

PROJEKTĒTĀJS:

SIA "MOOTA"
REG. NR. 40203017586

PASŪTĪTĀJS:

SIA ELERONS SM

OBJEKTS:

Detālplānojums nekustamo īpašumu
"Mežmaļi", kadastra Nr.80760120107, un
īpašuma ar kadastra Nr.80760120526 Mārupē,
Mārupes novadā, teritorijai

STADIJA:

DETĀLPLĀNOJUMS,
1. REDAKCIJA

VALDES LOCEKLIS

MĀRCIS MISTRIS

ĪPAŠNIEKI

SIA "ELERONS SM"

D. E.

A.K.

Rīga 2021

Saturs

Paskaidrojuma raksts	3.lpp
Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam	6.lpp
Grafiskā daļa	
Apgrūtinājumu un atļautās izmantošanas plāns,	7.lpp
Komunikāciju plāns	8.lpp
Zemes ierīcības plāns	9.lpp
Elektroapgādes, Sakaru un Gāzes apgādes pieslēgumu shēma	10.lpp
Topogrāfiskais plāns	11.lpp
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi	11.lpp
Detālplānojuma īstenošanas kārtība	18.lpp
Lēmums par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu	21.lpp
Darba uzdevums	26.lpp
Līgums par detālplānojuma izstrādi	35.lpp
Īpašuma tiesību apliecinājošie dokumenti	38.lpp
Publiskās apspriešanas materiāli	45.lpp
Institūciju nosacījumi detālplānojuma izstrādei	52.lpp

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums īpašumu "Mežmaļi", kadastra Nr. 80760120107 un īpašuma ar kadastra Nr. 80760120526, Mārupē, Mārupes novadā teritorijai ar izstrādāts pamatojoties uz īpašnieku pasūtījumu, Mārupes novada domes lēmumiem:

- 2020.gada 4.augusta lēmumu, sēdes protokols Nr.15, lēmums Nr.20, "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nekustamo īpašumu "Mežmaļi", kadastra Nr.80760120107, un īpašuma ar kadastra Nr.80760120526, Mārupē, Mārupes novadā, teritorijai".

Projekts izstrādāts uz SIA "M un M risinājumi" 2020.gada 16.oktobrī izstrādāto topogrāfisko plānu mērogā 1:500.

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Detālplānojuma teritorijas īpašnieki ir SIA "Elerons SM" (īpašums 80760120526 un 80760120107), D. E. (īpašums 80760120107) un A. K. (īpašums 80760120107). Esošā teritorija kopā aizņem 1,64 ha, kurā atrodas lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ēkām un pagalmiem.

Plānojamā teritorija atrodas Mārupes ciema teritorijā. Teritorija neatrodas aizsargājamā teritorijā. Teritorija patreiz tiek izmantota lauksaimniecībā un kā viensētas teritorija.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas esošas komunikācijas – apgaismes un elektrības kabeļi, ūdensvads un paštesces sadzīves kanalizācijas vads.

Īpašuma "Mežmaļi" z.v. 80760120107 ēkas ar kad.apz. 80760120107001, 80760120107005 un 80760120107006 realizējot detālplānojumu paredzēts nojaukt, ka arī demontēt pie dzīvojamās ēkas pienākošo gaisvadu elektrolīniju. Zemes vienībā 80760120107 esošo dīķi paredzēts aizbērt.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI:

Saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu, zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- Savrupmāju apbūves teritorijas DzS.
- Retinātas savrupmāju apbūves teritorijas DzS1.
- Autotransporta infrastruktūras teritorijas TR.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta savrupmāju apbūve. Detālplānojums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu, nosakot nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus, plānotās apbūves izvietojumu, ceļu/ielu izvietojumu un savienošanu ar Rožu un Mazo Mežmaļu ielu, kā arī komunikāciju nodrošināšanu īpašumam.

Detālplānojums paredz izveidot 8 apbūves gabalus un divas ielas teritorijas – tiek izdalīta plānotā iela un Rožu ielas sarkanā līnija. Plānotā iela paredzēta savienojoša ar Rožu ielu, Mazo Mežmaļu ielu un aiz grāvja esošo īpašumu "Mežciems" (z.v. kad.apz. 80760120126), likvidējot strupceļu Mazās Mežmaļu ielas galā pie detālplānojuma teritorijas, to savienojot ar Rožu ielu un savienojot plānoto ielu ar plānoto ielu īpašumā "Mežciems" (saskaņā ar Mārupes novada sarkano līniju lokālplānojumu).



Esošo un projektētās ielu teritorijas.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS:

Saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorija atrodas Mārupes ciemā, savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) un Retinātas savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1). Esošā teritorija tiek sadalīta, kā arī tiek noteikti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, perspektīvās apbūves izvietojumus un ielu teritorija. Detālplānojuma izstrādē izvērtēti blakus teritoriju detālplānojumi:

- “Mežmaļi 1” 2015.gads – teritorija atrodas blakus detālplānojuma teritorijai, ņemts vērā ielu izvietojums (Mazā Mežmaļu iela), veidojot caurbraucamu ielu (Savienots ar Rožu ielu un blakus esošo teritoriju,

Detālplānojuma izstrādē ņemts vērā ielu sarkano līniju lokālplānojums, kas apstiprināts Mārupes novada Domē 2017.gada 30.augustā, lēmums Nr.8 (prot.Nr.4) “Par lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai, apstiprināšanu un saistošo noteikumu „Lokālplānojuma Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai, Teritorijas izmantošanas

un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” apstiprināšanu”. Ar minēto lēmumu pieņemti saistošie noteikumi Nr. 24/2017.“ Detālplānojumā plānotā iela veidota caurbraucama – savienota Rožu iela ar Mazo Mežmaļu ielu un zemes vienību 80760120126.

Detālplānojums paredz teritorijas sadali astoņos apbūves gabalos, un divās ielas teritorijās. Atbilstoši atļautajai izmantošanai, paredzēta savrupmāju un dvīņu māju apbūve. Plānotā zemes vienība Nr.6 izvietota uz DzS un DzS1 robežas, apbūves parametri noteikti, par pamatu ņemot DzS1 teritorijā atļauto (zemes gabala lielums un atļautā izmantošana). Ielu kopēja teritorija veido 17,7 % no detālplānojuma teritorijas.

Katram jaunveidojamam īpašumam ir paredzēta piekļūšana izmantojot plānoto ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijā paredzēts nodrošināt elektrības, centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas, sakaru tīklu un gāzes vada pieslēgumus. Visiem komunikāciju tīkliem un ielām pirms būvniecības izstrādājami būvprojekti. Izvērtējot zemes gabala reljefu, teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (virsmas izlīdzināšana, uzbēršana u.c.) nav nepieciešama.

Transporta infrastruktūras risinājums:

Detālplānojumā paredzēts šķērsojums esošajam veloceliņam gar Rožu ielu, to paredzot esošās īpašuma “Mežmaļi” pieslēguma Rožu ielai vietā. Veicot ielas būvprojekta izstrādi, jāparedz satiksmes drošības risinājumi ar ceļa zīmēm un/vai ātruma ierobežojošo valni un risinājumi esošā dīķa aizbēršanai, kura vietā paredzēta iela un komunikāciju izvietošana. Plānotās Rasas ielas sarkano līniju platums 12m, ielas kategorija EV – piekļūšanas un uzturēšanās iela. Ielas paredzētas ar cieto segumu (asfalts vai bruģis), ietvi un ielas apgaismojumu. Ielas apgaismojumu paredzēts izbūvēt reizē ar ietvi. Pie z.v. 80760120126 plānotā grāvja šķērsojuma, paredzēts apgriešanās laukums (12x12), kas likvidējams pēc grāvja šķērsojuma un savienojošās ielas izbūves šajā zemes vienībā. Grāvja šķērsojums (caurteka) projektējama un izbūvējama reizē ar ielas projektēšanu/būvniecību īpašumā “Mežciems” (z.v. kad.apz. 80760120126).

Ielu krustojumu savstarpējie attālumi – plānotais Rasas ielas/Rožu ielas krustojuma attālums līdz Mežmaļu ielas/Rožu ielas krustojumam – 86 metri, Mazās Mežmaļu ielas/plānotās Rasas ielas krustojuma attālums līdz plānotais ielas/Rožu ielas krustojumam – 113 metri. Plānotās ielas un blakus zemes vienības 80760120534 perspektīvās ielas savienojuma attālums ar Rožu ielu – 60m.

4. Inženierkomunikāciju tehniskais nodrošinājums

4.1 Elektroapgāde

Īpašuma teritorijā atrodas gaisvadu elektrolīnija, kas pieslēgta esošajai “Mežmaļu” ēkai. Šīs ēkas izmantošana turpmāk nav plānota, to paredzēts nojaukt un demontēt gaisvadu elektrolīniju veicot detālplānojuma realizāciju.

Detālplānojums paredz jaunu pazemes elektrolīniju un ielu apgaismojuma izbūvi. Pēc elektrotīklu izbūves, elektrotīklu aizsargjoslu teritorijās jāievēro Aizsargjoslu likumā, MK noteikumu Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" ietvertās prasības, īpaši MK noteikumu Nr.982 – 3.punktā noteiktais (Ekspluatācijas aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem) un 8. – 11. punktos (Vides un cilvēku aizsardzības prasības) noteiktās prasības, un citos normatīvajos aktos noteiktie aprobežojumi elektrotīklu aizsargjoslās. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, pazemes elektrokabelim nosakāma 1m aizsargjosla uz katru pusi no kabeļa ass līnijas.

Apbūves izvietošana elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā nav paredzēta. Elektroapgādes komunikācijas izvietotas ielu sarkano līniju teritorijā, lai nodrošinātu apkalpojošo dienestu brīvu piekļuvi jebkurā laikā.

Detālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā pie Rožu ielas (Rožu/Pakaviņu ielas krustojums) atrodas esošs transformators, no kura iespējams nodrošināt elektroapgādi. Apbūves izvietošana elektrolīniju aizsargjoslu teritorijā nav paredzēta. Elektroapgādes komunikācijas izvietotas ielu sarkano līniju teritorijā, lai nodrošinātu apkalpojošo dienestu brīvu piekļuvi jebkurā laikā.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar likumu "Enerģētikas likums" (īpaši panti Nr.19, 19¹, 23 un 24) un MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Atbilstoši A/S Sadales tīkls izdotajiem "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskie noteikumi Nr. 128515202", pievienojuma vieta norādīta pie apakšstacijas TP27406.

4.2. Telekomunikācijas, elektronisko sakaru tīkli

Tuvākās sakaru komunikācijas, pie kurām iespējams veidot pieslēgumu, atrodas uz Rožu ielas pretim adresei Rožu iela 35. Plānotās ielas sarkano līniju teritorija paredzēta vieta sakaru kabeļa izvietošanai. Sakaru tīkla izbūvei iepriekš izstrādājams būvprojekts. Sakaru tīkli un ēku iekšējie tīkli jāizbūvē saskaņā ar SIA "TET" tehniskajiem standartiem.

4.3. Ūdensapgāde

Ūdensapgādes pieslēguma vieta paredzēta no esošā d160 ūdensvada uz Rožu ielas un d63 uz Mazās Mežmaļu ielas, izbūvējot jaunus pieslēgumus atbilstoši Mārupes komunālo pakalpojumu izdotajiem nosacījumiem.

4.4. Kanalizācija

Kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta izbūvējot centralizētu kanalizācijas cauruļvadu sistēmu, veidojot pieslēgumu uz Rožu ielas vai Mazās Mežmaļu ielas esošajam sadzīves notekūdeņu kanalizācijas vadam. Projektēšana un sadzīves kanalizācijas cauruļvada izbūve detālpārplānojuma teritorijā veicama pirms apbūves uzsākšanas. Pieslēgšanās esošiem kanalizācijas tīkliem iespējama pie esošiem kanalizācijas cauruļvadiem Rožu ielā un Mazajā Mežmaļu ielā.

Virsūdeņu/lietusūdeņu novadīšanai no ielu teritorijas plānots izveidot lietus ūdens ievalkas.

4.5. Gāzes apgāde

Gāzes apgāde ir iespējama, veidojot jaunu pieslēgumu esošajam gāzes vadam ar spiedienu 0,4 Rožu ielā. Ielu sarkano līniju rajonā paredzēts izvietot gāzes vadu ar iespēju katram lietotājam izbūvēt tam pieslēgumu. Gāzes uzskaites skapītšus katram pieslēgumam izvietot pie ielas sarkanās līnijas (pie sētas ielas pusē), lai nodrošinātu apkalpojošo organizāciju brīvu piekļuvi jebkurā laikā. Izstrādājot detālpārplānojuma teritorijas gāzes apgādes tehnisko projektu, sadales gāzes vada novietni paredzēt atbilstoši A/S Gaso izdotiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

4.6. Meliorācija un virsūdeņu novadīšana

Detālpārplānojuma teritorija nav meliorēta ar slēgtajām drenāžas sistēmām. Teritorijā atrodas privātīpašumā esošs novadgrāvis – pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnoteka un susinātājgrāvis (meliorācijas kadastra objekts ŪSIK kods 3812223:27 un ŪSIK kods 3812223:198, atrodas ūdensnotekas Lielupe, ŪSIK kods 38:01, sateces baseinā), kuriem saskaņā ar Mārupes novada TIAN noteiktas aizsargjoslas - 5m (susinātājgrāvim) un 10m (pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekai). Virsūdeņu novadīšanai paredzēts izmantot esošos novadgrāvjus, gar ielu paredzēts izbūvēt lietus ūdens ievalku ar ievadu novadgrāvī.

Virsūdeņu novadīšanai no zemesgabaliem izmantojami esošie grāvji. Ēkām pa perimetru ierīkojama noslēgta drenāžas (DR) sistēma ar akām pie kurām var pieslēgt arī ēku stāvvadus tīrā lietus ūdens no jumtiem novadīšanai novadgrāvjos. Atļauta virsūdeņu iesūcināšana gruntī, tomēr tas nedrīkst pasliktināt blakus gabalu hidroloģisko situāciju.

Nav pieļaujamas darbības, kuru dēļ tiek traucēti koplietošanas ūdensnotekas un

pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnotekas hidroloģiskie režīmi. Plānojot meliorācijas sistēmu būvniecību, jāizņem tehniskie noteikumi ZMNĪ. Esošajos novadgrāvjos jāveic apauguma likvidācija (koki, krūmi), lai nākotnē neradītu ūdens noteces traucējumus un nodrošinātu virsūdeņu novadīšanas funkciju.

4.7. Atkritumu apsaimniekošana

Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu slēdzams līgums ar sertificētu atkritumu apsaimniekotāju par regulāru sadzīves atkritumu izvešanu. Būvniecības laikā radušies atkritumi nododami atkritumu apsaimniekotājam, kurš ir sertificēts attiecīgo atkritumu apsaimniekošanā. Nav pieļaujama būvgružu un sadzīves atkritumu uzkrāšana un uzglabāšana ilgāk par diviem mēnešiem. Visa veida atkritumi uzkrājami un uzglabājami tam piemērotos konteineros vai tvertnēs, kuras nav pakļautas laika apstākļu ietekmei, lai netiktu piesārņota apkārtējā vide.

4.8 Ziņojums par detālplānojuma atbilstību vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam

Saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojuma atļauto teritorijas izmantošanu, detālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā – DzS, Retinātas Savrupmāju apbūves teritorijā – DzS1 un autotransporta infrastruktūras teritorijā – TR. Detālplānojuma izstrādē ņemts vērā teritorijas plānojumā noteiktā atļautā izmantošana un paredzēta teritorijas izmantošana savrupmāju apbūvei, atsevišķās zemes vienībās izdalot plānoto ielu teritorijas. Detālplānojuma publiskās ārtelpas (ceļu) kopējā platība ir 0,2879 ha, kas no detālplānojuma kopējā platības (1.64 ha) veido 17.55%.

Sastādīja:

M.Mistris