

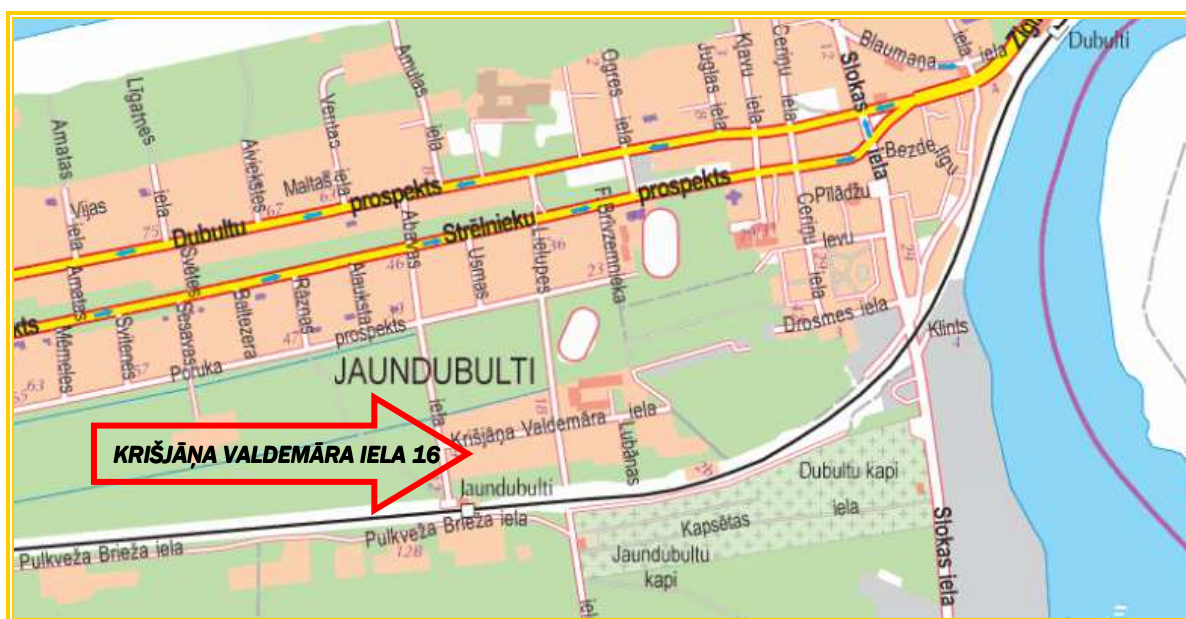
IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.aprīļa lēmumu Nr.186 (protokols Nr.6, 31.punkts) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16”;
- Zemesgabala īpašnieka SIA „AB projects” 2011.gada 30.decembra iesniegumu;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

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

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2009.gada 6.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.



Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 (Kad.nr.13000113108), zemesgabala platība 1525 kv.m. Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Jaundubulti rajonā, kvartālā starp Abavas ielu, Krišjāņa Valdemāra ielu, Lielupes ielu un dzelzceļu.

Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada maijā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

Detālplānojuma izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 1.februāra Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/02).

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:

- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 21.05.2012., Nr.5-7/1850;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 16.05.2012., Nr.1.1-33/2456;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 15.05.2012., Nr.1.1-33/2435;
- AS “Sadales tīkls”, 19.06.2012., Nr. 30R2A0-03.02/1453;
- AS „Latvijas Gāze”, 28.05.2012., Nr. 27.4-2/1652;
- SIA “Lattelekom”, 03.05.2012., Nr. 37.6-2/2218/782;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 17.05.2012., Nr. 5/4.171;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 09.05.2012., Nr.1-3/13;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 10.05.2012., Nr.01-3.1/48;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” 11.05.2012., Nr.4.3.1-319;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 24.05.2012., Nr. 5.5-3/9829/138;
- Valsts zemes dienests, 01.12.2011.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (2012.gada 17.jūlijs, vides eksperts Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada maijā reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 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”; „Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma”, „Ielu šķērsprofili”. 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 apliecināšanu dokumentu kopijas, sabiedriskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāju komentārus par to ievērtēšanu, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, ziņojumu par institūciju nosacījumu ievērošanu, ziņojumu par atbilstību Teritorijas plānojumam

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

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Detālplānojuma projekta mērķis, saskaņā ar darba uzdevumu, ir izvērtēt zemesgabala apbūves iespējas un precizēt atļauto izmantošanu, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.2.(3)punktu atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, atļauta mazstāvu daudzdzīvokļu vai rindu māju apbūve. Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, izvērtējot jaunas mazstāvu daudzdzīvokļu apbūves izvietojuma priekšlikumus.

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;
- plānoto apbūves zonu zemesgabalā;
- apbūves rādītājus, nepārsniedzot Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (Būvnoteikumos) noteiktos rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas **„Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā” (J).**

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”.

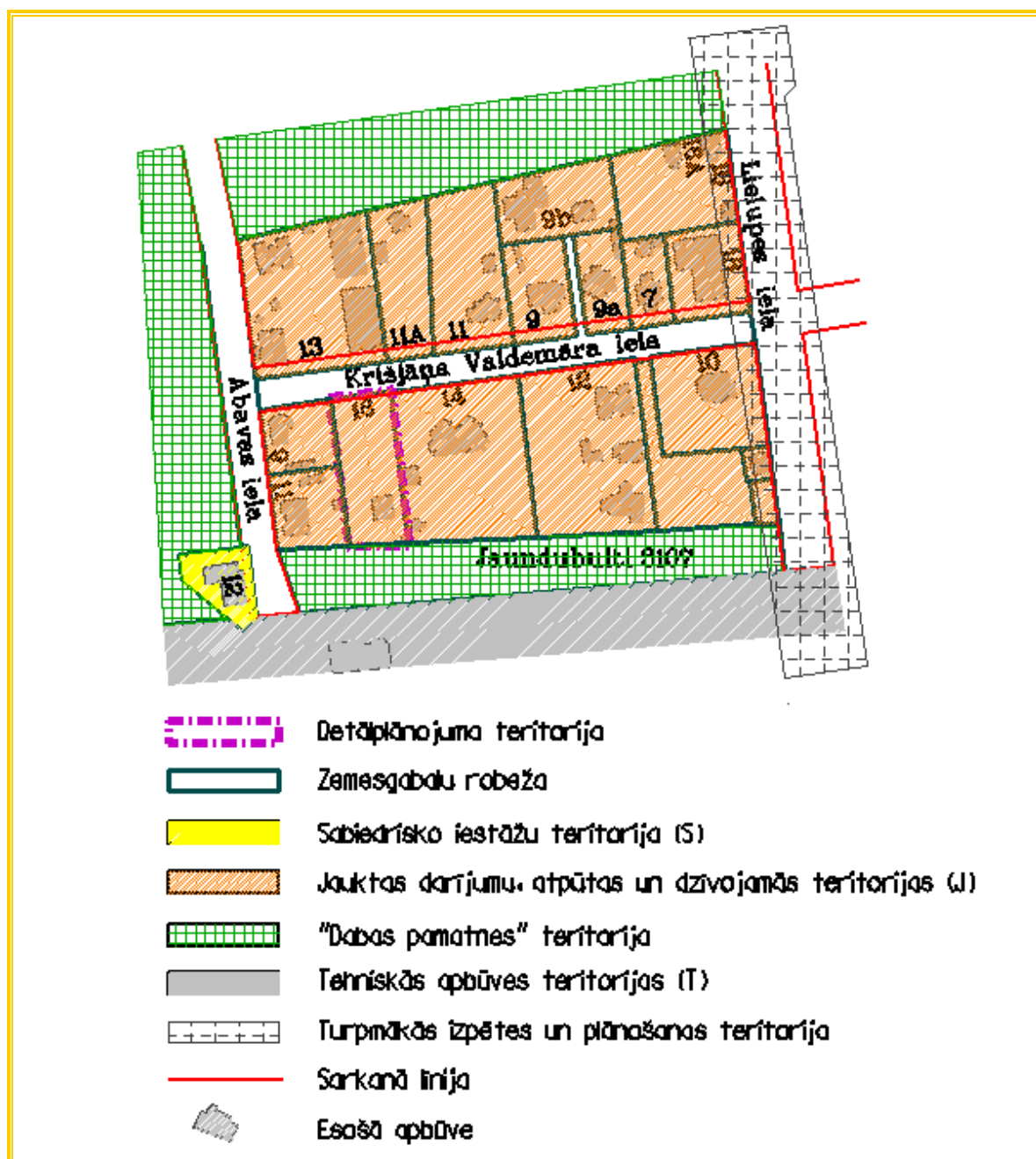
Saskaņā ar LR MK 06.10.2009. noteikumu Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57.1.punktu *Detālplānojumu nepieciešams izstrādāt: vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā paredzētajā teritorijā.*

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka LR 19.10.2004. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57.1.punkts, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts nosaka iespēju plānot:

- 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālpārplānojums, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālpārplānojums, rindu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);

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



Apbūves noteikumos jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta Jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamai apbūvei (J) ir:

(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) viesnīcas ēka:
 - viesu nams;
- 2) moteļa ēka;
- 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - kempings;
 - tūristu mītne;
 - jauniešu kopmītne;
 - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:
 - tirdzniecības kiosks vai segtais stands;
 - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka;
 - sadzīves pakalpojumu ēka;
 - apjums tirgus vai tirgus paviljons;
 - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti;
 - degvielas uzpildes stacija;
 - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka.
- 5) atpūtas iestāde;
- 6) banku iestāžu ēka;
- 7) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
- 8) restorāns, kafējnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - vasaras tipa kafējnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;
- 9) azartspēļu ēka.

(2) Sabiedriskā iestāde:

- 1) pārvaldes iestāde;
- 2) kultūras iestāde;
- 3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;
- 4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;
- 5) sporta ēka un būve;
- 6) veterinārā iestāde.

(3) Dzīvojamā māja:

- 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 3) savrupmāja;
- 4) vasarnīca;
- 5) privāts mājas bērnudārzs, kā palīgizmantošana.

(4) Palīgizmantošana:

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) šķūnis;
- 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
- 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 6) siltumnīca;
- 7) nojume;
- 8) apsardzes ēka;

- 9) publiskās tualetes ēka;
- 10) telpas individuālā darba vajadzībām.

ZEMESGABALA DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu - karti Nr.15 "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", detālplānojuma teritorijā atļautā vidējā zemesgabalu platība kvartālā ir 1200 kv.m (ievērojot noteiktās vidējas platības kvartālā 5% robežās). Zemesgabals saglabājams nedalīts 1525 kv.m platībā.

ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Savrupmāju apbūvei atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi atbilstoši "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānam.

Zemesgabalu platība kvartālā ir 1200 kv.m ar atļauto apbūves blīvumu savrupmājām – 25%.

Atkarībā no atļautā apbūves blīvuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes lielumi Savrupmāju apbūvei - maksimālā apbūves intensitāte – 65%.

Darījumu iestādēm un sabiedriskajām iestādēm apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 90%.

Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 115%.

Rindu māju apbūvei apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 75%.

ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Savrupmājai – 45%

Darījumu iestādēm - 30%.

Mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju apbūvei – 30%

MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei - 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu.

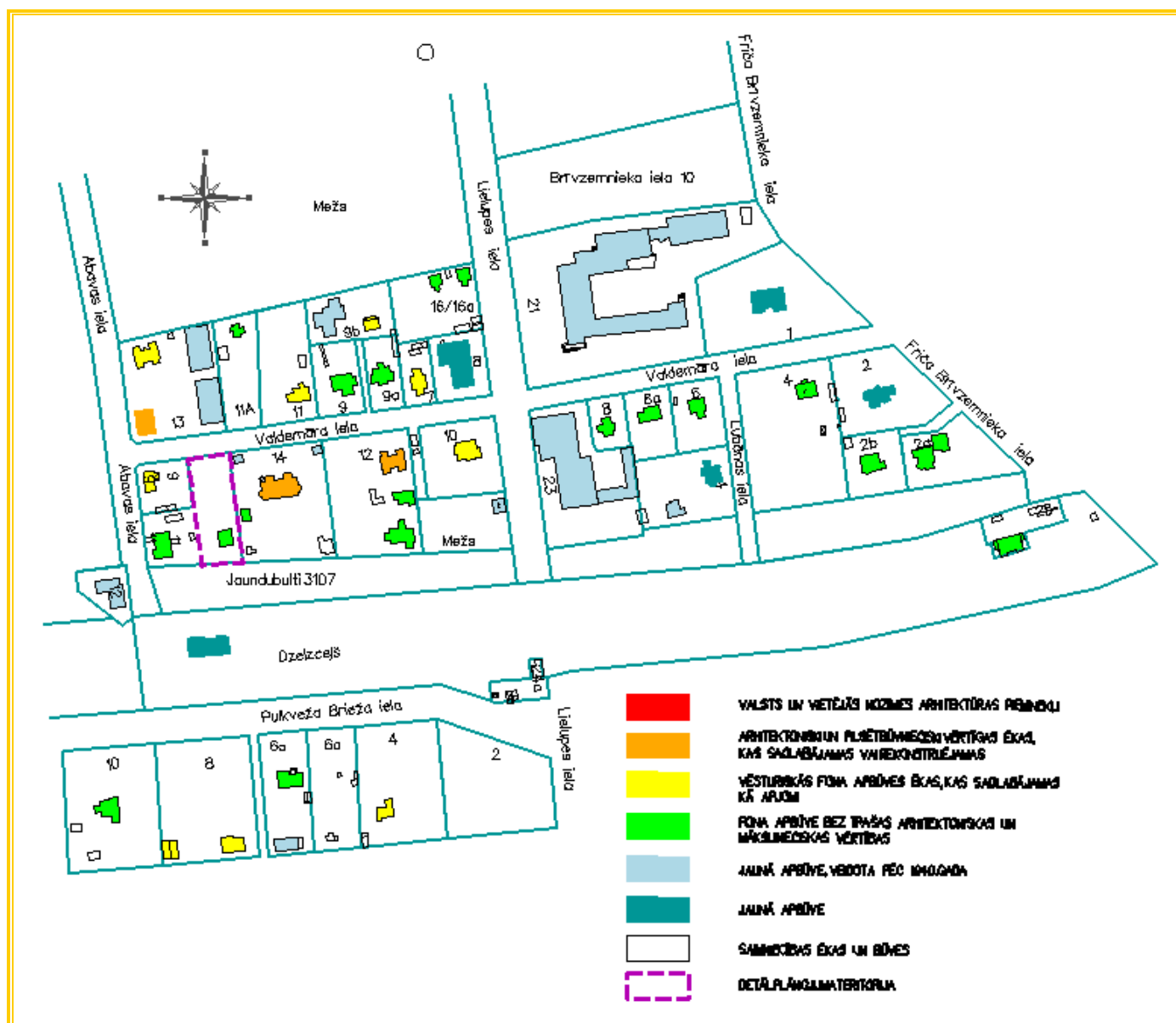
Dvīņu, rindu māju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

Savrupmājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējradītāju, zibens novadītāju, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietošanai.

PILSĒTBŪVNIECISKĀ SITUĀCIJA

Plānojamā teritorija 1525kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Jaundubultu rajonā, kvartālā starp Abavas ielu, Krišjāņa Valdemāra ielu, Lielupes ielu un dzelzceļu, apmēram 3km attālumā no Jūrmalas administratīvā centra, un apmēram 26km attālumā no Rīgas. Piekļūšana teritorijai nodrošināta no pilsētas ielas - Krišjāņa Valdemāra ielas zemesgabala ziemeļu pusē, savukārt no D puses ir gājēju pieceja no vēsturiski izveidotās, esošās piebrauktuves.



Jaundubulti rajons, fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla, papildināts ar jaunāko kadastra informāciju

Zemesgabals Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 atrodas ārpus valsts un vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijām. Detālplānojuma teritorija nav apgrūtināta ar valsts vai vietējas nozīmes arhitektūras pieminekļu 100m aizsargjoslām.

Esošā ēka zemesgabalā ir fona apbūve bez īpašas arhitektoniskas un mākslinieciskas vērtības. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 8.marta lēmumu Nr.125 „Par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16” īpašniekam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „AB PROJECTS” tika atļauts nojaukt dzīvojamo ēku Nr.001 (būves kadastra apzīmējums 1300 011 3108 001) un palīgēku Nr.002 (būves kadastra apzīmējums 1300 011 3108 002) Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16.

Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, ielas pretējā pusē, zemesgabalā Krišjāņa Valdemāra ielā 13, atrodas divas divstāvu daudzdzīvokļu ēkas. Jauna mazstāvu daudzdzīvokļu ēka ir uzbūvēta Krišjāņa Valdemāra un Lielupes ielas stūra zemesgabalā.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

Sasniedzamība:

- 26km attālums līdz Rīgas centram, sasniegams 30minušu laikā ar automašīnu;
- 20km līdz lidostai Rīga, sasniegama 20 minūšu laikā ar automašīnu;
- 3km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram, sasniegams 5 minūšu laikā ar automašīnu;
- 800m attālums līdz pludmalei, sasniegama 10 minūšu laikā ar kājām;
- 1km attālums līdz Lielupei, sasniegama 12 minūšu laikā ar kājām.

Novietojums - savrupi, bet vienlaicīgi pilsētas maģistrālo ielu tuvumā;

Pieklūšana - tiešā detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas Dzelzceļa stacija „Jaundubulti” netālu no teritorijas atrodas pilsētas autobusu/ mikroautobusu pietura.

Detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 tika sagatavots Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2012.gada 17.jūlijs, vides eksperts Egita Grolle).

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

Zemes gabals atrodas dzīvojamā rajonā un ir daļēji apbūvēts. Teritorijā sastopami tikai ruderali biotopi, līdz ar to zemes gabala apbūve neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā.



Zemesgabals atrodas Jūrmalas pilsētā dzīvojamā rajonā, savrupmāju apbūves zonā. Pētāmās teritorijas reljefs līdzens, daļēji apbūvēts. Zemesgabala Z daļā atrodas augļu koku dārzs, mājas tuvumā ierīkotas puķu dobes, sastādīti košumkrūmi. Pašlaik teritorijas apsaimniekošana nenotiek, zālājs netiek pļauts. Gar iebraucamo ceļu izveidots dzīvžogs ar rietumu tūjām. Zemsedzē dominē graudzāles. Saskaņā ar detālplānojuma izstrādes laikā veikto teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti tika konstatēts, ka teritorijā nav īpaši aizsargājamu biotopu un nav nepieciešams paredzēt mikroliegumu veidošanu.

Teritorijā sastopami tikai ruderali biotopi, līdz ar to zemesgabala apbūve neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā.

Bioloģiskās izpētes materiāls pievienots detālplānojuma dokumentācijas pielikumā.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS VIDES FOTOFIKSĀCIJA



Krišjāņa Valdemāra iela
Skats uz Rietumiem no Lielupes ielas



Krišjāņa Valdemāra iela pie detālpārplānojuma
teritorijas



Esošā apbūve Abavas ielā 9



Esošā apbūve Abavas ielā 11



Esošā apbūve Abavas ielā 9 un 11
Skats uz ziemeļiem no dzelzceļa puses



Blakus esošais zemesgabals Abavas ielā 11
Skats uz ziemeļiem no dzelzceļa puses



Blakus esošais zemesgabals Abavas ielā 11
Skats no vēsturiski izveidotās
piebrauktuves dienvidu pusē



Esošais piebraucamais ceļš dienvidu pusē



Detālplānojuma teritorija –
apbūve Krišjāņa Valdemāra ielā 16, dienvidu fasāde



Esošā apbūve Krišjāņa Valdemāra ielā 16,
Skats no dienvidu puses



Gājēju celiņš blakus esošajā dabas pamatnes
teritorijā, paralēli dzelzceļam



Detālplānojuma teritoriju no dzelzceļa norobežo
Dabas pamatnes teritorija



Blakus esošais zemesgabals
Krišjāņa Valdemāra ielā 14



Esošā apbūve Krišjāņa Valdemāra ielā 14,
ziemeļu fasāde



Krišjāņa Valdemāra ielas un Lielupes ielas stūra
zemesgabala apbūve- mazstāvu daudzdzīvokļu ēka



Mazstāvu daudzdzīvokļu ēka blakus esošajā
kvartālā,
Skats no Lielupes ielas



Apbūve Krišjāņa Valdemāra ielā



Apbūve Krišjāņa Valdemāra ielā



Mazstāvu daudzdzīvokļu ēka ielas pretējā pusē
Krišjāņa Valdemāra ielā 13



Esošā apbūve pretī detālplānojuma teritorijai,
ielas pretējā pusē



Jaundubultu vidusskola Lielupes ielā



Administratīvā ēka Lielupes ielā



Kafejnīca – klubs Abavas ielā
pie Jaundubultu stacijas



Kafejnīca – klubs Abavas ielā



Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve Abavas ielā



Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve Poruka prospektā

Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 ir privātīpašums. Saskaņā ar īpašumu apliecinājošiem dokumentiem tā īpašnieks ir SIA „AB projects”.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar elektroapgādi un elektronisko sakaru tīkliem no esošajām komunikācijām Krišjāņa Valdemāra ielā. Gāzes apgādi, pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju iespējams nodrošināt no esošajām komunikācijām Lielupes ielā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Detālplānojumā, pamatojoties uz tā izstrādes mērķi un teritorijas plānojumā noteikto procedūru, noteikta iespējamā apbūves zona, paredzot mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas būvniecību, atbilstoši īpašnieka vēlmēm un ekonomiskajai situācijai. Mainoties pieprasījumam, detālplānojumā tiek saglabāt iespēja zemesgabalā attīstīt darījumu objektu vai savrupmāju būvniecību. Tiek plānota esošās apbūves nojaukšana. Tā jāveic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, ievērojot II sējuma Pielikuma Nr.2 septītās nodaļas prasības.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 8.marta lēmumu Nr.125 „Par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16” īpašniekam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „AB PROJECTS” tika atļauts nojaukt dzīvojamo ēku Nr.001 (būves kadastra apzīmējums 1300 011 3108 001) un palīgēku Nr.002 (būves kadastra apzīmējums 1300 011 3108 002) Jūrmalā, Krišjāņa Valdemāra ielā 16.

Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

Pieklūšana zemesgabalam ir paredzēta no Krišjāņa Valdemāra ielas.

Detālplānojumā noteikta un detalizēta plānotās apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

Norādīta apbūves līnija, kas nosaka minimālo attālumu no apbūves līdz kaimiņu zemes vienības robežai. Ēkas novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, kuru noteikta ar apbūves līniju un būvlaidi.

Detālplānojumā tiek noteikta būvlaide – 3m no Krišjāņa Valdemāra ielas sarkanās līnijas.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā,

Visa detālplānojuma teritorija atrodas ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Sanitārās aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas kapu 300m aizsargjoslā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

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

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Krišjāņa Valdemāra ielā 16 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā

Transports.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek nodrošināta no Krišjāņa Valdemāra ielas - esošā 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, normālprofiļi), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Jaunai apbūvei piebrauktuves tiek precizētas ēkas tehniskajā projektā.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Lielupes 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 un MK noteikumiem 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.

Projektējot ielu šķērsprofilus ir rezervēta vieta visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei un/vai rekonstrukcijai, kas jāveic pirms ielu labiekārtošanas.

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 elektroietaišu izbūvei.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojums jāparedz zaļumu joslās. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skici projektu. Izstrādājot elektroapgādes projektu par transformatoru apakšstacijas novietošanu jāslēdz servitūta līgumu starp A/S „Sadales tīkls” un zemes īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 17.05.2012. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4.171, paredzēts demontēt veco gaismekli pie zemesgabala un tā vietā uzstādīt diožu (LED) gaismekli ar jaudu $P=90W$ un iekārtām apgaismošanas līmeņa regulēšanai. Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā, būvju tehniskā projekta ietvaros, tiks precizēts un izbūvēts piebraucamo ceļu un fasāžu apgaismojums.

Gāzes apgāde.

Esošo apbūvi plānots pievienot pie vidēja spiediena gāzes vada Krišjāņa Valdemāra ielā pēc tā izbūves šajā kvartāla 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 plānoto inženierapgādes tīklu. Gāzesvada izbūve paredzēta no esošā vidējā spiediena gāzesvada Lielupes ielā.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā..

Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēta vieta kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās sakaru komunikāciju kabeļa sarkano līniju robežās līdz ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelecom” 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, Krišjāņa Valdemāra ielā 16 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

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.

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. 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”.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Centralizēta ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana pēc centralizētās ūdensapgādes tīklu izbūves, iespējama pieslēdzoties pie esošām komunikācijām Lielupes ielā, saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” risinājumiem. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

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, dzīvojamām ēkām līdz diviem stāviem, atļauts izmantot lokālo kanalizācijas sistēmu. Attīrīšanas iekārtu veidu izvēlas tehniskajā projektā, izvēloties tehniski un ekonomiski pamatotākos risinājumus.

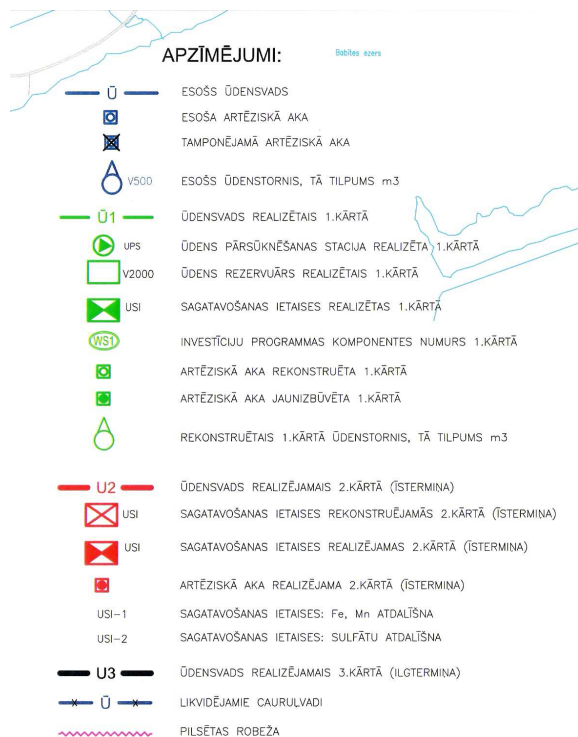
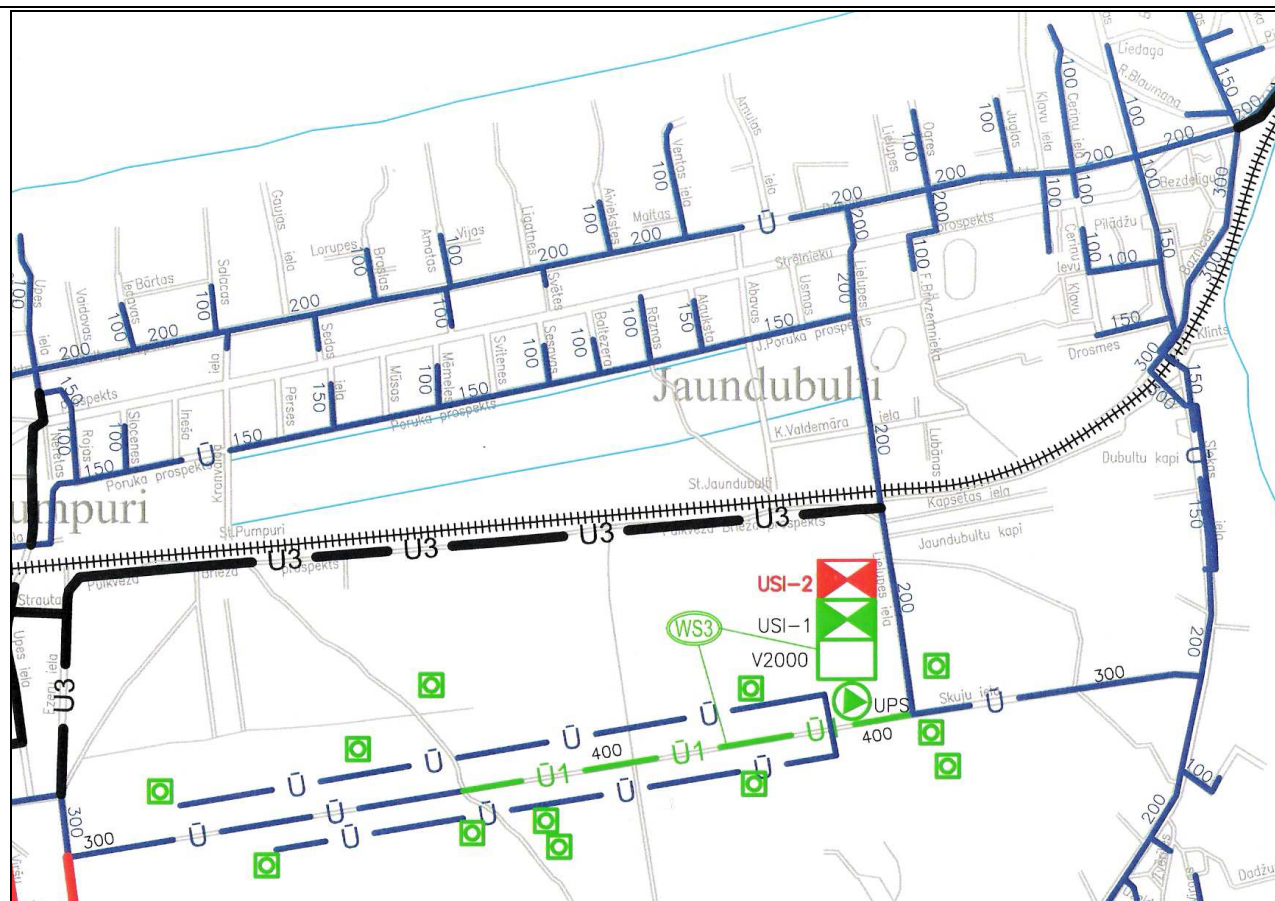
PERSPEKTĪVĀ KANALIZĀCIJAS IZBŪVES SHĒMA



APZĪMĒJUMI

- K — ESŌŠĀ PĀSTECES KANALIZĀCIJA
- - - ESŌŠS KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS
- ⊗ ESŌŠĀ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
- ▶ ESŌŠĀ VIETĒJĀ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
- ESŌŠĀS NOTEKŪDĒNU ATTĪRĪŠANAS IETAISES
- K1 — PĀSTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- - - KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- ▶ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- ▶ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUĒTA 1.KĀRTĀ
- NOTEKŪDĒNU ATTĪRĪŠANAS IETAISES REALIZĒTAS 1.KĀRTĀ
- WW1 INVESTĪCIJU PROGRAMMAS KOMPONENTES NUMURS 1.KĀRTĀ
- K2 — PĀSTECES 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 — PĀSTECES 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 LIKVIDĒJAMIE 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		
Rosējums: JŪRMALAS KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS ATTĪSTĪBAS ELEMENTI		Mērogs: BM Datums: 28.03.2008



<i>Aqua-Bramlis SIA</i> 		Sīfrs: 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