

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Baznīcas ielā 7 (kadastra Nr.1300 010 2110) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka Viktorijas Pavļučkovas 2011.gada oktobra iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 15.decembra lēmumu Nr.553 (protokols Nr.24, 39.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Baznīcas ielā 7”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka LR 19.10.2004. MK 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,;
- 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 Baznīcas ielā 7 (2011.gada oktobris, vides eksperts Ojārs Demiters);

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. Saistošie noteikumi 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 šķēršprofils”. 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, izpēti materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt savrupmājas izvietojuma priekšlikumu 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.

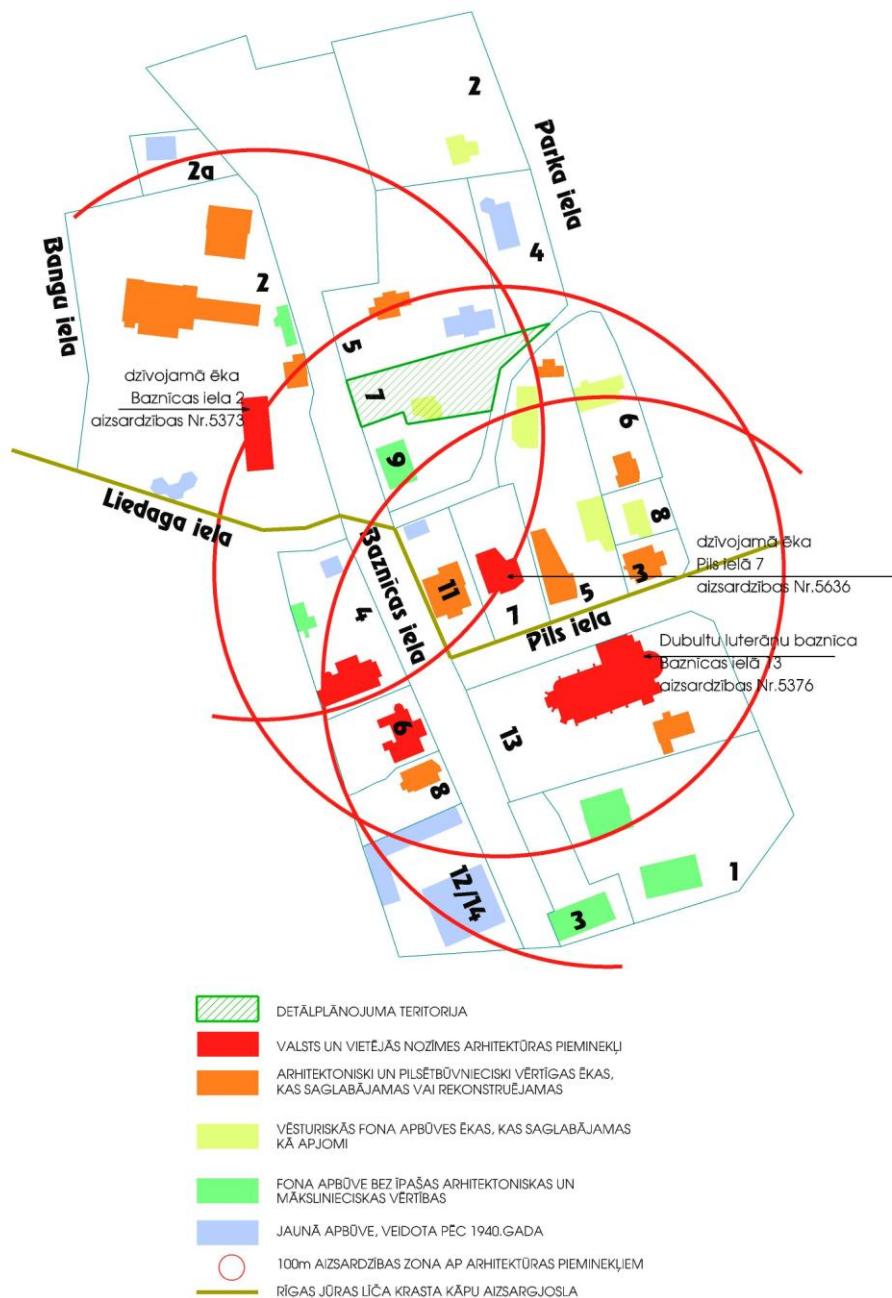
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.**1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.**

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu (spēkā kopš 1995.gada, ar grozījumiem līdz 2009.gadam) zemesgabals Jūrmalā, Baznīcas ielā 7 atrodas "Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla" (JK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” (aizsardzības numurs 6083).

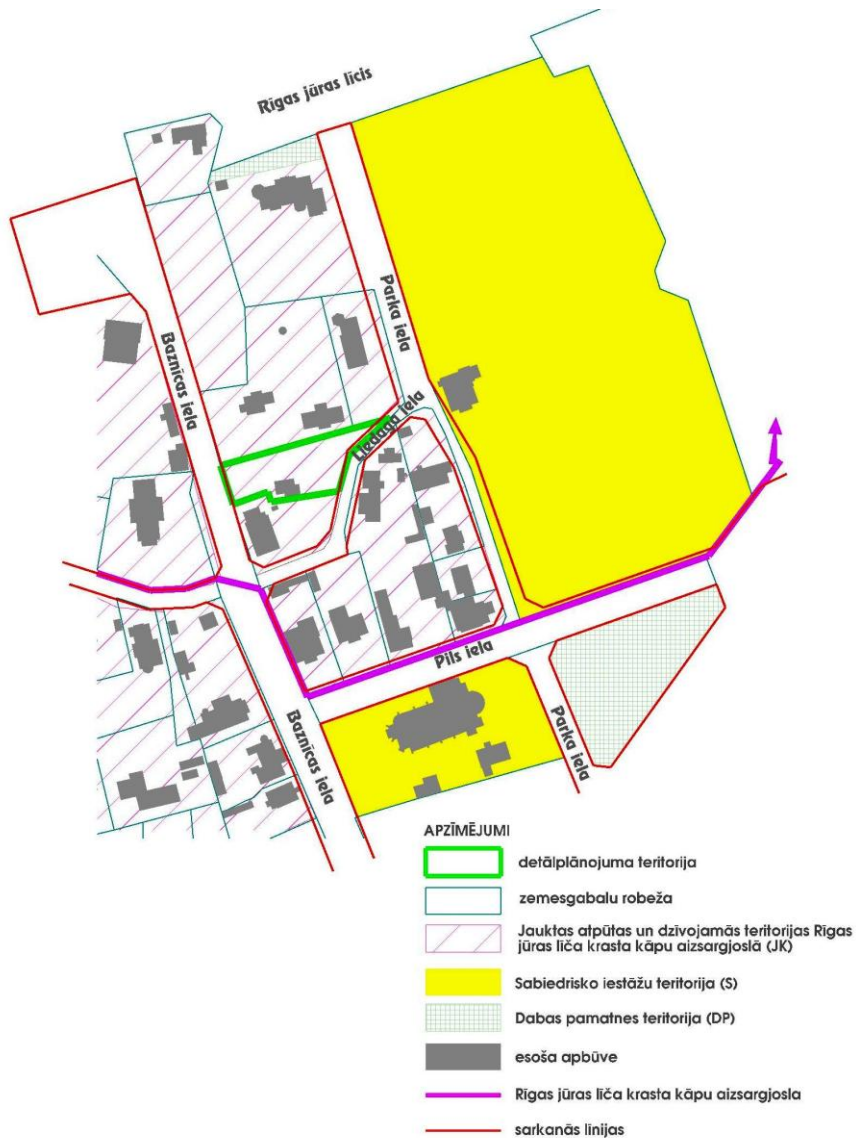
Zemesgabals atrodas vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu dzīvojamās ēkas Baznīcas iela 2 (aizsardzības Nr.5373) un dzīvojamās ēkas Pils ielā 7 (aizsardzības Nr.5636) 100m aizsardzības zonā.

VKPAI 2.12.1999. rīkojumu Nr.29 par norādījumiem „Par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu, konservāciju un restaurāciju”.



Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.1.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām, tādējādi daļēji apgrūtinot minēto zemesgabalu.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr.2.

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.

1.4.2. Teritorijas novietojums.

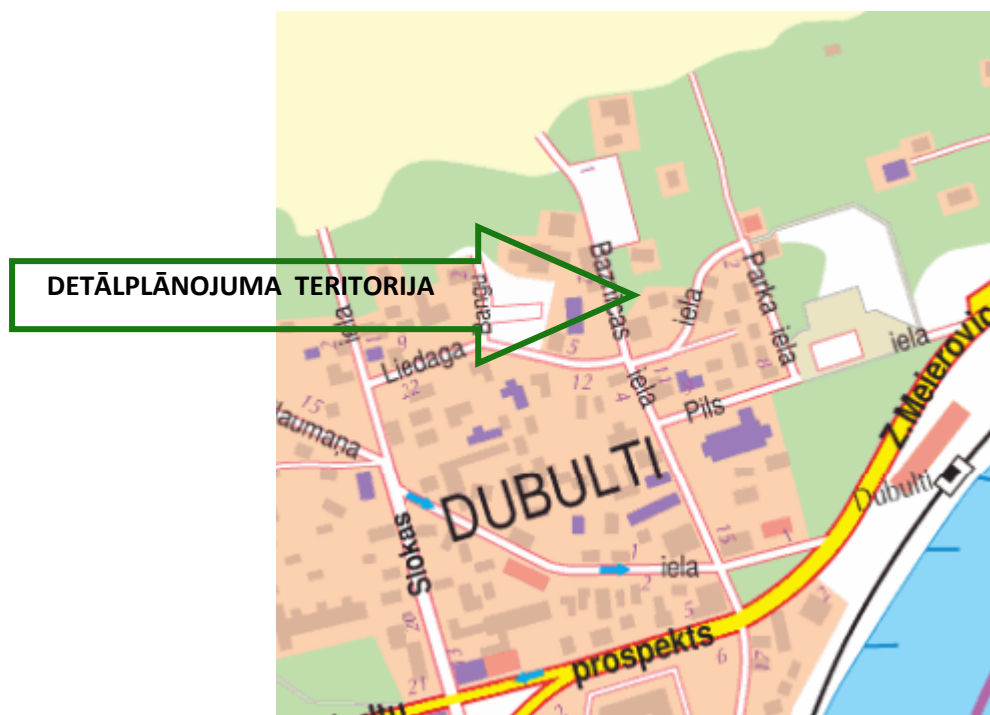
Plānojamā teritorija 1161kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Dubulti rajonā, kvartālā starp Baznīcas ielu, Parka ielu un Liedaga ielu. Piekļūšana teritorijai ir iespējama gan no Baznīcas ielas, gan no Liedaga ielas.

Dubulti ir Jūrmalas pilsētas daļa. Šajā vietā Lielupe veido krasu loku ziemeļu virzienā, pietuvojoties Rīgas jūras līča pludmalei tikai apmēram 300 metru attālumā. Gandrīz tādā pat attālumā no jūras ir arī Dubulti dzelzceļa stacija. Arī attālums no Dubulti stacijas līdz Rīgas centram taisnā līnijā ir apmēram 20 kilometri. Tādēļ Dubulti ir viena no iecienītākajām rīdzinieku un ārvalstu tūristu vasaras atpūtas vietām. Šī pilsētas daļa vienlaikus ir gan Jūrmalas centrs, gan arī viduklis - šaurākā vieta starp upi un jūru.

Detālplānojuma teritorija atrodas funkcionāli pašā aktīvākajā Dubulti rajona teritorijā. Par sabiedriski aktīvu centru šī teritorija ir kļuvusi pateicoties dzelzceļa tuvumam, kas nodrošina izdzīvotāju intensīvu plūsmu starp Rīgu - Jūrmalu - Tukumu, ērtai autobusu kustībai, kas nodrošina iedzīvotāju plūsmu ar dažādiem Jūrmalas rajoniem un jūras tuvumam.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- sasniedzamība;
 - 20km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 24minušu laikā ar automašīnu;
 - 200m attālums līdz pludmalei;
- novietojums – Dubultu administratīvais centrs, pateicoties pludmales tuvumam arī savrups.
- piekļūšana – netālu no teritorijas atrodas pilsētas autobusu pietur, kas nodrošina ne tikai satiksmi Jūrmalas pilsētā, bet arī starppilsētas satiksmi, un dzelzceļa stacija "Dubulti".



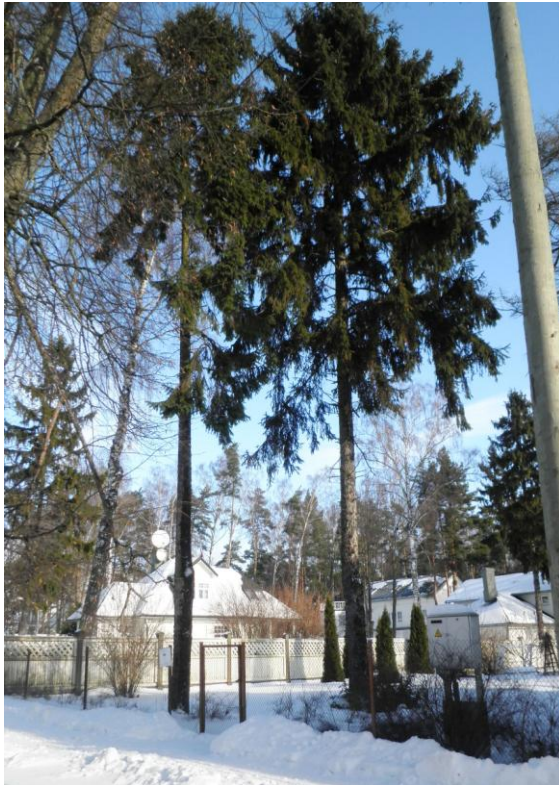
Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

1.4.3. Īpašumu struktūra un līdzšinējā izmantošana.

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

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Baznīcas iela 7	13000102110	Viktorija Pavļučkova	1161

Detālplānojuma teritorija atrodas Dubults savrupmāju rajonā. Zemesgabalu veido pagalmi ar atsevišķi augošām eglēm un apbūvi. Esošā apbūve ir vienkārtu ēka ar jumta izbūvi. Esošais apbūves blīvums ir 6%, ēkas būvapjoms 338kub.m, apbūves intensitāte 9% un brīva zaļā teritorija 91%. Zemesgabals ir orientēts austrumu un rietumu virzienā. Piekļūšana teritorijai ir nodrošināta no Baznīcas ielas un Liedaga ielas.



Zemesgabals Baznīcas ielā 7.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Baznīcas un Liedaga ielas ir dzīvojamās ielas, kuras nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijā. Sarkano līniju platums Baznīcas ielai ir 12., bet Liedaga ielai 8m.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir nodrošināts ar ūdensapgādi, sadzīves kanalizāciju, elektroniskiem sakaru tīkliem un elektrorīkiem.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

- *Vides un dabas resursu aizsargjoslas:*

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā.

- *Ekspluatācijas aizsargjoslas:*

Baznīcas un Liedaga ielas sarkanās līnijas.

Aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 2,5 metru attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass.

Aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem— 2,5 metru attālumā no līnijas ass.

Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem— zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;

Aizsargjosla ūdensvadiem un kanalizācijas tīkliem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

1.4.4. Pierobežnieki.

1.4.4.1. Baznīcas iela 5 (kad. Nr.1300 010 2108).



Zemesgabals robežojas ar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu. Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas divas dzīvojamās ēkas. Kopējas intereses netiek skartas.

1.4.4.2. Parka iela 4 (kad. Nr.1300 010 2114).



Īpašums robežojas ar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu. Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas divstāvu ar jumta izbūvi dzīvojamā ēka. Kopējas intereses netiek skartas.

1.4.4.3. Baznīcas iela 9 (kad. Nr.1300 010 2111).



Īpašums robežojas ar detālplānojuma teritorijas dienvidu robežu. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas divstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Kopējas intereses netiek skartas.

1.4.4.4. Baznīcas iela.



Baznīcas iela robežojas ar detālplānojuma teritorijas rietumu robežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Baznīcas iela ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijā.

Ielai ir asfalta segums, detālplānojuma teritorijas pusē izbūvēta gājēju ietve. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvētas visas pilsētas inženierkomunikācijas.

1.4.4.5. Liedaga iela.



Liedaga iela robežojas ar detālplānojuma teritorijas austrumu robežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Liedaga iela ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijā.

Ielai ir asfalta segums. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads un siltumtīkli.

1.4.5. Kultūrvide.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa *Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni* (aizsardzības Nr.6083) teritorijā un dzīvojamo ēku Baznīcas ielā 2 un Pils ielā 7 100m aizsardzības zonā.



Detālplānojuma teritorija atrodas dzīvojamā ēka Baznīcas ielā 2 (aizsardzības Nr.5373) 100m aizsardzības zonā.



Detālplānojuma teritorija atrodas dzīvojamā ēka Pils ielā 7 (aizsardzības Nr.5636) 100m aizsardzības zonā.

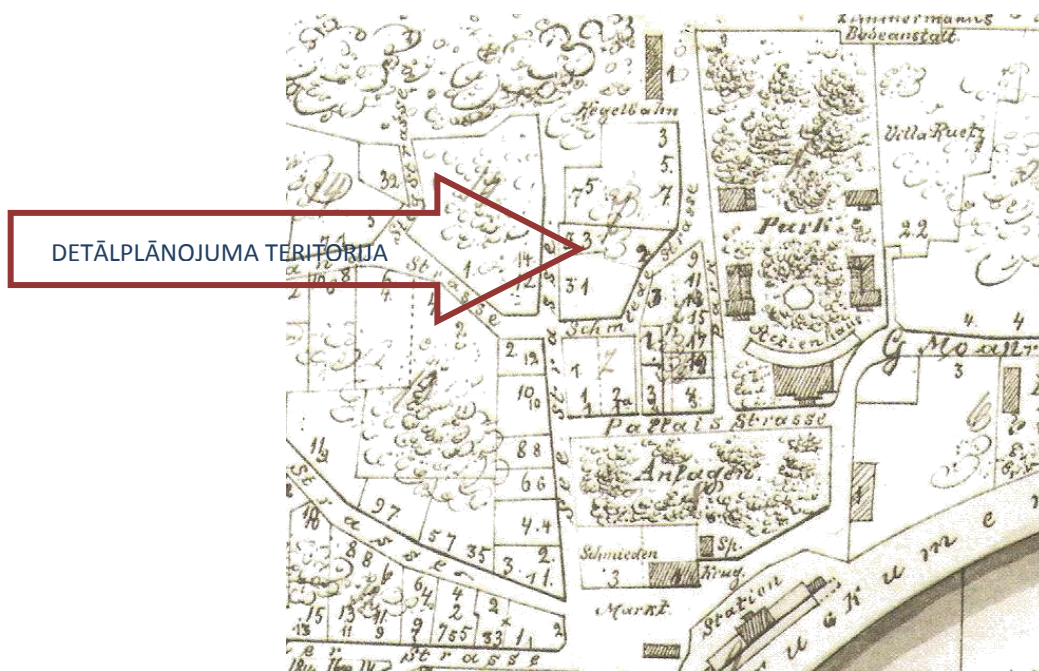
Dubulti ir kūrorta vecākā daļa, vēstures avotos minēta kopš 18. gs. Vēlāk izveidojies zvejnieku ciems – viens no senākajiem Kurzemes līča piekrastē.

Dubultos pirmās vasaras atpūtniekiem paredzētās mājas, domājams, uz zemnieku māju zemes, parādījās jau 1814.gadā. 1841.gadā notika galīgā zemju nospraušana krogam, ciemam un jaunajai vasarnīcu kolonijai, kā arī tika nosprausta Dubultu – Majoru robeža un robeža rietumos.

Pirmie peldvieti ieradušies jau 1814. gadā. 1832. gadā Barklajs de Tolli uzcēlis vasarnīcu. Dubulti bija pirmā Jūrmalas peldvieta, kuru ar Rīgu savienoja kuģiša satiksme. 1848. gadā uzcēla pirmo kūrmāju, 1855. gadā atklāja pasta kantori, 1858. gadā uzcēla Millera peldu iestādi. No 19. gs. vidus līdz 1938. gadam Dubultu zeme bija t.s. Dubultu komūnas īpašums (tā izveidojās vietējiem iedzīvotājiem nopērkot zemi no valsts).

Sākotnēji ap Bulduru un Majoru muižām, Dubultos un Mellužos (Karlsbādē) atbraukušie vasarnieki izvietojās pastāvīgo iedzīvotāju vasaras atpūtai pielāgotās dzīvojamajās ēkās. Šīs teritorijas arī uzskatāmas par pilsētas vēsturiskajiem centriem. Jūrmalas vēsturiskā arhitektūra ir veidojusies līdz ar katras pilsētas daļas samērā savrupo attīstību. Pilsētībūvnieciskā kompozīcija un ēku arhitektūra faktiski atspoguļo arī iedzīvotāju un vasarnieku sociālo struktūru, gaumi un rocību. Seno zvejniekciem teritorijās (Dubulti, Vecbulduri, Asari, Kauguri) gruntsgabali veido neregulāras struktūras, ēkas pakārtotas citam apbūves mērogam un parasti apvieno ģimenes mītnes un vasarnīcas funkcijas, tāpēc neizceļas ar greznumu un diženumu.

1844.gada plānā redzams liels apbūvēto zemes gabalu skaits. Vecākajā Dubultu daļā starp Parka un Kļavu ielām ietver gan regulāru, gan neregulāru plānojuma iezīmes, jo plānojot vasarnīcu koloniju izmantoti esošie ceļi. 1853.gadā Lielupe izskaloja daļu teritorijas, ieskaitot toreizējo Rīgas ceļu, tāpēc šajā daļā nācās veikt pārplānojumu. 1856.gadā Dubultu ielām piešķīra nosaukumus un ēkas numurēja – no tā laika plānojums būtiski vairs nav mainījies. Dubultu apbūvē vēsturiski izveidojušās vairākas atšķirīgas struktūras:



1897.gada Vecdubultu plāns. Shēma Nr.4

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:

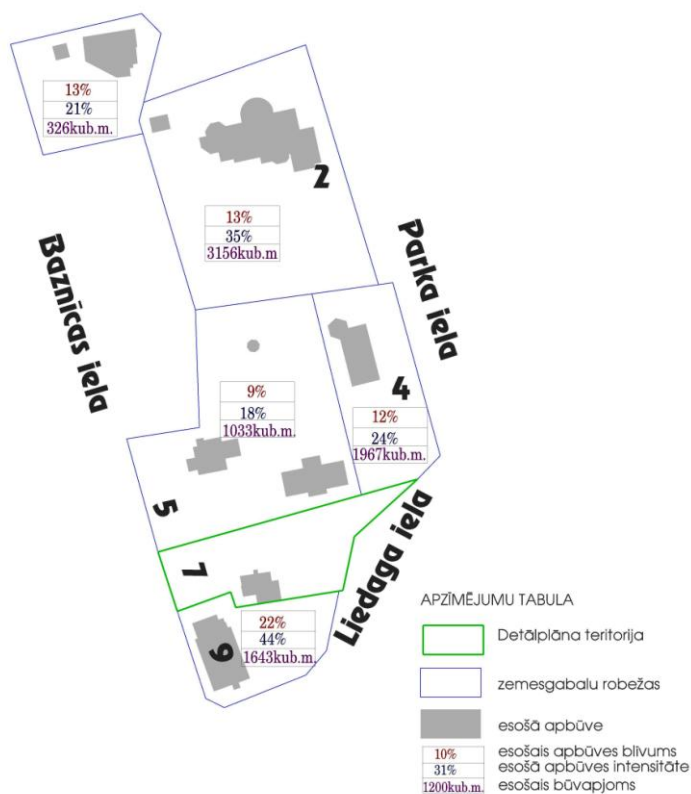
Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) atpūtas iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) viesnīca; 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 stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume; 6) apsardzes ēka; 7) publiskās tualetes ēka.	Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume;
Apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvei – 20%	Tiek ievērots
Apbūves intensitāte:	Savrupmāju apbūvei – 55%	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 – 50%	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, Baznīcas ielā 7 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Baznīcas un Liedaga ielām - 4m attālumā no sarkanajām līnijām. Teritorijai tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, kura tika noteikta ņemot vērā vēsturisko ēku izvietojumu zemesgabalā un minimālo attālumu līdz kaimiņu zemesgabalu robežām.

Jūrmalas Apbūves noteikumu 7.6.4. punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu lieluma tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu maksimālais atļautais apbūves blīvums zemesgabalos ar platību līdz 1200kv.m.. ir 20%, bet apbūves intensitāte – 55%. Noteiktie rādītāji risinājumā tiek saglabāti.

Saskaņā ar TIAN 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)”. Izvērtējot kvartālā esošos apbūves apjomus analīzei tika izvēlēts apbūves kvartāls starp Baznīcas ielu, Liedaga ielu, Parka ielu un pludmali. Vidējais kvartāla būvapjoms 1625kub.m. ņemot vērā Jūrmalas apbūves noteikumu 8.8.1.punktu, pieļaujamais ēku apjoms ir līdz 1950m³ (1625m³ + 20% = 1950m³).



Kvartāla starp Baznīcas ielu, Liedaga ielu, Parka ielu un pludmali būvapojumu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm) Shēma Nr.5.

Būvprogrammas ietvaros izvērtējama esošās apbūves rekonstrukcija un/vai nojaukšana. Apbūves izvietojums un kompozicionālā shēma pamatojama pie apjomu projektēšanas. Plānotajiem apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrošanu un izcelšanu. Apmērē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savietojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem. Jauno apbūvi ieteicams veidot koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtnējo zemesgabalu būvapjomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.

Ja tiek plānota esošās apbūve daļēja vai pilnīga nojaukšana, tā jāveic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, ievērojot II sējuma, Pielikuma Nr.2, septītās nodaļas prasības un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus un prasības.

1.5.3. Labiekārtojums un vide.

Detālplānojuma teritorijai 2011.gada oktobrī tika saņemts "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums". Saskaņā ar eksperta atzinumu teritorija neatbilst ne dabiskajam meža biotopam, ne Eiropas Savienības biotopam, ne Latvijas īpaši aizsargājamam biotopam. Līdz ar to nav nepieciešami īpaši pasākumi biotopu aizsardzībai.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā 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 Baznīcas un Liedaga 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 gan no Baznīcas ielas, gan Liedaga ielas. 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 precizējamas tehniskā projekta stadijā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

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

- 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:

- Baznīcas un Liedaga ielu sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide - 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 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 uzdevām 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 uzdevas 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 pašteses 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 izvietošanu 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.



Elektroapgādes shēma.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no to 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. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 18kW.

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

1.6.2. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” grupas uzņēmuma SIA „Citrus Solutions” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Baznīcas 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 Baznīcas 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 Baznīcas 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”.

1.6.4. Lietus ūdens savākšana.

Detālplānojuma teritorijā tiek paredzēta lietus ūdens novadīšana uz esošajiem pilsētas lietus kanalizācijas tīkliem Baznīcas ielā. Risinājumi izstrādājami tehniskā projekta ietvaros.

1.6.7. Gāzes apgādes tīkli.

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

1.6.8. 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.