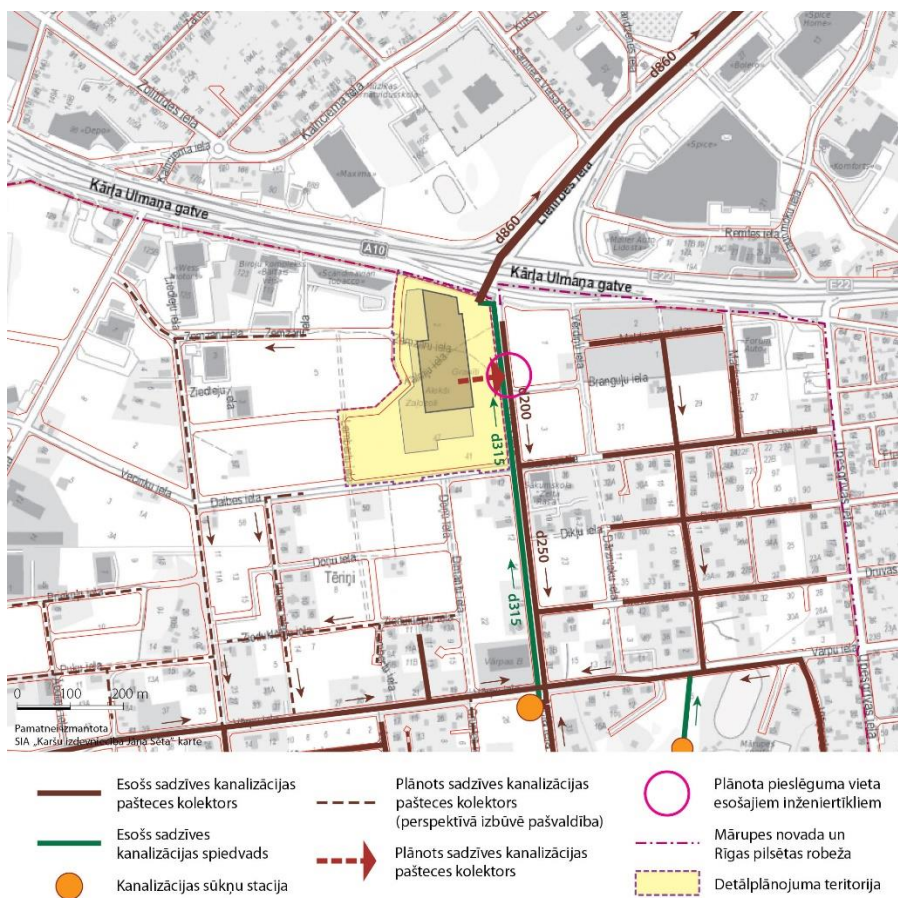
Izbūvējot jaunas ielas vai ierīkojot esošās ielās pazemes vai virszemes inženierkomunikācijas, ievēro Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" noteiktās prasības. Vietās, kur inženiertīklu izvietojumā nav iespējams ievērot minētā būvnormatīva 1. un 2. tabulā norādītos attālumus, inženiertīklus var izvietot zem ielas (ceļa) brauktuves, ievērojot ielas (ceļa) īpašnieka vai, ja tāda nav, – tiesiskā valdītāja noteiktās tehniskās prasības. Citi detalizētie AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" nosacījumi ir iekļauti Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu daļā.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi jānodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” prasībām. Ugunsdzēsības hidranti jāizvieto saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumu Nr.326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 155.punkta prasībām atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, nodrošinot, lai hidranti ir pieejami ugunsdzēsības un glābšanas dienestam. Ūdens ņemšanas vietas apzīmē ar norādījuma zīmēm saskaņā ar Latvijas Valsts standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkrašojums".

## 2.7.2. Sadzīves kanalizācija

Tuvākā AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" pieslēguma vieta pie sadzīves notekūdeņu maģistrālās kanalizācijas ir Lielā iela. Principiālais risinājums attēlots 41. attēlā, mēroga 1: 1000 noteiktībā – grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikācijas", precizējams būvprojektā. Centrālā kanalizācijas maģistrālā cauruļvada teknes atzīmes noskaidro projekta izstrādes posmā.

41. attēls. Sadzīves kanalizācijas principiālā shēma



Tālākai sadzīves kanalizācijas tīkla attīstībai citu teritoriju pieslēgšanai centralizētajam tīklam Daibes ielas pārbūves šķērsprofilā un teritorijas rietumu puses jaunbūvējamās ielas šķērsprofilā vieta tiek paredzēta. Tālākajā DP īstenošanā sadzīves kanalizācijas ūdeņu jomā ievēro vispārīgo normatīvo aktu prasības, t.sk. ūdensvada un kanalizācijas tīklu projektēšanā - LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" un LBN 223 - 15 "Kanalizācijas būves"; inženierkomunikācijas tīklu projektēšanā - Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008 - 14 "Inženiertīklu izvietojums", kā arī AS "Mārupes komunālie pakalpojumi" (05.12.2018.nosacījumi Nr. 2-6/619) un Veselības inspekcijas (16.11.2018. nosacījumi Nr.2.3.3-4/30969) nosacījumus. Nosacījumi iekļauti teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu daļā.

### **2.7.3. Meliorācija un lietusūdeņu kanalizācija**

Saskaņā ar ZMNI Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 15.11.2018. nosacījumiem Nr. Z/1-12/2356-e, pēc meliorācijas kadastra datiem daļa detālplānojuma teritorijas atrodas agrāk izbūvētā meliorācijas sistēmā: Rīgas raj. l/a „Mārupe” obj. Dimanti, šifrs 11538, 1962.gads. Par vēlāk veiktiem meliorācijas sistēmas pārbūves darbiem izpilddokumentācijas ZMNI rīcībā nav. Detālplānojuma izstrādes ietvaros veikta situācijas izpēte, apkopojot un izvērtējot sekojošus materiālus:

- 1) Detālplānojuma izstrādei izmantotais aktuālais topogrāfijas plāns M1: 500 (izstrādātājs SIA "Delta kompānija", uzmērījums reģistrēts ADTI datu bāzē 14.12.2018., rģ. Nr. 8076 TP 182220);
- 2) Apkārtnes teritorijas aktuālie topogrāfijas uzmērījumi (SIA "Mērniecības datu centrs" rīcībā esošā informācija uz 01.01.2019. /www.topografija.lv
- 3) www.melioracija.lv pieejamā informācija;
- 4) Līdzšinējie detālplānojuma teritorijai, ar to saistītai apkārtni izstrādātie meliorācijas sistēmu rekonstrukcijas un/vai pārkārtošanas projektu materiāli:
  - Detālplānojuma nekustamiem īpašumiem „Salmiņi” (kadastra Nr. 8076 003 0324), „Zaļozoli-1” (kadastra Nr. 8076 003 0047), „Zaļozoli-2” (kadastra Nr. 8076 003 0444), Daibes iela 47 (kadastra Nr. 8076 003 0697), „Ceļtekas” (kadastra Nr. 8076 003 0190), „Eži” (kadastra Nr. 8076 003 0191), „Rēķi” (kadastra Nr. 8076 003 0072), „Granīti” (kadastra Nr. 8076 003 0032), „Lāčudruvas” (kadastra Nr. 8076 003 0421), „Zaļozoli” (kadastra Nr. 8076 003 0320), „Aleksi” (kadastra Nr. 8076 003 0626) un Lielā iela 2 (kadastra Nr. 8076 003 0028), Mārupes novads izstrādes ietvaros sagatavotie projektu materiāli:
    - o "Tehniskais projekts Koplietošanas ūdensnotekas N-5 (ŪSIK kods 41312:24) rekonstrukcija posmā no Daibes ielas līdz Vārpu ielai Mārupes novadā" VAS „Meliorprojekts”, 2014.g.
    - o "Drenāžas pārkārtošanas skiču projekts", VAS „Meliorprojekts”, 2014.g.
  - Pārskata plāns un profilu materiāli ūdens novadīšanas trasei no "Hause of prince" noliktavu teritorijas /teritorija pie Kārļa Ulmaņa gatves Zemzaru ielas rajonā
- 5) Lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai materiāli (SIA "Metrum", 2016./2017.gads)
- 6) Mārupes novada pašvaldības izsniegtā informācija par pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 41321:05 apsekojumu (2016.g.)
- 8) Koplietošanas ūdensnotekas meliorācijas grāvja (ŪSIK kods 41321:24) posmā no detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas pie Daibes un plānotās Dimantu ielas pieslēguma līdz Vārpu ielai un Kantora ielas caurtekas apsekojums (fotofiksācijas, 2019.g.)

Izpētes ietvaros veikts prognozējamo lietus ūdeņu noteces aprēķins atbilstoši plānotās attīstības ieceres apbūves apjomam un sagatavots risinājuma priekšlikums meliorācijas sistēmu

pārkārtošanai un lietusūdeņu novadīšanai no attīstāmās teritorijas (skat. detalizēti sējumā "Pielikumi (izpētes) 5.pielikumā).

Ir secināms, ka maksimālais noteces apjoms (aprēķina caurplūdums ar  $B=0.7$  (l/sek) kolektora aprēķinam) vērtējams ~269 l/sek attiecībā no plānotā tirdzniecības centra apbūvei paredzētās zemes vienības platības (7.46ha), vai 322 l/sek attiecībā no noteces teritorijas platības, ietverot saistītās meliorācijas sistēmas (11,17 ha –robežas skat. 42.attēlā).

1.tabula. Aprēķina dati (noteces virsmu raksturojošā koeficienta Zmid aprēķins)

Teritorija	Seguma tips un aizņemtā platība (atbilstoši attīstības ieceres apbūves koncepcijai)			
	Jumti	Cietie segumi (asfalts, bruģētie segumi kopā)	Zāliens (zāle, apstādījumi u.tml.)	Kopā
Zmid noteces teritorija TC izbūvei paredzētās zemes vienības platībā (7,46 ha)	0.27	0.27 (0,15 bruģa segumiem)	0.05	0.20
Teritorija (m <sup>2</sup> )	33500	17383	23827	74658
%	44.80	23.28	31.92	100
Zmid noteces teritorijai, ietverot saistītās meliorācijas sistēmas (11,17 ha)	0,27	0.27 (0,15 bruģa segumiem)	0.05	0,15
Teritorija (m <sup>2</sup> )	33500	28400	49800	111700
%	29.99	25.42	44.58	100

\*Saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves"

2.tabula. Lietus ūdeņu noteces aprēķins

Aprēķina objekts atbilstoši DP teritorijas attīstības iecerei 2019.g.	Noteces platība (hektāri)	Virsmu raksturojošs koeficients (bez mērvienības)	Atkārtotā nas periods (gadi)	Parametrs A* (bez mērvienības)	Tecēšanas laiks līdz aprēķin a vietai, tr, (minūtes)*	Lietusūdeņu aprēķina caurplūdums Q kopējais* (l/sek)	Lietusūdeņu aprēķina caurplūdums lietus kanalizācijas ārējā inženiertīkla hidrauliskajam aprēķinam ar $B=0.7$ (l/sek)*
	F	Zmid	P	$A = q_{20} 20^n \left(1 + \frac{\lg P}{\lg m_\gamma}\right)^\gamma$		$q_\gamma = \frac{Z_{mid} A^{1.2} F}{t_\gamma^{1.2n-0.1}}$	q <sub>cal</sub>
Tirdzniecības centrs	7.46 (TC izbūvei paredzētās zemes vienības platība)	0.20	1	687.24	20	384.28	269.00
Tirdzniecības centrs	11.17 (noteces teritorijas platība, ietverot saistītās meliorācijas sistēmas <sup>19</sup> )	0.16	1	687.24	20	459.96	321.97

Aprēķinā izmantotas sekojošās parametru vērtības saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves":

$$n = 0.72$$

$$q_{20} = 79.5$$

$$m_\gamma = 118$$

$$\gamma = 1.54$$

<sup>19</sup> Skat. noteces aprēķina teritorijas kontūru 42.attēlā

Attīstības ieceres īstenošanas ietekmes prognozējamais īpatsvars meliorācijas sistēmās noslodzē (skat. detalizēti sējumā pielikumi (izpētes), 5.pielikumā “Meliorācijas situācijas un lietus ūdeņu novadīšanas iespēju izpēte”, 12.- 17.lpp.):

- Noteka 41312:24 pie Vārpu ielas (pik. 00/00) – 57% ,
- Noteka 41312:05 pie Vārpu un Lielās ielu krustojuma (starp pik. 10/00 un 11/00) – 8% ,
- Noteka 41312:05 krustojot Kantora ielu (starp pik 7/00 un 8/00) – 6%.

Risinājums apkārtnes kontekstā attēlots 42.attēlā, mēroga 1: 1000 noteiktībā integrēts grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikācijas”.

Meliorācijas drenāžas pārkārtošanai un lietus notekūdeņu savākšanai no detālplānojuma teritorijas ir paredzēts izbūvēt vienotu sistēmu. Lietusūdeņu novadīšanu no ielām ir paredzēts nodrošina novadot lietusūdeņus atklātās ievalkās un iesūcinot gruntī. Risinājumu precīzē būvprojektā, ņemot vērā apkārtējo teritoriju lietus ūdeņu novadīšanas risinājumu un infrastruktūras esamību, izmaksu aspektus. Novadot lietusūdeņus no transportlīdzekļu novietnēm tik nodrošināta to savākšana un attīrīšanu - izbūvējot uztvērējakas un filtrus (naftas produktu uztvērējus) atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Ārpus DP teritorijas ūdeņus ir paredzēts novadīt pārmantojot iepriekšējā detālplānojuma risinājumu – koplietošanas statusa ūdensnotekā /grāvī (ŪSIK kods 41312:24), nodrošinot nepieciešamos grāvja tīrīšanas un rekonstrukcijas pasākumus posmā no DP teritorijas D robežas - Daibes un plānotās Dimantu ielas krustojuma līdz Vārpu ielai. Papildus vēršama uzmanība uz konstatēto problemātiku pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas caurtekai zem Kantora ielas (posmā starp kas ir iebūvēta kļūdainās augstumatzīmēs (par augstu) un kļūdainā slīpumā (pārāk slīpi), radot problēmas ūdeņu novadīšanā pašreizējā situācijā. Tālākajā projektēšanas darbā izvērtējams piemērotākais problēmas risinājums – esošo caurteku pārbūvējot pareizās augstumatzīmēs, vai blakus esošajai iebūvējot papildus jauna caurteku pareizās augstumatzīmēs un pareizā slīpumā.

Iepriekšminētās koplietošanas ūdensnotekas ŪSIK kods 41312:24 tehniskie parametri, salīdzinot ar 2014.gada situāciju nav mainījušies, tāpēc grāvja tīrīšanai un rekonstrukcija ir izmantojami 2014.gada tehniskajā projektā paredzētie risinājumi, tos aktualizējot, ņemot vērā jaunā DP teritorijas attīstības ieceri un prognozējamo noteici.

Ņemot vērā prognozējamo noteces apjomu no attīstāmās teritorijas, apkārtnes apstākļus un Mārupes novada teritorijai kopumā raksturīgo problemātiku (līdzena teritorija/mazs kritums), galvenais akcents DP teritorijā liekams un risinājumiem, kas nodrošina kontrolētu/pakāpenisku ūdeņu novadīšanu-piemēram, zem autostāvvietu laukuma izbūvējot lielāka diametra pazemes LK kolektoru ar ūdeņu pagaidu uzkrāšanas funkciju, kas nodrošina iespējas ūdeņus savākt un tālāk novadīt kontrolētā /pakāpeniskā apjomā. Izvērtējami arī risinājumi, piemēram, lietusūdeņu uzkrāšanai otreizējai lietderīgai izmantošanu savām vajadzībām (piemēram, laistīšanai bezlietus periodā, ugunsdzēsības vajadzībām u.tml.), citi ilgtspējīgas lietusūdeņu apsaimniekošanas labas prakses piemēri un to pielietošanas iespējas detālplānojuma teritorijā.

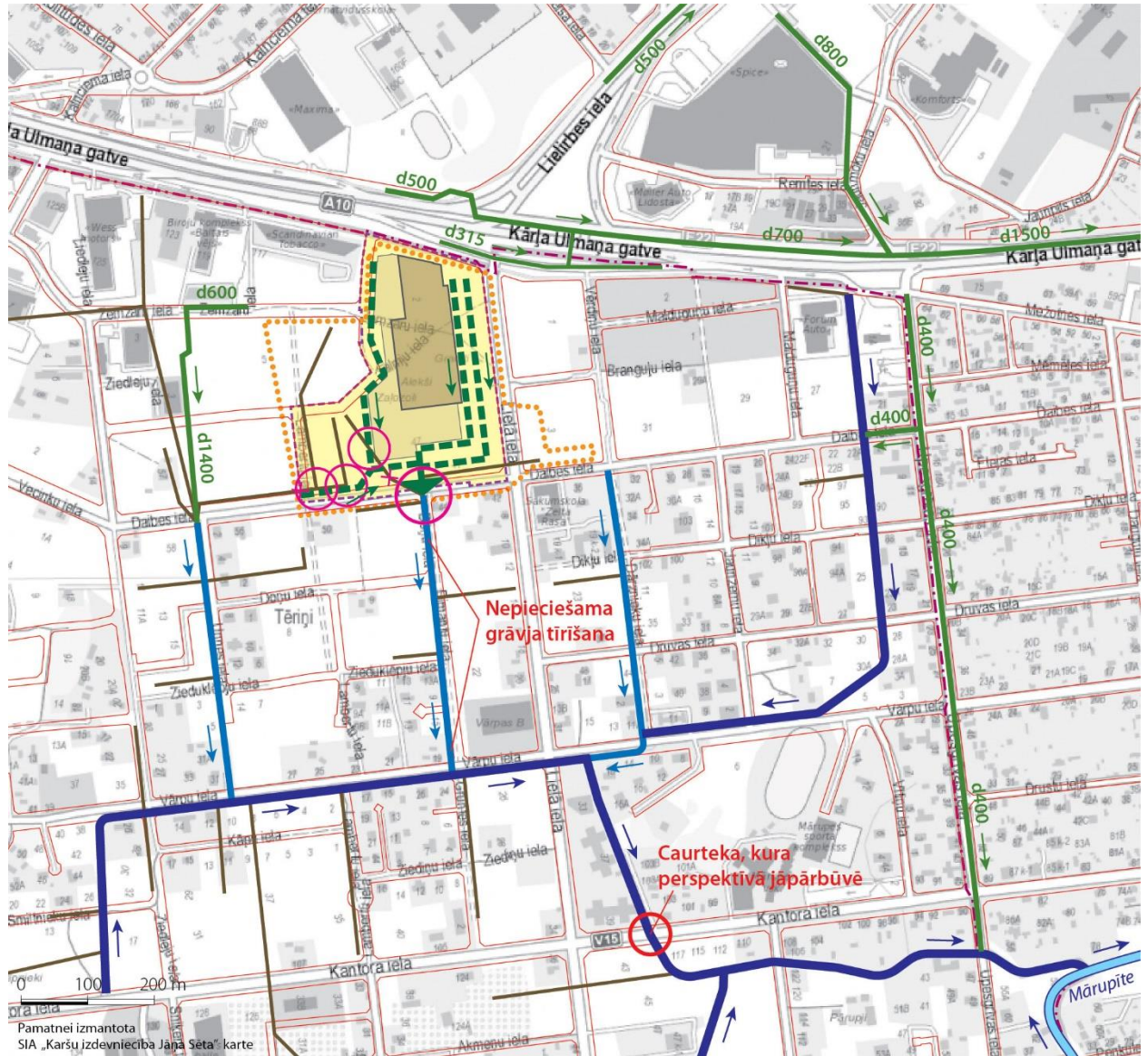
Tālākajā būvprojektēšanā ievēro normatīvos aktus:

- 2010. gada 14. janvārī pieņemtais Meliorācijas likums ;
- LR MK 16.09.2014. noteikumi Nr.550 „Hidrotehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi”;
- 2015.gada 30. jūnija MK noteikumi Nr.329 „Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 „Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”.
- Tālākā projektēšanā ņem vērā labas prakses pieredzi lietusūdeņu ilgtspējīgai apsaimniekošanai.

Citi ZMNI Zemgales reģiona meliorācijas nodaļas 15.11.2018. nosacījumiem Nr. Z/1-12/2356-e iekļauti TIAN.

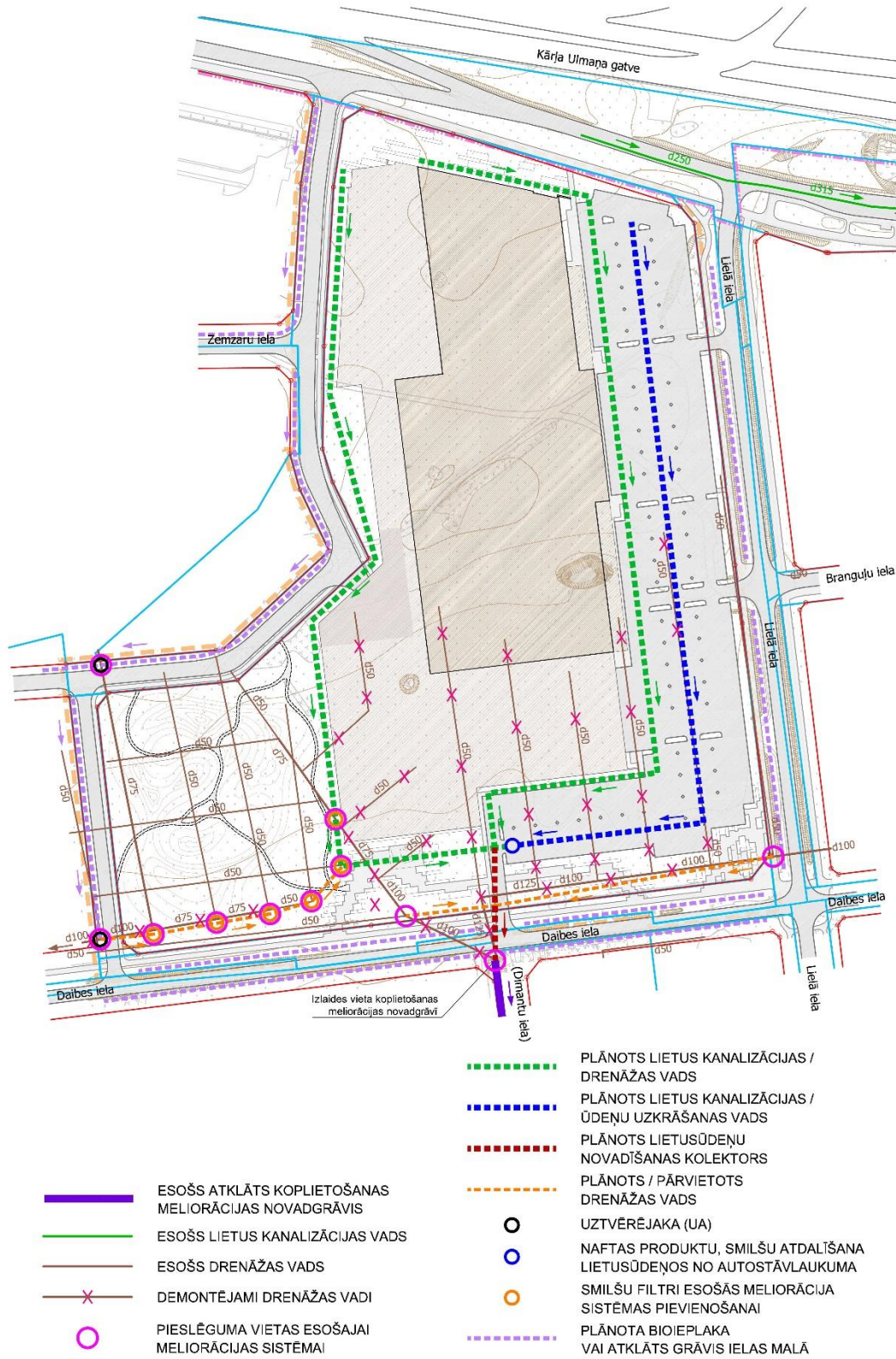
Detalizēts risinājums meliorācijas drenāžas pārkārtošanai un LK izbūvei izstrādā būvprojektā. Projektu izstrādās attiecīgas jomas sertificēts speciālists.

42.attēls. Meliorācijas un lietusūdeņu kanalizācijas principiālais risinājums



- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Esoša valsts nozīmes ūdensnoteka (Mārupīte) ar regulētu posmu            |  | Nozīmīgākie esošie drenu kolektori  |  | Plānotā noteces teritorijas robeža      |
|  | Esoša pašvaldības nozīmes ūdensnoteka – atklāts meliorācijas novadgrāvis |  | Esošs lietus kanalizācijas kolektors  |  | Mārupes novada un Rīgas pilsētas robeža |
|  | Esoša koplietošanas ūdensnoteka – atklāts meliorācijas novadgrāvis       |  | Plānotais paštesces lietus kanalizācijas/drenāžas/lietusūdeņu uzkrāšanas vads |  | Detālpārplānojuma teritorija            |
|   |  |  | Plānotā pieslēguma vieta esošajiem inženiertīkliem                            |   |   |

43.attēls. Meliorācijas un lietusūdeņu kanalizācijas principiālais risinājums (mēroga 1: 1000 noteiktībā ieintegrēts kartē “Inženierkomunikācijas”).



## 2.7.4. Elektroapgāde un apgaismojums

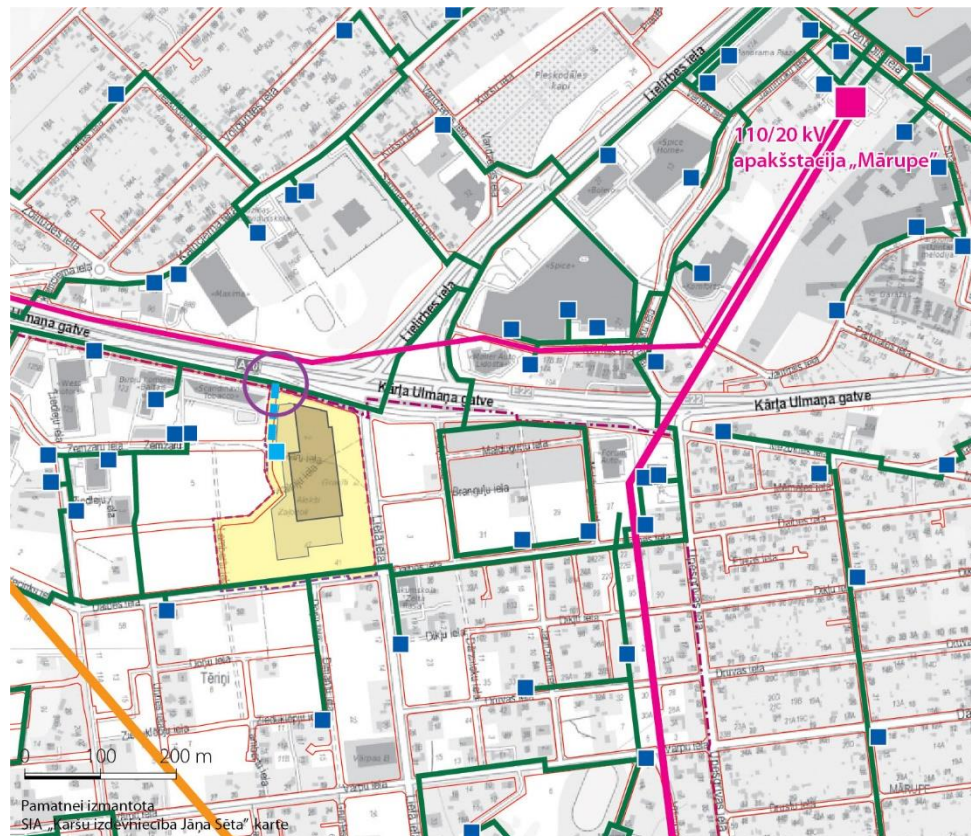
Esošā elektroapgādes infrastruktūras pieejamība un principiālais risinājums detālplānojuma teritorijas elektroapgādei attēlots tālāk pievienotajā 44. attēlā. DP risinājums mēroga 1: 1000 noteiktībā iekļauts grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikācijas". Pieslēgums objekta darbības nodrošināšanai paredzēts saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 19.11.2019. tehniskajiem noteikumiem Nr. 103880198 - no Kārļa Ulmaņa gatves puses un izbūvējot 20/04 transformatoru apakšstaciju teritorijas rietumu pusē (skat. 44. attēlu) un karti "Inženierkomunikācijas".

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei (21.11.2018.nosacījumi Nr. AT10-051316), turpmākajā būvprojektēšanā ņemamas vērā vispārīgo normatīvo aktu prasības:

- plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. tehnikai;
- ievēro īpašuma lietošanas tiesību ierobežojumus elektropārvades līniju aizsargjoslās, kas noteikti Aizsargjoslu likumā (īpaši 35. un 45. panta prasības);
- ievēro elektrotīklu ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3. un 8. – 11. punkts;
- projektēšanā ievēro Latvijas būvnormatīvu prasības;
- elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kuru saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi";
- ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, to pārņemšanu nodrošina atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS "Sadales tīkls" tehniskos noteikumus. Atbilstoši Energētikas likuma 23.panta 2.daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem;
- elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi";
- jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem";
- ievēro Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. panta prasības;
- veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Apgaismojumu ir paredzēts nodrošināt iekļaujošo ielu sarkano līniju koridoros vai starp sarkano līniju un būvlaidi (skat. grafiskās daļas lapu "Šķērsprofili" un karti "Inženierkomunikācijas"). Teritorijas iekškvartālā - konkretizēts būvprojektā, atbilstoši objekta funkcijai un teritorijas labiekārtojuma risinājuma. Pieslēgumam vietas esošajam apgaismojuma tīklam orientējoši norādītas kartē "Inženierkomunikācijas", precizējamās būvprojektā atbilstoši atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem.

44.attēls. Principiālais elektroapgādes risinājums



- |   |  |
|---|--|
|  Esoša 330 kV gaisvadu elektropārvades līnija              |  Plānota 20 kV pazemes elektropārvades līnija      |
|  Esoša 110 kV gaisvadu vai pazemes elektropārvades līnija  |  Plānota 20/0,4 kV transformatoru apakšstacija      |
|  Esoša 110/20 kV apakšstacija                              |  Plānota pieslēguma vieta esošajiem inženiertīkliem |
|  Esoša 6-20 kV gaisvadu vai pazemes elektropārvades līnija |  Mārupes novada un Rīgas pilsētas robeža           |
|  Esoša 20(10)/0,4 kV transformatoru apakšstacija           |  Detālplānojuma teritorija                         |

## 2.7.5. Gāzes apgāde

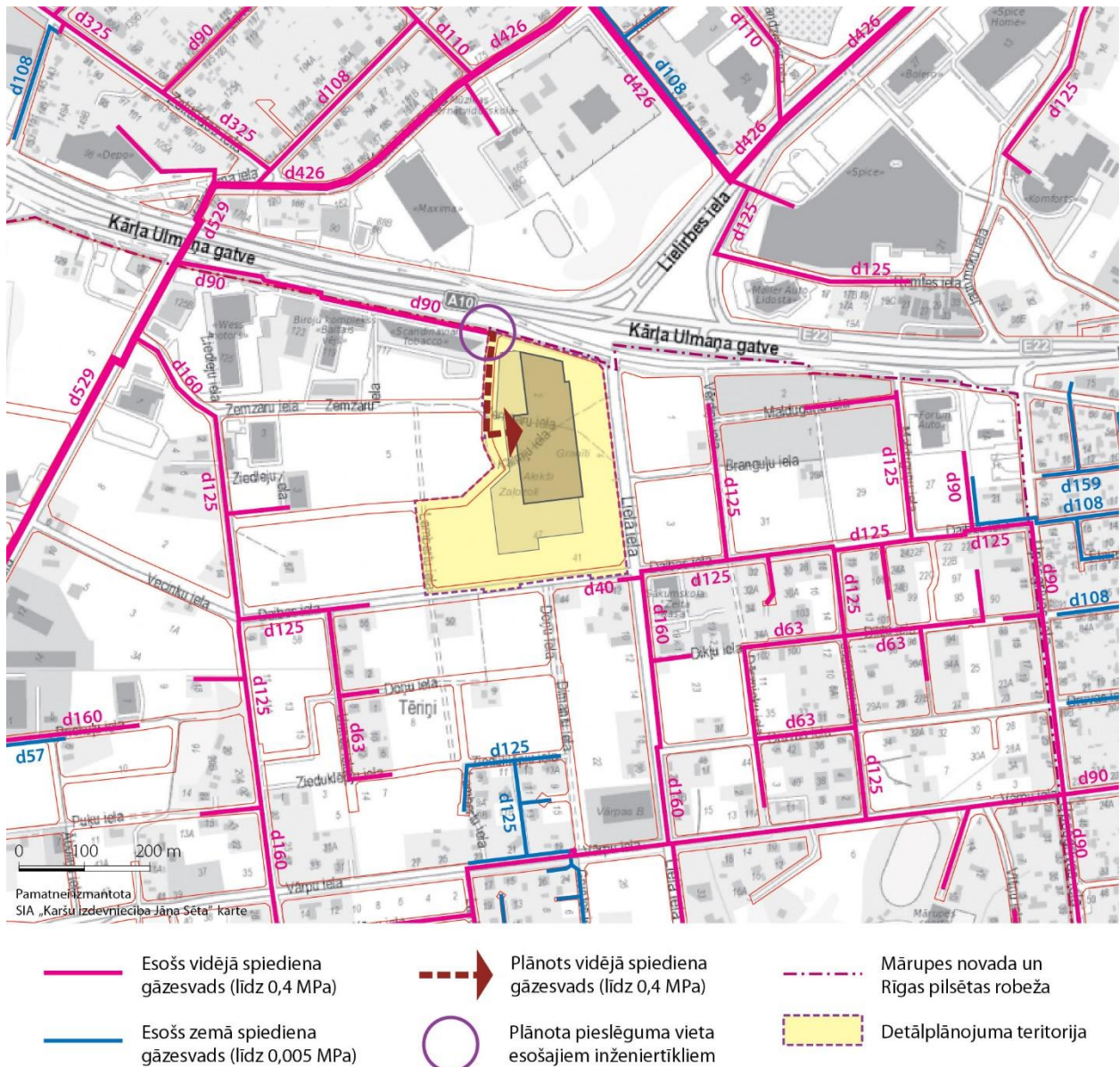
Esošā gāzes apgādes infrastruktūras pieejamība DP teritorijā un orientējošās pieslēguma vietas attēlotas 45.attēlā. Saskaņā ar AS “Gaso” 15.11.2018.nosacījumiem Nr.15.1-2/4188, tiek paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0.4 MPa novietne projektējamās ielas sarkanajās līnijās ar pieslēguma iespēju. Risinājums mēroga 1: 1000 noteiktībā iekļauts grafiskās daļas kartē “Inženierkomunikācijas”.

Tālākajā būvprojektēšanā ievēro Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības.



Būvprojekta izstrādei tiks pieprasīti atsevišķi tehniskie noteikumi, risinājums saskaņots Sabiedrības gāzapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā.

45.attēls. Gāzes apgādes principiālais risinājums (risinājuma mēroga 1: 1000 noteiktībā) iekļauts grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikācijas".



## 2.7.6. Sakari

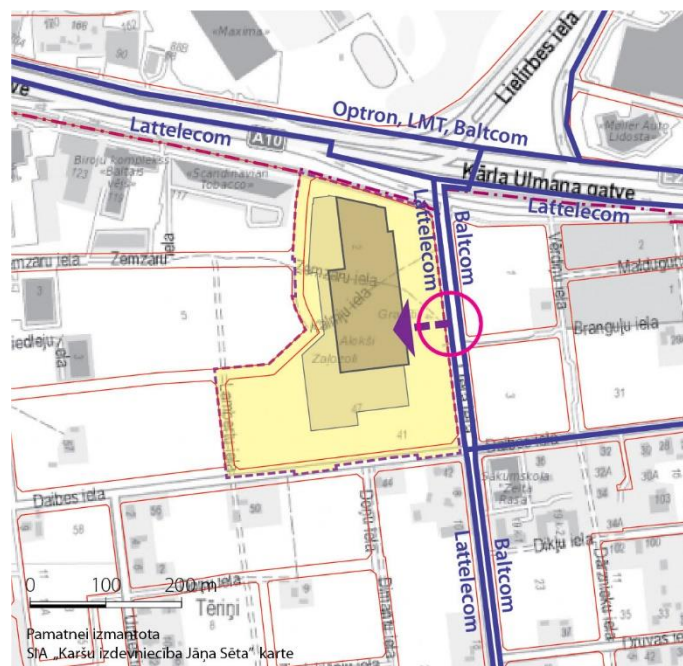
Esošās sakara infrastruktūras tīklu izvietojums un orientējoša pieslēguma vieta attēlota 46.attēlā. Risinājums mēroga 1: 1000 noteiktībā iekļauts grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikācijas".

Detālplānojuma izstrādē ņemti vērā "Lattelecom" 08.03.2019. nosacījumi Nr. PN-29773.

Risinājums precizējams būvprojektā, pieprasot atsevišķus tehniskos noteikumus un būvprojektu saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ievērojot sekojošus vispārīgos nosacījumus:

- tehniskā projekta risinājums tiks izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā materiāla, atbilstoši LR Aizsargjoslu likumam un LR Elektronisko sakaru likuma prasībām, ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta Noteikumus Nr. 574 par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”,
- projektējot piebraucamos ceļus, projektējamās kabeļu kanalizācijas akas tiks paredzētas atrodas ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm,
- projektēt un būvēt elektronisko sakaru tīklu atļauts tikai elektronisko sakaru jomā sertificētajām speciālistiem. Informācija par būvspeciālistiem ir publiski pieejama būvkomersantu reģistrā bezmaksas elektroniskā veidā.
- kabeļu kanalizācijas pievada trases un pieslēgums esošajam tīklam Lielajā ielā tiks saskaņots projektēšanas gaitā.

46. attēls. Sakaru infrastruktūras principiālā shēma



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Esoša sakaru kabeļu kanalizācija                   |  | Mārupes novada un Rīgas pilsētas robeža |
|  | Plānota sakaru kabeļu kanalizācija                 |  | Detālpārplānojuma teritorija            |
|  | Plānota pieslēguma vieta esošajiem inženiertīkliem |  |   |

### III. Ziņojums par detālplānojuma atbilstību pašvaldības teritorijas plānojuma prasībām

Saskaņā ar 2013. gada 18. jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojuma 2014. -2026. gadam, attīstāmā teritorija - nekustamie īpašumi Lielā iela 4, Lielā iela 2 un I-128 Kalmju iela, atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā, tās apakšzonā JC2, kas noteikta Lielās ielas un Kārļa Ulmaņa gatves krustojuma apkārtnē. Ielu sarkano līniju robežās noteiktās teritorijas iekļautas Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR) zonējumā (skat. sadaļu “Plānošanas konteksts”). Jaunā detālplānojuma risinājums ievēro un nosaka attīstāmajai teritorijai JC2 zonu, atšķirībā no iepriekšēja detālplānojuma, attīstības ieceres īstenošanai teritorijā tiek izveidota viena konsolidētā zemes vienība (skat. iepriekš 2.4. sadaļu “Funkcionālais zonējums” un 2.5. sadaļu “Zemes robežu pārkārtošana”). Atļautās izmantošanas skat. sadaļā “Funkcionālais zonējums”. Zemes vienību daļa plānoto ielu sarkanajās līnijās noteikta attiecīgi Autotransporta infrastruktūras objektu teritorijas (TR) zonējumā un tajā ievēroti attiecīgie TR zonas nosacījumi.

Detālplānojumā ievēroti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktie pamatapbūves parametri JC2 funkcionālajā zonā:

- maksimāli pieļaujamais apbūves blīvums – 50%,
- minimālā brīvā teritorija – 30 %,
- maksimālais apbūves augstums – 5 stāvi (17,5 m).
- publiski pieejama labiekārtota apzaļumota teritorija - ne mazāk par 30%

Detālplānojuma risinājums kopumā:

- 1) atbilst LR normatīvajiem tiesību aktiem,
- 2) nav pretrunā Teritorijas attīstības plānošanas likumā definētajiem principiem,
- 3) iekļaujas Mārupes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2013. – 2026.gada telpiskajā perspektīvā un sekmēs attīstības vadlīniju darījumu vides un satiksmes infrastruktūras attīstības jomā īstenošanai:
  - „*Ulmaņa gatves tuvumā izvietojamie objekti ir uzskatāmi par Mārupes novada kā uzņēmējdarbībai draudzīga novada vizītkarti*”,
  - „*Kā maģistrāla iela, kas kalpos par galveno sasaistes elementu ar Rīgu, ir veidojama Lielā iela ar atbilstošu infrastruktūras aprīkojumu*”,
  - „*Veicināt tirdzniecības un darījumu teritorijas izveidošanu K.Ulmaņa gatves tuvumā*”,
  - „*Nodrošināt sasaisti starptautiskā, nacionālā un reģionālā līmenī, īpaši akcentējot sasaisti ar Rīgas pilsētu*”,
  - „*Radīt drošus un kvalitatīvus savienojumus ar Rīgu, veicot esošo savienojumu rekonstrukciju un jaunu izveidi (Lielās ielas un Kārļa Ulmaņa gatves krustojums, pievienojums Vienības gatvei), lai nodrošinātu transporta plūsmas caurlaidību*”,
- 4) iekļaujas Ulmaņa gatves apkārtnes iedibinātajam izmantošanas un apbūves raksturam – brīvstāvošu tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, orientēta uz maģistrālās ielas raksturu,
- 5) efektīvi izmantos līdzšinējā laikā ilgstoši neizmantotu teritoriju,
- 6) papildinās un dažādos pakalpojumu piedāvājumu un pieejamību ne tikai Mārupes novada, bet arī plašākas apkārtnes iedzīvotājiem,

- 7) nepasliktinās blakus esošo teritoriju vides kvalitāti, nekonfliktēs ar apkārtējo NĪ attīstības iecerēm, ko apliecina, piemēram, attīstītāja „Vastint Latvia” , t/c Spice u.c. apkārtējo teritoriju attīstītāju konceptuāls atbalsts kopīgu interešu jautājumu risināšanā,
- 8) neietekmē īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un objektus, kultūrvēsturisko objektu un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu novada teritorijā,
- 9) nepastāv attīstību ieceres īstenošanu izslēdzoši ierobežojumi inženiertehniskās apgādes (elektroapgāde, ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija, siltumapgāde, lietusūdeņu savākšana un novadīšana u.tml.) nodrošināšanai,
- 10) detālplānojuma īstenošanai ir būtiski pozitīva sociāli ekonomiskā ietekme:
  - paredzamie ieguldījumi infrastruktūrā: >1, 2 milj. EUR , t.sk. ~1,5 km piebraucamo ceļu, ielu izbūve/rekonstrukcija, ieguldījumi publiskās ārtelpas izveidē;
  - darba vietas Mārupes novadā : ~350
  - nodokļu ienākumi pašvaldības budžetā: >430 000 EUR/gadā, t.sk. 2/3 iedz. ienākuma nodoklis,
- 11) sekmēs publiskās infrastruktūras attīstību Mārupes novadā, tostarp Mārupes un Rīgas pašvaldību teritoriju sasaistes uzlabošanā, atbalstot pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanu<sup>20</sup> (jautājumu par savienojuma izveidi/satiksmes drošības uzlabojumiem starp Rīgu un Mārupi (Kārļa Ulmaņa gatves, Lielirbes, Lielās ielas savienojuma īstenošana iespēja, saistītās pārbūves Ulmaņa gatvē un Upesgrīvas ielas krustojumā) virzība risinājuma izstrādē un saskaņošana ar Rīgas pašvaldības institūcijām - četru attīstītāju kopīgas intereses publiskās infrastruktūras uzlabošanā).

Detālplānojuma realizācijas kārtība ir iekļauta Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu noslēdzošajā apakšnodaļā.

Detālplānojuma īstenošanu veic izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju un veicot būvniecību, atbilstoši šī detālplānojuma prasībām, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un saskaņā ar Administratīvo līgumu par detālplānojuma īstenošanu.

---

<sup>20</sup> Likums par pašvaldībām: "...

2) gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana...

10) sekmēt saimniecisko darbību attiecīgajā administratīvajā teritorijā, rūpēties par bezdarba samazināšanu..

19) organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus;"