

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā Zigfrīda Meierovica prospektā 3 (kadastra Nr.1300 010 1611) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka Sergeja Birina pilnvarotās personas Alekseja Birjukova 2012.gada maija iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmuma Nr.365 (protokols Nr.9, 37.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 06.10.2009. Ministru Kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. un 57.3.punkti.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- LR VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”,
- Veselības inspekcija,
- SIA „Jūrmalas Gaisma”,
- SIA “Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- SIA „Jūrmalas Siltums”,
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,
- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētbūvniecības un labiekārtošanas nodaļa,

- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa,
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500;
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par detālplānojuma teritorijā sastopamiem īpaši aizsargājamiem biotopiem un augu sugām (2012.gada augusts, vides eksperts Egita Grolle);

Detālplānojuma sastāvs.

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

2.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, projekta grafiskā daļa ietver:

2.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

2.2. Grafisko daļu, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 3 karšu lapām: „Esošā teritorijas izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3. 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, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, sabiedriskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāju komentārus par to ievērtēšanu, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot esošās savrupmājas rekonstrukcijas priekšlikumu un ēkas apjoma palielināšana, sabiedrisko funkciju nodrošināšanai, detalizējot apbūves rādītājus - intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

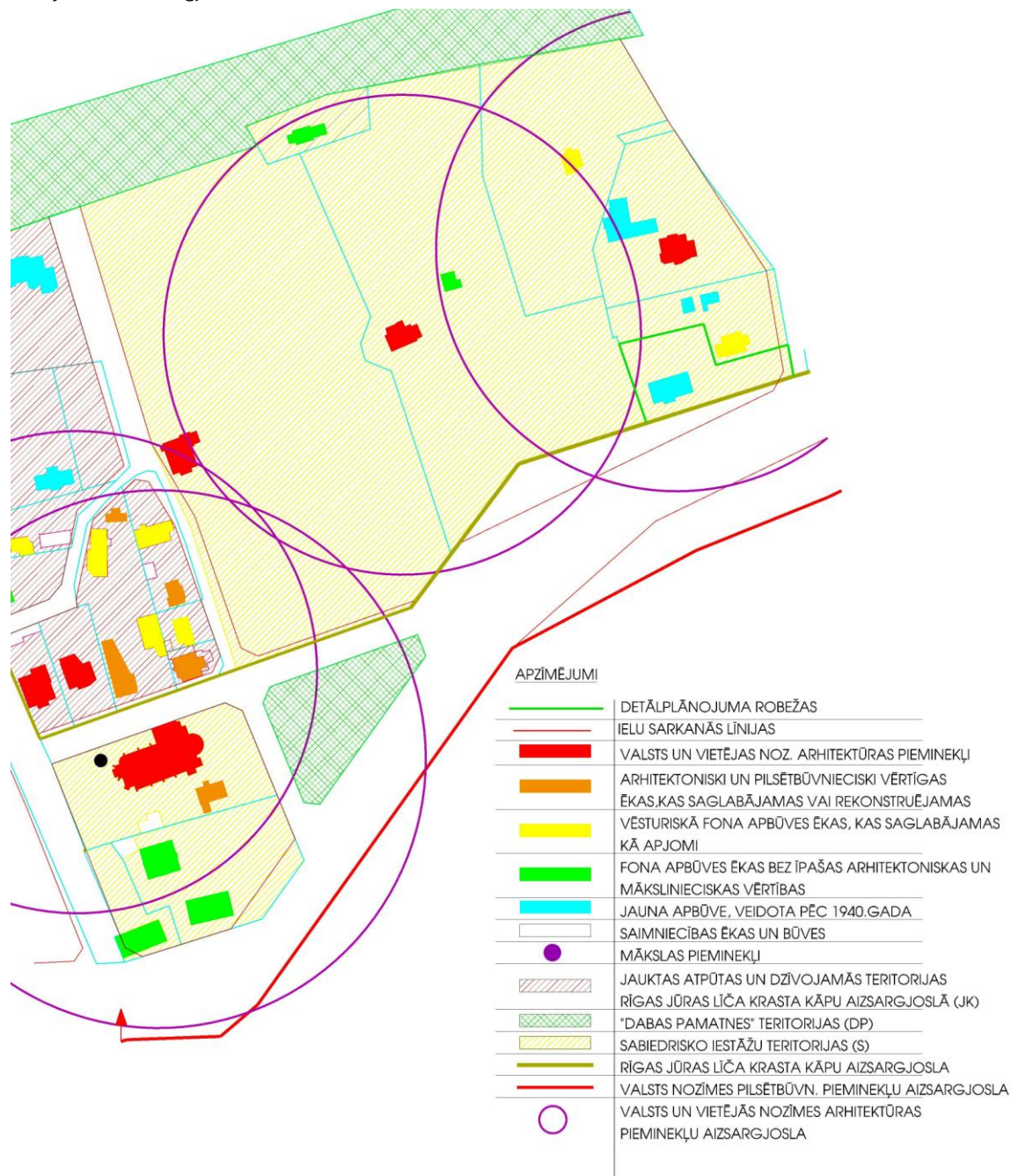
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3 atrodas "Sabiedrisko iestāžu teritorijā" (S), Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Zemesgabals atrodas vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa dzīvojamās ēkas Gončarova ielā 8/10 (aizsardzības Nr.5468) 100m aizsargjoslā.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr.1.

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”.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas daļēji apgrūtina detālplānojuma teritoriju.

Sabiedrisko iestāžu teritorija (S) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.

1.4.2. Teritorijas novietojums.



Detālplānojuma teritorija 1919kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultu rajonā, kvartālā starp pudmali, Parka ielu, Zigfrīda Meierovica prospektu un Gončarova ielu, funkcionāli pašā aktīvākajā Dubultu rajona teritorijā Piekļūšana teritorijai ir no Z.Meierovica prospekta. Šajā vietā Lielupe veido krasu loku ziemeļu virzienā, pietuvojoties Rīgas jūras līča pludmalei tikai apmēram 300 metru attālumā.

Dubulti ir Jūrmalas pilsētas vecākā daļa, tās vārds pirmo reizi vēstures dokumentos minēts 1533.gadā. Vēsturiski teritorija ir bijusi administratīvais un kultūras centrs, kurā ir vēsturiskas celtnes – luterāņu baznīca, bijušais pilsētas valdes nams, kā arī kūrzāle, koncertdārzs un parks. Vēsturiskā koka dzelzceļa stacija 1977.gadā nomainīta ar ēku, kas uzcelta pēc Ļeņingradas arhitekta J.Joveina projekta. Dubulti ir pirmā Jūrmalas peldvieta, kuru ar Rīgu savienoja kuģišu satiksme.



Vēsturē noteiktās sabiedriskā centra vadlīnijas ir paustas arī Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, kur teikts: ka Dubulti un Majori ir pilsētas administratīvais centrs. Apkārtējais apbūves kvartāls no Baznīcas ielas līdz Gončarova ielai ir plānots kā Dubultu sabiedriskais centrs. Par Dubultu sabiedriskā centra dominanti var uzskatīt Dubultu luterāņu baznīca, kura celta 1907.-1909.gadā. (arhitekts Vilhelms Bokslafs (1858. -1945.)), ap kuru ir sagrupēti dažādas sabiedriskās un darījumu iestādes, un pagājušajā gadsimtā uzbūvētais „rakstnieku nams” Gončarova ielā 9 (ēkas stāvu skaits 10 stāvi). Esošie vertikālie akcenti, Dubultu baznīca un ēka Gončarova ielā 9, ir izvietoti otrajā apbūves līnijā no pludmales. Pārējā apkārtējā kvartāla apbūve nepārsniedz 3 stāvu augstumu.

Sabiedriskā centra vadlīnijas tiek turpinātas. Detālplānojuma teritorijas kvartālā zemesgabalā Z.Meierovica prospekta 1A ir uzbūvēta 3 stāvu administratīvās parvaldes ēka - tiesas nams. Ēkas izvietojums zemesgabalā noteikts ievērojot noteiktās būvlaiides, kuras noteiktas ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.03.07. saistošajiem noteikumiem Nr.63 apstiprinajā detālplānojumā zemesgabalam Zigfrīda Meierovica prospektā 1.

Jūrmalas pilsētas dome 2008.gada 5.jūnijā pieņēma saistošos noteikumus Nr.39, ar kuriem tika apstiprināts detālplānojums zemes vienībai Pils ielā 1. Izstrādāta detālplānojuma redakcija paredz zemesgabalā attīstīt sabiedrisko kompleksu – mūzikas skolu, mākslas skolu un bibliotēku.

Sabiedriskā un darījuma centra raksturu nosaka arī, teritorijas novietojums un sasniedzamība - dzelzceļa un pilsētas maģistrālās ielas tuvums, kā arī pludmales un Lielupes upes tuvums.

1.4.3. Īpašumu līdzšinējā izmantošana.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašumu piederības ir privātīpašums.

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Zigfrīda Meierovica pr.3	13000101611	Sergejs Birins	1919

Zemesgabals ir neregulāras formas, orientēts ZR un DA virzienā ar līdzenu reljefu, vidējā augstuma atzīme Baltijas augstuma sistēmā+3.10m. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā DR daļā atrodas divstāvu dzīvojamā ēka, esošais apbūves blīvums11%, apbūves intensitāte 24%, būvapjoms 1496kub.m. Teritorijas lielāko daļu aizņem košumaugu stādījumi, nelielās platībās saglabājušies ruderāli zālāji, aug vairāki lapu koki – parastais bērns, kļava, liepa.

Uz doto brīdi notiek ēkas siltināšana. Esošā apbūve ir nodrošināta ar centralizētiem pieslēgumiem pie inženiertīkliem – ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, gāzes apgāde, elektroniskie sakaru tīkli un elektroapgāde.



Dzīvojamā ēka Z.Meierovica pr.3.



Esošā iebrauktuve zemesgabalā

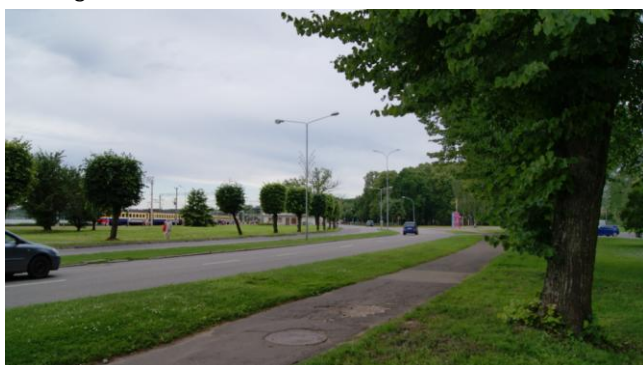


Skats uz zemesgabalu Z.Meierovica pr.5.



Zemesgabala Z daļas pagalsms

Pieklūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no pilsētas maģistrālās ielas - Zigfrīda Meierovica prospekta, kas pieguļ zemesgabala DA robežai.



Zigfrīda Meierovica prospekts.

Teritorijai 2012.gada augustā tika sniegts atzinums par teritorijā esošajām augu un biotopu sugām (atzinumu sk. Citi dokumenti). Atzinumu sniedza vides eksperte Egita Grolle. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu un biotopu sugas, kā arī citas bioloģiskas vērtības, līdz ar to plānotās darbības teritorijas attīstībai (būvniecība) neradīs kaitējumu dabas videi.

Nekustamais īpašuma apgrūtinājumi:

• *Vides un dabas resursu aizsargjoslas:*

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā;

• *Ekspluatacijas aizsargjoslas:*

Aizsargjosla gar ielu – Gončarova ielas sarkanās līnijas;

Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu;

Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas tīkliem;

Aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;

Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju;

Aizsargjosla gar gāzes vadu;

Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī TIAN detālplānojuma teritorija atrodas –Sabiedrisko iestāžu teritorijā (S).

Sabiedrisko iestāžu teritorija (S) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Sabiedriskā iestāde: 1) pārvalde iestāde: - pašvaldības iestāde, valsts pārvaldes iestāde; - ugunsdzēsības dienestu, posteņu un depo ēkas; - policijas dienesta ēkas; - tiesu un muitas ēkas; 2) kultūras iestāde: - kinoteātris, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēka; - apjunta vai vaļēja vasaras estrāde; - teātris, koncertzāle, klubs un tautas nams; - muzejs, arhīvs un bibliotēka; - zooloģisko un botānisko dārzu ēkas; 3) reliģiskā iestāde; 4) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde: - slimnīca un aprūpes nams; - dispansers, ambulance;	(1) Sabiedriskā iestāde: 1) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde: - poliklīnika, doktorāts; (2) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: 3) dzīvojamā māja - savrupmāja. Saskaņā ar TIAN 2.nodaļas 2.5.apakšnodaļas (1) punktu zemesgabalam ir neatbilstošas izmantošanas statuss, jo uz zemesgabala atrodas dzīvojamā māja (savrupmāja), bet sabiedrisko iestāžu teritorijā šāda

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	<ul style="list-style-type: none"> - sanatorija; - poliklīnika, doktorāts; 5) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde: <ul style="list-style-type: none"> - pirmsskolas vecuma bērnu iestāde; - pamata un vidējās izglītības iestāde; - augstskolu un zinātniskās pētniecības iestāde; - speciālas skolas bērniem invalīdiem; - tālākizglītības iestāde; 6) sporta ēka un būve; 7) veterinārā iestāde; (2) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: <ul style="list-style-type: none"> 1) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: <ul style="list-style-type: none"> - tirdzniecības kiosks vai segtais stends; - apjums tirgus vai tirgus paviljons; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti; (3) Satiksmes un sakaru ēkas: <ul style="list-style-type: none"> 1) autostaciju un ūdenstransporta staciju ēkas (jahtu osta); 2) pasta, sakaru nodaļu, radiostaciju ēkas; 3) telefona centrāļu un līniju pastiprināšanas punktu ēkas; 4) automašīnu garāžas (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām). 	<p>atļautā izmantošana ir aizliegta.. Neatbilstoša izmantojuma statusa zemes gabala īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto izmantojumu, bet jebkura jauna apbūve, piebūve, esošo ēku pārbūve, nojaukšana jāveic atbilstoši šo saistošo noteikumu un detālplānojuma prasībām. Detālplānojuma risinājums neparedz esošās dzīvojamās funkcijas paplašināšanu.</p>
Palīgizmantošana:	<ul style="list-style-type: none"> 1) apsardzes ēka; 2) publiskās tualetes 3) dienesta dzīvoklis 	<ul style="list-style-type: none"> 1) apsardzes ēka; 2) dienesta dzīvoklis.
Apbūves blīvums:	40%	<p>Kopējais 25%. Risinājums paredz dalītus apbūves blīvuma rādītājus esošai dzīvojamai funkcijai – 11% (esošs) un sabiedriskai funkcijai 14%. Apbūves rādītāji tiek rēķināti no kopējās zemesgabala platības.</p>
Apbūves intensitāte:	170	<p>Kopējā 65%. Risinājums paredz dalītus apbūves blīvuma rādītājus esošai dzīvojamai funkcijai – 24% (esošs) un sabiedriskai funkcijai 41%. Apbūves rādītāji tiek rēķināti no kopējās zemesgabala platības.</p>
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	TIAN punkts 8.8.2. nosaka, ka maksimālais atpūtas, sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits – 12m, sadalot ēku 3 stāvos ar jumta izbūvi.	Tiek ievērots
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	25%	45%
Zemesgabalu veidošana	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartes materiālu "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", zemesgabals ir nedalāms	Netiek paredzēta zemesgabala dalīšana.

1.5.2. Apbūve.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Gončarova ielu- 4m attālumā no sarkanajām līnijām un būvlaide gar Zigfrīda Meierovica prospektu - 4m no zemesgabala DA robežas.

Teritorijai ir noteikta apbūves izvietojuma zona. Tā noteikta ņemot vērā esošās rekonstruējamās ēkas izvietojumu zemesgabalā un minimālo attālumu līdz kaimiņu zemesgabalu robežām un būvlaidi.

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Dzīvojamai apbūvei tiek saglabāti esošie apbūves rādītāji, apbūves blīvums 11%, apbūves intensitāte – 24%. Apbūves rādītāji tiek noteikti no kopējā zemesgabala platības. Veicot dzīvojamās ēkas rekonstrukciju dzīvojamās funkcijas norosināšanai īpašniekam atļauts paplašināt ēkas un būves lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skata torņus, mansardus, bēniņus, u.c.), bet nepārsniedzot esošās dzīvojamās ēkas apbūves rādītājus.

Detālplānojuma risinājums paredz esošās ēkas paplašināšanu papildinot dzīvojamo funkciju ar sabiedrisko funkciju, Sabiedriskai funkcijai tiek noteikts apbūves blīvums 14%, apbūves intensitāte 41%. Apbūves rādītāji tiek noteikti no kopējās zemesgabala platības.

Saskaņā ar TIAN 8.8.1.punktu „Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes)”. Apbūves izvietojums un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs. Tas izskaidrojams ar kvartālā esošo būvju dažādo funkciju. Kvartālā atrodas gan sabiedriska rakstura apbūve, gan savrupmāju apbūve. Sabiedriska rakstura ēkām apjomi pārsniedz 3000kub.m, bet savrupmāju apjomi nepārsniedz 2000kub.m.

Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas, jo detālplānojuma risinājums paredz mazākus apbūves rādītājus nekā to pieļauj Jūrmalas pilsētas TIAN sabiedrisko iestāžu teritorijai nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietošanas principiem ēkas fasādē.

1.5.3. Labiekārtojums.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dubultu kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.5.4. Piekļūšana.

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija.

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.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana ir iespējama no esošās iebrauktuves Z.Meierovica prospektā, vai arī veidojot jaunu iebrauktuvi no Gončarova ielas iebrauktuves zemesgabalā precizējamas izstrādājot ēku un būvju tehnisko projektu.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamās tehniskā projekta stadijā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Zigrīda Meierovica prospektā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā. 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.

1.5.7. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

1.5.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kapu aizsargjosla– detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „*Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni* (aizsardzības Nr.6083) teritorija, noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;

1.5.5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

1.5.5.2.1. gar ielām:

- Gončarova ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu– Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide 4m attālumā no Gončarova ielās sarkanajām līnijām - saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

1.5.5.2.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

- gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijās katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijās augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;
- ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

1.5.5.3. gar elektriskajiem tīkliem :

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;
- ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

1.5.5.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

1.5.5.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. 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.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu 0.42kV elektropārvades līnijas izbūvei, kā arī iespējama transformatoru apakšstacijas rekonstrukcijai un visu elektroapgādei nepieciešamo elementu izbūvei

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skīču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

1.6.2. Elektronisko sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” grupas uzņēmuma SIA „Citrus Solutions” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Z.Meierovica prospektā. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā jāparedz ar tehnisko projektu ekspluatācijai ērti pieejamās vietās. Uz doto brīdi esošā apbūve ir nodrošināta ar elektronisko sakaru tīklu pieslēgumu pie Z.Meierovica prospekta.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.

1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie esošā ūdensvada Z.Meierovica prospektā vai Gončarova ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz Z.Meierovica prospektā vai Gončarova ielā izbūvētajām komunikācijām. 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”.

Lietues ūdeņu novadīšana tiek paredzēta uz esošajām komunikācijām Zigfrīda Meierovica prospektā.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Z.Meierovica prospektā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena 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.

1.6.5. Siltumapgādes tīkli.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.