

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Kāpu ielā 37 (kadastra Nr.1300 014 0607) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces Marijas Taruc pilnvarotās personas Tatjanas Saveljevas 2012. gada maija iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmumu Nr.358 (protokols Nr.9, 30.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 37”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2010.gada 6.oktobra 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 noteikto 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 Gaissma”;
- 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 pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;

- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
 - Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
 - Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 2008.12.03., Nr.13/845;
- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Kāpu ielā 37 (2012.gada augusts, vides eksperte Egita Grolle);
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 1:500, (2012.gada maijs, SIA ALFAGeo)

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 apliecinošu 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 izvērtēt esošās apbūves rekonstrukcijas un jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus zemesgabalā, nosakot apbūves rādītājus - intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, 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 to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.



Dzīvojamā ēka Kāpu ielā 37.



APZĪMĒJUMI

- detālplānojuma teritorija
- zemesgabalu robeža
- Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)
- Darījumu iestāžu teritorija (D)
- Dabas pamatnes teritorija (DP)
- esoša apbūve
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla
- Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide

Visa teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā

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

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 37 atrodas "Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā" (JK), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

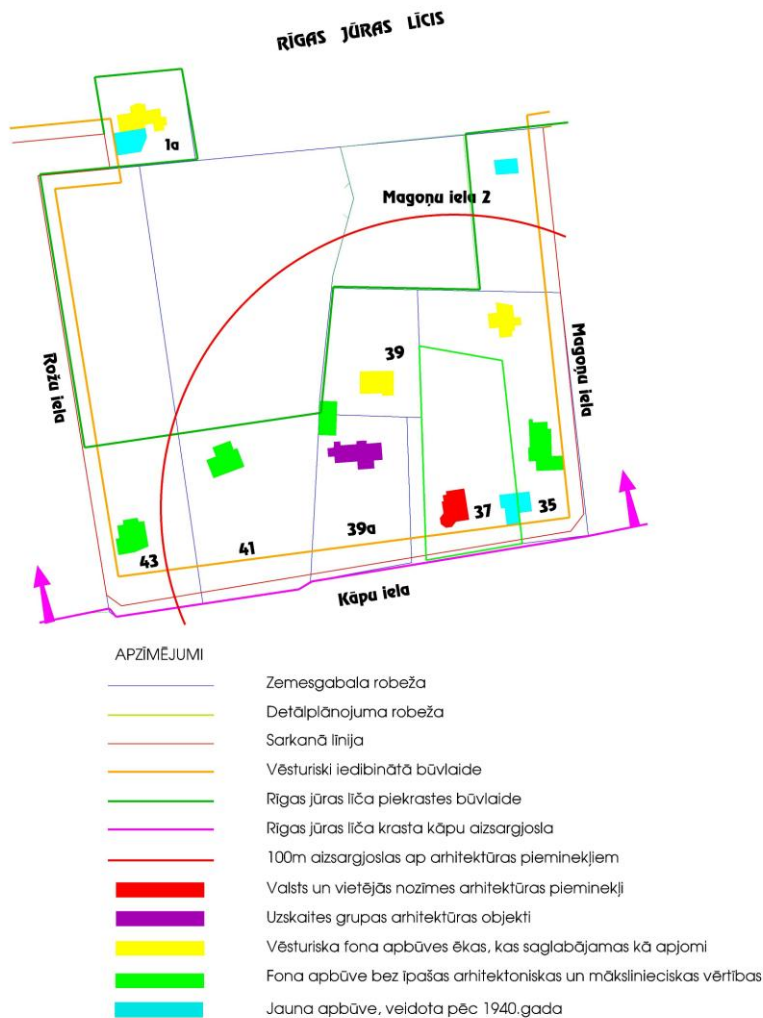
Ēka Kāpu ielā 37, ar kadastra Nr.13000140607001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (aizsardzības numurs 5527).

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 sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

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.

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



Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.2.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētбūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Melložu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētбūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteno smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamajos rajonos un jauktā rakstura vasarnīcu un dažādu atpūtas iestāžu rajonos.

Kā izteikti savrupmāju dzīvojamie rajoni ir izveidojušies Melloži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Laika posmā pēc 2000.gada kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam Kāpu ielas jūras pusē raksturīgs divas būvlaides – pirmajai raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrais - apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošā Kāpu reljefa un meža ainaviskās priekšrocības. Kvartālā, kurā atrodas zemesgabals Kāpu ielā 37 – starp Rožu ielu, Kāpu ielu, Magoņu ielu un pludmali, vienlaicīgi pastāv abas Kāpu ielai raksturīgās būvlaides.

1.4.2. Teritorijas novietojums.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- sasniedzamība;
 - 22km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu.
 - 28km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu;
 - 150m attālums līdz pludmalei;
- novietojums – neliels attālums līdz Mellužu administratīvajam centram, pateicoties pludmales tuvumam arī savrup.
- piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

1.4.3. Īpašumu līdzšinējā izmantošana.

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

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Kāpu iela 37	13000140607	Marija Taruc	2072

Detālplānojuma teritorija atrodas Mellužu savrupmāju rajonā. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas dzīvojamā ēka un palīgēka (saimniecības ēka – garāža). Zemesgabala apbūves blīvums - 7,7%, apbūves intensitāte 11%, dzīvojamās ēkas būvapjoms sasniedz 448kub.m. Esošā dzīvojamā ēka ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, pārejās ēkas - jaunā apbūves, bez īpašas arhitektoniskas vērtības. Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Tas orientēts ZD virzienā. Zemesgabala Dienvidu daļā reljefs ir līdzens, bet Ziemeļu daļā - saglabājies izteikts piejūras kāpu valnis

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada augustā tika sniegts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu skatīt – Citi dokumenti). Atzinuma mērķis bija teritorijas izvērtēšana un atbilstības Eiropas Savienības aizsargājamam meža biotopam, Latvijas īpaši aizsargājamam meža biotopam un dabiskajam meža biotopam izvērtēšana un aizsardzības prasību noteikšana.

Teritorijas lielāko daļu veido ruderāli biotopi. Zemzedzē dominē cilvēku saimnieciskās darbības ietekmētas augu sugas. Teritorijā sastādīti augļu koki. Saskaņā ar detālplānojuma izstrādes laikā veikto teritorijas bioloģiskās

daudzveidības izpēti tika konstatēts, ka teritorijas Ziemeļu daļa atbilst Eiropas Savienības aizsargājama „Mežainas piejūras kāpas”. Detālplānojuma teritorijā biotopa kvalitāte vērtējama kā vidēja. Gandrīz visā biotopa teritorijā aug ievērojama vecuma priedes. Citas bioloģiskas vērtība teritorijā nav.

Pieklūšana teritorijai ir nodrošināta no vietējās nozīmes dzīvojamām ielām – Kāpu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Kāpu iela ir rajona nozīmes iela, kas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem un izejām uz maģistrālēm. Sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajai Kāpu ielas daļai ir 18m.

1.4.4. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, gāzes apgādi, elektroapgādi un elektroniskajiem sakaru tīkliem. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir nepieciešama esošo tīklu rekonstrukcija un/vai pārbūve.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

- *Vides un dabas resursu aizsargjoslām:*

- *Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla,*
- *Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla;*
- *Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija.*

- *Ekspluatācijas aizsargjoslas:*

- *aizsargjosla gar Kāpu ielu – sarkanās līnijas;*
- *aizsargjosla gar ūdensvadu;*
- *aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;*
- *aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;*
- *aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.*



Detālplānojuma teritorija

1.4.4. Pierobežnieki.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu un austrumu robežas robežojas ar zemesgabalu Kāpu iela 35 (kadastra Nr.1300 014 0608). Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas divas dzīvojamās ēkas. Ēku vidējais būvapjoms sasniedz 680kub.m. Kopējas intereses netiek skartas.

Detālplānojuma teritorijas rietumu robeža robežojas ar zemesgabaliem Kāpu iela 39A (kadastra Nr.1300 014 0606) un Kāpu iela 39 (kadastra Nr.1300 014 0604). Zemesgabali ir apbūvēti. Uz katra no zemesgabaliem ir pa vienai dzīvojamai ēkai. Ēku būvapjomi ir no 448kum.m. līdz 600kub.m. Kopējas intereses netiek skartas.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar Kāpu ielu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Kāpu iela ir rajona nozīmes iela. Rajona nozīmes ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, izejas uz citām maģistrālēm. Ielai ir asfalta segums, sarkanajās līnijās ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads, elektroapgādes tīkli un elektroniskie sakaru tīkli. Ūdensvada un kanalizācijas tīkli ir izbūvēti no Kanālu ielas. Kopējas intereses tiek skartas – komunikāciju izvietojums un piekļūšana.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī TIAN - 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.

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) 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;	(1) Dzīvojamā māja: 1) savrupmāja; 2) vasarnīca.
Palīgizmantošana:	Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar	Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume; 6) apsardzes ēka; 7) publiskās tualetes ēka.	atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume, lapene u.c.
Apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvei – 12%	Tiek ievērots
Apbūves intensitāte:	Savrupmāju apbūvei – 33%	Tiek ievērots
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	TIAN punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits <i>vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās</i> : 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi; 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju apbūvei – 75%	Tiek ievērots
Zemesgabalu veidošana	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartes materiālu "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", zemesgabals ir nedalāms	Detālplānojumā netiek plānota zemesgabala sadalīšana.

1.5.2. Apbūve.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 37 nosaka apbūves rekonstrukcijas un jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma teritorija tiek sadalīta divās funkcionālās zonās: apbūves izvietojuma zona un apstādījumu / labiekārtojuma zona.

Apbūves izvietojuma zona ir noteikta ņemot vērā vēsturisko ēku izvietojumu zemesgabalā, minimālo attālumu līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, būvlaidi, kas noteikta 4m attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām, un teritorijā esošo kāpu reljefu ar tur augošajām ievērojama vecuma priedēm.

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

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas var uzsākt ēkas 1300 014 0607 001(vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa) restaurāciju un/vai rekonstrukciju (pieminekļa vai tā daļas pārveidošanu, mainot apjomu, telpisko struktūru un plānojumu), ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta 2003.gada 26.augusta noteikumu Nr.474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” prasības. Ir pieļaujama jauna apjoma integrēšanu vēsturiskajā apbūvē.

Plānojot teritorijas turpmāko attīstību ir izvērtējama esošās palīgēkas 1300 014 0607 002 rekonstrukcija un/vai nojaukšana. Ēkas nojaukšana atļauta, ievērojot Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma II.sējuma „Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (būvnoteikumi) Pielikuma Nr.2 septītās nodaļas prasības, izstrādājot eksperta slēdzienu par ēkas tehnisko stāvokli un to neatbilstību mūsdienu prasībām. Pēc Jūrmalas pilsētas domes lēmuma pieņemšanas par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai, saskaņā ar Latvijas Republikas Buūvniecības likuma 31.panta 5.daļu, būves nojaukšana veicama Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētajā kārtībā saskaņā ar akceptētu būvprojektu.

Jaunā apbūve izvietojama zemesgabala dziļumā, nodrošinot tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Jaunajiem apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkartējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apdarē pielietojami materiāli, kas nodrošina vēsturiskās

apbūves kvalitātes pasvītrošanu un izcelšanu, lietojot apdarē materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojanas princīpiem ēkas fasādē.



Detālplānojuma teritorijai pieguļošo kvartālu būvapojumu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, tie iegūti no kadastra un cita veida kartēm) Shēma Nr.4.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumu punktu 8.8.2. detālplānojuma teritorijā mūra ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi un maksimālo augstumu līdz 12 m, bet koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi. 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)”. Apbūves izvietojums un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs un analizētajos kvartālos Kāpu ielas jūras pusē vidējais apbūves blīvums ir no 7% līdz 8,7% (atsevišķos zemesgabalos līdz pat 17%), bet Kāpu ielas dienvidu pusē vidējais apbūves blīvums ir no 6% līdz 12% (atsevišķos zemesgabalos līdz pat 30%).

Apbūves būvapjoma analīzei tika izvēlēts kvartāls starp Zaru, Kāpu un Magoņu ielām, jo šis kvartāls raksturo gan jaunās apbūves, gan vēsturiskās apbūves tendences. Vidējais vēsturiskās apbūves dzīvojamo ēku apjoms ir 635 m³, bet jaunās apbūves vidējais apjoms ir 2134 m³. No veiktās izpētes var secināt, ka kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās. Jaunie apjomi Kāpu ielas jūras pusē ir greznāki un apjomīgāki, ne tā kā vēsturiskā apbūve. Vēsturiskā apbūve vairāk ir raksturojama kā vasarnīcu tipa apbūve.

Vidējais kvartāla būvapjoms 1383m³. Ņemot vērā Jūrmalas apbūves noteikumu 8.8.1.punktu, pieļaujamais būvapjoms varētu būt 1660m³ (1383m³ + 20% = 1660m³).

Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjoma projektēšanas. Jaunam apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrošanu un izcelšanu. Aparē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem. Apbūve veidojama koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā. Ņemot vērā zemesgabala reljefa īpatnības ir pieļaujams izmantot pagrabu zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu, neveicot reljefa izmaiņas zemesgabalā.

1.5.3. Labiekārtojums un vide.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Detālplānojuma teritorijas funkcionālajā zonā – apstādījumi / labiekārtojums iespējams izvietot gājēju celiņus, lapenes, pergolus, u.c. vieglu konstrukciju labiekārtojumu elementus.

Labiekārtojuma elementus un mazo arhitektūras formas – jāprojektē atbilstoši Mellužu kultūrvēsturiskās vides tradīcijām, to plastiku risinājumi saskaņojami ar ēku apjomu plastiku. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

Lai uzlabotu aizsargājamā biotopa - Mežainas piejūras kāpas kvalitāti, nepieciešama lapu koku izciršana un krūmu stāva retināšana, atstājot tikai dabiskam biotopam raksturīgās augu sugas – pīlādzis, krūklis, u.c.. Nav ieticama priežu izciršana. Lai novērstu erozijas rašanos, kāpas Dienvidu daļā uz nogāzes ieteicams stādīt priedes.

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 Puķu ielas un Jēkaba ielas rekonstrukciju, kā arī 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 tiek saglabāta no Kāpu ielas. Iebrauktuvi zemesgabalā precīzē 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 teknikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamās tehniskā projekta stadijā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Puķu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētās 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.

1.5.6. Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietot ūdeņi savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī tiktu saglabāts esošais kāpu reljefs.

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 pilsēt būvniecības 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:

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

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 līnijas 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 līnijas 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 konteīnera 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, fīderu 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 paštes 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.

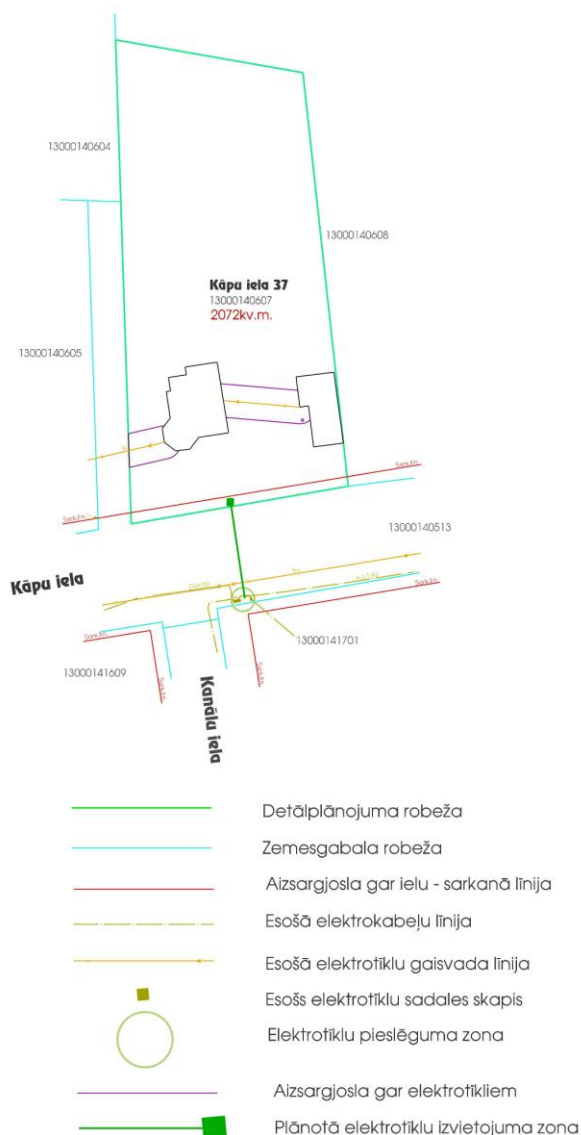
Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, 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. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietošanu Puķu ielas sarkano līniju robežās.



Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Tā kā teritorijā tiek plānotas divasdzīvojamās ēkas, tad to nepieciešama elektrojauda varētu sasniegt 40kW. 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) izvietošana paredzēta 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 kabeļu ieguldīšana nav atļauta.

Elektroapgādes shēma. Shēma Nr.6.

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 Kāpu ielā, vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, kas arī tiek ievērots. 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 Kanālu – Kāpu ielas. 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 Kanālu - Kāpu ielās 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”.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Kāpu ielā. 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.