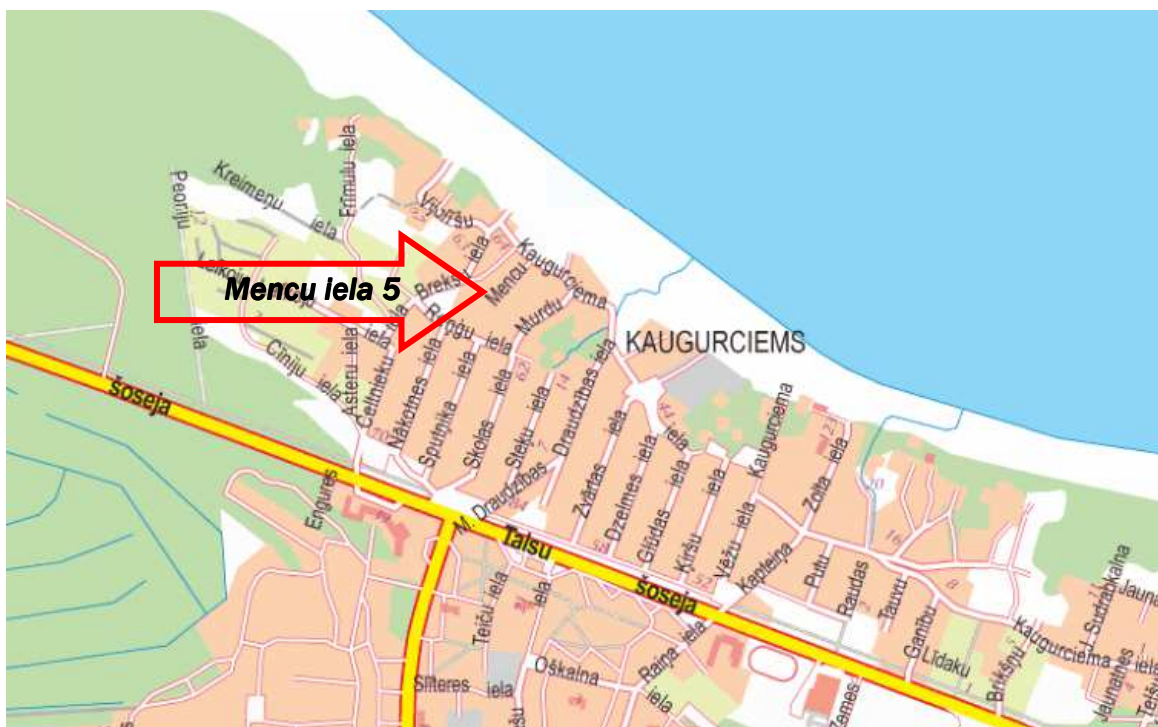


- Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 14.maija lēmumu Nr.342 (protokols Nr.9, 26.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Mencu ielā 5";

- Detālpārplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 12.07.2007. Saistošiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, izvērtējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas apstākļus, un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).



Detālplānojums izstrādāts uz 2009.gada martā izstrādāta inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- LR MK 06.10.2009. noteikumi Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”,
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Vides aizsardzības nodaļa, 01.07.2009., Nr.19-15/9;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un Būvniecības pārvaldes 12.06.2009., Nr.1.1-33/3148
- LR Vides ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 15.06.2009., Nr.5-8/2956;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, 16.06.2009., Nr.4.3.1-495;
- VA „Sabiedrības veselības aģentūra”, 25.06.2009. Nr.26.5-11/1028;
- AS “Sadales tīkls”, 31.08.2009., Nr. 30R2A0-07.02/2702;
- AS „Latvijas Gāze”, 10.07.2009., Nr. 27.4-2/2252;
- SIA “Lattelekom”, 09.06.2009., Nr. CS10-2-6/1/136;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, 15.06.2009., Nr. 5/4.-239;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 17.06.2009., Nr.1-3/14;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 17.06.2009., Nr.01-3.1/53;
- Valsts zemes dienests, 15.06.2009., Nr.15-13-LR/344;
- Valsts Meža dienests, Rīgas reģionālā virsmežniecība Babītes mežniecība, 12.06.2009., Nr.3-16/145;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (2012.gada 7.jūnijs, vides eksperts Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz topogrāfiskā plāna ar mēroga noteikumu 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

1.daļa. Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas attīstības mērķus un uzdevumus, pašreizējās izmantošanas aprakstu un turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

2.daļa. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves analīze”, „Ēku apjomu aprēķins”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

4.daļa. Pārskats par detālplānojuma izstrādi ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas, sabiedriskās apspriešanas norises

pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāja komentārus par to ievērtēšanu, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, ziņojumu par institūciju nosacījumu ievērošanu, ziņojumu par atbilstību Teritorijas plānojumam¹

5.daļa. Pielikums ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Detālplānojuma projekta mērķis ir izvērtēt zemesgabalā esošo apbūvi, nosakot tās rekonstrukcijas un legalizācijas priekšlikumus, detalizēt zemesgabala Jūrmalā, Mencu ielā 5 apbūves rādītājus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma uzdevums.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- plānotās apbūves zonas zemesgabalā;
- apbūves rādītājus, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (Būvnoteikumos) noteiktos rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

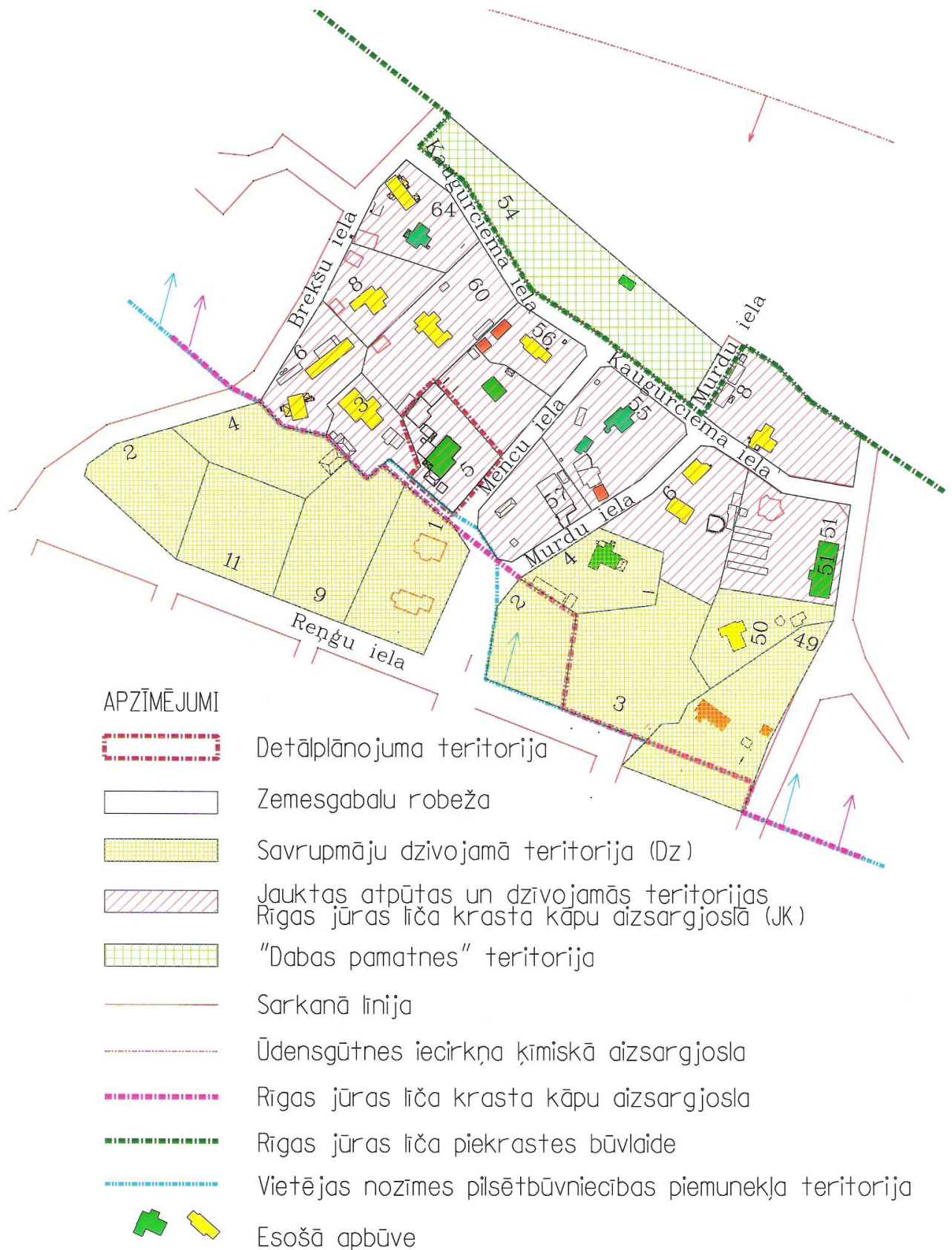
Zemesgabals Jūrmalā, Mencu ielā 5 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas Jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893, 1995.gada 27.jūlijā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam grozījumi līdz 2009.gadam ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija lēmumu un ir pieņemti Jūrmalas pilsētas domes Saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla. Saskaņā ar Ministru kabineta 06.10.2009. noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57.punktu detālplānojumu izstrādā jaunai būvniecībai Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā paredzētajās teritorijās.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi”, Zemesgabals Mencu ielā 5 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.



Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (**JK**), ir:

(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) atpūtas iestāde;
- 2) kultūras iestāde;
- 3) viesnīca;
- 4) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - kempings;
 - tūristu mītne;
 - ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 5) sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 6) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.

(2) Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca;

(3) Palīgizmantošana:

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 5) nojume;
- 6) apsardzes ēka;
- 7) publiskās tualetes ēka.

Atkarībā no zemesgabalu lieluma tiek pieļauti šādi maksimālie apbūves blīvuma un apbūves intensitātes lielumi, un tos nosaka detālplānojumā :

1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – maksimālais apbūves blīvums 20% un maksimālā apbūves intensitāte 60%.

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir 1201- 1800 m² – maksimālais apbūves blīvums 15% un maksimālā apbūves intensitāte 40%;

Atkarībā no zemesgabala lieluma tiek prasītas šādas minimālās brīvās zaļās teritorijas, kurās jā saglabā mežs un dabīgā zemsedze:

1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – nosaka detālplānojumā, bet ne mazāk kā 65%.

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir 1201- 1800 m² – minimālā brīvā zaļā teritorija 70 %;

MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

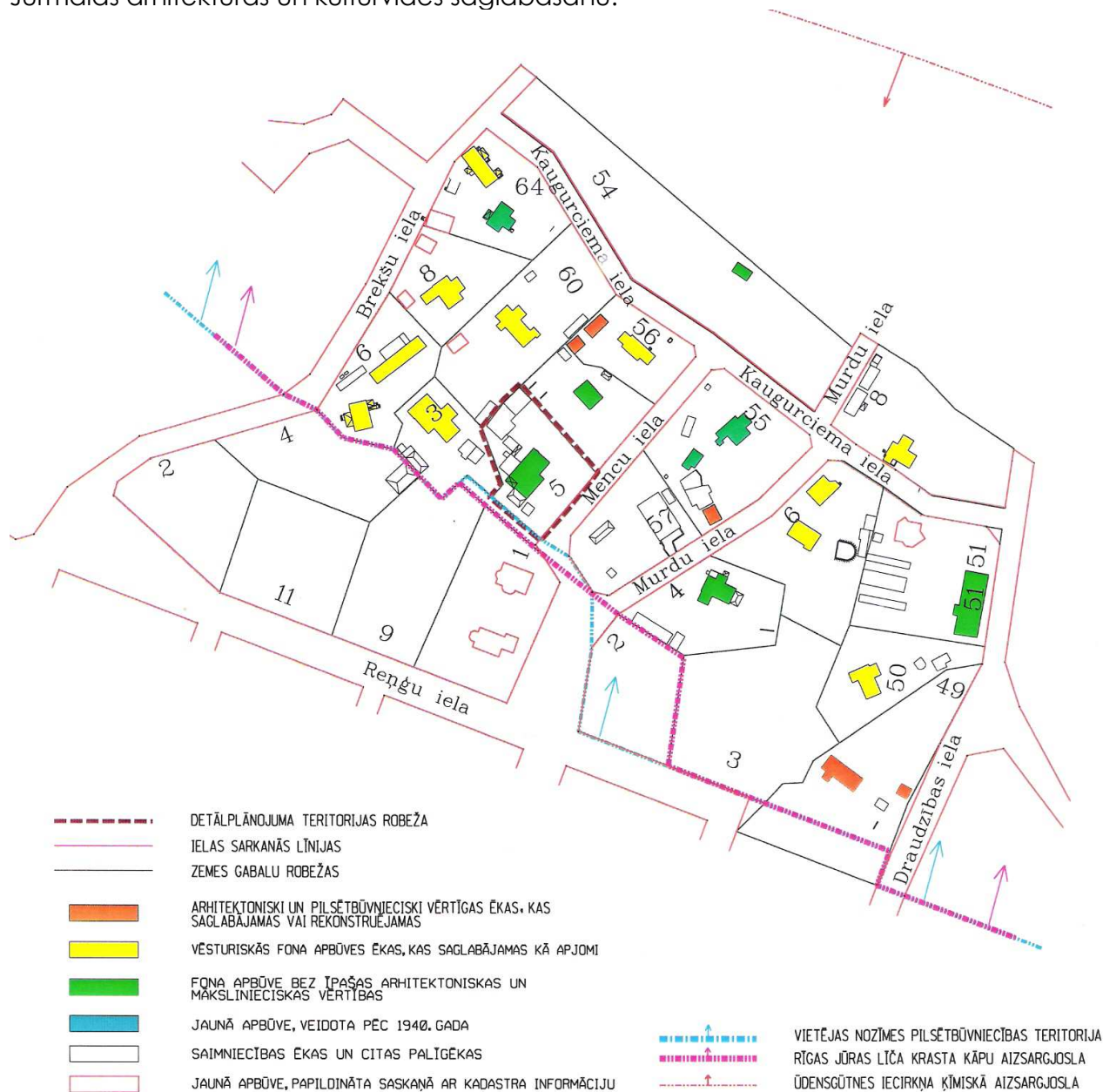
Maksimālais ēkas augstums un stāvu skaits Kaugurciemā

- 10 m augstas ēkas ar 2 stāviem un jumta izbūvi;

Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjoslās (JK) savstarpējo sadalījumu starp darījumu, sabiedrisko, atpūtas un dzīvojamo apbūvi nosaka detālplānojumā.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā no 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla.

Kaugurciems sācis veidoties 17.gs. uz Slokas muižas zemes. Slokas baznīcas revīzijas dokumentos 1784.gadā Kaugurciemā uzskaitīti 9 zvejnieki-zemnieki un 7 mazmājiņieki. Ap 1824.gadu tajā sākuši apmesties arī atpūtnieki, galvenokārt no Kurzemes. Taču, tā kā citas peldvietas tuvāk Rīgai ātri vien izkonkurēja Kaugurciemu, Kaugurciema iedzīvotāji turpināja nodarboties ar zvejniecību. Kaugurciema plānojums ir tipisks senā zvejniekciema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, līkumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās un saimniecības ēkas – pagrabi, kūti, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Pēc otrā pasaules kara tika sadalīta un apbūvēta teritorija uz dienvidiem no vēsturiskā Kaugurciema (līdz Talsu šosejai), bet sākot ar 20.gs. 60.tajiem gadiem, uzbūvēts liels daudzstāvu dzīvojamo ēku rajons „Kauguri” bijušo Kaugurciema zvejnieku – zemnieku pļavu un ganību vietā, līdz pat bij. Slokas pilsētai. Tādējādi tika izveidota vienota pilsētvides urbanizēta teritorija starp jūru un Lielupi.

Detālplānojuma ietvaros tika veikta apbūves analīze zemesgabaliem, kas atrodas starp Kaugurciema ielu, Brekšu ielu, Reņģu ielu un Draudzības ielu. Atbilstoši vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un veicot teritorijas apsekošanu dabā tika konstatēts, ka šajā Kaugurciema daļā 3 zemesgabalos ir saglabājušās nelielas arhitektoniski un pilsētībūvnieciski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), un 11 ēkas, kas noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas (kas saglabājamās kā apjomi). Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada.

Šodien Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamajiem rajoniem jūras piekrastē. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas. Vēsturiskās apbūves īpatsvars, salīdzinot ar 1995.gadā šajā teritorijā ir samazinājies, gan vēsturisko apbūvi nojaucot un izbūvējot jaunas ēkas, gan tai sabrūkot nepietiekamas apsaimniekošanas rezultātā. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums – un Kaugurciems nav izņēmums. Funkcionāli apbūvi Kaugurciemā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam Kaugurciemā raksturīgs ainaviski brīvs apbūves izvietojums, izmantojot esošā kāpu reljefa un brīvā ceļu un ielu plānojuma priekšrocības.

Šajā Jūrmalas daļā atrodas arī nekustamais īpašums Jūrmalā, Mencu ielā 5.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTOFIKSĀCIJA



Pieklūšana detālplānojuma teritorijai



Mencu un Murdu ielas krustojums



Jaunā apbūve Mencu ielā 1



Apkārtējā apbūve Mencu ielā



Murdu iela, skats uz ziemeļiem



Mencu iela, skats no Kaugurciema ielas



*Apbūve detālplānojuma teritorijas austrumu pusē,
Mencu ielas pretējā pusē*



Jaunā apbūve pie Murdu ielas



Mencu ielas neizbūvētā daļa



Mencu ielas neizbūvētā daļa



Iebrauktuve Zemesgabalā Mencu ielā 5



*Blakus esošā apbūve Mencu ielā, ziemeļu pusē
detālplānojuma teritorijai*



Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža



*Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža,
esošā apbūve Mencu ielā 5*



Pagalma teritorija



Pagalma teritorija, sakņu dārzs teritorijā



Pagalma teritorija, augļu koki teritorijā



Saimniecības ēkas zemesgabala rietumu pusē



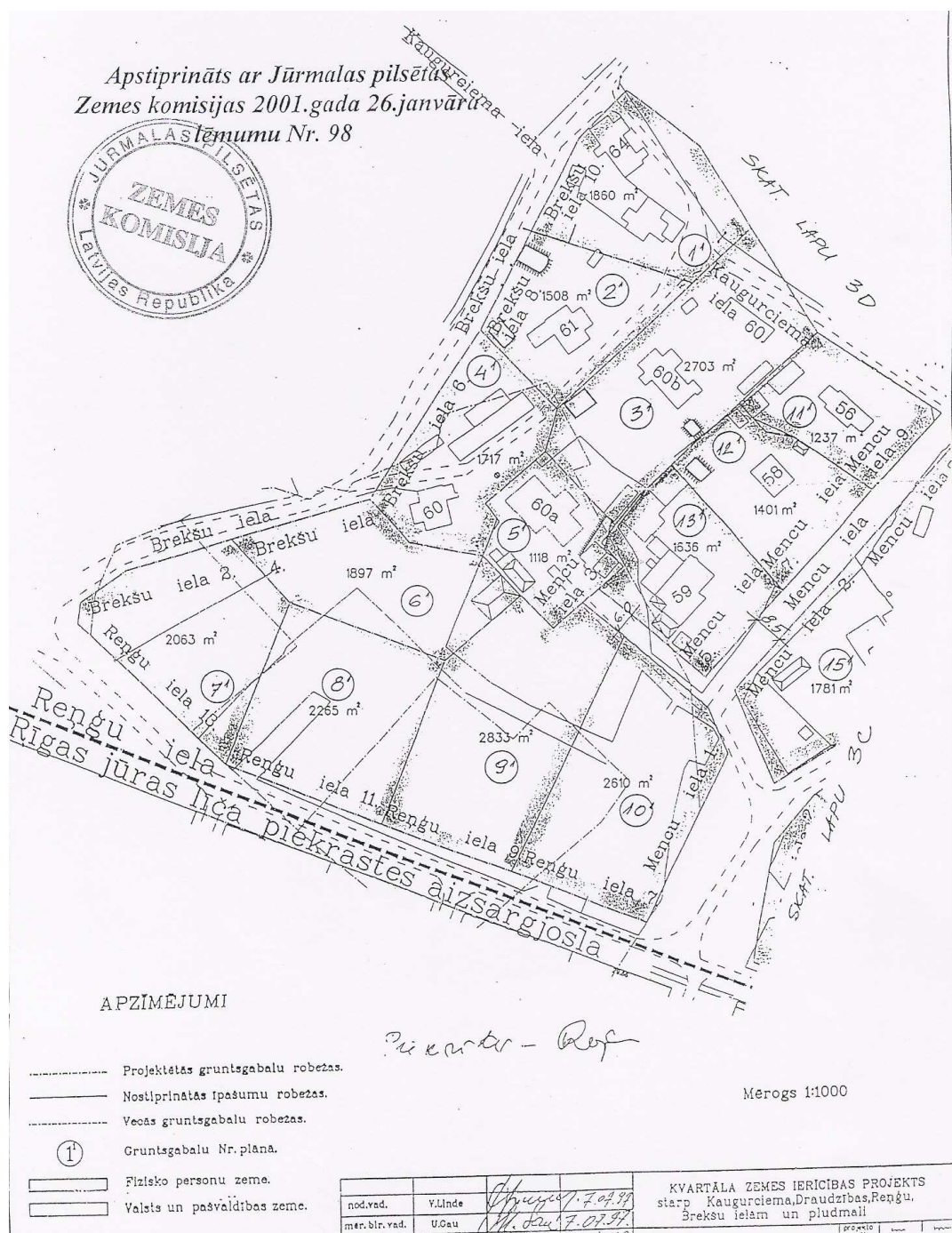
Pagalma teritorija, augļu un sakņu dārzs



Pagalma teritorija

Ar Jūrmalas pilsētas domes 1997.gada 25.septembra lēmumu Nr.592 ir apstiprināts zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekts teritorijai Jūrmalā, starp Kaugurciema, Draudzības, Reņģu, Breķšu (Celtnieku) ielām un pludmali, saskaņā ar kuru pie namīpašuma Jūrmalā, Mencu ielā 5 (Kaugurciems 59) izveidojams zemesgabals 1556 kv.m platībā. Pamatojoties uz minēto projektu, ar Jūrmalas pilsētas zemes komisijas

2001.gada 26.janvāra lēmumu Nr.98 tika izveidots zemesgabals Jūrmalā Mencu ielā 5, likvidējot adresi Kaugurciems 59.



Zemesgabalā esošā apbūve ir fiksēta zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekts, kā arī 2000.gadā sagatavotajā zemes robežu plānā.

1982.gada 5.janvārī Jūrmalas pilsētas tautas deputātu padomes izpilddomērijas Arhitektūras un plānošanas nodaļa ir izsniegusi Plānošanas uzdevumu Nr.17/1-231;

1982.gada 5.aprīlī Jūrmalas pilsētas galvenais arhitekts ir saskaņojis būvprojektu Nr.43 „Dzīvojamās mājas pārplānojums Jūrmalā, Kaugurciems 59”;

1995.gada 29.martā tika izsniegts plānošanas uzdevums Nr.17-039 „Balkona pārbūvēšanai par verandu un garāžas 1 automašīnai būve”; Atļautais apbūves blīvums norādīts līdz 30%.

1996.gada 15.maijā Jūrmalas pilsētas galvenais arhitekts ir saskaņojis būvprojektu Nr.94 „Jumta izbūves pārplānošana Jūrmalā, Kaugurciems 59”.

Saskaņā ar tā laika likumdošanu būvatļaujas būvdarbu veikšanai privātpersonām netika izsniegtas. Ēkas ilgstoši atradās būvniecības procesā.

Būvdarbi objektā ir veikti ar atkāpēm no saskaņotajiem būvprojektiem Nr.43 un Nr.94.

Jūrmalas pilsētas domes būvvalde 2008.gada 5.decembrī konstatēja, ka zemesgabalā Mencu ielā 5, Jūrmalā veikta patvaļīga būvniecība, tas ir, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un būvvaldē akceptēta būvprojekta un būvatļaujas uzbūvētas palīgceltnes (būves kadastra apzīmējumi 1300 019 1512 005; 1300 019 1512 006; 1300 019 1512 007; 1300 019 1512 009) un veikta patvaļīga būvniecība ēkām (būves kadastra apzīmējumi 1300 019 1512 002; 1300 019 1512 003; 1300 019 1512 004).

Būvniecība objektā tika uzsākta 1995.gadā pamatojoties uz 1982.gada 5.aprīlī saskaņoto būvprojektu Nr.43 „Dzīvojamās mājas pārplānojums Jūrmalā, Kaugurciems 59” ar lieliem pārtraukumiem un pabeigta 1998.gadā. Patvaļīgā būvniecība ir fiksēta inventarizācijas lietā, kura datēta ar 2001.gadu. Īpašnieks sakarā ar veselības un finansiālajām problēmām tikai 2003.gada 13.novembrī ir noslēdzis Zemes izpirkuma līgumu Nr.01/K-1177 ar Latvijas Hipotēku un zemes banku.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 29.janvāra lēmumu Nr.44 Par iespēju turpināt būvniecību zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1512 (Grozījumi ar domes 2011.gada 10.novembra 484.lēmumu), Jūrmalā, Mencu ielā 5 tika nolemts Būvniecības pasūtītājam atļaut turpināt būvniecību nekustamajā īpašumā Jūrmalā, Mencu ielā 5, un līdz 2012.gada 31.decembrim atbilstoši būvniecību reglamentējošo aktu prasībām izpildīt sekojošus nosacījumus būvniecības turpināšanai - izstrādāt detālo plānojumu zemesgabalam Mencu ielā 5, Jūrmalā un izstrādāt, saskaņot Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē akceptēt izmaiņu projektu.

2001.gada tehniskās inventarizācijas lietā ir fiksēta esošā apbūve - ēkas, kurām uzsākta likumīga būvniecība, bet tās neatbilst projektam, kā arī ēkas, kas uzceltas bez projekta.

Uz zemesgabala atrodas viena dzīvojamā ēka, divas saimniecības ēkas, pirts, šķūni, siltumnīca un nojume. Esošais apbūves blīvums – 35,8 %, labiekārtojums- ceļi un laukumi – 14%.

Teritorijas reljefs ir līdzens. Zemesgabala centrālajā daļā atrodas dzīvojamā ēka, saimniecības ēkas izvietojas zemesgabala rietumu daļā. Pagalmu veido krāšņumaugu apstādījumi ar puķu dobēm, augļu koku un ogulāju stādījumi. Zemesgabalā aug vairākas ābeles ar zālāju un košumkrūmu stādījumiem. Piebraukšana esošajai apbūvei ir no Mencu ielas posma zemesgabala austrumu pusē.

Zemesgabalā esošā apbūve daļēji tiek izmantota dzīvošanai un daļēji kā darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka, atbilstoši primārajam zemes izmantošanas veidam šajā zonējuma - atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts.

Zemesgabalā esošā apbūve tiek izmantota kā īslaicīgas apmešanās ēkas:

- tūristu mītne;
- ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai – bērnu vasaras nometnes.

Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjoslās (JK) savstarpējo sadalījumu starp darījumu, sabiedrisko, atpūtas un dzīvojamo apbūvi nosaka detālplānojumā.

Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Mencu ielā 5 ir privātīpašums. Saskaņā ar īpašumu apliecinošiem dokumentiem tā īpašnieks ir Vitolds Časnoits.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Apbūves kvartāla un zemesgabala robežās ir izbūvēts tikai sakaru un elektroapgādes tīkls.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkla sistēma ir lokāla un nav pieslēgta pilsētas tīklam, bet ir izbūvētas lokālās saimniecisko notekūdeņu akas un individuālā ūdens ņemšanas vieta zemesgabala robežās.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā,

Visa detālplānojuma teritorija atrodas ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Detālplānojuma teritorijas atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Kauguru Zvejniekiems” teritorijā (valsts aizsardzības nr.6086).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Mencu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar zemesgabala Mencu ielā 5 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi neapgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2012.gada 7.jūnijā tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides eksperte Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves zonā un to neveido aizsargājami biotopi un teritorijā nav konstatētas aizsargājamās vai retas augu sugas. Teritorijas lielāko daļu veido apbūve un iekopti stādījumi. Visā platībā sastopami tikai rudērāli biotopi. Zemesgabala centrālajā daļā aug liels, samērā vecs ozols.

Eksperta atzinums pievienots detālplānojuma pielikumu sadaļā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Mencu ielā 5 nosaka esošās apbūves izvietojuma un legalizācijas nosacījumus un lietošanas mērķus. Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz saglabāt esošo dzīvojamo ēku un funkcionāli saistītās palīgēkas. Paredzēta vairāku saimniecības ēku nojaukšana, samazinot esošo apbūves laukumu zemesgabalā.

Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Mencu ielu un piebraucamo ceļu - 4m attālumā no sarkanajām līnijām. Apbūves līnija noteikta, ietverot esošo apbūvi.

Jūrmalas Apbūves noteikumu 7.6.4. punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu lieluma tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu maksimālais atļautais apbūves blīvums dzīvojamām mājām zemesgabalos ar platību no 1201 līdz 1800 kv.m. ir 15%, bet apbūves intensitāte ir 40%. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – maksimālais apbūves blīvums 20 % un maksimālā apbūves intensitāte 60%.

Saskaņā ar apbūves noteikumu 8.8.3.punktu „Papildus noteikumi vēsturiskajā Slokas un Kaugurciema teritorijā” šajā teritorijā ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi un maksimālo augstumu līdz 10 m. Saskaņā ar noteikumu 8.8.1.punktu „Jauncelāmo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes)”.

Tā kā zemesgabals atrodas vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminējamā teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvobjektu analīze. Izpētē tika iekļauti apkārtējo kvartālu zemesgabali, kas piekļaujas Mencu ielai – teritorijas, kas vizuāli saistīti ar detālplānojuma zemesgabalu. Kvartāla izpēte tika veikta teritorijai starp Brekšu, Reņģu, Draudzības un Kaugurciema ielām.

Dzīvojamo ēku apjomi izpētes teritorijā ir nelieli. Mazākais ēkas būvobjekts ir Mencu ielā 7 – 263 m³ un Murdu ielā 6 – 286 m³. Lielākie būvobjekti ir Kaugurciems ielā 51 – 1810m³ un Murdu ielā 1 – 1316m³.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Izpētes teritorijas vidējais ēku būvobjekts ir 746 m³, pieļaujamais būvobjekta palielinājums būtu 150 m³. Detālplānojumā nav paredzēta esošo būvobjektu būtiska palielināšana, kas pārsniegtu 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma.

Detālplānojumā tiek noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums, samazinot esošo apbūves blīvumu no 35.8% uz 30%, līdz ar to tiek dota iespēja zemesgabala īpašniekiem legalizēt jau padomju laikā uzsākto būvju projektēšanu un celtniecību, turpināt esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukciju, kā arī saglabāt funkcionāli nepieciešamās palīgēkas, ievērojot detālplānojumā noteiktās būvlaižu un apbūves izvietojuma zonas.

Maksimālais stāvu skaits tiek noteikts 2 stāvi ar jumta izbūvi un ēku augstums līdz 10m.

Transports.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek nodrošināta no Mencu ielas - vēsturiskā ceļu tīkla. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Esošie piebraucamie ceļi kāpu zonā vienlaicīgi ir arī gājēju ielas, jo nodrošina pilsētas iedzīvotājiem un viesiem piekļuvi pludmalei. Esošie piebraucamie ceļi nav labiekārtoti, kā arī nav izbūvētas gājēju ietves. Pa Mencu ielu ir organizēta transporta kustība un tā arī ir arī gājēju izeja uz jūru Kauguros. Šajā Kaugurciema daļā ir saglabāties vēsturiskais ceļu tīkls, kur apvienota gan gājēju kustība uz pludmali, gan autotransporta kustība piebraukšanai pie nekustamajiem īpašumiem kāpu zonā. Tā kā Kaugurciems ir vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminēklis – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr. 6086), tad vēsturiski nozīmīgā plānojuma un ceļu struktūra ir viens no svarīgākajiem aizsargājamiem pilsēt būvnieciskajiem elementiem, kas veido pilsēt būvnieciskā pieminēkla arhitektonisko un ainavisko vērtību. Līdz ar to arī nav plānots veikt esošo piebraucamo ceļu paplašināšanu un/vai būtisku to rekonstrukciju. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās piebrauktuves atrašanās vietas.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no plānotās centralizētās ūdensapgādes sistēmas Mencu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-07 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās".

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 18kW.

Uzsākot rekonstrukcijas darbus ēkas elektro uzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 15.06.2009. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4.239, detālplānojumā tiek plānots ielu apgaismojums. Izstrādājot Mencu ielas rekonstrukciju, paredzēt apgaismojuma līniju kabeļos ielas sarkanajās līnijās.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde Jūrmalā tiek realizēta saskaņā ar projektu „Jūrmalas pilsētas un Lapmežciema pagasta gāzes perspektīvās shēmas korekcija” (2001.g. izstrādāja projektēšanas birojs „Kārlis”). Esošo apbūvi plānots pievienot pie zemspiediena gāzes vada Mencu ielā pēc tā izbūves šajā kvartālā daļā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei ielu sarkanajās līnijās, kā arī zemesgabala inženierapgādes koridora robežās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Mencu ielā 5 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūknis iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala nelielos izmērus, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Detālplānojuma teritorija neskar meliorācijas sistēmu Kaugurciema rajonā. Zemesgabalā veicot ēku turpmāko rekonstrukciju un legalizāciju jāparedz risinājumi papildus lietūs ūdeņu savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 2.kārtas risinājumiem. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietūs kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu” un Jūrmalas teritorijas plānojumu Kaugurciemā plānota centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve 2.kārtā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Laika posmā līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, ūdensapgādi plānots nodrošināt no vietējā urbuma un izmantot lokālo kanalizācijas sistēmu.

PERSPEKTĪVĀ KANALIZĀCIJAS IZBŪVES SHĒMA

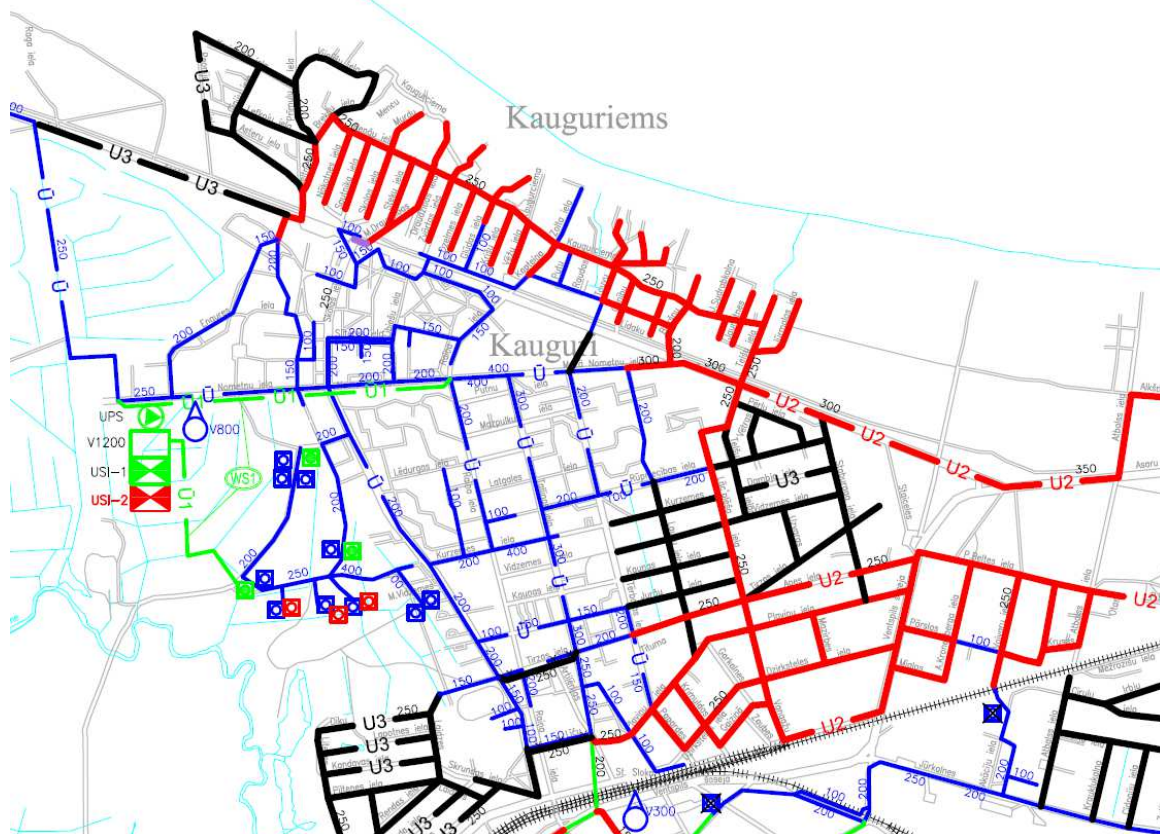


APZĪMĒJUMI

- **K** — ESOŠA PAŠTECES KANALIZĀCIJA
- ESOŠS KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS
- ⊙ ESOŠA KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
- ▶ ESOŠA VIETĒJĀ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
- ESOŠAS NOTEKŪDENU ATTĪRĪŠANAS IETAISES
- **K1** — PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- ⊙ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- ▶ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUĒTA 1.KĀRTĀ
- NOTEKŪDENU ATTĪRĪŠANAS IETAISES REALIZĒTAS 1.KĀRTĀ
- (VW1) INVESTĪCIJU PROGRAMMAS KOMPONENTES NUMURS 1.KĀRTĀ
- **K2** — PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒJAMS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- ⊙ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- ▶ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- **K3** — PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMINA)
- KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒJAMS 3.KĀRTĀ (ILGTERMINA)
- ⊙ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMINA)
- ▶ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUĒJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMINA)
- x x x LIKVĪDĒJAMIE CAURULVADI
- PILSĒTAS ROBEŽA
- A**
● TUVĒJO APDZĪVOTO VIETU PIESLĒGUMA VIETAS JŪ SISTĒMĀI

Aqua-Brambis SIA		Šifrs: 0727
Pasūtītājs: LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJA		
Projekts: Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības investīciju projekta pamatojošās dokumentācijas sagatavošana		
Rasējums: JŪRMALAS KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS ATTĪSTĪBAS ELEMENTI		Mērogs: BM
		Datums: 28.03.2008

PERSPEKTĪVĀ ŪDENSVADA IZBŪVES SHĒMA



APZĪMĒJUMI:

- U — ESOŠS ŪDENSVADS
- ESOŠA ARTĒZISKĀ AKA
- TAMPONĒJAMĀ ARTĒZISKĀ AKA
- ▲ V500 ESOŠS ŪDENSTORNIS, TĀ TILPUMS m³
- U1 — ŪDENSVADS REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- UPS ŪDENS PĀRSŪKNĒŠANAS STACIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- V2000 ŪDENS REZERVUĀRS REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REALIZĒTAS 1.KĀRTĀ
- WSI INVESTĪCIJU PROGRAMMAS KOMPONENTES NUMURS 1.KĀRTĀ
- ARTĒZISKĀ AKA REKONSTRUĒTA 1.KĀRTĀ
- ARTĒZISKĀ AKA JAUNIZBŪVĒTA 1.KĀRTĀ
- ▲ REKONSTRUĒTAIS 1.KĀRTĀ ŪDENSTORNIS, TĀ TILPUMS m³
- U2 — ŪDENSVADS REALIZĒJAMĀIS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REKONSTRUĒJAMĀS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REALIZĒJAMĀS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- ARTĒZISKĀ AKA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMINA)
- USI-1 SAGATAVOŠANAS IETAISES: Fe, Mn ATDALĪŠNA
- USI-2 SAGATAVOŠANAS IETAISES: SULFĀTU ATDALĪŠNA
- U3 — ŪDENSVADS REALIZĒJAMĀIS 3.KĀRTĀ (ĪLĢTERMINA)
- U — LIKVIDĒJAMIE CAURULVADI
- ~~~~~ PILSĒTAS ROBEŽA

Aqua-Brambis SIA



Šifrs:
0727

Pasūtītājs: LATVIJAS REPUBLIKAS VIDES MINISTRIJA

Projekts: Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības investīciju projekta pamatojošās dokumentācijas sagatavošana

Rasējums: JŪRMALAS ŪDENSAPGĀDES SISTĒMAS ATTĪSTĪBAS ELEMENTI

Mērogs: BM
Datums: 28.03.2008