

IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 (kad.nr.13000081110) izstrādāts pamatojoties uz:

- Nekustamā īpašuma īpašnieka Vladimira Ņikišina 2011.gada 1.novembra iesniegumu Jūrmalas pilsētas domei;
- Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 15.decembra lēmumu Nr.554 "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23";
- 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”.

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

Detālplānojums izstrāde tiek pabeigta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2012.gada 16.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „*Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi*”, Zemesgabals Dzintaru prospektā 23 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Detālplānojuma izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīts Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 7.decembra Attīstības un jautājumu Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/16).

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”, un izstrāde pabeigta saskaņā ar LR MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 24.01.2012., Nr.11.1-10/2;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa 28.02.2012., Nr.1.1-33/1038;

- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 16.01.2012., Nr.1.1-33/233;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas, Valsts vides dienests Lielrīgas reģionālās vides pārvalde, 18.01.2012., Nr.5-7/203;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, 24.01.2012., Nr.4.31-77;
- LR Veselības ministrija Veselības inspekcija, 31.01.2012., Nr.5.5-3/577/21;
- AS “Sadales tīkls”, 20.02.2012., Nr.30R2A0-03.02/459;
- AS „Latvijas Gāze”, 26.01.2012., Nr.27.4-2/346;
- SIA “Lattelecom” 16.01.2012., Nr.323-1;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, 12.04.2011., Nr.5/4.-12;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, 11.01.2012., Nr.1-3/1;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 25.01.2012., Nr.01-3.1/8;
- Valsts zemes dienests;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 10.02.2012., Nr.06/306;
- Valsts meža dienests, Rīgas reģionālā virsmežniecība, 13.02.2012., Nr.5.7-7/194.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (teritorija apsekota 17.10.2011. vides eksperte E.Grolle Sert.nr.003., izsniegts 14.04.2010.);
- Dzīvojamo ēku un kultūrvēsturiskās vides novērtējums, 2012.gada maijs, arhitekts D.Krūmiņš;
- Ēkas tehniskā stāvokļa apsekojums, R.Auniņš, būvprakses sert.Nr.20-5286;
- Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada jūlijā atjaunota un Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

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 6 grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Aizsargjoslas”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves izvērtējums”; „Kvartāla ēku apjomu izpēte”, un „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem.

Pielikums ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRKIS UN UZDEVUMS.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izstrādāt jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumu un esošās ēkas rekonstrukcijas nosacījumus, paredzot detalizēt zemesgabala Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 apbūves rādītājus – apbūves blīvumu, intensitāti atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

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

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

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

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

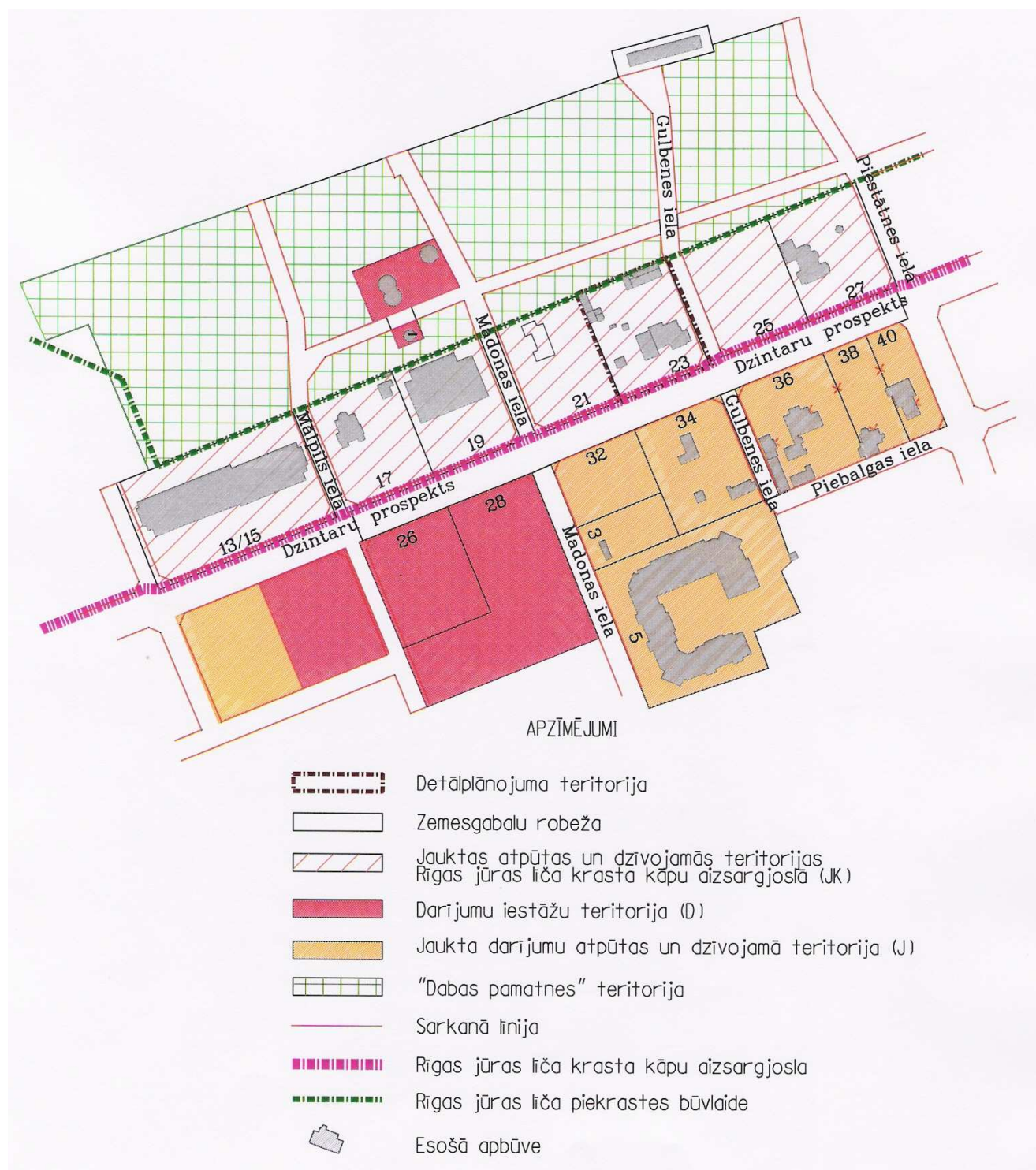
Saskaņā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 atrodas „**Jauktas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas Jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā**” (JK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

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

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).

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.

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



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

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

(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) atpūtas iestāde;
- 2) kultūras iestāde;

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

(2) Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca;

(3) Palīgizmantošana:

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

Atkarībā no zemesgabalu lieluma (3465 kv.m) tiek pieļauti šādi maksimālie apbūves blīvuma un apbūves intensitātes lielumi, un tos nosaka detālplānojumā:

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

2) Dzīvojamām mājām – maksimālais apbūves blīvums 10% un maksimālā apbūves intensitāte 27%.

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

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

2) Dzīvojamām mājām – minimālā brīvā zaļā teritorija 80 %.

MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

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

Ņemot vērā to, ka zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā maksimālo ēku augstumu un stāvu skaitu nosaka saskaņā ar 8.nodaļas prasībām.

Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits:

- 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
- (3) Maksimālais atpūtas, sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits – 12 m, sadalot ēku 3 stāvos ar jumta izbūvi.

TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 (kad.nr.13000081110), zemesgabala platība 3465 kv.m. Zemesgabals atrodas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Dzintaru prospektu, Madonas ielu, Gulbenes ielu un kāpu meža teritoriju.

Austrumu pusē zemesgabals piekļaujas Gulbenes ielai, dienvidu pusē Dzintaru prospektam, vienai no galvenajām trim maģistrālēm, kas virzās paralēli jūrai un rietumu pusē zemesgabals robežojas ar zemesgabalu Dzintaru prospektā 21. Ziemeļu pusē atrodas kāpu meža teritorija un plānotais veloceļņš.



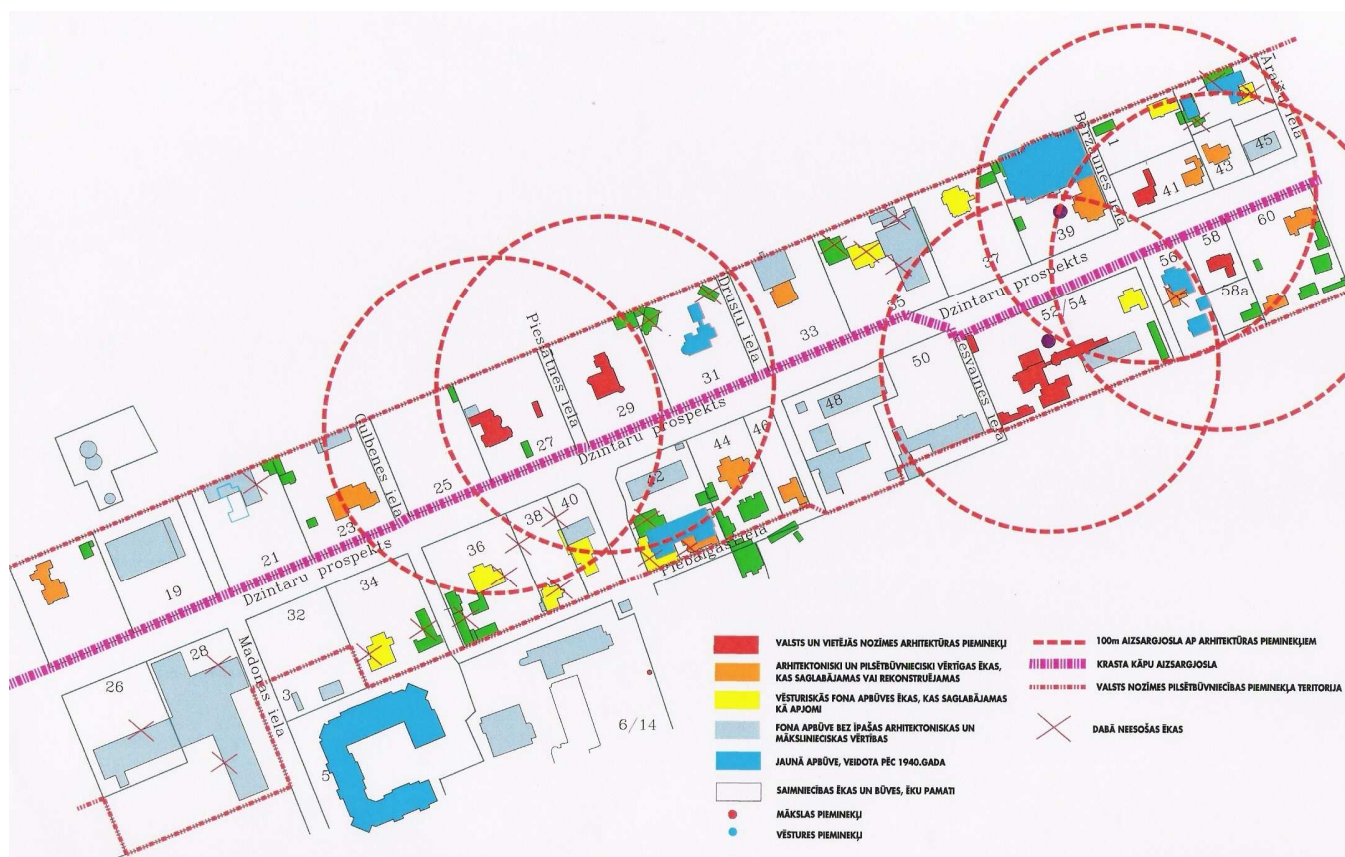
Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Padomju periodā vēsturiskās apbūves struktūru pārtrauca lielu objektu būvniecība – atrakciju pils „Daile”, kura šobrīd nojaukta, trīsstāvu un četrstāvu silikātķieģeļu ēkas, kas redzamas ielas pretējā pusē no detālplānojuma teritorijas, orientējoši pret Piestātnes ielu. Īpaši izcēlās sanatorijas „Baltija” daudzstāvu korpusi. Majoru virzienā, netālu no detālplānojuma teritorijas atrodas "Cinevilla Studio" kinostudijas ēka – paviljons Dzintaru prospektā 19, ar ēkas apjomu 16662 kub.m. Tālāk Bulduru virzienā atrodas arhitektūras pieminekļi – dzīvojamās ēkas Dzintaru prospektā 27 un 29. Ielas pretējā pusē notiek intensīva darījumu objektu un mazstāvu daudzdzīvokļu ēku būvniecība.

Šobrīd zemesgabala apbūvi veido koka/mūra dzīvojamā ēka kad.nr.1300 008 1110 001, kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads ir 1930., un koka dzīvojamā ēka kad.nr.1300 008 1110 002, kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads ir 1925.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma vēsturiskās apbūves izvērtējumu ēka ir arhitektoniski un pilsētbūvnieciski vērtīga ēka, kas saglabājama vai rekonstruējama. Detālplānojuma dokumentācijai pievienotajā dzīvojamo ēku un kultūrvēsturiskās vides novērtējumā norādīts, ka minētās ēkas ir vienotā būvmasā savienoti būvapjomi- koka konstrukciju ēkas, kas vizuāli nerada arhitektoniski vienotu iespaidu atšķirīgā veidola dēļ. Uz zemesgabala atrodas pirts ēka kad.nr.1300 008 1110 003, kuras ekspluatācijas uzsākšanas gads inventarizācijas materiālos norādīts 1900.

Padomju laikā, ēkas apsaimniekošanas gaitā, dzīvokļu īpašnieki ir uzbūvējuši vairākas saimniecības ēkas, šķūņus un nojumes - arhitektoniski nenožīmīgas vienstāva koka konstrukciju palīgēkas.



Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla.

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

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

Bulduru virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas mecenāta un arhitekta Kristapa Morberga veidotā kompleksa, valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Dzintaru prospektā 52/54 *dzīvojamā ēka* (aizsardzības Nr.5443). Zemesgabala austrumu robeža daļēji atrodas vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa Dzintaru prospektā 29 (aizsardzības Nr.5450) 100m aizsardzības zonā.

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 pilsētbūvniecības 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 Melluži, 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 Dzintaru prospektā, jūras pusē veido viengimeņu dzīvojamās ēkas, kas mijās ar lielākiem darījumu objektu apjomiem.

Kvartālu sadalījums atbilst regulārā plānojuma principiem, zemesgabaliem galvenokārt ir

taisnstūra forma, tie ir samērā lieli, īpaši salīdzinot ar netālu esošo sadrumstaloto majoru plānojumu.

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 ar 3465kv.m. lielu platību ir saglabājis savas vēsturiski izveidojušās robežas. Zemesgabala patreizējais apbūves blīvums ir 19.2%.

Detālplānojuma ietvaros izstrādāts dzīvojamo ēku un kultūrvēsturiskās vides novērtējums. Apsekošana veikta 2012.gada maijā. Veikta pilsēt būvnieciskās situācijas analīze, apskatīta rajona vēsture, zemesgabalā esošo ēku būvvēsture un sniegtas rekomendācijas risinājumiem detālplānojumā.

Detālplānojuma projekta pielikumā pievienots esošo dzīvojamo ēku tehniskā apsekojuma slēdziens (*R.Auniņš, būvprakses sert.Nr.20-5286*). Saskaņā ar minēto slēdzienu, ēku tehniskais nolietojums ir virs 70%, kā arī ņemot vērā to, ka tā būvēta pirms 82 gadiem kā vasarnīcas ar sekliem pamatiem, bez atbilstošas siltumizolācijas un koka virsmu apstrādes, bez visas ēkas apkures sistēmas, tā šādā stāvoklī nav izmantojama dzīvošanai.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTOFIKSĀCIJA



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 23



Ēkas dienvidu fasāde, skats no Dzintaru prospekta



Gulbenes iela, skats uz jūras pusi



Gulbenes iela, skats uz dienvidiem



Gulbenes iela pie detālplānojuma teritorijas,
skats uz dienvidiem



Ēkas ziemeļu fasāde, skats no Gulbenes ielas



Dzīvojamās ēkas ziemeļu fasāde



Pagalms ar esošo saimniecības ēku apbūvi
zemesgabala ziemeļu daļā



Saimniecības ēkas pie zemesgabala ziemeļu robežas



Saimniecības ēkas pie zemesgabala rietumu robežas



Jaunbūves Dzintaru prospekta dienvidu pusē



Jaunbūve Dzintaru prospektā,
pretī detālplānojuma teritorijai



Jaunbūve Dzintaru prospektā



Jaunbūve Dzintaru prospektā



Saimniecības ēkas pie zemesgabala ziemeļu robežas,
skats no ziemeļiem



Kinostudijas ēka Dzintaru prospektā 19



Skats uz zemesgabalu Dzintaru prospektā 36, 38



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 27



Blakus zemesgabalā Dzintaru prospektā 21
esošie ēkas pamati



Blakus esošais zemesgabals Dzintaru prospektā 27,
Skats no Gulbenes ielas

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosakāmi vai precizējami pēc apbūves nodošanas ekspluatācijā un inventarizācijas lietā norādīto telpu grupu platībām, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12. jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

Detālplānojuma teritorijas atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminējamā „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā (valsts aizsardzības nr. 6083).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Dzintaru prospekta un Gulbenes ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Dzintaru prospektā 23 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 ir privātīpašums. Saskaņā ar īpašumu apliecinājošiem dokumentiem tā īpašnieks ir Vladimirs Nikišins.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz esošo dzīvojamo ēku rekonstrukciju par darījumu objektu - viesu namu, un nosaka jaunās apbūves izvietojuma zonu zemesgabala ziemeļu daļā, paredzot esošo saimniecības ēku nojaukšanu. Izvērtējot bioloģiskās izpētes rezultātus un esošās apbūves izvietojumu, detālplānojuma risinājumā ir norādīta ieteicamā plānotās jaunās apbūves zona. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

Veicot esošo ēku - dzīvojamās ēkas kad.nr.1300 008 1110 001 un dzīvojamās ēkas kad.nr.1300 008 1110 002 rekonstrukciju, saglabājamās fasādes detaļas integrējot tās jaunajā apjomā. Rekonstrukcijas rezultātā saglabājamās koka arhitektūras kvalitātes gan to konstruktīvajā, gan arhitektoniskajā veidolā.

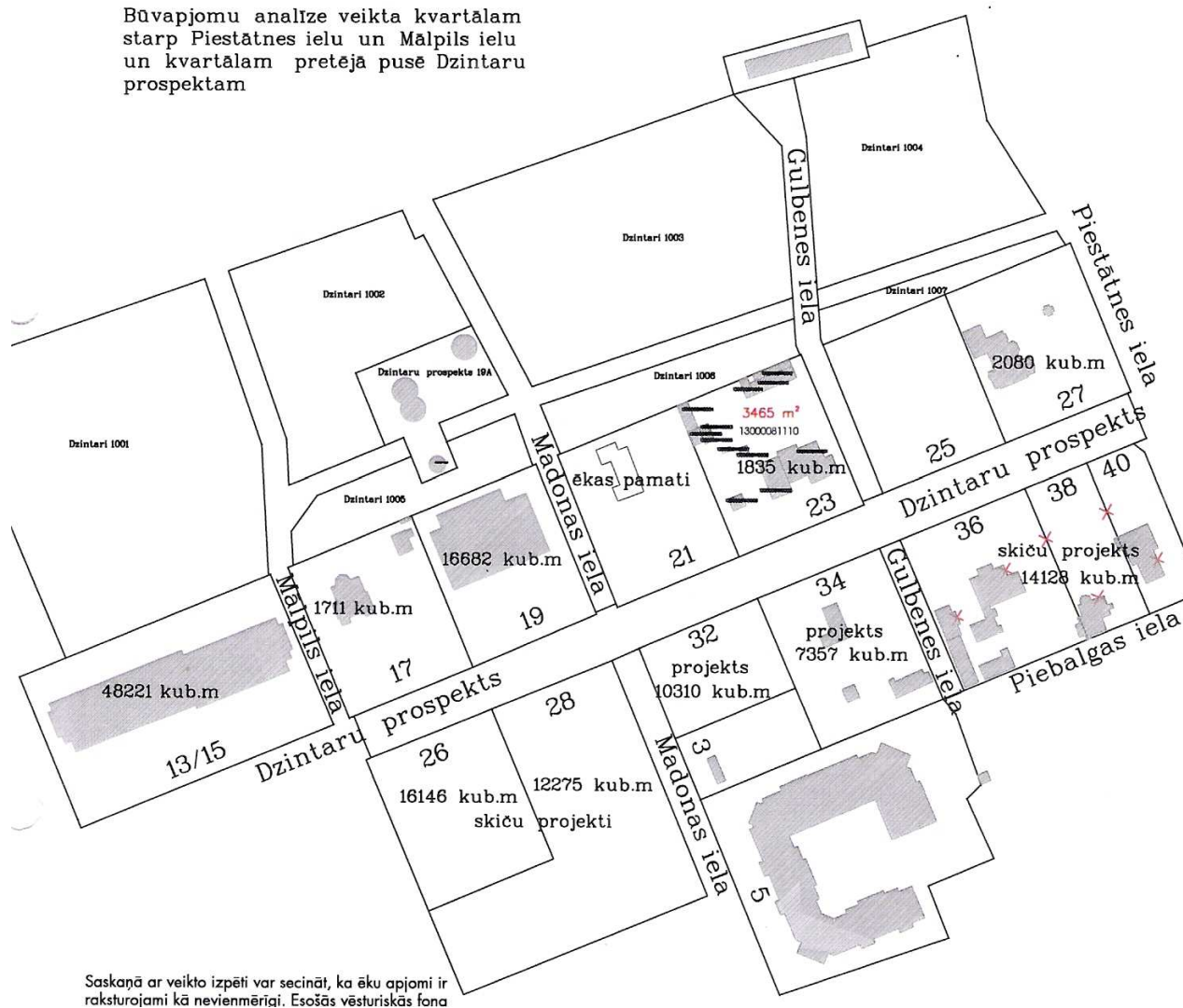
Detālplānojumā tiek noteikta būvlaide 10m no Dzintaru prospekta sarkanās līnijas.

Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenplāna lapas.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminējamā teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauti kvartāli starp Mālpils ielu, Piestātnes ielu un Dzintaru prospektu esošie zemesgabali, kā arī pretējā pusē esošie zemesgabali, kas vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju.

ĒKU APJOMU APRĒĶINS

Būvapjomu analīze veikta kvartālam starp Piestātnes ielu un Mālpils ielu un kvartālam pretējā pusē Dzintaru prospektam



Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kvartālā esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 1711 kub.m. līdz 2080 kub.m.. Jaunajai apbūvei apjomi jau ir lielāki - līdz 16682 kub.m..

Vidējai apbūves būvapjoms Dzintaru prospektam jūras pusē ir kvartālam starp Mālpils ielu un Piestātnes ielu ir 5577 kub.m. Pieļaujamais apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu ir 1115 kub.m., plānotais apjoms pieļaujams līdz 6692 kub.m.

Dzintaru prospektam dienvidu pusē, saskaņā ar Būvvaldē akceptētajiem skiču un tehniskajiem projektiem, vidējais būvapjoms ir 12043 kub.m.

Teritorijas labiekārtojums.

Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes.

Teritorijas labiekārtojums un autostāvvietas risināmas vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību. Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.

Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par sugu un biotopu daudzveidību. Veicot detālplānojuma izstrādi 2011.gada 17.oktobrī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides eksperte Egita Grolle, sert.nr.003.

Teritorija tika apsekota 2011.gada 17.oktobrī, mākoņainā dienā. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā visa zemes gabala platībā, pēc iespējas apsekojot visus teritorijā esošos biotopus. Apsekošanas ilgums ~ 30 min.

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, blīvas savrupmāju un sabiedrisko iestāžu apbūves zonā. Pētāmajā teritorijā reljefs vairāk vai mazāk līdzens, mākslīgi izmainīts ēku būvniecības rezultātā. Zemes gabala ZR daļā iebūvēts pagrabs, kas apbērts ar augsnes kārtu.

Lielu zemes gabala daļu aizņem apbūve - divstāvu dzīvojamā savrupmāja un saimniecības ēkas, kā arī celiņi un pagalmi (pēc Latvijas biotopu klasifikatora – „**Ciema dzīvojamā apbūve**” (L.2.)).

Gar zemes gabala malām un izklaidus teritorijā aug vairāki koki – liepas un priedes. Vairākas priedes sasniegušas ievērojamu vecumu. To diametrs pārsniedz 50 cm. Pagraba uzbērums apaudzis ar kļavām. Zemsedzi veido ruderālas augu sugas – parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, ārstniecības pienene *Taraxacum officinale*, podagras gārša *Aegopodium podagraria* u.c.

Teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi. Kopumā antropogēnas izcelsmes platības aizņem ~ 60% no teritorijas, pārējo teritoriju veido daļēji dabiski biotopi, kas attīstījušies pēc cilvēku saimnieciskās darbības ietekmes.

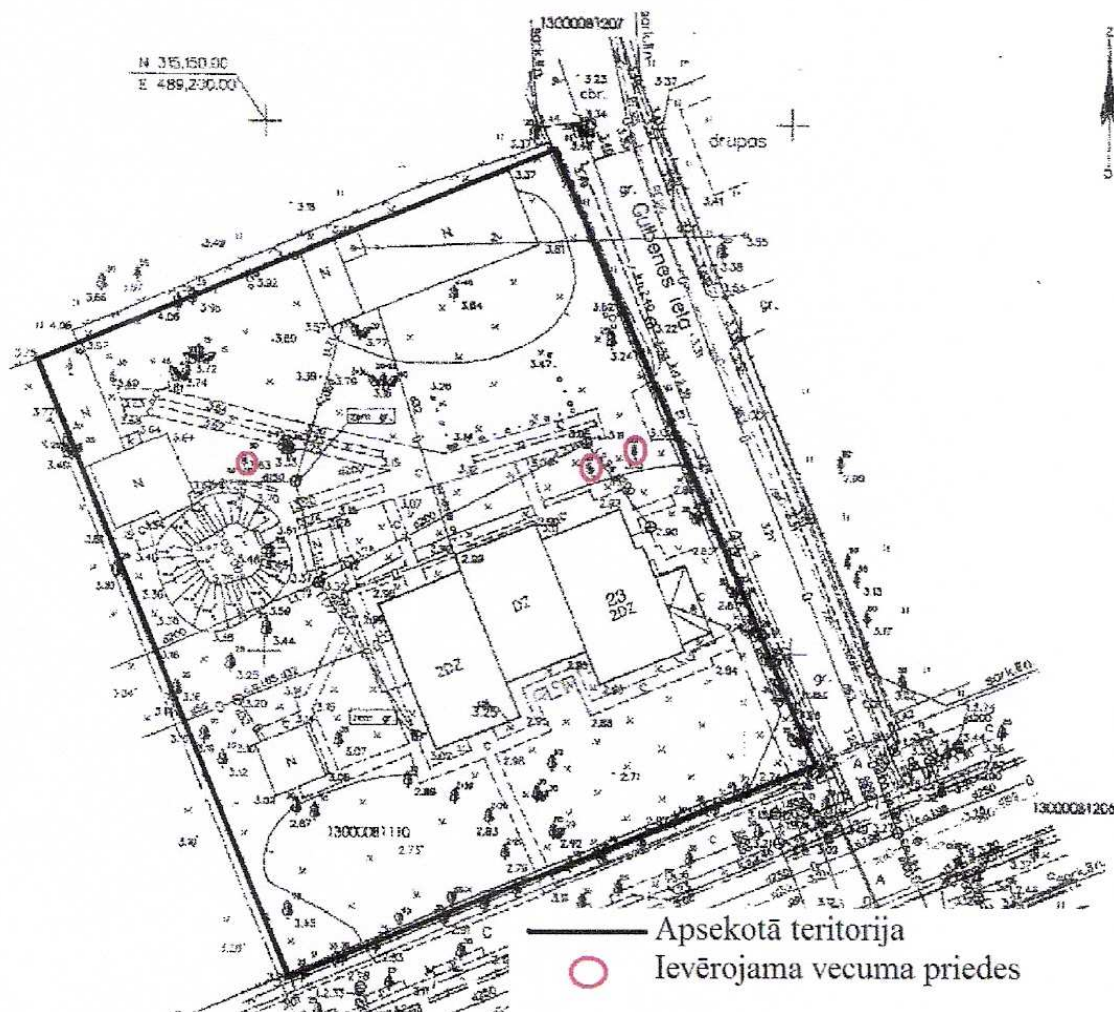
Teritorijas tuvāko apkārtni veido savrupmāju un sabiedrisko ēku apbūve. Uz Z atrodas ar priežu mežu apaugusi piejūras kāpu josla, kas atbilst Eiropas Savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

1. Plānotie darbi pētāmā teritorijā ir jau esošās ēkas rekonstrukcija, saimniecības ēku nojaukšana un jaunas nedzīvojamās ēkas izbūve, saglabājot liepu aleju un vairākus atsevišķus kokus.
2. Teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas vai biotopi. Zemes gabala R un A daļā konstatētas vairākas ievērojama vecuma priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm.
3. Tā kā teritorijā nav saglabājušies netraucēti vai vērtīgi biotopi un dabiskas

platības, plānotās darbības neradīs būtisku kaitējumu dabas videi. Ieteicams saglabāt teritorijā augošās, ievērojamu vecumu sasniegušās, priedes, veidojot jūrmalai raksturīgu ainavu.

4. Nav paredzams, ka plānotā zemes gabala apbūve pasliktinās teritorijai blakus esošā aizsargājamā biotopa – „Mežainu piejūras (jūrmalas) kāpu” kvalitāti.



Biotopu eksperta atzinums pievienots detālplānojuma pielikumā.

Pētāmajā teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi.

Detālplānojumā noteikta apbūves zona, norādot resnāko dimensiju kokus. Koku ciršanas nepieciešamība, kontekstā ar plānoto objektu, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, ēkas projektēšanas stadijā.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību. Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, ievērojot redzamības trijstūri Dzintaru prospekta un Gulbenes ielas krustojumā.

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.

Transports.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Gulbenes ielas rekonstrukciju, veloceļa izbūvi, 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 grafiskajā daļā ir norādīta plānotā iebrauktuve zemesgabalā, kā arī gājēju plūsma. Jaunai apbūvei piebrauktuves tiek precizētas ēkas tehniskajā projektā.

Ugunsdzēsības ūdensapgāde.

Izstrādājot plānotās ēkas tehnisko projektu jāparedz Latvijas būvnormatīvu LBN LBN 201-07 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasības, jāparedz hidrants ugunsdzēsības vajadzībām.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-96 "Ugunsdrošības normas" noteikumu prasībām.

Inženierapgāde.

Elektroapgāde.

Dzintaru prospekta un Gulbenes ielas sarkanajās līnijās ir izvietoti elektrokabeļi. Saskaņā ar AS „Latvenergo” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, uzsākot konkrētus projektēšanas darbus, jāpieprasa tehniskie noteikumi AS „Latvenergo” CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona filiālei. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgādes risinājums ir iespējam no esošā zema spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts pa Dzintaru prospektu un Gulbenes ielu. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

Telefonizācija.

Plānotā apbūves teritorija sakaru nodrošināšanai, paredzēt pieslēgties pie jau pastāvošās sakaru kabeļu trases Dzintaru prospektā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Lattelekom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelekom” tehniskajiem standartiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgāde, kanalizācija un lietus kanalizācija.

Plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada Dzintaru prospektā. 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 un lietus kanalizācija jāparedz uz Dzintaru prospektā 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”.

Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 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”.

Ielu apgaismojums.

Ielu apgaismojums nodrošināts Dzintaru prospektā un Gulbenes ielā.