

II daļa

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojums nekustamam īpašumam Mārupes novadā, „Purvazīles-1” (kadastra Nr.80760030148) un „Veģēni” (kadastra Nr.80760031271) izstrādāts 2013.gadā, saskaņā ar Mārupes novada Domes 29.08.2012 sēdes lēmumā Nr.2(protohols Nr.14, pielikums Nr.2) apstiprināto darba uzdevumu NR.2012/04 (darba uzdevums detālplānojuma izstrādāšanai Mārupes novada saimniecībām „Purvazīles-1”(kadastra Nr.80760030148) un „Veģēni” (kadastra Nr.80760031271), atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 06.10.2009 MK noteikumiem Nr.1148 ”Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, Mārupes pagasta teritorijas plānojuma grozījumiem, kas apstiprināti 2003.gada 10.septembrī, institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojumā ietilpst:

I daļa „Pievienotie dokumenti”

II daļa „Paskaidrojuma raksts”, ietverot teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, teritorijas izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus, teritorijas turpmākās izmantošanas mērķus, risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

III daļa „Grafiskā daļa”, daļa izstrādāta uz 2012.gadā sagatavotā topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, detālplānojuma risinājumi sagatavoti izdruku un elektroniskā (MicroStation) formātā.

IV daļa „Detalizēti teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai(atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

V daļa „Pārskats par detālplānojuma izstrādi”

Teritorija plānota Darījumu un komerciāla rakstura apbūvei (Noliktava ar saldētavu un ofisu).

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir precizēt tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, kur primārais zemes izmantošanas veids ir darījumu un komerciāla rakstura apbūve un paredzēt zemes gabalos komplekso apbūvi un ielu sarkanās līnijas.

Teritorijas pašreizējā izmantošana

Saskaņā ar 2003.gada 10.septembrī apstiprināto Mārupes pagasta teritorijas plānojuma 2002.-2014.gadam un 2009.gada 20.maija apstiprinātā Mārupes pagasta teritorijas plānojuma 2002.-2014.gada grozījumiem plānojamā teritorija atrodas **mazsaimniecību teritorijā**. (skat. Grafiskā daļa. Detālplānojuma teritorija. Mārupes novada teritorijas plānojuma kontekstā).

Teritorijas atļautā izmantošana ir:

- lauksaimnieciskā darbība;
- dārzenkopība, sakņkopība (leceks, siltumnīca);
- dārzkopība, augļkopība;
- kokaudzētava;
- zivju audzētava, dīķsaimniecība;
- lauksaimniecības produkcijas pārstrādes uzņēmums, kokapstrādes darbnīca vai uzņēmums.

Šo teritoriju var izmantot arī **darījumu un komerciāla rakstura apbūvei**, ja to paredz detālplānojums pie pašvaldības vai valsts 1. un 2. šķiras autoceļiem:

- viesu nams;
- birojs;
- tirdzniecības noliktava.

Teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorija atrodas 8 km no Rīgas centra, 1,6 km no Rīgas lidostas galvenās ēkas un 0,3 km no Stīpnieku ceļa. Detālplānojuma zemes gabalus veido kādreizējās lauksaimniecības zemes – aramzemes, kuru atbilstoša apsaimniekošana vairs nenotiek (skat. teritorijas fotogrāfijas).

Teritorija robežojas ar pašvaldības ceļiem C15 un C16.

Teritorija nav apbūvēta un izņemot esošo meliorācijas sistēmu, nav aprīkota ne ar kādiem inženiertīkliem.

Teritorijas attīstības nosacījumi

Lai teritoriju varētu izmantot darījumu un komerciāla rakstura apbūvei, detālplānojums paredz nodrošināt teritoriju (atbilstoši izdotiem tehniskiem noteikumiem) ar visiem nepieciešamiem inženiertīkliem: ūdensvads, saimnieciskā kanalizācija, lietus kanalizācija, elektrotīkli, gāzes vads, sakaru tīkli, kā arī esošo meliorācijas sistēmu rekonstrukciju.

Teritorijas attīstībā ņemta vērā aizsargjosla gar ceļu C15 un C16 – 30m platumā. Ar citām aizsargjoslām un servitūtiem zemes gabali nav apgrūtināti.

Teritorijas attīstības mērķis

Teritorijas attīstības mērķis ir veikt biroja un noliktavas ēkas projektēšanu un izbūvi. Atbilstoši apbūves priekšlikumiem plānotais apbūves blīvums nepārsniedz 30% un minimālā brīvā teritoriju ir ne mazāk kā 30%.

Ēka paredzēta vienā apjomā. Noliktavas daļa -1.stāvs un ofisa daļa – 2.stāvi.

Teritorijā paredzēts laukums kravas automašīnu manevrēšanai un vieglo automašīnu novietošanai. Pārējā teritorijas daļā paredzēta apzaļumošana ar zālienu ierīkošanu un dekoratīvo koku stādījumu.

Pie ceļa pieguļošo zemes gabala robežu paraudzēts atdalīt ar daļēji necaurspīdīgu žogu 1,8m augstumā. Sāna un aizmugurējās robežas paredzēts atdalīt no kaimiņiem ar 1,8m augstu caurspīdīgu žogu.

Inženierkomunikācijas – situācija un risinājumu pamatojums

Dotajā brīdī attīstības teritorija nav nodrošināta ar inženierkomunikācijām. Atbilstoši saņemtiem tehniskiem noteikumiem plānojas projektēšana un izbūve:

Elektroapgāde

Saņemti tehniskie noteikumi Nr. 112325123 un Nr.112321127 no AS "Sadales tīkls".

Pamatojoties uz šiem tehniskiem noteikumiem tiek izstrādāts tehniskais projekts ārējai elektroapgādei, kas paredz pieslēgšanu pie esošās transformatoru apakšstacijas nr. TP 7491.

(skat. Grafisko daļu –Elektroapgādes shēma)

Ūdensapgāde un fekālā kanalizācija

Saņemti tehniskie noteikumi Nr.115 no AS „Mārupes komunālie pakalpojumi”. Ņemot vērā esošo situāciju objekta apgāde ar ūdeni un kanalizāciju paredzēta divos etapos.

1. etaps – zemes gabala robežās ierīkot ūdensapgādei dziļurbumu ar aizsargjoslu R10m (kas neskar blakus esošo kaimiņu zemes) un kanalizācijas sistēmu risināt ar hermētisku izsmejamo rezervuāru ierīkošanu (skat. Grafisko daļu – Ūdensapgādes shēma. Saimnieciskās kanalizācijas shēma).

2. etaps- ūdensapgāde un kanalizācijas pieslēgums plānojas pie centrālās notekūdeņu kanalizācijas un ūdensvadam, kuru paredz plānotais projekts ”Ūdenssaimniecības pakalpojumu attīstība Mārupē.”

Lietus ūdens kanalizācija

Lietus ūdens kolektora blakus attīstošai teritorijai nav un perspektīvā nav paredzēts.

Lietus ūdeni no vieglo automašīnu stāvvietas un kravas automašīnu manevrēšanas laukuma paredzēts attīrīt smilšu uztvērējā un naftas produktu separātā. Lietus ūdens no jumta neattīrās. Tālāk lietus ūdens plūsmas nokļūst infiltrācijas tunelī.

Lai nodrošinātu galīgo ūdens novadi no zemes gabala, atbilstoši izdotiem Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību ”Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” tehniskiem noteikumiem Nr.564z no 18.09.2012, paredzēta esošo meliorācijas sistēmu rekonstrukcija (skat. Grafisko daļu Drenāžas shēma).

Gāzes apgāde

Atbilstoši AS „Latvijas gāze” izdotiem tehniskiem noteikumiem Nr.27.4-2/3274, perspektīvā biroja un noliktavu ēku paredzēts pieslēgt pie esošiem gāzesvada tīkliem, kas atrodas uz Stīpnieku ceļa (skat. Grafisko daļu – Gāzesvada shēma)

Sakari

Atbilstoši SIA „Lattelecom” izdotiem tehniskiem noteikumiem Nr.37.6-2/2216/2630 paredzēt kabeļu kanalizāciju projektēšanu no biroju un noliktavas ēkas līdz esošai kabeļu kanalizācijas akai Stīpnieku ceļā 34A (skat. Grafisko daļu – Sakaru apgādes shēma).

Siltumapgāde

1.etapā, pirms perspektīvā sadales gāzesvada izbūves, pa ceļu C15, objekta siltumapgāde tiek risināta ar granulū katla uzstādīšanu (kopēja jauda aptuveni 170 kw).

Transporta risinājums

Lai nodrošinātu piebraukšanu apbūvējamai teritorijai, tiek paredzēts izstrādāt projektu un izbūvēt ceļu C15 un C16 (skat. Grafisko daļu – Ielu un ceļu profilu shēma).

Atkritumu apsaimniekošana

Plānotais objekts neparedz ražošanu. Sadzīves atkritumu savākšanai paredzēta slēgta nojume. Eksploatācijas gaitā ēkas apsaimniekotājs noslēdz līgumu ar sadzīves cieto atkritumu apsaimniekošanas organizāciju.

Trokšņu piesārņojums

Detālplānojuma teritorijas apbūvei tiks ņemti vērā esošie MK noteikumi par akustiskā trokšņa normatīviem publisko un dzīvojamo ēku telpās.

Izstrādājot konkrētas ēkas būvprojektu tiks paredzēti pasākumi, kas nepieļaus normās noteikto pieļaujamā trokšņa līmeņa pārsniegšanu visā ēku eksploatācijas laikā.