

## **1. PASKAIDROJUMA RAKSTS**

## 1.1. Ievads

Teritorijas detālplānojums nekustamajam īpašumam Stīpnieku ceļš 5C, Mārupē, Mārupes novadā, (kadastra Nr. 8076 003 1940), izstrādāts pamatojoties uz Mārupes novada Domes 2017.gada 14.jūnija sēdes protokola Nr.9 lēmumu Nr.3.

Detālplānojuma projekts izstrādāts pēc īpašuma „Stīpnieku ceļš 5C” īpašnieka SIA „ARX Baltic” pasūtījuma, ņemot vērā 2017.gada 26.oktobra līgumu Nr. 3-29/1345 par detālplānojuma izstrādi un finansēšanu un saskaņā ar 2014.gada 14.oktobra LR MK noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

## 1.2. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma izstrādes teritorija ir nekustamā īpašuma Stīpnieku ceļš 5C, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760031940), teritorija, kuru ietver: valsts autoceļš V-15 Rīgas robeža – Silnieki – Puķulejas (Stīpnieku ceļš) - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un Stīpnieku ceļš 5B - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un Stīpnieku ceļš 5A - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un “Karllīši” - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un Mazā Briežu iela 9 - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un Mazā Briežu iela 7 - sauszemes robeža starp nekustamo īpašumu Stīpnieku ceļš 5C un Stīpnieku ceļš 7 (Ķirškalni). Detālplānojuma teritorija piekļaujas valsts autoceļam V-15 Rīgas robeža – Silnieki – Puķulejas (Stīpnieku ceļš).

Nekustamais īpašums „Stīpnieku ceļš 5C” sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8076 003 0140. Zemes vienības platība ir 0.8454 ha. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir 0600 - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

Zemes vienība robežojas ar valsts autoceļu V15, bet tai nav reģistrēta pieslēguma.

Detālplānojuma teritorija ir labiekārtota, reljefs ir līdzens. Dienvidrietumu stūrī atrodas pagaidu ugunsdzēsības dīķis un uzbērums no tā rakšanas. Austrumu daļā atrodas spice laistīšanai un pagaidu būves – pārvietojamie metāla konteineri un siltumnīca bez pamatiem, kuras tiks nojauktas dzīvojamo māju būvniecības stadijā.

Saskaņā ar 2013.gada 18.jūnijā apstiprināto Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam un Mārupes novada domes 30.08.2017 saistošiem noteikumiem Nr. 24/2017 „Lokālplānojuma „Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai” zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (**DzS**) un autotransporta infrastruktūras objektu teritorijā (**TR**). Zemes gabala ziemeļu daļā ir plānots ceļu savienojums, kas savienos esošo Meldriņu ielu ar Stīpnieku ceļu.

Zemes vienības esošie apgrūtinājumi ir:

7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija;

7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;

7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;

7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu;

7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;

7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona;

7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.

Likvidēta īpašumu šķērsojošā 20kV gaisvadu līnija, kurai reģistrēts apgrūtinājums apgrūtinājumu plānā, attiecīgi tas likvidējams.

### **1.3. Teritorijas attīstības nosacījumi**

Detālplānojuma teritoriju paredzēts sadalīt apbūves gabalos, izstrādāt perspektīvos autotransporta infrastruktūras risinājumus, kā arī veidot pieslēgumu valsts autoceļam V15 un paredzēt savienojumu ar Meldriņu ielu nākotnē.

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

Jaunveidojamās apbūves teritorijas jāpieslēdz centralizētajām inženierkomunikācijām, kuras plānots uzbūvēt līdz 2020.gadam. Kā pagaidu risinājums var izbūvēt normatīvo aktu prasībām atbilstošas vietējas ūdens ņemšanas vietas un vietējas notekūdeņu attīrīšanas ietaises. Atļauta urbtu aku ierīkošana atsevišķu objektu apgādei ar dzeramo ūdeni, ja ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni. Hermētiskas izsmeļamās akas iekšpagalmā izvietojamas tā, lai katru īpašumu būtu iespējams pieslēgt centrālajām komunikācijām un hermētiskos izsmeļamos rezervuārus likvidēt.

### **1.4. Teritorijas attīstības mērķi un uzdevumi**

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

Detālplānojuma izstrādes mērķis - veikt zemesgabala sadalīšanu apbūves gabalos, detalizēt teritorijas atļauto izmantošanu un apbūves parametrus, veidot vienotu ceļu tīklu un inženiertehnisko komunikāciju tīklus detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajās teritorijās, noteikt ielu sarkanās līnijas, kā arī veidot atbilstošas kategorijas pieslēgumu valsts autoceļam V15.

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi:

- izstrādāt risinājumus nekustāmā īpašuma sadalīšanai apbūves gabalos, nosakot detalizētus apbūves noteikumus detālplānojuma teritorijā katrai zemes vienībai, nodrošinot to atbilstību teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām un citu normatīvo aktu prasībām;
- izstrādāt perspektīvos transporta infrastruktūras risinājumus, lai nodrošinātu vienotu transporta tīklu teritorijā un sasaisti ar apkārtējām teritorijām,
- veidot pieslēgumu valsts autoceļam V-15 Rīgas robeža – Silnieki – Puķulejas (Stīpnieku ceļš), pamatojot pieslēguma kategoriju;
- veidot atzaru savienojumam ar Meldriņu ielu, lai perspektīvā veidot caurbraucamu ielu no Meldriņu ielas līdz valsts autoceļam V-15;
- paredzēt iespēju blīvu apstādījumu veidošanai gar Stīpnieku ceļu, lai mazinātu autotransporta radītā trokšņa ietekmi uz dzīvojamām teritorijām;
- izstrādāt visu nepieciešamo inženierkomunikāciju nodrošinājuma shēmas, noteikt ielu sarkanās līnijas un citus aprūtinājumus.

### **1.5. Detālplānojuma risinājums**

Detālplānojuma risinājumi veidoti pamatojoties uz Mārupes novada Domes izsniegto Darba uzdevumu, valsts institūciju nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, Mārupes novada teritorijas plānojumu 2014.-2026.gadam un 30.08.2017 Mārupes novada domē apstiprināto lokālplānojumu sarkano līniju precizēšanai Mārupes un Tīraines ciemos.

Kartogrāfiskais materiāls ir izstrādāts mērogā 1:500 uz SIA "Ģeometrs" (M. Kristaps, Sertifikāta nr.: AC000000002) 2017.gada 15.augusta uzmērīta un ar atbildīgajām institūcijām saskaņotā topogrāfiskā plāna.

Detālplānojuma projektā ir paredzēts sadalīt kopējo teritoriju piecas zemes vienībās, no kurām četras ir paredzētas savrupmāju apbūvei, bet viena ir paredzēta ielu infrastruktūras veidošanai.

Zemes gabaliem noteikti:

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

Risinot piekļūšanu katram zemes gabalam, plānojamā teritorijā tiek projektēta iela ar inženierkomunikāciju iespējamiem koridoriem. Valsts autoceļam V15 ir paredzēts II kategorijas pieslēgums, kad gada vidējā diennakts satiksmes intensitāte ceļa pievienojumā nepārsniedz 50 transportlīdzekļus.

Lai nākotnē nodrošinātu Meldriņu ielas savienojumu ar Stīpnieku ceļu, projektēta iela ir paredzēta līdz plānotai EV kategorijas ielai, kura apstiprināta Mārupes novada domes 30.08.2017 saistošie noteikumos Nr. 24/2017 „Lokālplānojuma „Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai, ietverot priekšlikumus atsevišķu zemes vienību funkcionālā zonējuma grozīšanai”. Rezultātā, plānota iela tiek paredzēta caurbraucama un tiek klasificēta kā vietējas nozīmes iela. Plānotas ielas kategorija – EV. Saskaņā ar lokālplānojumu, plānotas ielas platums sarkanajās līnijās – 9 metri.

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

Detālplānojumā ir paredzēts veidot blīvu apstādījumu joslu trokšņu mazināšanai uz dzīvojamām teritorijām gar Stīpnieku ceļu.

Detālplānojuma piegulošai teritorijai 17.03.2004 tika apstiprināts detālplānojums „Spocēni”. Tajā bija paredzēts sadalīt teritoriju 3 mazstāvu dzīvojamās un 1 jauktas dzīvojamo un darījumu teritorijās. Piekļūšana bija paredzēta no Meldriņu ielas pa ceļa servitūtu. Zeme sarkano līniju robežās netika izdalīta kā atsevišķa zemes vienība. Detālplānojums ir pilnīgi realizēts, ir uzbūvētas dzīvojamās mājas, uzbūvētam piekļūšanas ceļam ir piešķirts nosaukums – Mazā Brieža iela. „Stīpnieku ceļš 5C” nav iespējams pieslēgties pie šīs ielas un komunikācijām uz tās. Zemes lietošanas mērķi ir identiski abās teritorijās.

### **1.6. Teritorijas inženiertehniskā apgāde**

Detālplānojuma teritorijā izvietotas komunikācijas nav. Blakus teritorijās ir pazemes sakaru kanalizācija un elektroapgādes komunikācijas, kuru aizsargjoslas daļēji atrodas detālplānojuma teritorijā. Esošas komunikācijas ir paredzēts saglabāt vai pārnest projektētas ielas sarkanās līnijās. Jaunveidojamās komunikācijas ir izvietojamas ielu sarkanajās līnijās. Pie jaunveidojamām inženierkomunikācijām ir veicami pieslēgumi jaunveidojamām zemes vienībām, ka arī esošajiem nekustamiem īpašumiem, kas robežojas ar projektēto ielu.

**Ūdensapgāde.** Ūdensapgādes risinājumu shēma paredzēta detālplānojuma teritorijas nodrošināšanai ar centralizētas ūdensapgādes pakalpojumiem, ūdensvadu sacilpojot ar Meldriņu ielas ūdensvada maģistrāli.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izveidot perspektīvo ūdensvadu ielu sarkano līniju robežās saskaņā ar Mārupes komunālo pakalpojumu sniegtajiem nosacījumiem.

**Sadzīves kanalizācija.** Sadzīves kanalizācijas risinājumu shēmā paredz pašteses ceļa novadīt visus detālplānojuma teritorijas sadzīves notekūdeņus un ar pašteses kanalizācijas cauruļvadu pieslēgties pie Mārupes novada centrālās notekūdeņu sistēmas Meldriņu ielā.. Katru apbūves gabalu paredzēts pieslēgt centralizēto notekūdeņu kanalizācijas sistēmai.

Ja detālplānojuma realizācijas laikā notiks ūdenssaimniecības tīklu izbūves Stīpnieku ceļā, tad ir iespējams pieprasīt AS „Mārupes komunālie pakalpojumi” tehniskos noteikumus īpašuma pieslēgšanai pie Stīpnieku ceļa ūdenssaimniecības tīklam.

**Lietus ūdens savākšana.** Apbūves teritorijas lietus ūdens paredzēts infiltrēt augsnē.

Lietus ūdens savākšanai no piebraucama ceļa šķērsprofilā paredzēta segta lietus kanalizācija, kas ievadāma perspektīvajā lietus kanalizācijā. Perspektīvas blīvas apbūves risinājumos nav vēlama atklāta lietus ūdens savākšanas sistēma.

Kā pagaidu risinājums ir paredzēt lietus ūdeni no piebraucamā ceļa aizvadīt ar atvērta tipa novadsistēmu, ūdeni novadot uz apkārtējo teritoriju. Ūdens novadīšana paredzēta ar ceļa šķērskritumu un garenkritumu.

**Gāzes apgāde.** Detālplānojuma teritorijā nav izbūvētas gāzes apgādes komunikācijas.

Jaunveidojamās projektētas ielas sarkanajās līnijās paredzēta projektējama gāzes vada novietne atbilstoši valsts normatīvo aktu prasībām.

Katrai projektētajai zemes vienībai paredzēta iespēja pieslēgties pie sadales gāzesvada. Katram patērētajam gāzes spiediena regulēšanas -uzskaites iekārtas novietne ir izvietojama uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkanajām līnijām.

Izstrādājot tehniskos projektus katram objektam ir nepieciešams saņemt Tehniskos noteikumus konkrēta objekta gāzes apgādei.

**Elektroapgāde.** Detālplānojuma teritorijā neatrodas esošie AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti. Blakus detālplānojuma teritorijai atrodas vairāki elektroapgādes objekti: ziemeļaustrumu daļā projektētās ielas sarkanās līnijās atrodas 0.4kV gaisvadu elektrolīnija; Stīpnieku ceļa pretējā pusē sarkano līniju robežās - 0.4kV gaisvadu elektrolīnija; dienvidrietumu daļā atrodas 20/0.4kV transformatoru apakšstacija. Perspektīvais pieslēgums no šiem objektiem precizēt tālākās projektēšanas stadijās.

Detālplānojuma teritorijā elektroapgādei ir norādīta iespējama vieta jauna elektropārvades kabeļu līniju izbūvei projektētās ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts izvietot četras savrupmājas ar paredzamo jaudu ne lielāku par 32 A. Savrupmāju nodrošināšanai ar elektroapgādi ir veidojamas jauna 0,42kV elektropārvades kabeļu līnija un ievadsadalnes pie katras zemes vienības, kuras paredzēts novietot strupceļa sarkano līniju robežās.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Elektroapgādes objektu ekspluatācijas laikā ievērot normatīvos aktos noteiktas prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3., 8. – 11. punkts.

Enerģētikas likuma 19., 19<sup>1</sup>, 23. panti nosaka nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar energoapgādes komersantu objektu ierīkošanu, pārbūvi, atjaunošanu un ekspluatāciju.

Enerģētikas likuma 24.pants nosaka, ka energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

Apgaismes kabeļus ir paredzēts izbūvēt starp brauktuvi un sarkanām līnijām. Ielas apgaismojuma elementus, to tipu un jaudu iespējams precizēt tālākās projektēšanas stadijās.

**Elektronisko sakaru nodrošinājums.** Detālplānojuma teritorijā ir paredzēta vieta sakaru kabeļu kanalizācijai ar perspektīvo pieslēgumu SIA „Lattelecom” komunikācijām Stīpnieku ceļā. Katrai zemes vienībai ir paredzēts pievads ar sadales punktu projektētās ielas sarkanajās līnijās. Detālplānojuma pieguļošai teritorijai Stīpnieku ceļā 5B atrodas sakaru kabeļu kanalizācija. Pēc

detalizētu noteikumu saņemšanas būvprojekta izstrādes stadijā iespējama esošās sakaru kabeļu kanalizācijas pārvešana ielu sarkanajās līnijās un aizsargjoslas likvidēšana.

**Ugunsdzēsšanas dīķis** zaudēs savu funkciju pēc 2020.gada, kad Stīpnieku ceļā būs izbūvēts centralizētais ūdensvads un ierīkots ugunsdzēsšanas hidrants. Ir panākta mutiska vienošanās ar AIJU STABULNIECI par ūdens smelšanas servitūtu dzēšanu no Zemesgrāmatas pēc hidranta ierīkošanas. Tad dīķi ir paredzēti aizbērt.

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

### **1.7. Transporta organizācija**

Piebraukšanai detālplānojuma teritorijā ir paredzēt izveidot pieslēgumu valsts autoceļam V15 Rīgas robeža – Silnieki – Puķulejas (Stīpnieku ceļš). Ir veikts jauns ceļa pievienojuma izvērtējums un tehniski ekonomisks pamatojums (skatīt PĀRSKATU PAR DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDI 4.7. punktu). Detālplānojumā arī tika pievienots „Lokālplānojuma „Mārupes un Tīraines ciemu ielu tīkla un sarkano līniju precizēšanai” pieslēguma vērtējums un VAS „Latvijas valsts ceļi” atzinumi par lokālplānojumu (skatīt pielikumā).

Projektētā iela ir plānota, lai nodrošinātu ērtu un drošu piekļūšanu katrai jaunizveidotajai zemes vienībai un perspektīvai attīstībai blakus pieguļošiem zemes gabaliem. Projekta grafiskajos materiālos ir doti ielas profila risinājums ar sarkanām līnijām un inženiertehnisko komunikāciju izvietojumu.

Detālplānojumā tika paredzēts strupceļš ar apgriešanas laukums 12m x 12m.

Lai perspektīvā nodrošinātu savienojumu ar Meldriņu ielu tika paredzēta sarkano līniju koriģēšana.

### **1.8. Vides prasības**

Saskaņā ar Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 02.11.2017 nosacījumiem „Par izsniegto nosacījumu aktualizāciju īpašumam Stīpnieku ceļš 5C, Mārupē, Mārupes novadā” Nr.2-5/2787 tika pasūtīta biotopu ekspertīze, kuru veica sugu un biotopu eksperte Inga Straupe (sertifikāts Nr.022).

Atzinuma slēdzienā minēts, ka īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas, ka arī aizsargājamie biotopi izpētes teritorijā nav konstatēti, līdz ar to teritorijas sadalīšana un apbūve neradīs kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu ziņā.

Izstrādāja zemes ierīkotāja Marija Laganovska

Zemes īpašnieki:

SIA „ARX Baltic” - valdes loceklis Mārtiņš Šmalcs

Dinija Kavrusa