

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 11.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.66 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Lašu iela 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums „zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11”.

2012.gada 17.septembrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.511”Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu ar Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 11.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.66 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Lašu iela 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11”. Detālplānojuma grozījumu izstrādes ierosinātājs SIA BALTĀ KĀPA.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsāka saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 06.oktobra noteikumiem Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma pārejas noteikumu 11.punkts nosaka, ka līdz attiecīgo Ministru kabineta noteikumu spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 2012.gada 31.decembrim ir spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīti par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumus Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi".

Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 prasībām. Minēto Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos.

Latvijas Republikas ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 4.3.nodaļā ir noteikta jauna detālplānojuma izstrādes kārtība un prasības detālplānojuma izstrādes darba uzdevumā, līdz ar to Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembrī pieņēma lēmumu Nr.641 „Par darba uzdevuma precizēšanu detālplānojuma grozījumu projekta izstrādei ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 11.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.66 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11”.

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, nodrošināt 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”;
- LR Likumu „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- LR MK 16.10.2012. noteikumi 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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”,
- Veselības inspekcijas,
- SIA „Jūrmalas Gaisma”,
- SIA “Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- SIA „Jūrmalas Siltums”,
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,
- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un būvniecības pārvaldes,
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomijas un attīstības nodaļas,
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas,
- Valsts Meža Dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecības,
- Lielupes ostas pārvaldes,
- Dabas aizsardzības pārvaldes.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Eksperta atzinums par biotopiem un putnu sugām (2010.aprīlis, nozares eksperte I.Vilka un L.Enģele);
- Eksperta slēdziens Nr.15/10 „Par teritorijas „Lašu ielā11” bioloģisko izpēti (2010.gada jūlijs VZS biroja Vides un dabas aizsardzības vecākais speciālists Egita Grolle);
- Eksperta atzinums par biotopiem (2012.gada oktobris, VZS biroja Vides un dabas aizsardzības vecākais speciālists Egita Grolle);
- Meža apsaimniekošanas plāns (2012.gada novembris . meža taksators A.Prokopovičs);
- Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2009.18.09.izziņa Nr.4-6/123 Par Lielupes maksimālo ūdens līmeni ar 10% pārsniegšanas varbūtību.
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar apakšzemes komunikācijām .

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. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 5 karšu lapām: „Teritorijas esošā izmantošana, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 11.novembra apstiprinātajiem saistošajiem noteikumiem Nr.66”; „Zemesgabalu veidošanas plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Apgrūtinājumu plāns”, „Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma” un „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi, kurš ietver pārskatu par detālplānojuma izstrādi, paziņojumus un publikācijas presē, paziņojumus nekustama īpašuma un detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemes īpašniekiem, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, kā arī pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas un citu dokumentus, kas nepieciešami detālplānojuma izstrādei.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS.

Detālplānojuma mērķis ir pausts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 17.septembra lēmumu Nr.511 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei – „veikt grozījumus ar 2009.gada saistošajiem noteikumiem Nr.66 apstiprinātajā detālplānojumā „zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11”, izvērtējot zemes vienību robežu pārkārtošanu (sadališanu vai apvienošānu), nosakot plānoto (atļauto) un apbūves rādītājus katrai zemes vienībai, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem”.

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.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMS.

Detālplānojuma uzdevums ir grozīt ar Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem apstiprināto detālplānojumu „zemesgabalam Jūrmalā, Lašu ielā 11”, saglabājot detālplānojumā noteiktās vadlīnijas, izvērtējot atļauto izmantošanu un apbūves rādītājus, kas nosakāmi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot un precizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus. Detālplānojuma grozījumu risinājuma jānosaka:

- zemes vienību veidošanas nosacījumus;
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus, nepārsniedzot Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (Būvnoteikumos) noteiktos rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- transporta kustības plūsmas teritorijā;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

1.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

1.3.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

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 spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijā iekļautās zemes vienības atrodas:

Adrese	Zemes gabala platība (kv.m)	Teritorijas zonējums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu
Lašu iela 11	11356	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 13	9202	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 14	7985	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 15	12438	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J), „Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).
Lašu iela 16	10022	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 17	8287	„Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).
Lašu iela 18	10144	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 19	9203	„Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).
Lašu iela 20	9216	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 21	10544	„Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).
Lašu iela 22	8142	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 23	10589	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijās (J), „Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).
Lašu iela 24	8026	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 25	9008	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 26	7894	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 27	10609	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 28	8357	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 29	8961	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J) un Kūrorta teritorijā (K)
Lašu iela 30	8989	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)
Lašu iela 31	7559	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J) un Kūrorta teritorijā (K)
Lašu iela 32	7223	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J) un Kūrorta teritorijā (K)
Lašu iela 34	7743	Kūrorta teritorijā (K)
Lašu iela 1111	26540	Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J), „Priežu parka” rajons ar apbūvi (P) un Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD) un Kūrorta teritorijā (K)

"Priežu parka" rajons ar apbūvi (P) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja priežu mežā, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Daudzstāvu dzīvojamā teritorija (DzD) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, galvenokārt ar daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām ar īres vai privātiem dzīvokļiem, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana, kas izvietojama dzīvojamo māju pirmajos stāvos, piebūvēta dzīvojamai mājai vai atrodas tajā pašā zemesgabalā un nerada būtisku piesārņojumu.

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.

Kūrorta teritorija (K) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir ārstniecības, rehabilitācijas un atpūtas iestāžu un sporta būvju izvietošana, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Visa detālplānojuma teritorija saskaņā ar Aizsargjoslu likumu atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās

saimnieciskās darbības zonā.

Zemesgabali Lašu ielā 29, Lašu ielā 31 un Lašu ielā 32 daļēji atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, bet zemesgabals Lašu ielā 34 viss atrodas šajā aizsargjoslā.

Zemesgabalos Lašu ielā 23 un 27 atrodas artēziskie urbumi ar noteiktām 30m aizsargjoslām.

Teritorijai saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu teritorijai ir nepieciešams veikt inženiertehnisko sagatavošanu.

BUĻĻUCIEMS

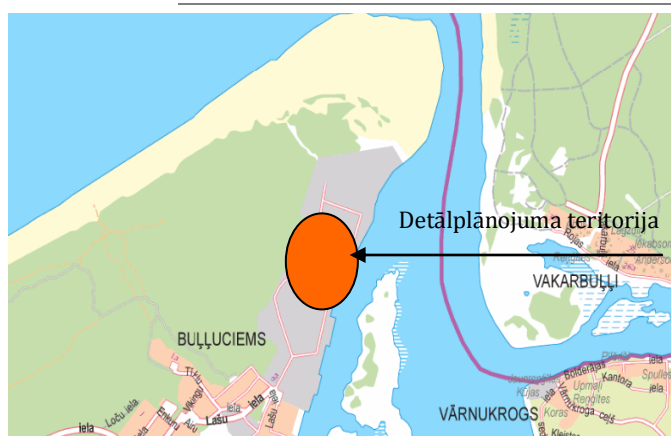


Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

Pēc detālplānojuma „zemesgabalam Jūrmala Lašu iela 11” apstiprināšanas, apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 22010.11.11 saistošiem noteikumiem Nr.66, ir uzsākta detālplānojuma realizācija.

- 2010.gada 2.decembrī ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.798 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Lašu iela 11 un adreses piešķiršanu” ir notikusi zemesgabala Lašu ielā 11 sadalīšana.
- 2012.gada 11.maijā ir akceptēts tehniskais projekts Lašu ielas izbūvei (Nr.14-11/1021);
- 2012.gada 31.augustā ir akceptēts Žoga rekonstrukcijas projekts (Nr.14-11/1574).

1.3.2. Teritorijas raksturojums.



Detālplānojuma teritorija ar kopējo platību 228037 m² atrodas Jūrmalā, Bulluciema rajona Z galā, izbraucot cauri priežu mežam un ciemata apbūvei, teritorijā starp Lašu ielu, Ragakāpās dabas parka kāpu meža masīvu un ostas zemesgabalu Bulluciems 2104 Lielupes pusē.

Bulluciems izvietojies pie pašas Lielupes grīvas un ir vēsturiskais zvejniekciems, kas vēl ilgi bija saglabājis savu nošķirtību no pārējās Jūrmalas un identitāti. Rajons izveidojies kā lokāls centrs ar jaukta tipa apbūvi. Tā ir Jūrmalas daļa, kas atrodas 19 km no Rīgas teritorija ielokā starp jūru un Lielupes ieteku Rīgas līcī. Apbūve iekļaujas plašajā priežu meža parkā.

Pēdējo gadu laikā, gan jāatzīst, ka Bulluciema vēsturiskā funkcionālā nozīme Jūrmalas kontekstā stipri mazinājusies.

Patreizējo pilsēt būvniecības situāciju, Buļļuciema nosacītā centrā, raksturo 1-2 stāvu augsta savrupmāju apbūve un 4-5 stāvu mazstāvu daudzdzīvokļu namu apbūve. Daudzdzīvokļu ēkas būvētas laika posmā no 1970-1980 gadam un pēdējo gadu jaunie projekti.



*Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve Buļļuciemā.
Fotofiksācija dabā.*



Vienģimeņu māju apbūve Buļļuciemā. Fotofiksācija dabā.



Centrālā apbūve Buļļuciemā. Fotofiksācija dabā



Esošā „padomju laika: daudzstāvu apbūve Buļļuciemā

Detālplānojuma teritorijas Rietumu robeža robežojas ar dabas parku Ragakāpa. Ragakāpas dabas parks ir īpaši aizsargājama dabas teritorija, kas izveidota, lai saglabātu ar vecu priežu mežu apaugušas kāpas un dabas daudzveidību jūras piekrastē. Ragakāpa ir ar kopējo platību 150 ha un atrodas valsts aizsardzībā kopš 1962.gada.



Ragakāpa fotofiksācija



Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža robežojas ar Lielupes ostas teritoriju un Lielupes upi.



Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Lielupes krasta līnija.



Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Lielupes krasta līnija.

Detālplānojuma grafiskajā daļā – TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA ir noteiktas aizsargjoslas esošajām inženierkomunikācijām, kā arī norādītas vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla;
- Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjosla;
- Lielupes upes aizsargjosla;
- stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

- aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;
- aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;
- aizsargjosla gar ūdensvadu;
- aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- aizsargjosla gar spiedkanalizāciju;
- aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizāciju un kabeļu tīkliem.

Citi īpašuma apgrūtinājumi:

- Būvlaide gar Lielupes upi (apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.11.11. saistošajiem noteikumiem Nr.66 " Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Lašu iela 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu).

Tā kā detālplānojuma teritorija vēsturiski ir atradusies rūpnieciskā apbūve, daļa inženierkomunikāciju ir saglabājusies – ūdensvads, pašteses kanalizācijas tīkli, elektroniskie sakaru tīkli un elektrotīkli.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai ir no pilsētas Lašu ielas. Detālplānojuma teritorijas iekšiene notiek Lašu ielas turpinājuma daļas izbūve. Lašu ielas projekts saskaņots Jūrmalas pilsētas būvvaldes komisijas 2012.gada 11.maija lēmumu Nr.14-11/1021.



Plānotās Lašu ielas daļas izbūves darbi.

1.3.4. Detālplānojuma teritorijas vides stāvoklis.

Meža zeme.

Saskaņā ar „Meža likuma” 1.panta 34.punktu īpašumā esošais koku kopums definējams kā mežs. Teritorijai 2012.gada novembrī tika izstrādāts meža zemes inventarizācija. Meža inventarizācijas planu izgatavoja taksators Arnolds Prokopovičs. Detālplānojuma teritorijā meža kopēja platība sastāda 4.06ha. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem meža zeme atrodas šādās zemes vienībās:

adrese	kadastra apzīmējums	meža zemes platība (ha)
Lašu iela 11	13000020104	0.64
Lašu iela 15	13000020106	0.52
Lašu iela 17	13000020107	0.26
Lašu iela 19	13000020108	0.29
Lašu iela 21	13000020109	0.84
Lašu iela 23	13000020110	0.79
Lašu iela 25	13000020111	0.02
Lašu iela 27	13000020112	0.35
Lašu iela 29	13000020113	0.35

kopā

4.06

Teritorijā esošie biotopi un to izpēte.

Teritorijas apsekošanu un biotopu izpēti veica Ilze Vilka un Lelde Enģele, un atkārtotu teritorijas bioloģisko apsekošanu veica Egita Grolle. Teritorija tika apsekota veģitācijas sezonas sākumā, 2010.gada aprīlī, 2010.gada jūlija mēnesī un atkārtoti 2012.gada septembra mēnesī, lai varētu dot pilnvērtīgu novērtējumu par teritorijas biotopiem un augu sugām, kā arī atzīmētu īpaši aizsargājamo augu atradnes, ja tādas teritorijā atrodas. Veikta biotopu kartēšana un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību.

Apsekojot teritoriju, tika konstatēts, ka detālplānojuma teritoriju lielāko daļu aizņem cilvēka darbības pārveidoti biotopi – bijusī apbūve, kas ir nojaukta, un ar apbūvi saistītie apstādījumi, pagalmi un ceļi, kā arī neapbūvēta rudērāla smiltāju teritorija īpašuma ziemeļu galā. Šajās teritorijās ainaviska vērtība ir tur sastopamajiem atsevišķajiem kokiem – priedēm, bērziem, kā arī apstādījumos izmantotajām svešzemju sugām (sarkanais ozols, zirgkastaņa, tūja u.c.). Bioloģiski un ainaviski vērtīgākās ir vecākās priedes. Smiltājā īpašuma ziemeļu daļā reljefs ir agrākos gados pārveidots, uzberot un pēc tam daļēji norokot smilšu kaudzes.

Dabiski un daļēji dabiski biotopi sastopami vienīgi Lielupes krastā teritorijas ziemeļaustrumu daļā (attiecas arī uz blakusesošo Lielupes ostas īpašumu), kā arī meža nogabali teritorijas rietumu daļā un atsevišķi priežu puduri centrālajā daļā.

Lielupes krastā virsūdens augāja joslu veido parastā niedre, krasta nogāzē sausām pļavām raksturīgu augāji, sastopami arī vītoli un kārkli. Ņemot vērā, ka pusi no īpašumam piegulošā Lielupes krasta jau aizņem izbūvēti krasta stiprinājumi un piestātnes, līdz šim neizbūvētais Lielupes grīvas krasts ir gan ainaviski, gan ekoloģiski vērtīgs.

Teritorijas rietumu un ziemeļu malā uz lēzenu kāpu reljefa sastopamas priežu mežs, kur zemsedzi veido liektā sariņsmilga, smilts grīslis, pūkainā, pļavas nārbulis, brūklene, gada staipeknis u.c. vaskulāro augu sugas. Pamežā sastopams galvenokārt pīlādzis.

Priežu mežā uz līdzena reljefa, kā arī priežu puduros īpašuma centrālajā daļā sastopamas arī augu sugas, kas liecina par cilvēka darbības ietekmi un bagātākiem augšanas. Koku stāvā sastopami arī bērzi un apses.

Ieplakās īpašuma ziemeļu un ziemeļrietumu daļā sastopams jaukts lapu koku mežs, kur koku stāvu veido bērzi, melnalkšņi un baltalkšņi, zemsedzē sastopama parastā vīgrīze, ciņusmilga, ziemcietes, podagras gārša, pavasara mazpurenīte u.c. augu sugas.

Ainaviski un bioloģiski vērtīgākie ir priežu mežs uz kāpu reljefa, kas atbilst Latvijā un Eiropas Savienībā aizsargājamam biotopam *Mežainas jūrmalas (piejūras) kāpas*, kā arī vecāko priežu puduri un atsevišķi vecākie koki – priedes, melnalkšņi un bērzi.

Teritorijas apsekošanas rezultātā tika atrastas divas aizsargājamas augu sugas – zaļziedu naktsvijole *Platanthera chlorantha* un gada staipeknis *Lycopodium annotinum*. Abas šīs augu sugu atradnes ir uzrādītas grafiskajā materiālā – *Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana*.



Skats no Lielupes upes krasta zonas uz detālplānojuma teritorijas Z daļā esošo Rīgas jūras līča kasta kāpas aizsargjoslas teritoriju.



Uzbērti smilšu vaļņi, kas apauguši ar smiltāju cietu.



Skats uz teritorijas Rietumu daļā esošo meža teritoriju.



Esošais teritorijas labiekārtojums.

Ornitoloģija.

Īpaši aizsargājamas putnu sugas zemes īpašumā netika konstatētas. Apsekojot teritoriju, konstatēts, ka īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdošana zemes īpašumā ir maz ticama. Teritorijas atklātajās platībās ar pļavu

veģetāciju kā varbūtējas ligzdojošās īpaši aizsargājamās sugas minama stepes čipste *Anthus campestris* un sila cīrulis *Lullula arborea*.

Lielākā dabas vērtība īpašumā ir vecās priedes, kas nozīmīgas arī putniem. Vecas priedes ar trupējošu stumbru vai/un sausiem, resniem zariem ir nozīmīgas dobumu kalšanai. Gan priedes stumbrā, gan resnā zarā tika atrasti dižraibā dzeņa, kaldi dobumi, kas var būt nozīmīgi arī kā citu dobumperētāju putnu sugu ligzdošanas vietas un slēptuves sikspārņiem. Par dižraibā dzeņa sastopamību īpašumā liecina arī vairākas lielas sakaltu čiekuru kaudzes, bojā gājuša dižraibā dzeņa spalvas. Citu – reto, īpaši aizsargājamo dzeņu sugu sastopamībai teritorija nav piemērota, jo tajā ir maz mirušas lapu koku koksnes.

Teritorija ir ļoti piemērota urbānā vidē ierīkotos apstādījumos ligzdojošām bieži sastopamām putnu sugām, kas tika konstatētas apsekošanas laikā - melnajam meža strazdam, sarkanrīklītei, ķivulim, zaļžubītei. Pēdējām divām īpaši nozīmīgi ligzdošanas ir tūju un egļu stādījumi.

Pilna apjoma slēdziens par teritorijā esošajiem augu sugām, biotopu un putnu sugām, meža apsaimniekošanas plāns dots pielikumā - 4.5. Citi dokumenti.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

1.4.1. Teritorijas attīstības koncepcija.

2010.gada apstiprinātā detālplānojuma redakcija tika izstrādāta ievērtējot 2009.gada notikušā arhitektu konkursa par zemesgabala Lašu ielā 11 turpmāko attīstību uzvarētāja arhitektu biroja „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija pamatkonceptiju. Apstiprinātā detālplānojuma redakcija noteica jauna tipa dzīvojamās telpas veidošanu to attiecīgi sadalot privātās un publiskās izmantošanas teritorijās.

Teritorijas īpašnieki uzsākot teritorijas attīstību izvērtēja ekonomiskos un funkcionālos apsvērumus. Šajā laika periodā tika izstrādāti vairāki risinājuma modeļi attiecībā uz teritorijas turpmāko attīstību. Veicot teritorijas modelēšanu īpašnieki izdarīja secinājumus, ka ir nepieciešams veikt izmaiņas 2010.gada 11.novemra apstiprinātajā detālplānojumā „zemesgabalam Lašu ielā 11”.

Grozījumu redakcija tiek balstīta saglabājot apstiprinātā detālplānojuma galvenās vadlīnijas, attiecības starp arhitektūru un ainavu, veidojot konkrētās teritorijas jaunu identitāti, kurā saplūst dabiskie un mākslīgie elementi, labiekārtotā parka dzīvojamā funkcija pastāv līdzās ar brīvā laika pavadīšanas aktivitātēm. Teritorijā tiek saglabāta vienota telpiskā kompozīcija, izstrādātā ainavas struktūra un vienots ielu tīkls.

Detālplānojuma grozījumu risinājumā veidota jauna pilsētas dzīvojamā telpa, kas pieejama pēc iespējas lielākam cilvēku lokam. Jaunā ainava, kurā saplūst dabiskie un mākslīgie elementi, rada attiecīgās vietas identitāti, teritorija pārtop par labiekārtotu parku, šādi pilsētu bagātinot ar jaunu augsta standarta dzīvojamo teritoriju līdz ar telpu un resursiem rekreācijas aktivitātēm.

Teritoriju veido secīgi savienotas zonas, ko rada daudzstūru matrica, kas sakārto un savstarpēji sasaista sabiedriskās un privātās zonas, pielāgojoties aktivitātēm un funkcijām. Līdzīgi impulsi ietekmē šī tīkla profilu – apbūves augstums ir zemāks detālplānojuma teritorijas sākumā, kas palielinās virziena uz ziemeļiem.

Detālplānojums ir izstrādāts detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus - paredzot jaunas dzīvojamās telpas attīstību. Detālplānojums sniedz risinājumus par plānoto ceļu, plānotās apbūves un ainavas veidošanas principiem.

Detālplānojuma risinājums nosaka četras galvenās apbūves zonas (zonējumus). Šāds risinājums ir nepieciešams, lai panāktu teritorijas daudzveidīgāku attīstību. Detālplānojuma redakcija nosaka katrai apbūves teritorijai (zonas) atšķirīgu plānoto izmantošanu.

Apbūves zona Nr.1 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido – Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J). Šajā zonā atļauta izmantošana un apbūves rādītāji nosākami, saskaņā detālplānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās

teritorijas (J-1) prasībām. Šī zona tiek veidota, kā teritorijas administratīvais centrs, ar sava veida sabiedriskām – darījumu ēkām, autostāvvietām un atpūtas zonām, kuras nodrošinās atvērtu publisko telpu pret Lielupi.

Apbūves zona Nr.2 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido – Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā. Šajā zonā atļauta izmantošana un apbūves rādītāji nosākami, saskaņā detālplānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J-2) prasībām.

Šajā apbūves zonā kā primārā izmantošana tiek noteikta dzīvojamā apbūve, bet netiek liegta teritorijā attīstīt arī komerciāla rakstura vai sabiedriskā rakstura apbūvi. Šāds risinājums ir nepieciešams tādēļ, ka Bulluciemā praktiski nav nekādu pakalpojumu objektu, kā arī sociāla infrastruktūra ir koncentrēta pilsētas centrālajā un dienvidu daļā. Līdz ar šāds risinājums paver iespēju teritorijā attīstīt vietējo administratīvo centru.

Apbūves zona Nr.3 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido –Priežu parka rajons ar apbūvi (P) un daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD). Šajā zonā atļauta izmantošana un apbūves rādītāji nosākami, saskaņā detālplānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto- Daudzstāvu dzīvojamā teritorijā ar „Priežu parka” rajons ar apbūvi teritoriju.

Lai atvieglotu turpmākos teritorijas projektēšanas darbus visai zonai tiek noteikts vienots apbūves blīvuma rādītājs - apbūves blīvums – 25%. Pārējie apbūves rādītāji tiek noteikti saskaņā ar izvēlēto atļauto izmantošanu.

Primārais teritorijas attīstības virziens ir daudzstāvu dzīvojama apbūve, neizslēdzot iespēju teritorijā attīstīt darījumu vai sabiedrisku apbūvi.

Teritorijas daļā, kas atrodas „priežu parka” rajons ar apbūvi ir aizliegta daudzstāvu dzīvojamās apbūves un darījumu objektu būvniecība. Šo teritorijas daļu atļauts izmantot tikai savrupmāju vai pirmskolas bērnu iestādes būvniecībai, kā arī teritorijas labiekārtojumam.

Ēku izvietojums un arhitektoniskais risinājums pamatojams tehniskā projekta ietvaros, saskaņā ar plānoto projektēšanas programmu. Ja paredzēta koku nociršana, tad ēku novietnes saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku ciršanas komisijā.

Apbūves zonu Nr.4 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu veido –kūrorta teritorija (K). Zonā atļauta daudzstāvu kūrorta apbūve līdz 12 stāviem.

Kūrorta teritorijas kompleksai attīstībai un funkcionēšanai pieļaujams izvietot apbūvi apbūves savienošanai virs Lašu ielas sarkanajām līnijām, ne zemāk kā no trešā stāva, ar nosacījumu, ja šī apbūve netraucē satiksmes infrastruktūras funkcionēšanai, inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju ekspluatācijai un apkalpošanai. Ēku augšējos stāvos jānodrošina publiski pieejamas telpas un publiski pieejamas skatu platformas vai terases ar skatu uz Lielupi, Rīgas jūras līci un pieguļošo meža teritoriju.

Ielu teritorija tiek saglabāta tādā patī,

1.4.2. Zemesgabalu veidošanas nosacījumi.

Detālplānojuma grozījumi paredz zemesgabalu sadalīšanu un apvienošanu, jaunu zemesgabalu izveidi, zemesgabalu robežu pārkārtošanu.

Detālplānojuma risinājumā tiek izveidotas divas jaunas satiksmes joslas, tādējādi nodrošinot papildus izejas pie Lielupes upes un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās promenādes.

Ar zemes robežu pārkārtošanu tiks panākta arī teritorijas vieglāka attīstība – tiek samazināts iepriekšējā detālplānojumā noteiktais apbūves zonu skaits.

Plānotās zemes vienības:

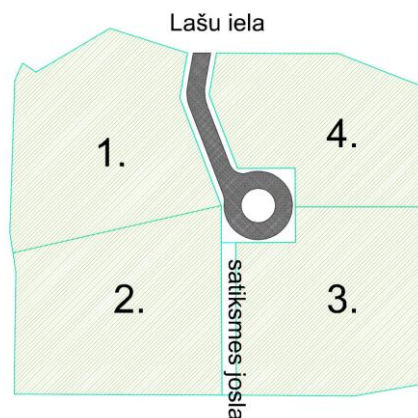
Zemesgabala adrese	Kadastra Nr.	Platība no esošajām zemes vienībām	Platība (kv.m)
Lašu iela 11	13000020104		11356
Lašu iela 13	13000020105	13000020105 – 9202kv.m. 13000020106 – 6465kv.m. 13000020126 - 735kv.m.	16402

Zemesgabala adrese	Kadastra Nr.	Platība no esošajām zemes vienībām	Platība (kv.m)
Lašu iela 17	13000020107	13000020107- 7649kv.m. 13000020106 - 5973kv.m. 130000201080- 30kv.m. 13000020126 - 172kv.m.	13824
Lašu iela 19	13000020108	13000020108 - 9173kv.m. 13000020107 - 638kv.m. 13000020126 - 215kv.m.	10026
Lašu iela 21	13000020109		10544
Lašu iela 23	13000020110		10589
Lašu iela 25	13000020111		9088
Lašu iela 27	13000020112	13000020112 -10609kv.m. 13000020113- 2860kv.m. 13000020126 - 212kv.m.	13681
Lašu iela 31	13000020114	1300020114 - 7559kv.m 13000020113 - 6101kv.m	13660
Lašu iela 34	13000020115	13000020115 - 7743kv.m 13000020116 - 3114kv.m.	10857
Lašu iela 32	13000020116	13000020116 - 4109kv.m. 13000020117 - 276kv.m.	4385
Lašu iela 30	13000020117	13000020117 - 8098kv.m.	8098
Satiksmes josla		13000020117 - 615kv.m.	615
Lašu iela 28	13000020110	13000020110 - 8357kv.m. 13000020126 - 282kv.m. 13000020119 - 10kv.m.	8649
Lašu iela 26	13000020119	13000020119- 7894kv.m. 13000020126 - 101kv.m.	7995
Lašu iela 24	13000020124	13000020124 - 8026kv.m. 13000020126 - 173kv.m.	8199
Satiksmes josla		13000020122 - 453kv.m.	453
Lašu iela 22	13000020121	13000020121-8142kv.m. 13000020126 - 75kv.m.	8217
Lašu iela 20	13000020122	13000020122 - 8607kv.m.	8600
Lašu iela 18	13000020123	13000020123 - 10144kv.m. 13000020122 - 156kv.m. 13000020126 - 219kv.m.	10511
Lašu iela 16	13000020124	13000020124 - 7499kv.m.	7499
Lašu iela 14	13000020125	13000020125 - 7985kv.m. 13000020123 - 2523kv.m. 13000020126 -344kv.m.	10852

Zemesgabala adrese	Kadastra Nr.	Platība no esošajām zemes vienībām	Platība (kv.m)
Lašu iela 1111	13000020126	13000020126 – 24012kv.m.	24012

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu „Par zemesgabala sadalīšanu, robežu pārkārtošanu un adresu piešķiršanu”.

Izstrādājot zemes ierīcības projektu ir pieļaujama zemesgabalu turpmākā sadalīšana, apvienošana un/vai robežu pārkārtošana, ja tiek nodrošināta piekļūšana no ielas vai satiksmes joslas.



Turpmākā zemesgabalu veidošanas principiālā shēma.

1.4.3. Teritorijas ainavas un labiekārtojuma veidošana.

Viens no detālplānojuma teritorijas galvenajiem ainavas veidojošiem principiem ir maksimāli saglabāt teritorijā esošās ainaviskās vērtības – teritorijā augošos kokus, zemesgabala rietumu daļai pieguļošā Lielupe un austrumu robežai pieguļošais dabas parks „Ragakāpa”.

Ainavas veidojošais princips ir veicināt teritorijas sakārtošanu un papildinot to ar ainaviskiem arhitektoniskiem elementiem respektējot unikālo novietni un teritorijas statusu. Veidojot vienotu, jaunu ainavas kvalitāti, izvirzot priekšnoteikumu - *Radīt vidi, kurā cilvēks jūtas patīkami.*

Pēc teritorijā esošo būvju nojaukšanas iegūtos būvgružus ir iespējams izmantot plānotās ainavas veidošanai. Būvgružus iespējams izmantoti tikai pēc tam, kad tie ir sasmalcināti un attīrīti no metāla piejaukumiem, kā arī, vaļņu veidošanā pēc iespējas vairāk pielietojami vietējie materiāli, piemēram, no Lielupes gultnes kuģu ceļa padziļināšanai izraktā smiltis. Augsnes ielabošanai nav ieteicams izmantot pievesto melnzemi, kurā ir dažādu dabiskiem biotopiem neraksturīgu augu sēklas. Tā pat detālplānojuma ZR un Z daļas malā (kur bijušā kolhoza „Uzvara” pēcāk „Jūraslīcis” pastāvēšanas laikā tika izmantota no Lielupes gultnes izsmeltās grunts glabāšana) pēc iespējas saglabājami esošie uzkalni ar izveidojušos veģetāciju, ja nepieciešams esošā reljefa izmaiņas, vaļņu veidošanai izmantojamas tur esošo smilšu materiālus, atstājot vaļņus dabiskam veģetācijas atjaunošanās procesam vai arī stādot vaļņu nostiprināšanai piekrastes biotopiem raksturīgus augus, piemēram, kāpu kviešus.

Izmantojot ainavas veidošanai iegūtās šķembas teritorijā tiek veidoti vaļņi (uzbērumi) teritorijas ieskicēšanai, piemēram, kāpas, aizargdambjus, nogāzes, teritorijas norobežojošie elementi. Šie jaunie veidojumi, ne tikai atdala zemesgabalus citu no cita, bet ir uzskatāmi par zemes skulptūrām. Plānotie vaļņi ir galvenais ainavas elements, kas iezīmē projektu, pārveidojot esošo ainavu, radot tai jaunu kvalitāti.

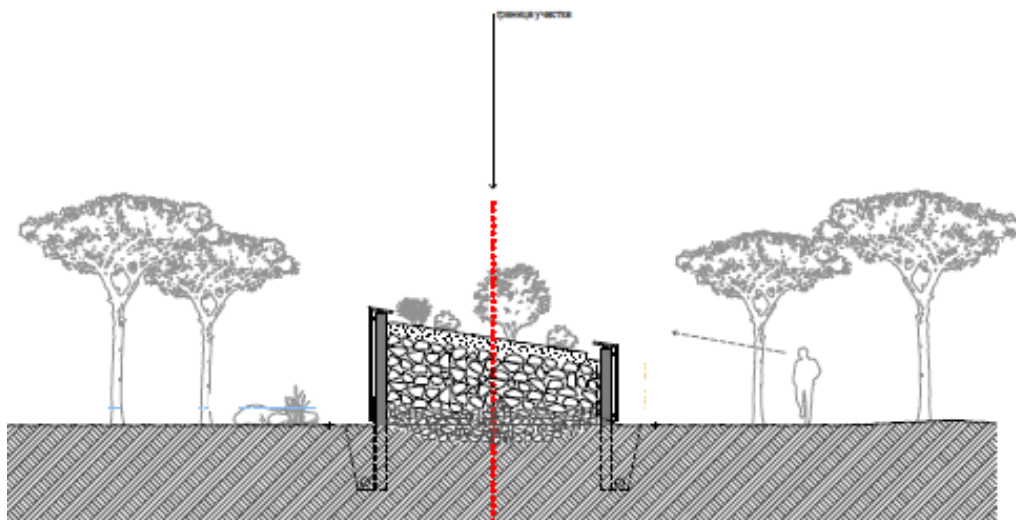
„Vaļņi” – būves ar apzaļumotiem jumtiem ir organiskas ne tikai pēc savas uzbūves un funkcijas, bet tie arī organizēs teritoriju, ienesot tajā dažādas funkcijas, kas var būt vai tehniskas paslēpjot sevī dažādas būves (garāžas, nojumes, saimnieciskās telpas u.c. būves), vai privātas – nožogojums, teritorijas labiekārtojuma elementi.

Teritorijas plānošanā ir izmantots vienkāršs princips – viens labiekārtots galvenais ceļš, kuram piekļaujas neordināras konfigurācijas apbūves parces..

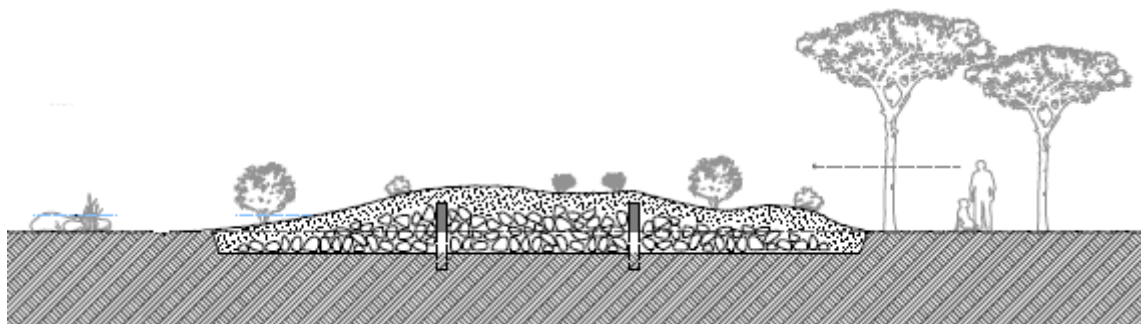


Galvenā ceļa publiskās ārtelpās veidojoši elementi. Autors arhitektu birojs „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija.

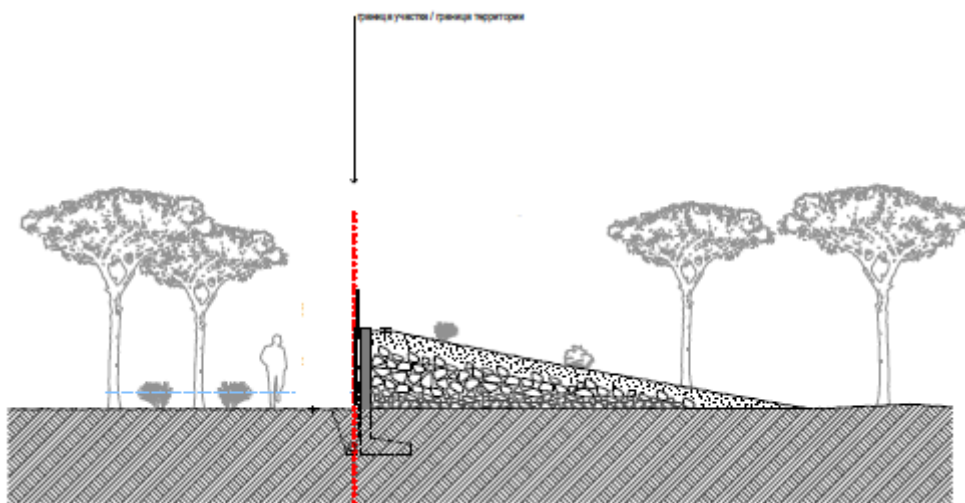
Atsevišķo gruntsgabalu labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību. Veicot teritorijas labiekārtošanu nav pieļaujama meža zemes teritorijā dabiskās zemsedzes iznīcināšana - kultivētu mauriņu veidošana, dekoratīvo stādījumu veidošana. Apstādījumu ierīkošanai uz valņiem izmantojamas pēc iespējas vietējās augu sugas, izvairoties no invazīvu sugu, piemēram, krokainās rozes *Rosa rugosa*, vārpainās korintes *Amelanchier spicata*, karagānas *Caragana sp.*, spožās klintenes *Cotoneaster lucidus*, parastā elegna *Eleagnus commutata* izmantošanas.



Teritorijas norobežojošie elementi. Autors arhitektu birojs „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija.



Teritorijas norobežojošie elementi. Autors arhitektu birojs „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija.



Teritorijas norobežojošie elementi. Autors arhitektu birojs „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija.

Valņu izbūvi iespējams realizēt kārtās vienlaicīgi ar attiecīgā zemesgabala apbūvi vai kompleksi visiem gruntsgabaliem pēc vienotā projekta.

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.

1.4.4. Transports un gājēju plūsma.

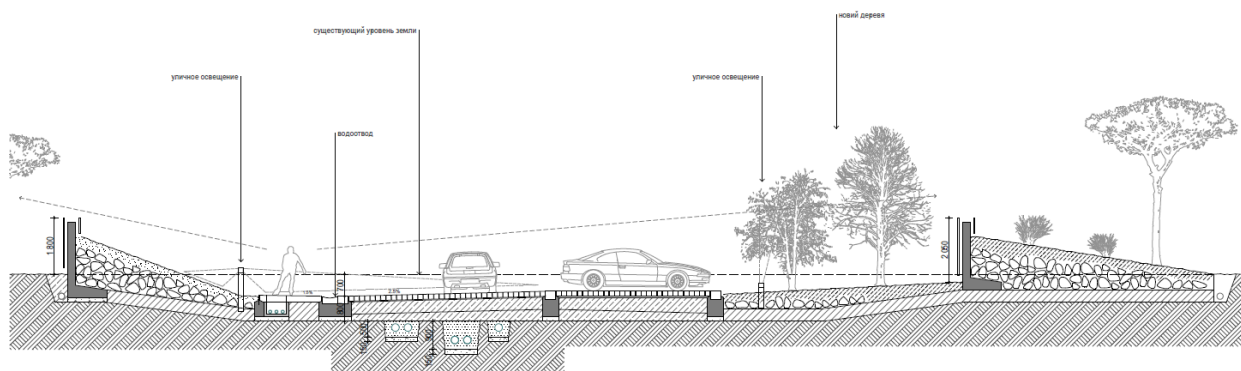
Detālplānojuma teritoriju divās daļās sadala Lašu ielas turpinājums. Šis ielas turpinājums ir sava veida publiskā telpa ar izbūvētu ar braucamo daļu, ietvēm un gājēju celiņi, laukumiem, veloceļiem un autostāvētām. Uz doto brīdi notiek ielas projekta īstenošana.

Detālplānojuma risinājums saglabā trīs piekļuves zonas teritorijai. Galveno iebrauktuvi teritorijā no pilsētas ielas - Lašu ielas, kā arī divas pakārtotās iebrauktuves / izbrauktuves zonas, nodrošinot gājēju, velotransporta un operatīvā transporta plūsmu uz jūru un dabas parku „Ragakāpa”. Papildus tiek izveidotas divas satiksmes joslas, lai nodrošinot gājēju plūsmu – izeju pie Lielupes.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvi atrašanās vietas katrai plānotajai zemes vienībai. Iebrauktuves precizējamas izstrādājot tehnisko projektu.

Plānotās ielas brauktuves platums tiek noteikts 7m, minimālais ietves platums no 750 mm. Izstrādājot ceļa projektu tā ietvaros risināms autostāvētņu, veloceļiņu, ietvju izvietojums ielas sarkanajās līnijās, kā arī vienota ielas apstādījumu un labiekārtojuma koncepcija. Plānotās ielas galā paredzēts apgriešanās laukums operatīvajam transportam.

Veicot ielas un laukumu izbūvi, jāievēro MK noteikumi Nr. 1148 „Vietējās pašvaldību teritorijas plānošanas noteikumi”, Būvniecības likuma, likuma „Par autoceļiem”, „Aizsargjoslu likuma”, spēkā esošo ceļu projektēšanas noteikumus un standartus LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi).



Publiskā ārtelpa – Lašu ielas turpinājums, ielas šķērsgriezums. Autors arhitektu birojs „Sergey Kisselev & Partners”, Krievija.

1.4.5. Ugundzēsības ūdensapgāde.

Ugundzdrošības 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.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas, saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasībām. Ugundzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Attālumus starp ugunsdzēsības hidrantiem aprēķina, ņemot vērā kopējo ūdens patēriņa intensitāti ugunsgrēka dzēšanai un uzstādāmā hidranta tipa ūdens padeves spēju. Ūdensvada ugunsdzēsības hidrantus atļauts ierīkot uz ceļa braucamās daļas.

1.4.6. Vides aizsardzība.

Detālplānojuma teritorijas attīstība veikta ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības, kas attiecas uz Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslu, Lielupes aizsargjoslu.

Lai sekmētu bioloģiskās daudzveidības un piekrastes ainavas saglabāšanu konkrētajā īpašumā, ko aizņem galvenokārt cilvēka darbības pārveidoti biotopi, uzskatot katra zemesgabala apbūvi tehniskā projekta skici stadijā izvērtējama ir plānotās apbūves izvietojums, ieteicams saglabāt vecākos un resnākos kokus, kā arī paredzēt jaunu koku (priedes, bērzi) stādīšanu.

Zemes īpašumos (zemesgabali Nr.2, 3; 4.; 5.; 9.), kuros atrodas Latvijā un Eiropas Savienībā aizsargājamais biotops *Mežainas jūrmalas (piejūras) kāpas*: biotopu teritorijā nav pieļaujama ēku būvniecība un ir saglabājams dabiskais reljefs un koku stāvs. Šajā teritorijā pieļaujama koku retināšana atbilstoši meža apsaimniekošanas normām, kā arī teritorijas labiekārtošana un citu ainavisku elementu izvietošana, maksimāli saglabājot dabisko zemsedzi.

Visa teritorijas tālākā attīstība plānota saglabājot un pilnveidojot dabisko reljefu, vides un dabas ainaviskās vērtības. Tauvas joslā nav plānotas ēkas un būves (t.sk. nožogojums), kā arī apbūve netiek paredzēta Lielupes upes aizsargjoslā. Projekta risinājumā tiek noteikta būvlaide gar Lielupes upi.

1.4.7. Inženiertehniskā apgāde un komunikāciju attīstība.

Jaunas inženierkomunikācijas detālplānojuma teritorijā tiek būvētas plānotās Lašu ielas (turpinājuma) sarkano līniju robežās. Īpašos gadījumos, ja tas ir tehniski un ekonomiski pamatos, un ja nav citas pieņemamas alternatīvas, ņemot attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanu, pieļaujams tās izbūvēt, šķērsojot citu nekustamo īpašumu. Šajos gadījumos, līdz būvatļaujas, uz zemesgabala ko šķērso izbūvējamā inženierkomunikācija, nostiprināms apgrūtinājums zemesgrāmatā par labu inženierkomunikācijas īpašniekam (valdītājam). Veicot ēku projektēšanu un būvniecību un būvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro LR MK 28.12.2004. noteikumi Nr.1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”.

Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti saskaņā ar institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

1.4.7.1. Elektroapgāde.

Ēku un būvju nojaukšanas laikā transformatora apakšstacija TP tiek demontēta un ārpus teritorijas robežas tiek uzlikts jauns KTA un izvilkti jauni pagaidu tīkli.

Detālplānojuma risinājumā elektroievada pieslēgumu paredzēts veidot pie esošā ievada blakus gruntsgabala robežai no Lašu ielas puses. Teritorijā paredzēts uzstādīt transformatoru apakšstaciju. No apakšstacijas tiks veidots sadalošais tīkls. Pie katra gruntsgabala tiks uzstādīta ievada sadale. Ar elektrību tiks apgādāti visi galvenie inženierkomunikāciju mezgli. Teritorijā paredzēts izbūvēt ielu apgaismojumu.

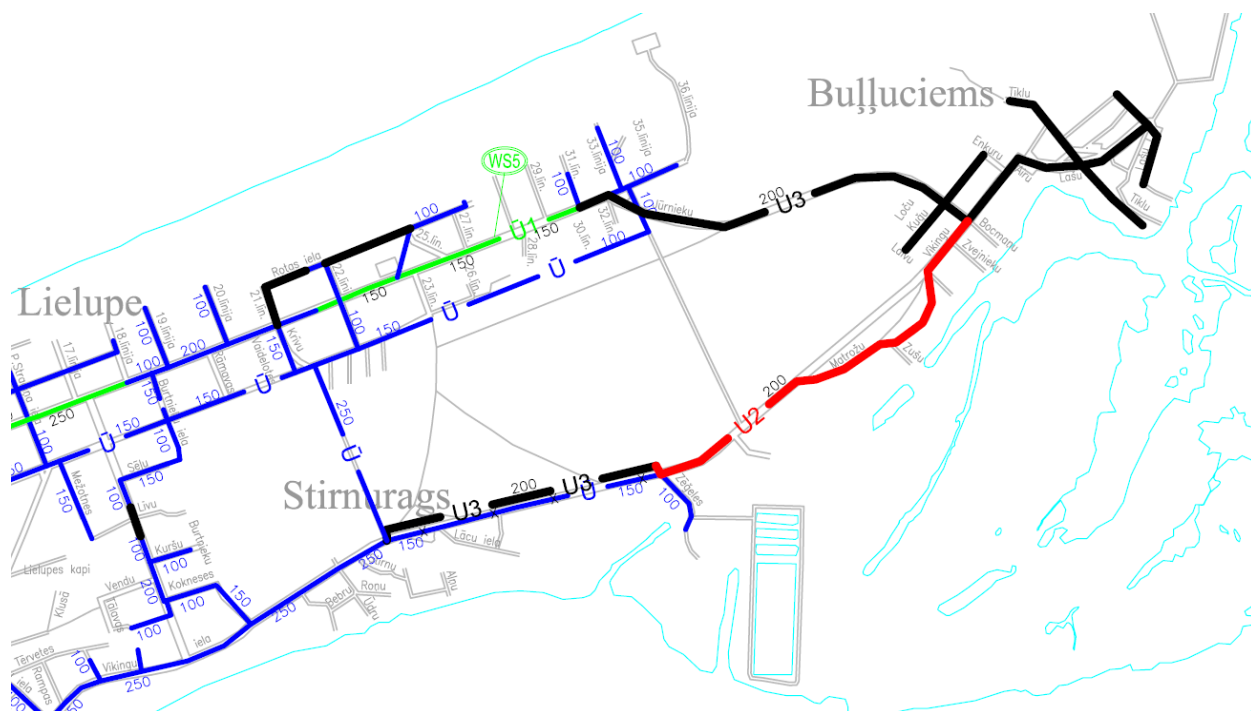
Saskaņā ar AS „Latvenergo” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, uzsākot konkrētus projektēšanas darbus, jāpieprasa tehniskie noteikumi AS „Latvenergo” CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona filiālei. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās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

Prognozējamās elektrības jaudas detālplānojuma teritorijā varētu sasniegt 9MW.

1.4.7.2. Ūdensapgāde.

Perspektīvā detālplānojuma teritoriju ir paredzēts pieslēgt pilsētas ūdensvada tīkliem Vikingu un Jūrkalnes ielās. Saskaņā ar Jūrmalas ūdenssaimniecības projektu pilsēta ūdensvada izbūve šajās ielās tiek plānota projekta otrajā kārtā, tas ir līdz 2014.gadam. Ūdens apgādes pieslēgums tiks veidots pa Lašu ielu. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

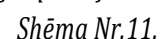
Visi ūdens uzskaites mezgli izvietojami ārpus jaunizveidoto gruntsgabalu robežām, plānotās Lašu ielas sarkanajās līnijās.



APZĪMĒJUMI:

- ESOŠS ŪDENSVADES
- ESOŠA ARTĒZISKĀ AKA
- TAMPONĒJAMĀ ARTĒZISKĀ AKA
- V500 ESOŠS ŪDENSTORNIS, TĀ TILPUMS m³
- Ū1 ŪDENSVADES REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- UPS ŪDENS PĀRSŪKNĒŠANAS STACIJA REALIZĒTA 1.KĀRTĀ
- V2000 ŪDENS REZERVUĀRS REALIZĒTAIS 1.KĀRTĀ
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REALIZĒTAS 1.KĀRTĀ
- (WS) INVESTĪCIJU PROGRAMMAS KOMPONENTES NUMURS 1.KĀRTĀ
- ARTĒZISKĀ AKA REKONSTRUĒTA 1.KĀRTĀ
- ARTĒZISKĀ AKA JAUNIZBŪVĒTA 1.KĀRTĀ
- REKONSTRUĒTAIS 1.KĀRTĀ ŪDENSTORNIS, TĀ TILPUMS m³
- U2 ŪDENSVADES REALIZĒJAMĀIS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REKONSTRUĒJAMĀS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
- USI SAGATAVOŠANAS IETAISES REALIZĒJAMĀS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
- ARTĒZISKĀ AKA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
- USI-1 SAGATAVOŠANAS IETAISES: Fe, Mn ATDALĪŠNA
- USI-2 SAGATAVOŠANAS IETAISES: SULFĀTU ATDALĪŠNA
- U3 ŪDENSVADES REALIZĒJAMĀIS 3.KĀRTĀ (ILGTERMĪNĀ)
- LIKVIDĒJAMIE CAURULVADI
- PILSĒTAS ROBEŽA

Ūdensapgādes shēma saskaņā ar Jūrmalas ūdenssaimniecības projektu „Jūrmalas ūdensapgādes sistēmas attīstības elementi”, autors SIA Aqva-Brambis.



No maģistrālā ūdensvada tīkla projektēti atzaru līnijas uz katru kompleksa individuālo teritoriju.

Paredzēts ūdensvada tīkls pie sabiedrisko ēku kompleksa, un uz piestātni.

Uz maģistrālā ūdensvada tīkla uzstādīti siltināta tipa pazemes ugunsdzēsības hidranti. Pie ugunsdzēsības hidrantiem paredzēts stabs ar automātikas vadības bloku, kuri ir bloķēti ar ūdensvada tīklā uzstādīto spiediena devēju.

Ugunsgrēka gadījumā ugunsdzēsības sūkņi tiks ieslēgti pēc kopēja signāla saņemšanas uz BMS spiediena devēja tīklā un nospiežot automātikas vadības bloka pogu pie ugunsdzēsības numurētā hidranta.

Ciemata ūdensvada tīkls ir strupzaru, projektā paredzētas divas ūdens ņemšanas vietas no upes ārējās ugunsdzēsības ūdensvada vajadzībām, uzstādot divas akas piestātnē.

Ciemata ūdensvada tīkls paredzēts no ķeta ūdensvada caurulēm dn 150÷50 mm,

Uz atzariem no maģistrālā ūdensvada tīkla uzstādāmas akas ar noslēgarmatūru. Uz individuālo teritoriju atzariem paredzēta pazemes tipa noslēgarmatūra.

Lai aprēķinātu ūdens patēriņu katram individuālam gruntsgabalam, pieņemts iedzīvotāju skaits līdz 10 cilvēkiem ar ūdens patēriņa normu 300 L/dnn uz cilvēku. Aprēķinātais ūdens patēriņš uz vienu gruntsgabalu sastāda

0.55 L/sek.

1.4.7.3. Sadzīves kanalizācija.

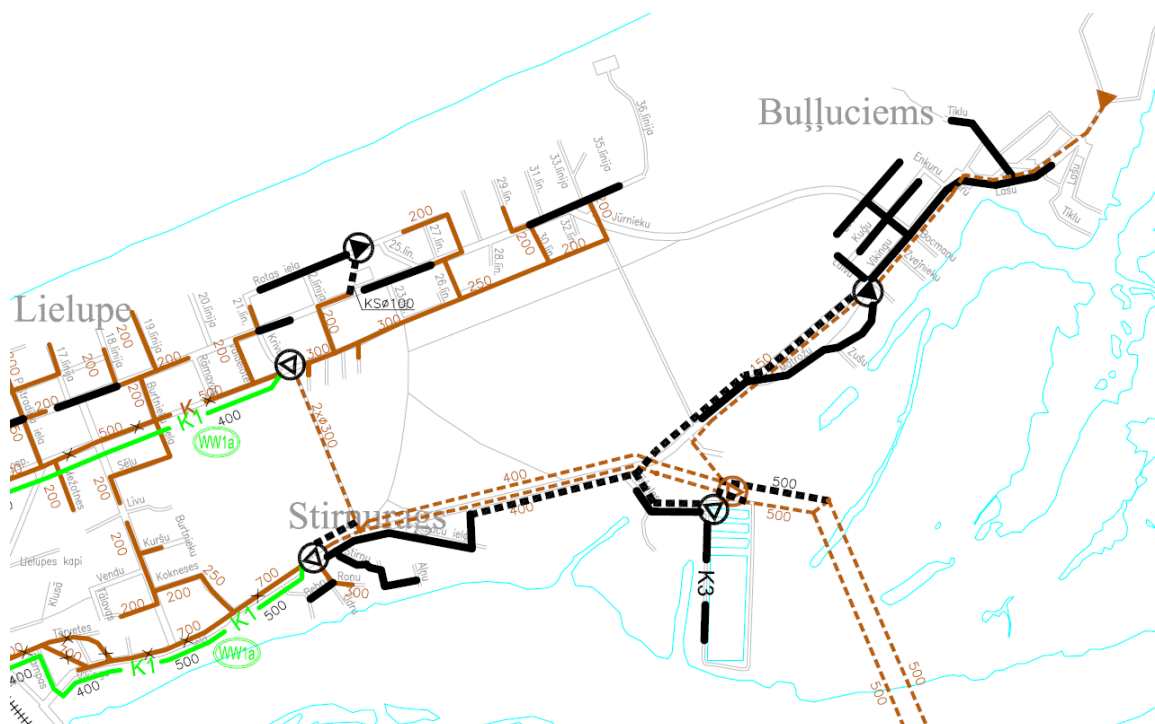
Perspektīvā detālplānojuma teritoriju ir paredzēts pieslēgt pilsētas kanalizācijas tīkliem Vikingu ielā. Saskaņā ar Jūrmalas ūdenssaimniecības projektu pilsēta kanalizācijas izbūve šajās teritorijā tiek plānota projekta trešajā kārtā. Saimniecisko notekūdeņu pārsūkņēšanas stacijas (ar virszemes kiosku un atsevišķu notekūdeņu pieņemšanas baseinu) jāizvieto ārpus privātīpašumiem, paredzot divu kanalizācijas spiedvadu no sūkņu stacijas līdz esošajai kanalizācijas sūkņu stacijai Vikingu ielā 40A izvietojums Vikingu ielā.

Līdz pilsētas kanalizācijas tīklu izbūvei Vikingu ielā detālplānojuma risinājums paredz pagaidu risinājumu saimnieciskā kanalizācija novadīšanai uz esošo sūkņu staciju, kas atrodas Lašu ielā 9.

Risinājums paredz sadzīves kanalizācijas sistēmā apvienot divas kanalizācijas sistēmas: no dzīvojamām mājām ārpus teritorijas un projektējamo kanalizācijas sistēmu no savrupmāju teritorijas, kā arī no sabiedriskā kompleksa.

Notekūdeņi pa pašteses kolektoru nonāk pie sūkņu stacijām.

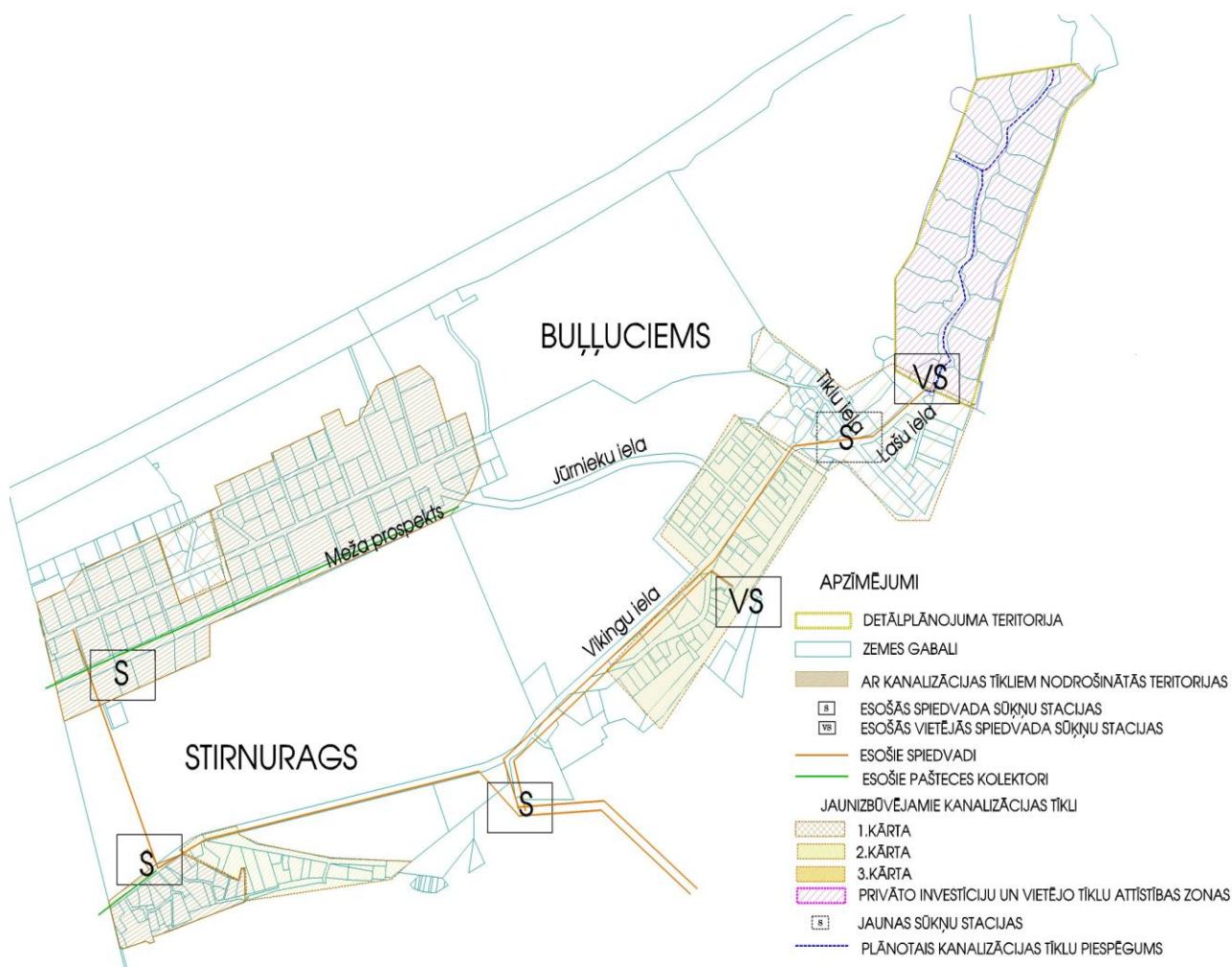
Dotajā momentā sūkņu stacija atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas. Esošā sūkņu stacija Ø5.0m ar pieņemšanas rezervuāru V=80 m³ celta 1972 gadā. Pie sūkņu stacijas pievadīts kolektors d300 mm. No sūkņu stacijas notekūdeņi pa spiedvada kolektoriem dn 200 mm un dn150 mm tiek pārsūkņēti uz pieņemšanas kameru Vikingu ielā. Dotajā momentā darba stāvoklī atrodas spiedvads dn200 mm. Spiedvads dn150 mm nedarbojas.



APZĪMĒJUMI

	K	ESOŠA PAŠTECES KANALIZĀCIJA
		ESOŠS KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS
		ESOŠA KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
		ESOŠA METEJĀ KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA
		ESOŠĀS NOTEKŪDENU ATTĪRĪŠANAS IETAISES
	K1	PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒTĀ 1.KĀRTĀ
		KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒTĀS 1.KĀRTĀ
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒTĀ 1.KĀRTĀ
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUEJAMA 1.KĀRTĀ
		NOTEKŪDENU ATTĪRĪŠANAS IETAISES REALIZĒTĀS 1.KĀRTĀ
		INVESTĪCIJU PROGRAMMAS KOMPONENTES NUMURS 1.KĀRTĀ
	K2	PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒJAMS 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUEJAMA 2.KĀRTĀ (ĪSTERMĪNĀ)
	K3	PAŠTECES KANALIZĀCIJA REALIZĒJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SPIEDVADS REALIZĒJAMS 3.KĀRTĀ (ILGTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REALIZĒJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMĪNĀ)
		KANALIZĀCIJAS SŪKŅU STACIJA REKONSTRUEJAMA 3.KĀRTĀ (ILGTERMĪNĀ)
		LIKVIDĒJAMIE CAURULVADI
		PILSĒTAS ROBEŽA
	A	TUVĒJO APDZĪVOTO VIETU PIESLĒGUMA VIETAS JŪ SISTĒMĀ

*Kanalizācijas sistēmas attīstības shēma, saskaņā ar Jūrmalas ūdenssaimniecības,
 autors SIA Aqva-Brambis.*



Perspektīvā kanalizācijas tīklu attīstības shēma, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojamu.
 Shēma Nr.13.

Skiču projektā paredzēta jauna pārsūkņēšanas stacijas celtniecība, teritorijā, kur atrodas esošā sūkņu stacija. Projektējamā sūkņu stacija sastāv no sausās un slapjās tvertnes. Slapjā tvertnē notekūdeņi savācas un, ar sūkņu palīdzību, kuri atrodas sausajā sūkņētavas tvertnē, atsūkņējas. Virs sausās sūkņētavas tvertnes tiek ierīkota virsbūve, kurā izvietota sūkņu vadības elektrisko paneli, telpu sūkņētavas tehniskai apkopei.

Sūkņu iekārtai paredzēt rezerves sūkni ar dīzeļdzinēju elektroapgādes nodrošināšanai.

Sakarā ar maģistrālā kolektora lielo garumu, pievadošā kolektora ieguldīšanas dziļums pie sūkņu stacijas ir liels, attiecīgi palielinot sūkņu stacijas ieguldīšanas dziļumu. Lai novērstu lielo kolektora dziļumu, ciemata vidū paredzēta starpposmu sūkņu stacija. Tādā veidā pirms sūkņu stacijas pievadošais kolektors atrodas uz atzīmes apmēram -1.40.

Maģistrālais kolektors paredzēts no kanalizācijas plastmasas caurulēm PP T8, Ø250 mm, Ø315 mm, ar plastmasas akām uz tīkla.

Spiedvada kolektori no sūkņu stacijas paredzēti no spiedvada PE caurulēm PN10 dn40 mm, dn80 mm.

Dotajā skiču projektā neietilpst divu esošo spiedvada kolektoru nomaiņa no Vikingu ielas līdz projektējamai sūkņu stacijai (~1750 m).

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”.

Visus kanalizācijas izlaides izvietojamas ārpus jaunizveidoto gruntsgabalu robežām. Ēku pievienošana pie kanalizācijas un lietus kanalizācija jāparedz uz jaunizveidotās ielas izbūvētajām komunikācijām.

1.4.7.4. Lietusūdens kanalizācija.

Skiču projektā paredzēta lietus kanalizācijas sistēma lietus ūdens novadīšanai:

- no projektējamās ielas ar lietus savākšanas aku (gūliju) palīdzību,
- no individuālās teritorijas (no ēku jumtiem un pagalmu virsmas).

No savrupmāju gruntsgabala teritorijas iespējama lietus notekūdeņu novadīšana pieslēdzoties pie ielas tīkliem $q \sim 30 \text{ L/s}$.

Uz maģistrālās lietusūdens kanalizācijas sistēmas paredzēta:

- 2 sūkņu stacijas:
 - KSS - 1 starpposmu $\varnothing 2500 \text{ mm}$ ar ražību $Q=338 \text{ m}^3/\text{st}$
 - KSS - 2 $\varnothing 3500 \text{ mm}$ ar ražību $668 \text{ m}^3/\text{st}$.
- Lietusūdens attīrīšanas ietaises $Q=70.0 \text{ L/s}$.

Pēc sūkņu stacijas KSS - 2 notekūdeņi ar diviem spiedvadiem novadīti uz Lielupes upi.

1.4.7.5. Gāzes apgāde.

Patreiz vidēja spiediena sadales gāzesvads $D219 \text{ mm}$ ir noslēgt pie teritorijas robežas. Esošie tīkli zemesgabala robežās tiek demontēti.

Risinājums paredz izbūvēt jaunu sadalošo vidējā spiediena gāzes vadu projektējamās ielas robežās, atbilstoši 28.decembra 2004. gadā izdotajiem MK noteikumiem Nr. 1069 „Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”. Pieslēgums „tiek risināts no esošā gāzes vada Lašu iela. No projektējamā sadalošā vidējā spiediena gāzes vada projektā paredzēts veidot atzarus līdz attiecīgai zemesgabala robežai. Atzaram paredzēts veidot gala noslēgus vai regulācijas skapjus. Ēkām paredzēts montēt pazemes pievadus no PE caurulēm ar diametru ne mazāku kā $DN32 \text{ mm}$. Ēkās paredzēts gazificēt apkures katlus ar attiecīgo jaudu un virtuves aprīkojumu, ja to vēlēties katras ēkas īpašnieks. Noslēgkrānus uz atzariem un pievadiem jāmontē ielas robežās.

Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” pārdošanas daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

1.4.7.6. Siltumapgāde.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Siltums” izsniegtajiem noteikumiem detālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Katram atdalāmajam gruntsgabalam (patērētājam) projektējamas individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Kā risinājums iespējama gāzes apkure. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas

1.4.7.7. Ielu apgaismojums.

Detālplānojuma zemes gabala projektētajā pilsētas ielā un piebraucamajos ceļos izbūvēt apgaismojuma līniju ar cinkotiem apgaismes stabiem un gaismekļiem ar augstfrekvences indukcijas spuldzēm vai diožu gaismekļiem. Starp stabiem ieguldīt kabelus ar vara dzīslām, kas ielikti aizsargcaurulēs.

1.4.7.8. Elektroniskie sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijas iekšienē tiek demontēti visi esošie elektroniskie sakaru tīkli, līdz ar to tiek plānots izstrādāt tehnisko projektu un izbūvēt jaunus tīklus sarkano līniju robežās. Plānotās apbūves teritoriju sakaru nodrošināšanai, tiek paredzēts pieslēgties pie „Lattelecom” telekomunikāciju kanalizācijais Lašu ielā. Visā detālplānojuma teritoriju paredzēts izbūvēt telekomunikāciju kanalizācijas sistēmu, kurā tiks ievietoti telefona,

interneta, kabeļtelevīzijas, apsardzes, iekārtu vadības un videonovērošanas kabeļi.

Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Lattelecom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem standartiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.