

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Vienības prospektā 1A (kadastra Nr.13000071012) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 10.novembra lēmuma Nr.491 (protokols Nr.20, 20.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Vienības prospektā 1A”.

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

Tā pat detālplānojuma nepieciešamību nosaka Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.9.5.punkts, kas nosaka, ka *darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus.*

Saskaņā ar Latvijas Republikas 2011.gada 13.oktobra Teritorijas attīstības plānošanas likumu, detālplānojumi, kuru izstrāde uzsākta pirms šā likuma spēkā stāšanās, pabeidzami atbilstoši to normatīvo aktu prasībām, kuri bija spēkā detālplānojumu izstrādes uzsākšanas dienā, bet ne vēlāk kā līdz 2012.gada 31.decembrim. Līdz ar to detālplānojums pabeidzams saskaņā ar minētā likuma prasībām.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīt 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.

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:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas MK 2012.16.10. noteikumi Nr.7711 “ 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:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”,

- Veselības inspekcija,
- SIA „Jūrmalas Gaismas”,
- SIA „Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- SIA „Jūrmalas Siltums”,
- VAS „Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,
- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa,
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija,
- VMD Rīgas reģionāla virsmežniecība,
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2011.gada oktobra eksperta atzinums par bioloģiskās daudzveidības izpēti detālplānojuma teritorijai Vienības prospektā 1A (eksperts Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

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 4 karšu lapām: „Esošā pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „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 nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

4. daļa. Kopsavilkums 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, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, detalizējot darījumu objekta izvietojanas nosacījumus, nosakot objekta apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties no Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMS.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;

- apbūves izvietojuma zonas,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

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 detālplānojuma teritorijā iekļautais zemesgabals Jūrmalā, Vienības prospektā 1A atrodas - „Darījumu iestāžu teritorijā (D)”, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjoslā.

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 detālplānojuma teritoriju.

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”.

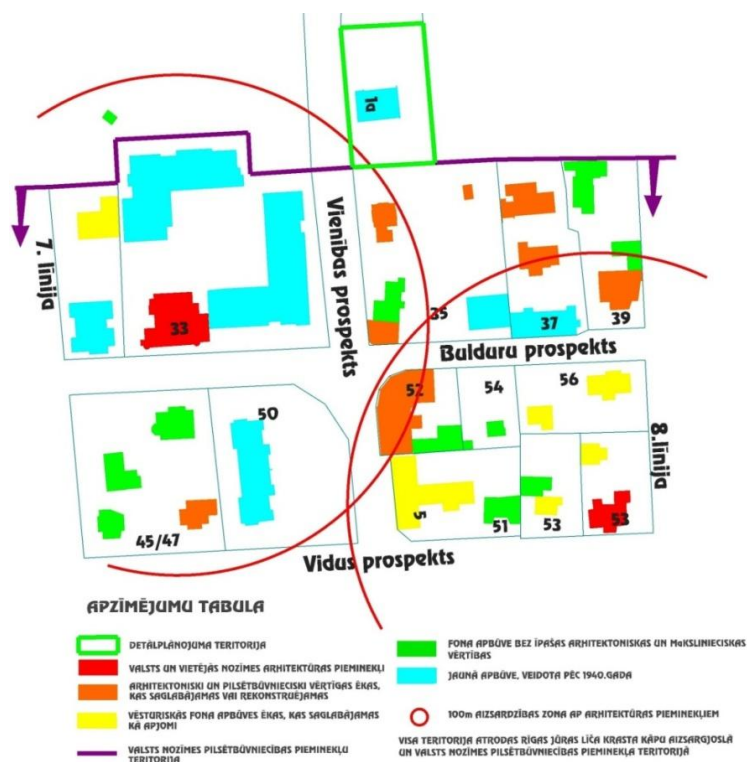


Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

Darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

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.

"Dabas pamatnes" teritorija (DP) nozīmē zemesgabalus (vai to daļas), kas ietver šādas dabas teritorijas (arī liegumus): mežus; pļavas; purvus; apstādījumus (parkus, dārzus, skvērus, krastmalas); Rīgas jūras līča piekrasti; Lielupes palienes; ūdenstilpnes un ūdenstece, to krastu joslas; lauksaimniecības zemes.



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

1.4.2. Teritorijas novietojums.

Plānojamā teritorija 1849kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Bulduru rajonā, kvartālā starp Vienības prospektu, Bulduru prospektu un kāpu meža teritoriju, dzīvojamā un sabiedrisko iestāžu apbūves zonā, apmēram 4km attālumā no Jūrmalas administratīvā centra un apmēram 20km attālumā no Rīgas. Piekļūšana teritorijai nodrošināta no pilsētas dzīvojamās ielas - Vienības prospekta.

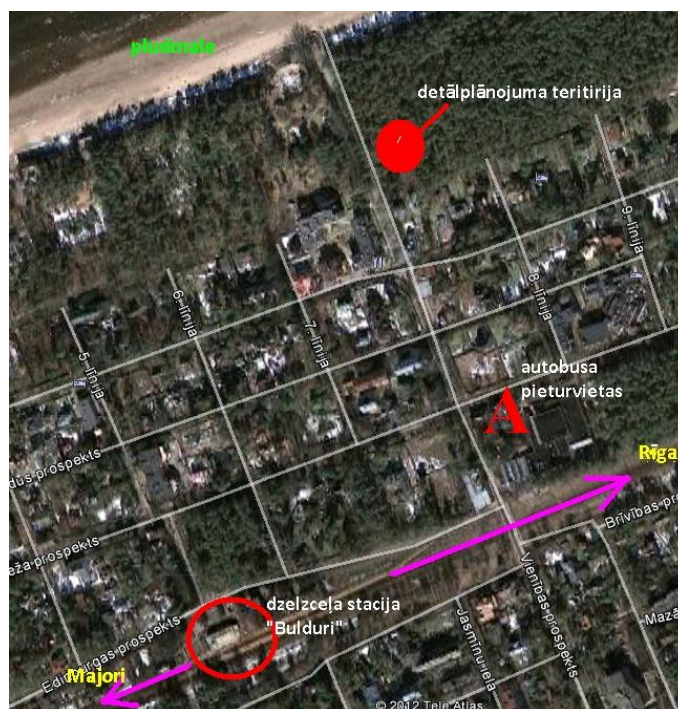
Detālplānojuma teritorija atrodas funkcionāli pašā aktīvākajā Bulduru rajona teritorijā. Laika gaitā teritorija gar Vienības prospektu izveidojusies par sabiedrisko un darījumu objektu centru, apkārtējā kvartālā atrodas gan izglītības iestādes (medmāsu skola), gan tirdzniecības un pakalpojuma objekti. 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, pludmales tuvumam.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- sasniedzamība;
 - 20km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 24minušu laikā ar automašīnu;
 - 4km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram, sasniedzams 4minušu laikā ar automašīnu;

○200m attālums līdz pludmalei;

- novietojums – Bulduru administratīvais centrs, pateicoties priežu mežam un pludmales tuvumam arī savrups.
- pieklūšana – netālu no teritorijas atrodas pilsētas autobusu pietur un dzelzceļa stacija "Bulduri".



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 privātpašumi.

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
Vienības prospekts 1A	13000071012	SIA VIENĪBAS 1A	1849

Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas vienstāvu kafejnīcas ēka ar pagalmu un bruģētu piebraucamo ceļu/autostāvvietu. Zemesgabals nav iežogots. Teritorija pēc konfigurācijas ir lineāra, orientēta ZR – DA virzienā. Zemesgabala DR mala piekļaujas Vienības prospektam. Vieta ir salīdzinoši lēzena zemes augstuma atzīmes no + 2.90 līdz +3,50., dabiskais reljefs - lēzenu pacēlumu ir izveidojies teritorijas ZA un Z daļā, zemesgabala D daļā ir uzbūvēts mākslīgs augsnes valnis. Teritoriju ziemeļu daļu šķērso bruģēts gājēju celiņš.



Att.Nr.1, 2

Zemesgabals piekļaujas pilsētas kāpu meža joslai. Zemesgabala ZR un Z daļa un neliela D daļa ir apaugusi priedēm. Vecākie skuju koki saglabājušies teritorijas ZR UN Z daļā. Krūmu stāvs ir izcirsts, zemsedzē dominē galvenokārt

cilvēku saimnieciskās darbības skartās vietās augošas augu sugas - podagras gārša, sīkziedu sprigane, pļavas āboliņš, parastā kamolzāle. Cilvēka tiešas un netiešas iedarbības uz piekrastes kāpu mežu ir veicinājuši koku sugu nomaiņu tajā un dabīgās augu sekas izžušanu teritorijā.

Teritorijai 2011.gada septembrī tika veikta bioloģiska izpēte (sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu sk. Citi dokumenti). Saskaņā ar Latvijas biotopu klasifikatoru detālplānojuma teritorija ir iedalāma „Pilsētu un apbūvētu vietu apbūve” (L.) un „Priežu sauseņu meži” (F.1.1.). Zemesgabala Z daļa ietilpst vienotā, piejūras kāpu joslā, kas apaugusi ar priežu mežu – „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas” ir Eiropas Savienībā un Latvijas īpaši aizsargājams biotops, kas sastopams tikai Piejūras zemienē, kur tas ir visai bieži izplatīts. Zemesgabals atrodas robežjoslā starp dabisko biotopu un apbūvi. Tā reljefu neveido izteikti kāpu vaļņi. Biotopa kvalitāte zemesgabalā ir vērtējama ka samērā zema. Zemsedzē sastopams dabiskam biotopam neraksturīgas augu sugas.



Att.Nr.3,4



Att.Nr.5, 6.

1.4.4. Piekļūšana.



Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Vienības prospekta, kas piekļaujas detālplānojuma teritorijas DR robežai. Vienības prospekts saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu ir noteikta ka maģistrālā iela, kura nodrošina transporta sakarus starp pilsētas teritorijām un centriem, kā arī citām maģistrālēm un autoceļiem. Taču šajā teritorijas daļā to varētu uzskatīt kā vietējas nozīmes dzīvojamo ielu, jo satiksme šeit tiek ierobežota. Šis ielas posms nodrošina gājēju kustību uz jūru un transporta kustību piekļūšanai pie esošajiem sabiedriskajiem objektiem. Sarkano līniju platums ir 20m. Pilsētas ielu sarkanās līnijas ir apstiprinātas ar

Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

1.4.5. Pierobežnieki.

1.4.5.1. Bulduri 1003 (kadastra Nr.1300 007 1003)



Īpašums robežojas ar detālplānojuma teritorijas DA un ZR robežu. Zemesgabals atrodas piejūras kāpu joslā, kurš ir apaudzis ar priežu mežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas „Dabas pamatnes” teritorijā - Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu mežu saglabāšanas joslā (PM). Šīs teritorijas primārā izmantošana ir piekrastes krasta kāpu un mežu aizsardzība pret nevēlamu ārējo iedarbību, ka arī teritorijas izmantošana atpūtai, veselības uzlabošanai. Kopējas intereses daļēji tiek skartas, cauri detālplānojuma teritorijai iet gājēju ceļš, kas savieno īpašumu ar Vienības prospektu.

1.4.5.2. Bulduri 1607 (kadastra Nr.1300 007 1607)



Īpašums tieši nerobežojas ar detālplānojuma teritoriju, bet atrodas iepretim detālplānojuma teritorijai pāri Vienības prospektam. Zemesgabals atrodas piejūras kāpu joslā, kurš ir apaudzis ar priežu mežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas „Dabas pamatnes” teritorijā - Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu mežu saglabāšanas joslā (PM). Šīs teritorijas primārā izmantošana ir piekrastes krasta kāpu un mežu aizsardzība pret nevēlamu ārējo iedarbību, ka arī teritorijas izmantošana atpūtai, veselības uzlabošanai. Kopējas intereses netiek skartas.

1.4.5.3. Bulduru prospekts 35 (kad. Nr. 1300 007 1701).



Īpašums robežojas ar detālplānojuma D robežu. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas dažāda rakstura koka konstrukciju ēkas, sākot ar dzīvojamo (savrupmāju apbūvi) un beidzot ar darījumu un sabiedrisku objektu – kafejnīcas, veikals, ārstniecības iestāde. Apbūves stāvu skaits ir no 1,5 stāviem līdz 2,5 stāviem. Daļa vēsturiskā koka apbūve „padomju laika periodā” ir cietusi, daļa ēku ir rekonstruētas.



Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas darījumu iestāžu teritorijā. Primārais zemes ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu iestādes, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana.

Kopējas intereses - robeža starp īpašumiem.

1.4.5.4. Vienības prospekts (kad. Nr. 1300 007 1608).



Vienības prospekts robežojas ar detālplānojuma teritorijas DR robežu. Iela nodrošina gājēju un velotransporta – izejas uz jūru, kā arī transporta kustību apbūves teritorijā. Ielai ir labiekārtota. Tai ir bruģa segums, gājēju ceļš ar ielu apgaismojumu. Ielas daļā (gājēju ceļš) ir saglabāta liepu rinda. Kopējas intereses tiek skartas – pieklūšana teritorijai.



1.4.5.5. Bulduru prospekts 33 (kad. Nr. 1300 007 1603).



Īpašums tieši nerobežojas ar detālplānojuma teritoriju, bet atrodas diagonāli pāri Vienības prospektam. Uz zemesgabala atrodas 4-stāvīga dzīvojamā ēka ar darījumu un pakalpojumu objektiem pirmajā stāvā.

Zemesgabals saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā. Primārais izmantošanas veids zemesgabaliem ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un dzīvojamā apbūve.

1.4.6. Esošā inženierapgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar elektrotīklu, gāzes, ūdens un kanalizācijas tīklu apgādi. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir nepieciešama esošo tīklu rekonstrukcija un/vai pārbūve.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās Vienības prospekta sarkanajās līnijās ir izbūvēti apgaismes tīklu un elektrotīklu kabeļi, vidēja spiediena gāzes vads. Citas pilsētas komunikācijas atrodas apmēram 90m attālumā no detālplānojuma teritorijas Bulduru prospektā.

1.4.7. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

1.4.7.1. Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā, Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjoslā un valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjoslā.

1.4.7.2. Eksploatācijas aizsargjoslas.

Vienības prospekta sarkanās līnijas - 20m platas. Sarkanās līnijas noteiktas ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.08.03. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Aizsargjoslas 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 kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1metra attālumā no kabeļu līnijas ass.

Aizsargjoslas gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam, — 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;

Aizsargjosla gar gāzesvadiem — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem — 1 metra attālumā.

Zemesgrāmatas nodalījumu norakstā ir reģistrēts apgrūtinājums - ceļa servitūts 132kv.m. platībā pieklūšanai zemes vienībai Bulduru prospekta 35. Pamats 2000.03.03. Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.232.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA PAMATOJUMS.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010-2030.gadam nospraustiem mērķiem Jūrmala 2030.gadā ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā. Lai to īstenotu, Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras individuālās sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrisma, konferenču, veselības aprūpes un ar to saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības, sadzīves pakalpojumu nozarēs.

Jūrmala ir populārs tūrisma galamērķis gan vienas dienas viesiem, gan cilvēkiem, kas tur pavada vairākas diennaktis. Sasniedzamības ziņā nepārvērtējama ir Rīgas tuvuma ietekme. Jūrmala tradicionāla ir bijusi rīdzinieku atpūtas vai otro māju vieta. Taču nelielais attālums līdz Rīgai bieži kalpo par papildus iemeslu, kāpēc ārvalstu viesi izvēlas nakšņot Jūrmalā.

Arī vēsajos gadalaikos galvenais apmeklētāju piesaistes objekts ir jūras krasts, tādēļ pludmalei tuvākajās ielās ieteicams izvietot darījuma objektus.

Nozīmīgu nišu Jūrmalā ieņem arī darījumu tūrisms – konferenču un sanāksmju rīkošana un to dalībnieku izmitināšana. Turklāt šo tūrisma veidu mazāk ietekmē sezonalitāte. Konferenču rīkošanas iespējas piedāvā vairākas viesnīcas un sanatorijas. Šī joma tiek uzskatīta par perspektīvu, ņemot vērā arī starptautiskās lidostas „Rīga” un galvaspilsētas tuvumu. Jūrmala ir vieta, kur „strādāt atpūšoties” – tā ir īpaši piemērota darījumu slēgšanai brīvā, nepiespiestā atmosfērā, darbu apvienojot ar atpūtu izklaides vai veselības uzlabošanas nolūkos. Klūt par Austrumu un rietumu kontaktu veidošanas un tikšanās vietu Baltijas reģionā ir viens no Jūrmalas stratēģiskajiem mērķiem.

Detālplānojuma teritorija Jūrmalas attīstības stratēģijā ir iekļauta vietējā pakalpojuma centrā. Pakalpojuma centri ir vietas, kurās tiek koncentrēti veikali, iestāžu un pakalpojumu objekti, tai skaitā arī viesnīcas. Vienības prospekts visā tā garumā jau sākot no Lielupes un virzienā uz pludmali piedāvā dažādu pakalpojumu klāstu - izklaide, veselības aprūpe, tirdzniecība un atpūta.

Cik raibs ir pakalpojumu klāsts, tik pat raiba un dažāda ir arī apbūve. Visā prospekta garumā nolasāma dažādu arhitektūras stilu apbūve, ko noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Senākās koka ēkas Vienības

prospektā veido viena vai divu stāvu apbūvi ar dažādu arhitektūras stilu iezīmēm. Ēkas būvētas dažādās konstrukcijās - gan koka, gan mūra. Vēsturiskā koka apbūve padomju laikā stipri cietusi un liela tās daļa ir neatgriezeniski zudusi. Padomju periods prospekta apbūvē ienesis daudzstāvu apbūvi ar visai zemu celtniecības kvalitāti, šobrīd vairums ēku tiek rekonstruētas, renovētas vai pārbūvētas, tādējādi radot īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi. Ēku augstums sasniedz 3-4 stāvus.

Jauno laiku (pēdējie 15-20 gadi) periods raksturīgs ar dažādām tendencēm prospekta apbūvē: veco vēsturisko ēku rekonstruēšana (līdz pat restaurācijai), īpašniekiem saskatot seno ēku vēsturisko vērtību un respektējot vietējo ainavu; vēlme maksimāli apbūvēt zemes gabalus, ceļoties zemes vērtībai un pieprasījumam pēc apbūves platībām. Šie principi radījuši visai haotiskas apbūves rakstura ieviešanos Vienības prospekta apbūvē. Ēku jaunbūves un rekonstrukcijas sasniedz 3 līdz 4 stāvi, jūras krastā pat tiek plānota apbūve līdz 10 stāviem.

Jūrmala pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās un konkurē – dažbrīd mierīgi, bet dažbrīd radot diskusijas. Pilsētas stilu šobrīd asociēt tikai ar priežu sila ieskatu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtotu stiklojumu vairs nav īsti korekti. Gar Vienības un Bulduru prospektu, kā arī citviet veidojas jaunais Jūrmalas standarts (tēls) mazstāvu apbūve triju līdz četrus stāvu augstumā ar plašu stiklojumu, apjomu dalījumu un ažūru risinājumu, līdz ar to radot pietāti pret vidi.

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.6.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija atrodas darījumu iestāžu teritorijā. Apbūves noteikumos darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, 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) viesnīca: - viesu nams; 2) motelis; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības centrs; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēkas; - apjums tirgus vai tirgus paviljoni; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un	1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīca: - viesu nams; 2) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 3) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts; - banku iestāžu ēka; - konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; - restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	remonta ēka; 5) banku iestāžu ēka; 6) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi: - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 8) azartspēļu ēka. (2) Sabiedriskā iestāde: 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) reliģiska iestāde; 4) sporta ēka un būve. (3) Satiksmes un sakaru ēka: 1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).	- azartspēļu ēka. 2. Sabiedriskā iestāde: 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3. Satiksmes un sakaru ēka: 1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).
	(4) Palīgizmantošana: 1) apsardzes ēka; 2) publiskās tualetes ēka.	(4) Palīgizmantošana: 1) apsardzes ēka; 2) publiskās tualetes ēka.
Apbūves blīvums:	Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 40%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	Apbūves intensitāte atkarībā no atļautā stāvu skaita, bet nepārsniedzot 300%.	Prasība tiek ievērota. Plānotās apbūves intensitāte tiek noteikta – 160%.
Apbūves maksimālais stāvu skaits un augstums.	Darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus.	Detālplānojuma risinājums nosaka, ka plānotās apbūves stāvu skaits – 4 stāvi.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 25%.	Tiek ievērots.
Papildus noteikumi visās pilsēt būvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās	Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).	Tā kā detālplānojuma teritorijai pieguļošajos zemesgabalos esošā un plānotā apbūve ir ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu un stāvu skaitu, tad apjomu analizē tiek iekļauti zemesgabali, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju gan pie ielas, gan arī zemes vienības ielas pretējā pusē, kā arī, tuvākās piecas apbūvētās un plānotās apbūvētās zemes vienības, kas visvairāk raksturo plānotās apbūves mērogus.

1.6.2. Apbūves nosacījumi.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Vienības prospektā 1A nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta trīs būvlaides gar Vienības prospektu:

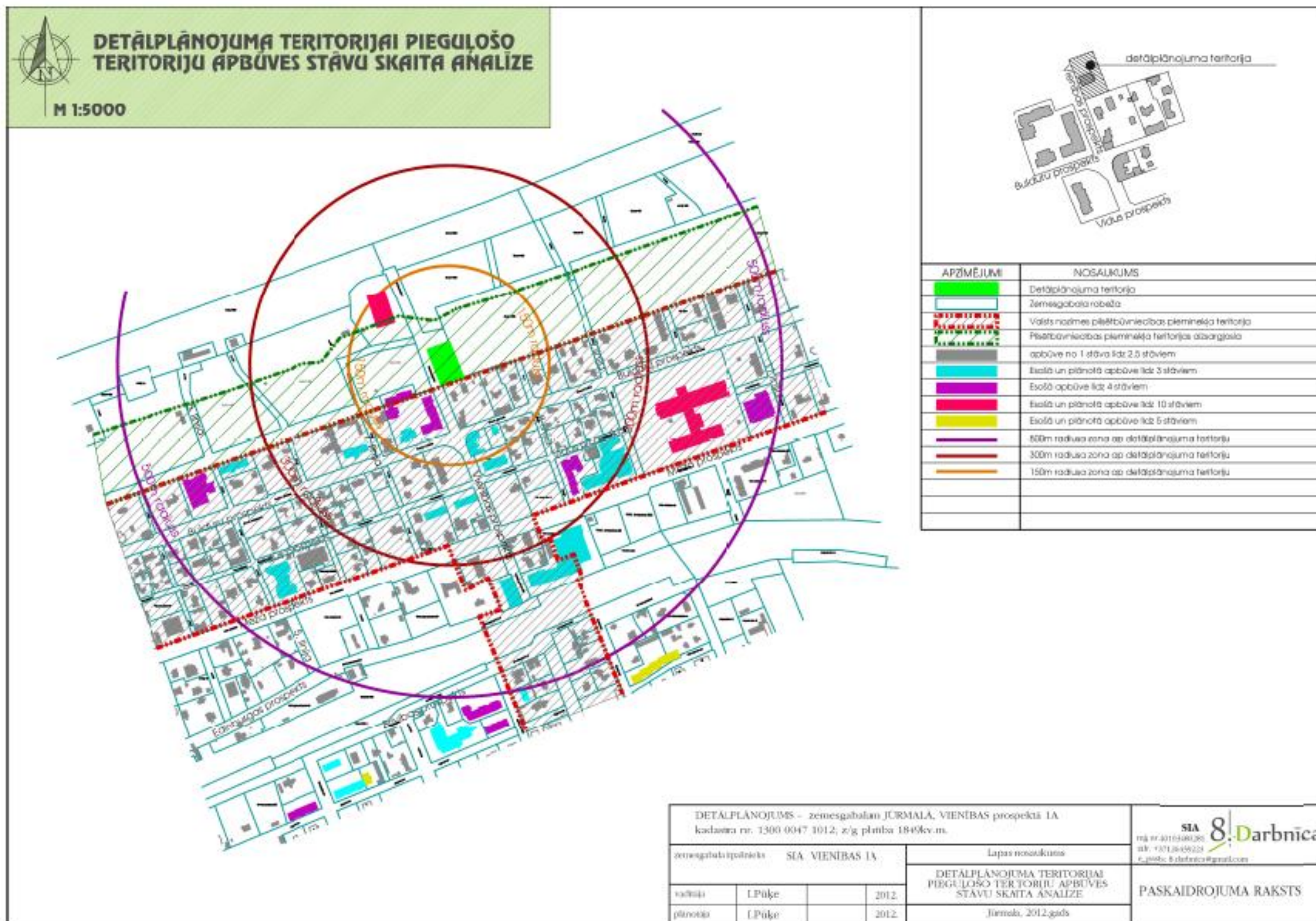
1. vēsturiska būvlaide – būvlaide sakrīt ar esošās ēkas iela fasādi;
2. būvlaide gar ielu sarkanajam līnijām – 3m attālumā no Vienības prospekta sarkanajām līnijām;
3. pārkāres būvlaide otrā stāva līmenī – 2m attālumā no Vienības prospekta sarkanajām līnijām uz Vienības prospekta centru.

Ar šīm dažādām būvlaidēm iespējams panākt interesantāku plānotās apbūves būvapjomu kārtojumu, radot laikmetīgu sabiedrisku – darījuma objektu, respektējot Jūrmalas dabisko vidi, pilsēt būvniecisko identitāti un vēsturiskās apbūves raksturu.

Detālplānojuma risinājuma tiek noteikta apbūves līnija, kas ir 4m attālumā no blakus esošo zemesgabalu robežām un plānotās apbūves izvietojuma zona. Izstrādājot būvprojektēšanas programmu ir pieļaujama apbūves zonas precizēšana, respektējot zemesgabala ziemeļu daļā augošās priedes, kuru diametri pārsniedz 50cm.



Vienības prospektam pieguļošo zemesgabalu būvapjomu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm). Shēma nr.4.



Saskaņā ar noteikumu 8.8.1.punktu „Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes)”. Apbūves izvietojums, apjomi un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs. To iespaido dažādu arhitektūras stilu iezīmes un esošās apbūves funkcijas. Savrupmājas ir neliela apjoma (esošie būvapjomi līdz 576m^3), bet esošās sabiedriskās un darījumu ēkas ar lieliem apjomiem (1646m^3 līdz 14725m^3).

Esošā apbūves gar Vienības un Bulduru prospektiem ir izvietojusies tuvu ielai, veidojot iedomātu apbūves ielas frontes līniju. Detālplānojuma teritorija atrodas pilsētvides pārejas līnijā starp komerciāla rakstura apbūvi, savrupmāju apbūvi un meža teritoriju. Ēkas apjomu augstumu raksturojums gan pret ielu, gan saistībā ar izmantošanas veidiem kvartālos ir dažāds, līdz ar to šie faktori ietekmē detālplānojuma teritorijas apbūves apjomus. Pilsētvidē ir jūtama līnijveida pāreja no augstākām ēkām abpus Vienības prospektam un zemāku apbūvi - 8.līnijā.

Apbūves stāvu skaits gar Vienības prospektu ir sākot no diviem stāviem ar izbūvētu mansardu, līdz ēkām ar trim un četriem stāviem, bet ēku augstumi savrupmājām no 7m, līdz 16m darījumu objektiem. Kvartāla apbūve gar Vienības prospektu atstāj neorganizētas apbūves raksturu, šo iespaidu rada dažādos laikos celtas ēkas, kas daļēji ir kompozicionāli vienotas, bet to arhitektūra parāda dažādos laika posmos pielietotos paņēmienus apjomu izveidē un apdarē. Kvartāls gar Vienības prospektu ieņem nozīmīgu vietu pilsētas attīstībā. Vienības prospekts ir viena no galvenajām ielām, šī ir pirmā iela, iebraucot Jūrmalā no Rīgas, kurai ir tieša izeja uz jūru. Šie apstākļi daļēji rada priekšnoteikumus visa kvartāla apbūves modernizēšanai, kā arī apbūves intensificēšanai, radot vertikālus akcentus un mūsdienīgus risinājumus, kas jau pielietoti jaunbūvēs ap Vienības prospektu.



Edinburgas prospekts 101. Jaunā apbūve gar Vienības prospektu. Plānoti 3 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jauna apbūve. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



Vienības prospekts 6. Esošā 3 stāvu apbūve Vienības prospekta un Meža prospekta krustojumā. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



Bulduru prospekts 37. Esošā 3 stāvu apbūve gar



Bulduru prospekts 35. Esošā 2 stāvu apbūve Vienības

Bulduru prospektu. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



Vidus prospekts 33. Esoša 3 stāvu apbūve gar Vienības prospektu. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



Bulduru prospekts 52. Esoša 1 stāvu apbūve. Saskaņā ar 2011.gadā apstiprināto skiču projektu un izstrādāto detālplānojumu zemesgabalā tiek plānota apbūve līdz 3 stāviem. Jauna apbūve. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



prospekta un Bulduru prospekta krustojumā. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



Bulduru prospekts 33. Esoša 4 stāvu apbūve pie Vienības prospekta. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



Bulduru prospekts 33. Esoša 2 stāvu ar jumta izbūvi un 3 stāvi ar jumta izbūvi apbūve gar Vienības prospektu un Bulduru prospektu. Apbūve atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.

Tā kā apjomi gar Vienības prospektu ir nevienmērīgi, bet plānotā apbūve detālplānojuma teritorijā pildīs darījumu funkcijas, tad par noteicošo apjomu analīzē tiek ņemta jaunā apbūve - darījumu un sabiedriskā apbūve. Plānotās apbūves pieļaujamais būvapjoms nedrīkst pārsniegt 13000m³, kas ir mazāks par lielākiem apjomiem gar Vienības prospektu.

Pieļaujamais ēkas un būves stāvu skaits tiek noteikts 4 stāvi. Plānotās apbūves augstums nedrīkst pārsniegt zemesgabala Bulduru prospektā 33



esošās būves, Bulduru un Vienības prospektu stūrī, augstumu.

Šāds apbūves augstums sasauksies ar detālplānojuma teritorijai pieguļošo jauno apbūvi Bulduru prospektā 33 un nepārsniegs teritorijā priežu galotnes. Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie ēku apjomu projektēšanas. Ieteicams veidot vizuāli dalītus arhitektoniskus apjomus, kas ļautu apbūvei iekļauties kopējā meža un vēsturiskās apbūves ainava. Lai maksimāli izmantotu zemesgabala brīvo teritoriju zaļajai zonai, autostāvvietas tiek ieteikts izvietot zem ēkas pagrabstāvā.

Plānoto būvapjomu proporcijas detālplānojuma teritorijā. Arhitekts Juris Bērziņš.

1.6.3. Piekļūšana.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek noteikta no Vienības prospekta, iebrauktuvi teritorijā precīzē tehniskā projekta stadijā. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama pie tehniska projekta izstrādes.

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).

1.6.4. Teritorijas labiekārtojums.

Nozīmīgākā vērtība detālplānojuma teritorijā ir atsevišķās vecās priedes (saglabājamie koki uzrādīti grafiskās daļas plānā – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana), kuras plānojot teritorijas apbūvi jārespektē un iespēju robežās jāsaglabā.

Veicot teritorijas labiekārtošanu teritorijas Z daļā neparedzēt krāšņumaugus un meža biotopam neraksturīgu augu apstādījumus. Ēku izvietojums un arhitektoniskais risinājums pamatojams tehniskā projekta ietvaros. Ēku novietnes skiču stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku ciršanas komisijā. Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. 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.

1.6.6. Pasākumi ugunsdrošībai.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Vienības prospektā, saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un

būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-07 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.7. 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.

1.7.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0.4kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānojot zemesgabala apbūvi, jāsaņem esošo elektroapgādes objektu izvietošanu un jāparedz esošo elektrolīniju trašu iekļaušanu projektējamo ceļu sarkanajās līnijās.

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



Elektroapgādes pieslēguma shēma. Shēma Nr.5.

Pēc elektrotīklu izbūves, komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu. Aizsargjoslu likumus nosaka, ka aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem :

(1) Aizsargjoslas gar visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.

(2) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

1) gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai:

a) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 2,5 metru attālumā no līnijas ass,

b) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 110 kilovoltu — 7 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas,

c) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 330 kilovoltu — 12 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas;

3) gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — 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;

5) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus. Kopā nepieciešamā vienlaicīgā jauda detālplānojuma teritorijā var sasniegt 4023kW.

1.7.2. Ārējās apgaismes tīkli.

SIA „Jūrmalas gaisma” tehniskie noteikumi prasa pie apbūves gabala, uzstādīt jaunus cinkotus apgaismošanas stabus ar diožu (LED) gaismekļiem. Vecos apgaismojuma stabus demontēt.

1.7.3. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai no Bulduru prospekta līdz plānotai apbūvei Vienības prospektā, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002 tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelecom” komunikācijas, Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli.

1.7.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir jāparedz no (uz) esošajām komunikācijām Bulduru prospektā.

Detālplānojuma risinājums paredz perspektīvā pieslēgties pilsētas centralizētajiem tīkliem. Paredzot teritorijas apbūvi konkrētu pieslēguma vietu un risinājumu izvērtēt tehniskā projekta stadijā.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Dzeramā ūdens patēriņš detālplānojuma teritorijai noteikts pielietojot LBN 221-98, LBN 222-99, kanalizācijas notekūdeņu daudzums – LBN 223-99.



Detālplānojuma teritorijas notekūdeņu pieslēgums pilsētas tīkliem Shēma Nr.6.



Detālplānojuma teritorijas ūdensapgādes pieslēgums pilsētas tīkliem. Shēma Nr.7.

1.7.5. Lietus ūdens savākšana.

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

1.7.6. Gāzes apgādes tīkli.

AS „Latvijas gāze” tehniskie noteikumi nosaka, ka gāzes apgāde patērētājiem minētajā teritorijā iespējama no gāzes vada Slokas ielā. Nepieciešams paredzēt vidējā spiediena sadales gāzesvada novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās atbilstoši MK noteikumiem Nr.1069 *"Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās."* Paredzēt arī iespējas vidēja spiediena gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads, līda ar to gāzes apgādi ir iespējams nodrošināt no esoša gāzes vada. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem gāzes vadam pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” pārdošanas daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

1.7.7. 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.