

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 (kadastra Nr.1300 025 0205) tika uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 21.jūnija lēmumu Nr.583 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2”. Projekta mērķis bija izvērtēt dzīvojamās mājas būvniecību. Detālplānojuma teritorijai ir mainījies zemesgabala nomnieks, līdz ar to ir mainījušas arī nomnieka vēlmes par teritorijas turpmāko attīstību.

Kopš minētā lēmuma pieņemšanas ir mainījies detālplānojuma izstrādes normatīvais regulējums, kā arī izdoti Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, saskaņā ar kuriem tika apstiprināti jauni apbūves noteikumi. Līdz ar to bija nepieciešams mainīt darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija lēmumu Nr.400 „Par Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 21.jūnija lēmuma Nr.583 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2” atzīšanu par spēka zaudēšanu un par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2”. Detālplānojuma izstrādes ierosinātais ir zemesgabala nomnieks SIA AMBER VITA.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica Latvijas Republikas 2009.gada 6.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. un 57.3.punkti.

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.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojuma sarakstā.

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.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargioslu 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:

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

- Veselības inspekcija,
- SIA „Jūrmalas Gaisma”,
- SIA „Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- SIA „Jūrmalas Siltums”,
- VAS „Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,
- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa,
- Dabas aizsardzības pārvalde;
- Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jaunķemeru ceļš 2 (2012.gada septembris, vides eksperte Inese Silamiķele);
- Meža apsaimniekošanas plāns (2007.gada oktobris, meža taksators Madis Sīpols);
- Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada augustā atjaunota un Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā

Detālplānojuma sastāvs.

1.daļa. Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas 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 3 karšu lapām: „Esošā teritorijas izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinošu 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, paredzot jauna darījuma objekta būvniecību, nosakot plānotās apbūves izvietojuma un tai nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma priekšlikumus un detalizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka (nomnieka) 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 UZDEVUMS.

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi.
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 atrodas "Darījumu iestāžu teritorijā" (D), Rīgas jūras līča krasta kapu aizsargjoslā, Ķemeru nacionālā parka ainavas aizsardzības zonā un Rīgas līča piekrastes būvlaidē.

Saskaņā ar Ķemeru nacionālā parka likuma 1. un 2.pielikumu, detālplānojuma teritorija atrodas Ķemeru nacionālā parka ainavu aizsardzības zonā. Saskaņā ar likuma 9.pantu: *ainavu aizsardzības zona izveidota, lai aizsargātu tūrismu, atpūtas un izglītības resursus, minerālūdeņu veidošanās procesus, saglabātu dabas ainavu un kultūrainavu un samazinātu antropogēno ietekmi uz dabas rezervāta un dabas lieguma zonām.*

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2002.gada 18.jūnija noteikumiem Nr.236 „Ķemeru nacionālā parka individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 21.punktu - *Teritorijas plānošana un būvniecība parka teritorijā notiek saskaņā ar šiem noteikumiem, citiem normatīvajiem aktiem, kā arī ievērojot parka dabas aizsardzības plānā noteiktās prasības, 23.punktu - Dabas lieguma zonā un ainavu aizsardzības zonā būvprojektu un būvniecības vietas izvēli nepieciešams saskaņot ar parka administrāciju.*

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”.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar Latvijas Republikas Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla. Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 34., 34.1.punkti nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā, teritorijas plānojumā paredzētajās teritorijās.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi, Zemesgabals Jaunķemeru ceļš 2 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

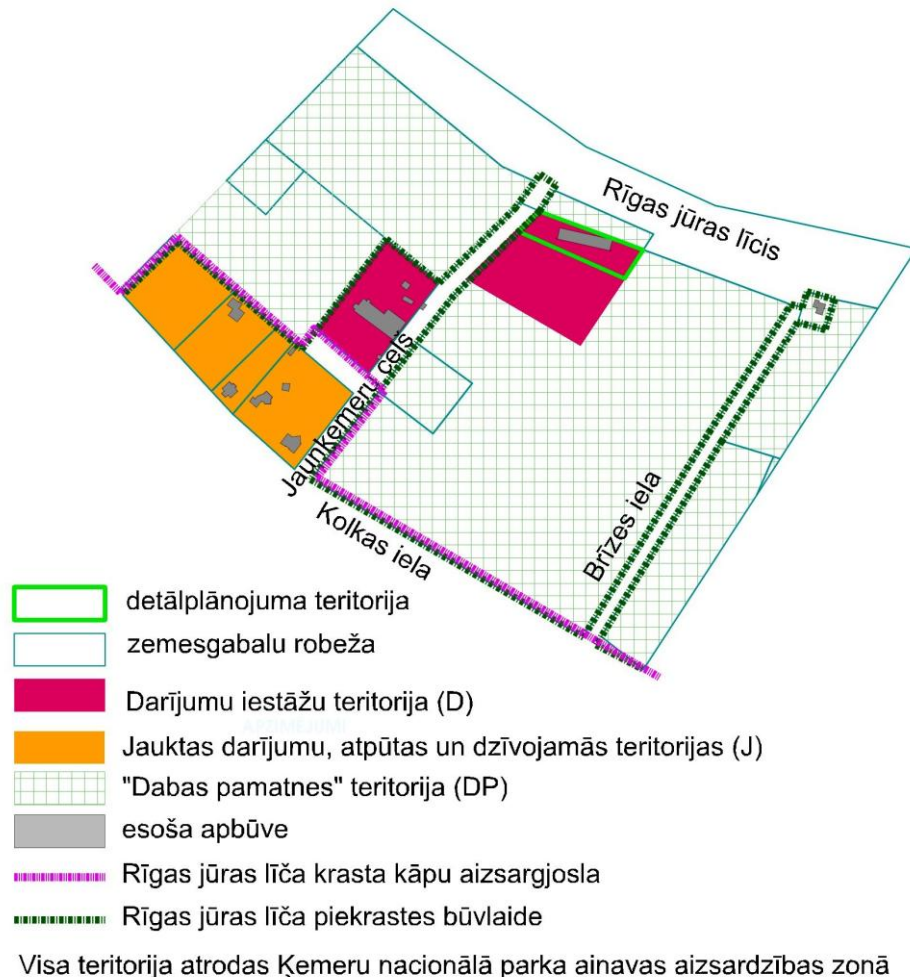
Darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes,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

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā TIAN):

5.6.punkts (4) apakšpunkts: Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā primāra ir kāpu reljefa un meža saglabāšana, kas jāņem vērā veicot ēkas novietnes izvēli un jāievēro Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, kuras platums ir atkarīgs no kāpu zonas platuma, skaitot no vienlaidus dabiskās sauszemes veģetācijas sauszemes virzienā, kur primārais ir

piekrastes krasta kāpu un mežu aizsardzība no nevēlamas ārējās iedarbības. Būvlaide noteikta plānā „Jūrmalas „dabas pamatne””.

5.6.punkts (7) apakšpunkts: Jebkuras būvlaides novietni precizē, izstrādājot detālplānojumu.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀJ) IZMANTOŠANA.Shēma Nr.1.

1.4.2. Teritorijas novietojums un līdzšinējā izmantošana.

Plānojamā teritorija 2166kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Jaunķemeru, kvartālā starp Jaunķemeru ceļu, Kolkas ielu, Brīzes ielu un pludmali.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

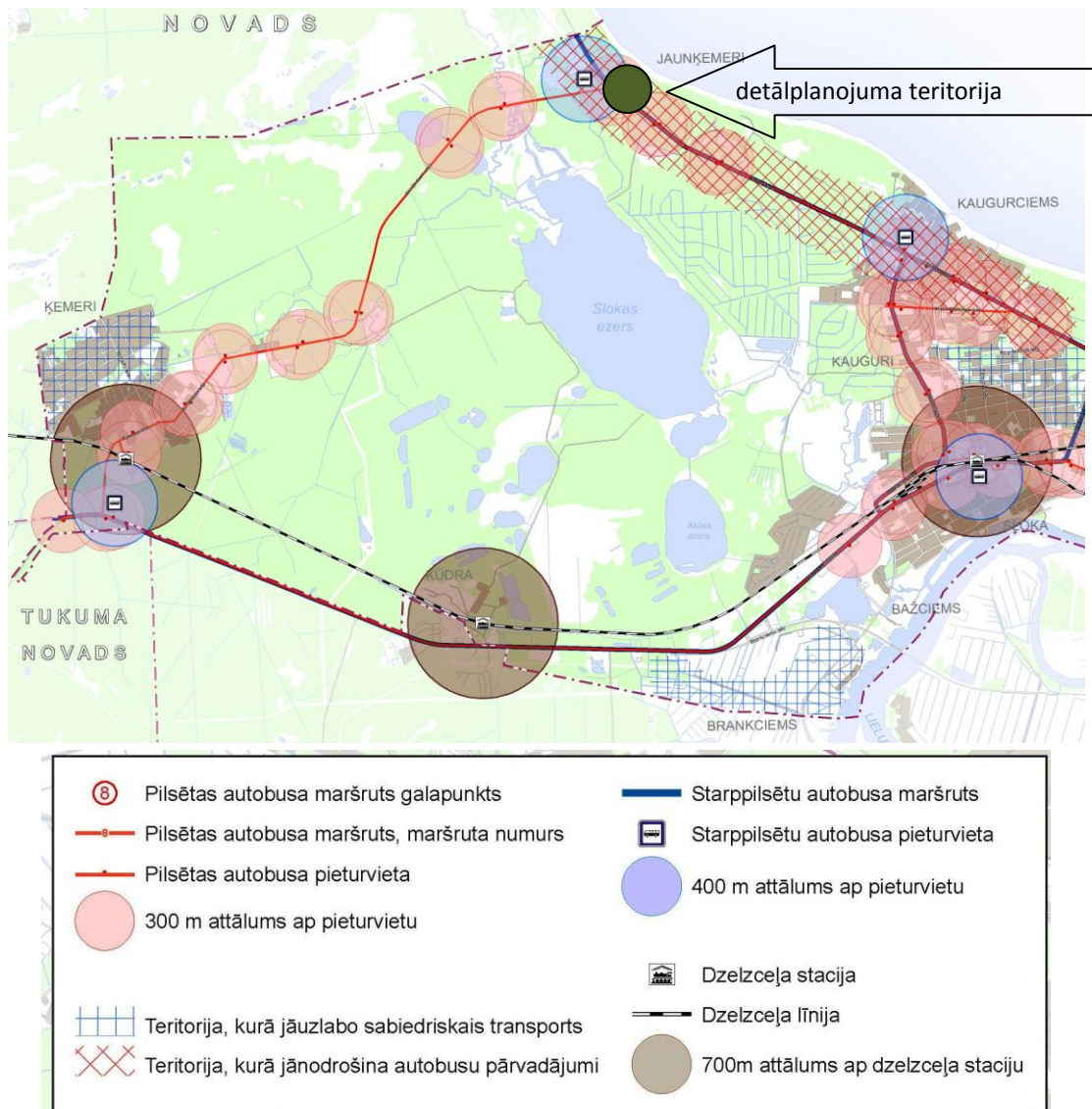
- sasniedzamība;
 - 28 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu;
 - 20 km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram, sasniedzams 20 minūšu laikā ar automašīnu;
 - zemesgabals piekļaujas pludmalei, sasniedzams „viena soļa attālumā”;
 - 6km attālums līdz Ķemeru administratīvam centram, sasniedzams 6 minūšu laikā ar automašīnu;
 - 4.5km attālumano Kauguru administratīvā centra, saniedzams 3 minūšu laikā ar automašīnu.

novietojums - savrupi, bet vienlaicīgi pie maģistrālās ielas;



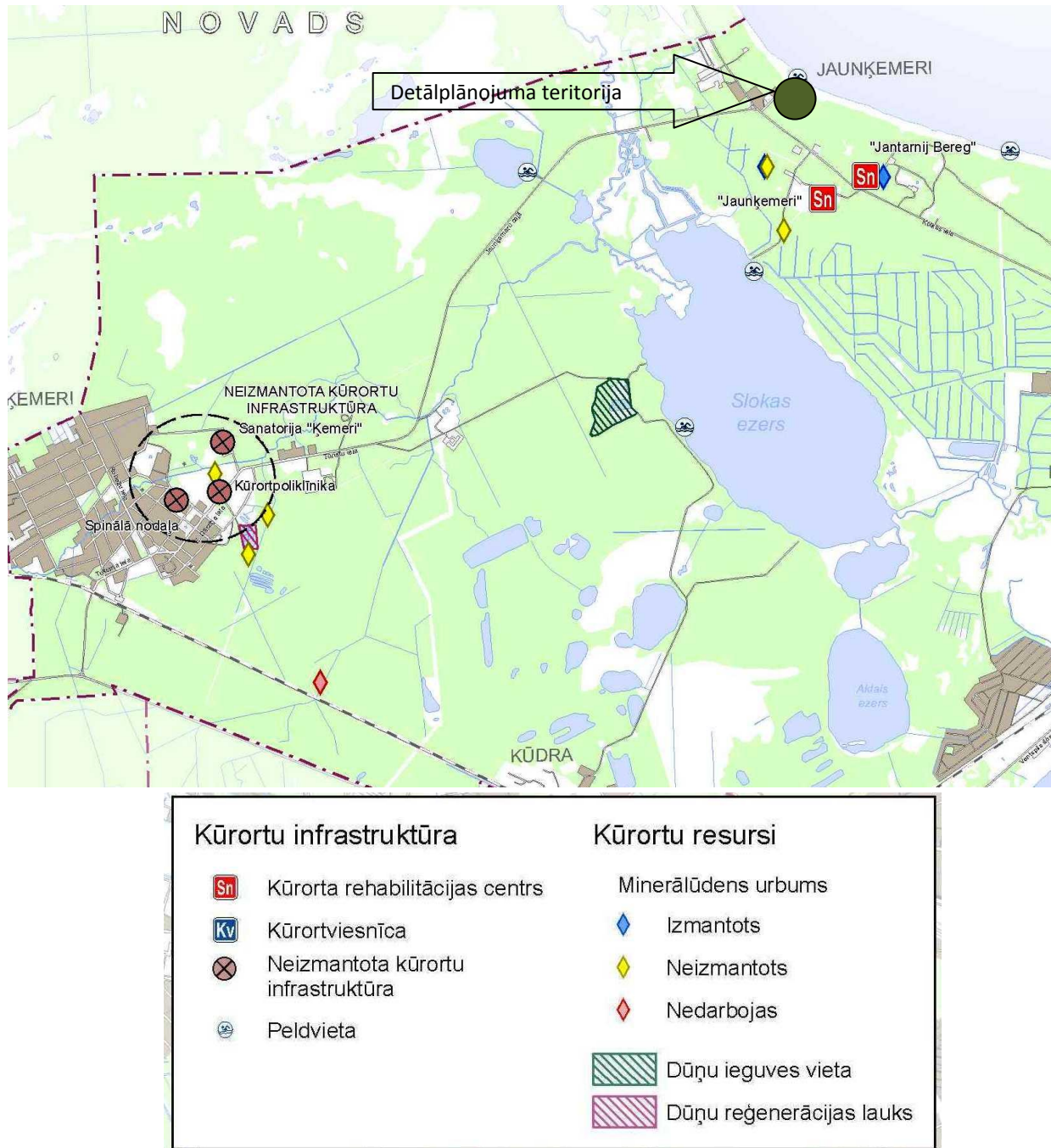
Teritorijas novietojums. Shēma Nr.2

- *pieklūšana* -300m attālumā atrodas sabiedriskā transporta autobusa pieturvietā. Jaunķemeru teritorijas sasniedzamība ar sabiedrisko transportu ir vidēji laba. Sabiedriskā transporta sistēmas mugurkaulu veido cauri tam ejošā piepilsētas autobusu satiksmes līnija, kā arī Starppilsētu autobusu satiksmes līnija, nodrošinot satiksmi starp Jūrmalas pilsētas dzīvojamajiem rajoniem, kā arī ar Rīgu un citām Latvijas pilsētām (Talsi, Kolka, Engure u.c.). Dzelzceļa pakalpojumi atrodas Ķemeru, kas ir apmēram 6.5km attālumā no detālplānojuma teritorijas, vai Slokā, kas ir apmēram 5.5km attālumā.



Sabiedriskā transporta satiksmes pieejamības shēma. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.3.

- *kūrorta infrastruktūras nodrošinājums* – detālplānojuma teritorijas turpmāko attīstību labvēlīgi iespaido arī tas, ka netālu apm.1km attālumā atrodas darbojošās kūrortiestādes – sanatorijas „Jaunķemeri” un „Jantarnij bereg”, kas sniedz plašu ārstniecības, rehabilitācijas un atpūtas iespējas.



Kūrortu infrastruktūra un resursi, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.4.

- *Atpūtas iespējas* – teritorija atrodas nelielā attālumā no pludmales, kura Jaunķemeros ir kļuvusi mierīgāka-paredzēta klusākai atpūtai, to ieskauj priežu mežs, kur iespējamas pastaigas, tāpat nelielā attālumā atrodas Slokas ezers. Šeit ir daudzveidīga pastaigu taka ar pieciem dažādiem sporta elementiem, apriņķa informācijas stendi, kas sniedz ieskatu par Slokas ezera apkārtnes dabas un kultūrvēsturiskajām vērtībām, iespēja apskatīt sēravotu vietas. Takas loka maršruta garums ir 3,1 km, maršruta garumu iespējams dažādot. Takas sākums un beigas atrodas Slokas ezera krastā, vietā, kas paredzēta automašīnu novietošanai un piknikam. Šeit novietots arī peldošs 7 metrus augsts skatu tornis, no kura labi pārskatāms viss ezers. Tornis ir ideāla vieta ūdensputnu vērošanai.



Slokas ezers.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Nomnieks	Zemes gabala platība (m ²)
Jaunkēmeru ceļš 2	13000250205	Latvijas Valsts Latvijas republikas Finanšu ministrija	SIA AMBER VITA	2166

Detālplānojuma teritorija atrodas Jaunkēmeros savrupmāju un ar atpūtu saistītu objektu kvartālā. Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Tas orientēts ZA un DR virzienā. Teritorijai raksturīgs kāpu pauguru reljefs. Kāpu pauguriem ir lēzenas nogāzes, starp tam ir plaša iepļaka, kur atrodas esošā apbūve ar piebraucamiem ceļiem. Zemesgabals atrodas mežainu piejūras kāpu zonā, kas robežojoties ar pelēko kāpu.

Zemesgabala DR daļā saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu atrodas meža zeme. Meža zemes platība sasniedz 0.07ha. Koku stāvā dominē prastā priede, nelielu teritorijas daļu aizņem parastā apse. Zemsedzi veido lakstaugi – mellenes, liektās sariņsmilgas, nārбуji, Šrēbera rūšaine. Pie zemesgabla D robežas atrodas Latvijā reti sastopamas sugas – pļavas silpurenes *Pusatilla pratensis*.

Priekškāpā lakstaugu un krūmu stāvā cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā ir ieviesušās kāpām neraksturīgas sugas: krokaināroze, korintes, papeles, vienlaikus ir saglabājusies smilšainu augteņu un piekrastes kāpu un mežu sugas – iesirmā kāpsmildzene, smilgas grīslis, u.c. Priekškapas ZA stūrī ir sastopamas īpaši aizsargājamas augu sugas – smiltāja neļķe.

Pārējo teritorijas daļu veido divstāvu – bijušais pludmales infrastruktūras objekts ar piebraucamo ceļu. Teritorijā kāpā ir izbradāta, vairākās vietās atrodas takas ar izmīdītu veģitāciju. Esošais apbūves blīvums ir 21%, apbūves intensitāte 38%.

Pieklūšana teritorijai tiek nodrošināta no zemesgabala ZR robežai pieguļošā Jaunkēmeru ceļa. Sarkano līniju platums šim ielas posmam ir 15m. Iela nodrošina pieklūšanu izbraukšanas iespējas uz maģistrālo ielu - Kolkas ielu. Ielai ir asfalta segums un ietvi vienā ceļa pusē. Ielas posms pie detālplānojuma teritorijas ir sašaurināts un nodrošina gājēju un velosipēdistu izeju uz jūru.



Jaunkēmeru ceļš. Izeja uz jūru.



Jaunķemeru ceļš. Skats no detālplānojuma teritorijas uz Koklas ielu.



Jaunķemeru ceļš. Skats no Kolkas ielas uz jūru.



Esošā iebrauktuve zemesgabalā



Zemesgabalā esošā apbūve.



Zemesgabalā esošā meža zeme



Zemesgabala ZA robežai piegulošā pelēkā priekškāpa

1.4.3. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Uz doto brīdi detālplānojuma teritorijai nav izbūvētas inženierkomunikācijas.

Jaunķemeru ceļa sarkanajās līnijās apmēram 130m attālumā no detālplānojuma teritorijas ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads elektroniskie sakaru tīkli un 0.4kV elektrisko tīklu gaisvadu līnija. Jaunķemeru ceļa un Kolkas ielas krustojuma atrodas elektrotīklu 20kV kabeļu līnija.

Centralizētu ūdensapgādi iespējams nodrošināt no esošā ūdensvada Kolkas ielā, kas atrodas apmēram 300m attāluma no detālplānojuma teritorijas.

Sadzīves kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīt uz esošajām komunikācijām Kolkas ielas un Jaunķemeru ceļa krustojuma, kas atrodas apmēram 400m attāluma no detālplānojuma teritorijas.

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Jūrmalas pilsetas teritorijas plānojumu nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts:

•Vides un dabas resursu aizsargjoslām:

–Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorija (kods 110101)

–Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla (kods 110103),

•Īpašumi aizsargājamās teritorijās:

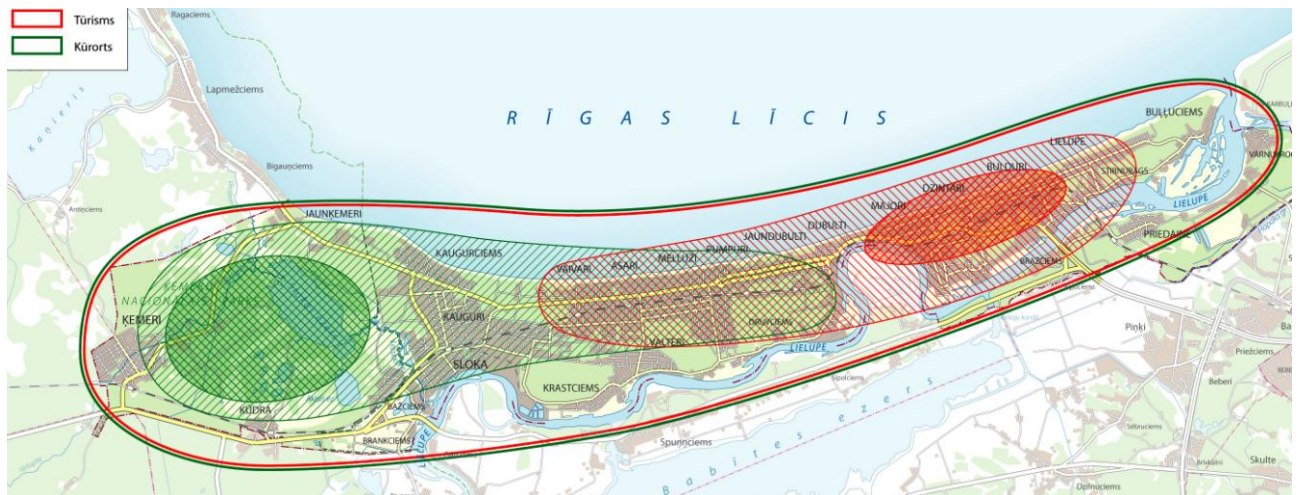
–Ķemeru nacionālā parka ainavas aizsardzības teritorija (kods 130203);

•būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas plānojumā - Rīgas līčapiekrastes būvlaide (kods 130901).

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMAPAMATOJUMS.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010.-2030.gadam Jūrmala ir Starptautiski pazīstama, moderna piekrastes kūrorta un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā.

Kūrortpilsētas piedāvājuma radīšanā tiek izmantotas unikālās Jūrmalas vērtības – dabas teritorijas, ūdeņi, pludmale, arhitektūras vērtības, pilsēt būvnieciskie ansambļi un Jūrmalas vārda atpazīstamība. Pilsētas ģeogrāfiskais novietojums ļauj Jūrmalā attīstīt plaša spektra piedāvājumu dažādām interešu grupām, tostarp attīstīt kūrortu Ķemeru un Jaunķemeru.



Kūrorta un tūrisma piedāvājuma prioritārās pilsētas daļas, shēma no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.5.

Ķemeru īpašā „mazpilsētas” kūrortvides gaisotni veido privātmāju apbūvē, kuru ieskauj plašais Ķemeru nacionālais parks, „Baltās pils” jeb Ķemeru viesnīcas tēls ar parku. Kūrorta vēstures aizsākums ir Ķemeru, un tieši Ķemeri, pielāgojoties pasaules un laika prasībām, var kļūt par pamatu kūrorta tradīciju turpināšanai.

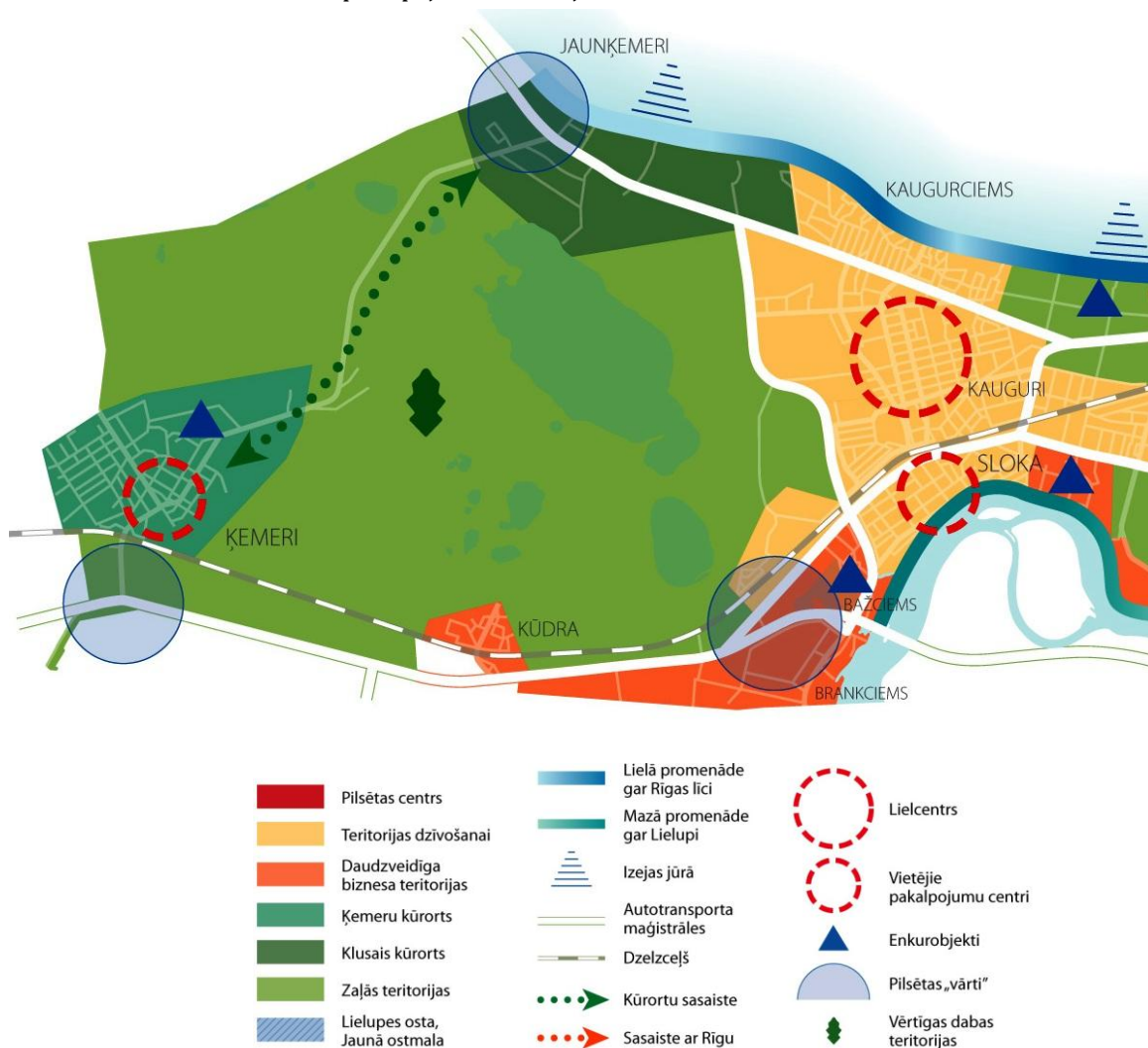
Savukārt Jaunķemeru, kur koncentrēti visi kūrorta (darbojošās kūrorta viesnīcas/sanatorijas „Jaunķemeri” un „Jantarij Berg”) pakalpojumiem nepieciešamie dabas resursi un ir labākie mikroklimatiskie apstākļi un darbojošies uzņēmumi, nepieciešams izveidot vienu vai divus lielus kūrorta objektu, radot kūrorta pakalpojumu puduri jeb „Kluso kūrortu”. Tas skaidri pozicionētu Jūrmalu starptautiskajā tirgū, piedāvājot veselības tūrisma pakalpojumus.

Kā viens no galvenajiem Jūrmalas Attīstības stratēģijas mērķiem ir Kūrorta objektu pudura izveide Jaunķemeru.

- Prioritāri sekmēt neizmantoto objektu un teritoriju sakārtošanu.
- Atbalstīt jaunu kūrorta objektu būvniecību, kas nodrošinās nozares konkurētspēju starptautiskajā tirgū.
- Labiekārtot pludmali un radīt jaunus kūrorta pakalpojumus, izmantojot pludmales un jūras tuvuma priekšrocības.
- Izmantot Ķemeru nacionālā parka teritorijas piedāvājumu, iesaistot to īpašu kūrorta produktu radīšanā un nacionālā parka pozicionēšanā tirgū.
- Pašvaldības atbalsta politika (nekustamais īpašums, nodokļi, informācija u.c.), lai nodrošinātu investoru interesi par ieguldījumiem Jaunķemeru kūrorta objektu pudura izveidē.
- Māsterplāna (lokālplānojuma) un rīcības programmas izveide teritorijai – kopā ar esošajiem uzņēmumiem.
- Ierobežot dzīvojamo apbūvi un pakalpojumu veidus, kas traucē „Klusā kūrorta” teritorijas attīstībai.

Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība:

- Radīt priekšnoteikumus daudzveidīgu pakalpojumu attīstībai pilsētas teritorijā, atjaunojot un izbūvējot kūrorta objektus un nepieciešamo infrastruktūru – peldiēstādes, kūrortpoliklīnikas, veselīgas ēdināšanas iestādes, kempingu teritorijas u.c.
- Atbalsts SPA viesnīcām pakalpojumu dažādošanai, izmantojot unikālos Jūrmalas dabas dziednieciskos līdzekļus.
- Radīt īpašo Jūrmalas ārstniecisko dabas līdzekļu preču zīmi – dūņas, tautumeitas minerālūdens strūklaku, sēravota ķirzaciņu u.tml.
- Veicināt kūrorta pakalpojumu sniedzēju profesionālo izaugsmi, izveidojot Latvijas kūrortu profesionālo organizāciju, sadarbības veicināšanai atbalstot kopīgu projektu īstenošanu ar citiem Latvijas potenciālajiem kūrortiem un kūrorta pakalpojumu sniedzējiem.



Fragments no Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīves, shēma no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.6.

Pludmales attīstība un promenādes izveide:

- Labiekārtot pludmales teritoriju, ņemot vērā dažādās apmeklētāju intereses un sezonas.
- Izveidot kāpu promenādi.
- Dažādot pludmales tuvumā esošo viesnīcu pakalpojumu piedāvājumu.
- Pludmales piedāvājums – Peldu vēstures ekspozīcija pludmalē.
- Nodrošināt vispārpieņemtus pludmales labiekārtojuma standartus – tualetes, dušas, ģērbtuves, bērnu laukumus.

- Sporta centra izveide pludmales sporta veidiem.
- Ziemas sporta veidu attīstīšana pludmalē.

Pilsētas teritorijas plānojums nosaka, ka visa Jaunķemeru teritorija līdz pludmales joslai noteikta kā īpašā zona „kūrorta teritorija”, Jūmalas teritorijas plānojumā noteiktās atļautās izmantošanas ir pamats, lai veicinātu šīs pilsētas daļas attīstību kā kūrorta teritorija. Ņemot vērā faktu, ka netālu atodas jau funkcionējošas, lielas kūrortviesnīcas – „Jaunķemeri” un „Jantarnij bereg”, tad detalplānojuma teritorijas turpmāko attīstību var saistīt ar viesnīcu būvniecību. Detalplānojuma teritorijā plānotā viesnīcas attīstība varētu tikt sasaistīta ar šajās viesnīcās- ārstniecības iestādēs esošo pakalpojumu pirkšanu.



Kūrorta rehabilitācijas centrs „Jaunķemeri” tika dibināta 1967.gadā, kā slēgts vienots komplekss. Tā ir - klimata un balneoterapijas dziednīca, kas ieguvusi savu labo slavu ar dabīgo ārstēšanas līdzekļu izmantošanu – sērūdeņradi, broma minerālūdeni, dabīgām kūdras un sapropēja dūņām.

Šeit tiek izmantotas plaša spektra dabiskās ārstēšanas iespējas, lai ārstētu sirds un perifēro asinsvadu slimības, balsta un kustību orgānu, mugurkaula slimības, uroloģiskās un ginekoloģiskās saslimšanas, bērnu saslimšanas, vielmaiņas un gremošanas orgānu slimības, kā arī aptaukošanos. Iespējams ārstēties arī pacientiem

ar dažādiem funkcionāliem ierobežojumiem, lai uzlabotu dzīves kvalitāti, atgūtu zaudētās funkcijas un neatkarību ikdienas aktivitāšu veikšanā.



Sanatorija „Jantarnij bereg” uzbūvēta 1972.gadā pēc galvenā arhitekta S.Kleimenova projekta. Pirmos atpūtniekus sanatorija uzņēma 1973.gada maijā. Tolaik uzturēšanās šeit tika uzskatīta par augstākā līmeņa atpūti Baltijā. Līdzās galvenajam korpusam tika uzbūvēta kotedža „Baltijas brīze”, kurā atpūtās PSRS augstākā ranga vadītāji. Patlaban sanatorija Jantarnij bereg pieder KF Prezidenta lietu pārvaldei un ir nodota Federālā valsts unitārā uzņēmuma atveseļošanās un ražošanas kompleksa BOR pārziņā. Sanatorija jau sākotnēji tika veidota kā ārstniecības un atveseļošanās centrs, tāpēc tai ir lieliska medicīniskā bāze.

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.6.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī TIAN zemesgabals Jaunķemeru ceļš 2 atrodas Darījumu iestāžu teritorija (D).

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:		
<p>Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:</p>	<p>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. viesnīca: <ul style="list-style-type: none"> - viesu nams; 2. motelis; 3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas: <ul style="list-style-type: none"> - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: <ul style="list-style-type: none"> - tirdzniecības centrs; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalun 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 remonta ēka; 5.banku iestāžu ēka; 6. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 7. restorāni, kafējnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi: <ul style="list-style-type: none"> - vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 8. azartspēļu ēka. <p>(2) Sabiedriskā iestāde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.pārvaldes iestāde; 2. kultūras iestāde; 3. reliģiska iestāde; 4. sporta ēka un būve. <p>(3) Satiksmes un sakaru ēka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām). 	<p>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. viesnīca; 2. motelis; 3. citas īslaicīgas apmešanās ēkas: <ul style="list-style-type: none"> - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: <ul style="list-style-type: none"> - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts; 5. restorāni, kafējnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi: <ul style="list-style-type: none"> - vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 6. azartspēļu ēka.
<p>Palīgizmantošana:</p>	<p>Palīgizmantošana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. apsardzes ēka; 2. publiskās tualetes ēka. 	<p>Palīgizmantošana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. apsardzes ēka; 2. publiskās tualetes ēka.
<p>Apbūves blīvums:</p>	<p>40%.</p>	<p>Tiek noteikts pieļaujamais apbūves blīvums.</p>
<p>Apbūves intensitāte:</p>	<p>Intensitāte tieknoteikta atkarībā no atļautā stāvu skaita, bet nepārsniedzot 300%.</p>	<p>Detālplānojuma risinājums nosaka maksimālo apbūves intensitāti 160%.</p>
<p>Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:</p>	<p>Darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus.</p>	<p>Detālplānojuma risinājums nosaka, ka plānotās apbūves stāvu skaits ir 4 stāvi.</p>
<p>Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:</p>	<p>25%.</p>	<p>Detālplānojuma risinājums nosaka minimālo brīvās teritorijas rādītāju – 35%.</p>

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
Zemesgabalu veidošana	Zemesgabals Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu - karti Nr.15 "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi" ir nedalāms.	Netiek plānota zemesgabala dalīšana.

1.6.2. Apbūve.

Detālplānojuma teritorijā esošajai apbūvei 2012.gada decembrī tika veikta apsekošana dabā un sniegts atzinums par ēkas tehnisko stāvokli. Atzinumu sagatavoja sertificēts eksperts R.Kreišmanis. Saskaņā ar eksperta slēdzienu ēkai ir 75% nolietojums. Ēkas galvenās konstrukcijas neatbilst Latvijas būvnormatīviem, līdz ar to ēka ir nojauicama.

Ēkas nojaukšana atļauta, ievērojot Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma II.sējuma „Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (būvnoteikumi) Pielikuma Nr.2 septītās nodaļas prasības, izstrādājot eksperta slēdzienu par ēkas tehnisko stāvokli un to neatbilstību mūsdienu prasībām. Pēc Jūrmalas pilsētas domes lēmuma pieņemšanas par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai, saskaņā ar Latvijas Republikas Buūvniecības likuma 31.panta 5.daļu, būves nojaukšana veicama Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētajā kārtībā saskaņā ar akceptētu būvprojektu.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 nosaka plānotās apbūves izvietojuma nosacījumus, nosaka aizsargjoslas teritorijas gar ceļu - būvlaides izvietojumu, kas ir noteikts 3m attālumā no Jaunķemeru ceļa sarkanajām līnijām.

Detālplānojumā tika izvērtēta Jūrmalas teritorijas plānojumā noteiktā Rīgas liča piekrastes būvlaides novietne. Tika konstatēts, ka tā noteikta mehāniski, neņemot vērā zemesgabalā esošo apbūvi, kas tur jau atrodas no pagājušā gadsimta 60-to gadu beigām.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.6.apakšnodaļas (7) punkts nosaka, ka jebkuras būvlaides novietni precīzē izstrādājot detālplānojumu. Ņemot vērā to, ka zemesgabals ir apbūvēts, izvērtējot esošās apbūves un piebraucamo ceļu izvietojumu, bioloģiskās izpētes un meža inventarizācijas dokumentus, detālplānojuma risinājumā Rīgas liča piekrastes būvlaide tiek noteikta pa zemesgabalā esošo meža zemes robežu. Noteiktā piekrastes būvlaide vienlaicīgi kalpo kā zemesgabala iekšējā būvlaide, tādējādi nepieļaujot apbūves ienākšanu meža un kāpu teritorijā.

Pamatojoties uz detālplānojuma izstrādes mērķi, bioloģiskās izpētes un meža inventarizācijas materiāliem, esošās apbūves izvietojumu, tiek noteikta iespējamā apbūves izvietojuma zona darījuma objekta būvniecībai. Jaunā apbūve izvietojama esošās apbūves vietā, līdz ar to apbūvi iespējams izvietot bez vērtīgu koku nociršanas.

Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie ēku apjomu projektēšanas. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga, moderna arhitektūra. Ieteicams veidot vizuāli dalītus arhitektoniskus apjomus, kas ļautu apbūvei iekļauties kopējā meža un piekrastes ainavā. Tā kā detālplānojuma teritoriju nav plānots iežogot, tad šajā kvartālā veidosies sakopta pilsētas telpa, kas būs pieejama pēc iespējas lielākam cilvēku lokam.

Jaunā ainava, kurā saplūst dabas un arhitektūras elementi, radīs attiecīgās vietas identitāti. Teritorija pārtaps par labiekārtotu parku, šādi pilsētu bagātinot ar jaunu augsta standarta teritoriju, kas apvienos sevī dzīvojamo telpu un rekreācijas aktivitātēm paredzēto dabas telpu.

1.6.3. Labiekārtojums un vide.

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada septembrī tika saņemts atzinums par biotopiem, atzinumu sniedza sugu un biotopu eksperte Inese Silamiķele (sk. sadaļā – Detālplānojuma izstrādes kopsavilkums - Citi dokumenti) . Apsekojuma mērķis bija apsekot teritoriju dabā un noteikt īpaši aizsargājamu biotopu un sugu atradnes, ja tādas teritorijā atrodas. Saskaņā ar biotopu eksperta slēdzienu teritorijā ir sastopami īpaši aizsargājami biotopi: Mežainas jūrmalas kāpas un ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas. Tā pat zemesgabala tika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas: smiltāja nelķe un kalnu rūgtdille.

Teritorijas turpmākajā apsaimniekošanā plānojami pasākumi, kas nepieļautu kāpu nobradāšanu un saglabātu dabisko kāpu reljefu, kā arī nav pieļaujama meža izciršana. Pieļaujama papeļu, apšu, korinšu un krokainās rozes krūmāju izciršana, bet saglabājams priekškāpas apaugums ar kārkļu krūmāju.

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību. Veicot teritorijas labiekārtošanu nav pieļaujams apstādījumu veidošanā izmantot svešzemju augu sugas. Teritoriju nav atļauts nožogot, tā saglabājama ka atvērta publiska ārtelpa. Mazo arhitektūras formu plastiku risināt saskaņā ar ēku apjomu plastiku.

Lai pasargātu priekškāpas teritoriju no izbradāšanas, uz esošo celiņu bāzes izveidojamas gājēju takas izejai uz jūru līdz mitrajām smiltīm, kā ieseguma materiālu pielietojot koku klāju.

Piebraucamos celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa vai dabīgā akmens materiāla iesegumus.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, uzsākot objekta būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.6.4. Piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jauna ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Jaunķemeru ceļa rekonstrukciju, kā arī piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek paredzēta no Jaunķemeru ceļa. Iebrauktuve tiek plānota rekonstruējot esošo iebrauktuvi. Iebrauktuves parametri un izvietojums precizējamas izstrādājot apbūves tehnisko projektu.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas tehniskā projekta stadijā.

1.6.5. Meliorācija un vertikālais plānojums.

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.

1.6.6. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

1.5.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kapu aizsargjosla– detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;
- Ķemeru nacionālā parka ainavas aizsardzības teritorija.

1.5.5.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

1.5.5.2.1. gar ielām:

- Jaunķemera ceļa sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu– Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide 3m attālumā no Jaunķemeru ceļa sarkanajām līnijām - saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

1.5.5.2.3. Citi apgrūtinājumi:

- Būvniecību ierobežojumu teritorijas, kas noteiktas teritorijas plānojumā un detālplānojumā – Rīgas līča piekrastes būvlaide.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu. Projektējot ielu šķērsprofilu ir rezervēta vieta visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei un/vai rekonstrukcijai, kas jāveic pirms ielu labiekārtošanas.

1.7.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Projektā paredzēts izvietot elektrotīklu 1m koridoru un transformatoru apakšstaciju pie planotā objekta ielu sarkanajās līnijās.

Aprēķinos pieņemts, ka planotam darījumu objektam (viesnīcai) prognozējamā aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~405kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs, kas jāprecizē teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

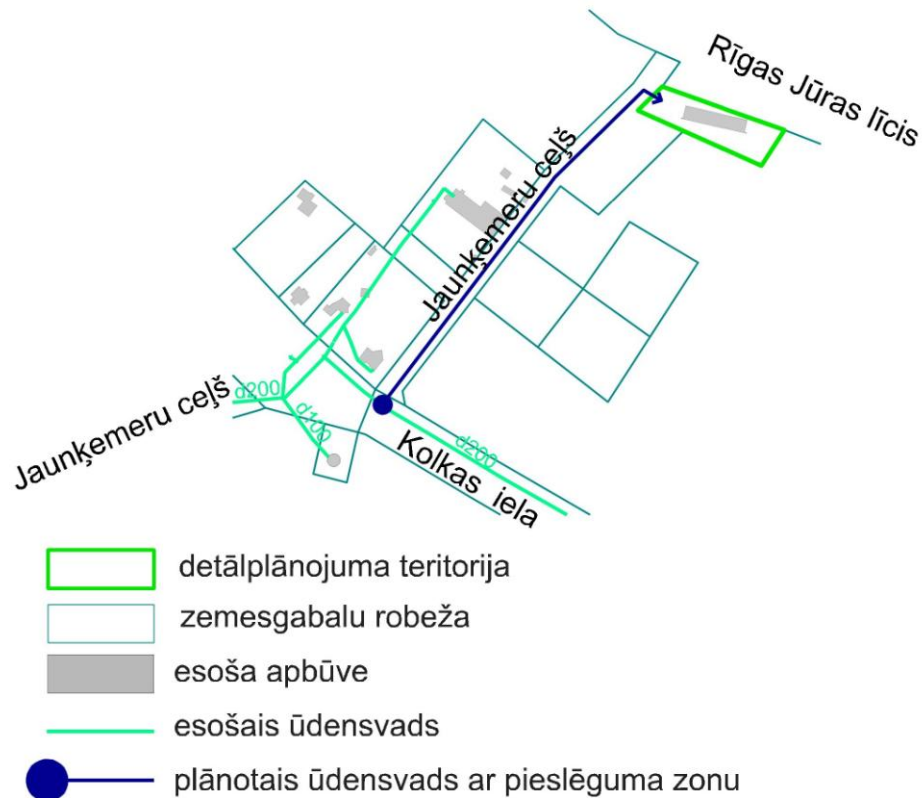
1.7.2. Elektronisko sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam līdz plānotai apbūvei no esošās kabeļu kanalizācijas akas Jaunķemeru ceļa sarkanajās līnijās

Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā paredzēt, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. . Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.

1.7.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

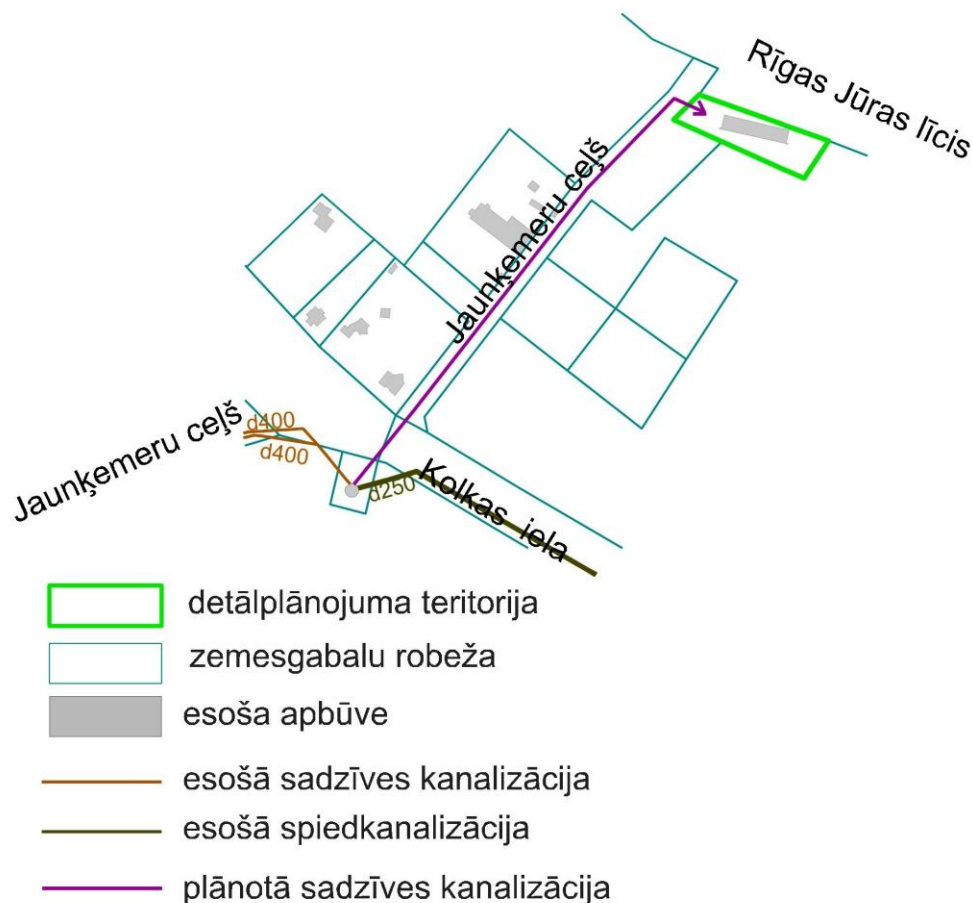
Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir iespējams pieslēgt pie esošā ūdensvada Kolkas ielā ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.



Plānotā ūdensapgādes shēma. Shēma Nr. Shēma Nr.7.

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

Ēku pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz esošajām komunikācijām Jaunķemeru ceļa un Kolkas ielas krustojumā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.



Planotā sadzīves kanalizācijas pieslēguma shēma. Shēma Nr.8.

1.7.4. Gāzes apgādes tīkli.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada kurs atrodas Jaunķemeru ceļa sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvada novietnei ielu sarkanajās līnijās, kā arī zemesgabala inženierapgādes koridora robežās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu. Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

1.7.5. Siltumapgādes tīkli.

Zemesgabals Jūrmalā, Jaunķemeru ceļš 2 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA „Jūrmalas siltums”, uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.