

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 14.maija saistošajiem noteikumiem Nr.34 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51. Apstiprinātā detālplānojuma redakcija noteica apbūves izvietojuma nosacījumus, teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu, izmantošanas aprobežojumus un plānotās apbūves rādītājus. Izstrādātā detālplānojuma redakcija noteica, ka zemesgabalā Rīgas ielā 51 maksimālais stāvu skaits mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei ir 3 stāvi. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk tekstā – TIAN) nosaka, ka mastāvu daudzdzīvokļu ēkām stāvu skaits ir līdz 4 stāviem. Zemesgabala īpašnieks izstrādājot detālplānojuma grozījumus vēlas noteikt mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei 4 stāvus.

Detālplānojuma projekta grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51 (kadastra Nr.1300 008 3703) uzsākta pamatojoties uz zemesgabalu īpašnieka Ļeva Golanda iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 16.februāra lēmumu Nr.101 (protokols Nr.4, 39.punkts) „Par detālplānojuma grozījuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 06.10.2009. noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57, 57.1. punkts un Jūrmalas pilsētas TIAN (būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts.

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 06.10.2009. noteikumi Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- LR VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”;
- SIA „Jūrmalas Siltums”;
- SIA “Lattelekom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;

- VAS "Latvenergo" Jūrmalas elektrisko tīklu rajona;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa;
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2012.gada jūnijs, vides eksperts Egita Grolle).
- Meža apsaimniekošanas plāns 2008.09.09. plāns reģistrēts Valsts meža dienesta Meža valsts reģistra datu bāzē;
- 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. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, projekta grafiskā daļa ietver:

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

2.2. Grafisko daļu, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 3 karšu lapām: „Esošā teritorijas izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3. daļa. Pārskats par detālplānojuma izstrādi ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, sabiedriskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāju komentārus par to ievērtēšanu, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus, precizējot mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas stāvu skaitu līdz 4 stāviem, tai skaitā jumta izbūve augstumu, nosakot apbūves izvietošanas un tai nepieciešamās infrastruktūras izvietošanas priekšlikumus un 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 UZDEVUMS.

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

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- apbūves izvietošanas zonas,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

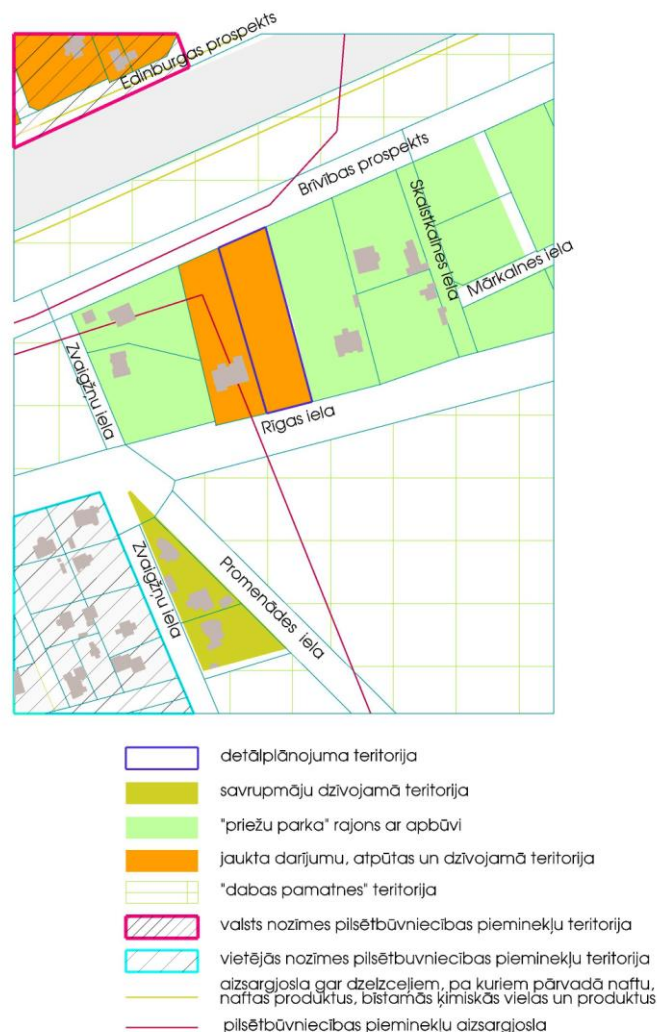
1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorija, zemesgabals Jūrmalā, Rīgas ielā 51 atrodas: „Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijās (J) un ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka LR 06.10.2009. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57.1. punkts, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts.

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”.

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



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

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.

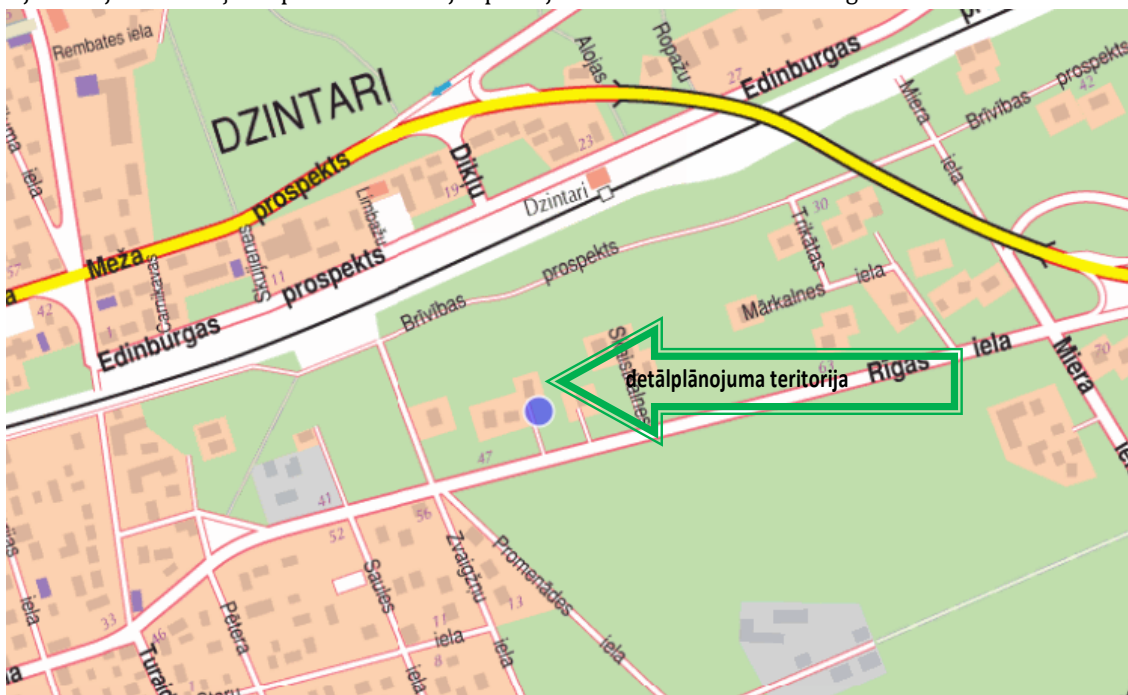
1.4.2. Īpašumu struktūra un līdzšinējā izmantošana.

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

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Rīgas iela 51	13000083703	Ļevs Golands	3505

Zemesgabals Jūrmalā, Rīgas ielā 51 atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, kvartālā starp Brīvības prospektu, Zvaigžņu ielu, Rīgas ielu un Skaistkalnes ielu.

Rīgas ielai pieguļošie zemesgabali ir taisnstūra formas ar vidējo platību 3600kv.m., ar iedibināto būvlaidi 20m no Rīgas ielas sarkanajām līnijām. Saskaņā ar pilsētas teritorijas plānojumu kvartālā esošie zemesgabali ir nedalāmi.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.2.

Detālplānojuma teritorija ietver visu zemesgabalu 3505kv.m platībā. Zemesgabalam ir šaura un gara taisnstūra konfigurācija, orientēta ZR un DA virzienā. Zemesgabals ir neapbūvēts. Teritorijas dienvidu robeža robežojas ar magistralo pilsētas ielu – Rīgas ielu, bet ziemeļu robeža ar Brīvības prospektu, dzelzceļu un esošo veloseliņu, kurš iet gar dzelzceļu. Zemesgabala rietumu puse robežojas ar nekustamo īpašumu Rīgas iela 49, zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas 2 stāvu ar jumta izbūvi dzīvojamā ēka. Zemesgabala austrumu robeža robežojas ar nekustamo īpašumu Rīgas ielā 53, esošā apbūve nojaukta.



No kokiem brīvā teritorijas daļa (plānotās apbūves zona).



Teritorijā esošā meža zeme pie Rīgas ielas



Rīgas iela.



2012.gada jūnijā detālplānojuma teritorija tika apsekota dabā un sniegts atzinums par teritorijā sastopamajām sugām un biotopiem. Apsekošanu veica vides eksperte Egita Grolle. Zemesgabalu galvenokārt veido atklāta platība, ar retām priedēm teritorijas D un Z daļā un gar A robežu. Gar zemesgabala A robežu, kā arī D un nedaudz arī Z daļā ir saglabājušas vairākas ievērojama vecuma priedes. Koki ir uzrādīti grafiskās daļas materiālos. Lielākajā teritorijas daļā dabiskā zemsedze ir iznīcināta. Tā kā teritorija netiek apsaimniekota, tā strauji aizauga ar kļavām un bērziem. Teritorijas apsekošanas laikā īpaši aizsargājamas augu un biotopu sugas netika konstatētas.

Detālplānojuma teritorijai 2008.gada augustā ir veikta meža inventarizācija. Meža apsaimniekošanas plāns 2008.09.09. reģistrēts Valsts meža dienesta Meža valsts reģistra datu bāzē. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem teritorijas daļa 0.05ha platībā pie Rīgas ielas un 0.08ha platībā gar zemesgabala ZA robežu atrodas meža zemes teritorijā. Kopējā meža zemes platība aizņem 1300kv.m no zemesgabala platības.

1.4.3. Piekļūšana.

Piekļūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas dienvidu robeža robežojas ar Rīgas ielu, kura ir izbūvēta. Ielai ir asfalta segums, brauktuves platums 12m, ielas ziemeļu abās pusēs gājēju ietve. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Rīgas iela ir maģistrālā iela, kura nodrošina transporta sakarus starp pilsētas teritorijām un centriem, kā arī citām maģistrālēm un autoceļiem.

Sarkano līniju platums ir 30m, kuras apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

1.4.4. Esošā inženierapgāde.

1.4.4.1. Elektroapgādes tīkli.

Uz doto brīdi augstsprieguma elektrokabeļi (10kV) atrodas Rīgas ielas sarkanajās līnijās.

1.4.4.2. Ārējās apgaismes tīkli.

Esošs ielu apgaismojums gar Rīgas ielas brauktuves dienvidu malu.

1.4.4.3. Elektronisko sakaru tīkli.

Rīgas ielā, detālplānojuma teritorijai pieguļošā daļā, elektroniskie sakaru tīkli nav izbūvēti. Teritorijas vidus daļu, no austrumiem uz rietumiem, šķērso gaisvadu elektroniskie sakaru tīkli. Citi elektronisko sakaru kabeļi teritorijā nav konstatēti.

1.4.4.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Teritoriju šķērso, no austrumiem uz rietumiem, nedarbojošs ūdensvads (d32). Pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli Rīgas ielā nav izbūvēti.

1.4.4.5. Lietus ūdens savākšana.

Lietus ūdens savākšana pieguļošajā teritorijā notiek atklātā veidā, lietus ūdeņus novadot gruntī. Lietus kanalizācijas tīkli vai novadgrāvji Rīgas ielā nav izbūvēti.

1.4.4.5. Gāzes apgādes tīkli.

Rīgas ielā atrodas vidējā spiediena sadales gāzes vads (PE d90). Citur detālplānojuma teritorijā esoša gāzes vada nav.

1.4.5. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

1.45.1. Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

Visa detālplānojuma teritorija atrodas ūdensapgādes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

1.4.5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas.

Rīgas ielas sarkanās līnijas – 30m platas, noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Aizsargjosla ūdensvadiem, ja tie atrodas līdz 2m dziļumam ir 3m; Dotie aizsargjoslu platumi nosakāmi uz katru pusi no cauruļvada ārējās malas.

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

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 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.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Spēkā esošā detālplānojuma risinājums	Detālplānojuma grozījumi
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:			
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) moteļa ēka; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne; - jauniešu kopmītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības kiosks vai segtais stands; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēka; - apjums tirgus vai tirgus paviljons; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka. 5) atpūtas iestāde; 6) banku iestāžu ēka; 7) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;	<u>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</u> 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) atpūtas iestāde; 3) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 4) tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts: - sadzīves pakalpojumu ēka; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka. <u>(2) Dzīvojamā māja:</u> 1) mazstāvu daudzdzīvokļu māja; 2) rindu māja; 3) savrupmāja	<u>(1) Dzīvojamā māja:</u> 1) mazstāvu daudzdzīvokļu māja; 2) rindu māja; 3) savrupmāja <u>(2) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</u> 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) atpūtas iestāde; 3) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 4) tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts: - sadzīves pakalpojumu ēka; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Spēkā esošā detālplānojuma risinājums	Detālplānojuma grozījumi
	8) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums: - vasaras tipa kafejnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām; 9) azartspēļu ēka. (2) Sabiedriskā iestāde: 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde; 4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde; 5) sporta ēka un būve; 6) veterinārā iestāde. (3) Dzīvojamā māja: 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā); 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā); 3) savrupmāja; 4) vasarnīca; 5) privāts mājas bērnudārzs, kā palīgizmantošana.		
Palīgizmantošana:	(4) Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40m²;	(3) Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40m²;	(3) Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40m²;

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Spēkā esošā detālplānojuma risinājums	Detālplānojuma grozījumi
	6) siltumnīca; 7) nojume; 8) apsardzes ēka; 9) publiskās tualetes ēka; 10) telpas individuālā darba vajadzībām	6) siltumnīca; 7) nojume; 8) apsardzes ēka;	6) siltumnīca; 7) nojume; 8) apsardzes ēka;
Apbūves blīvums:	Darījumu , atpūtas un sabiedriskajām iestādēm - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%;	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%; Savrupmājai – 20%	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%; Savrupmājai – 20%
Apbūves intensitāte:	Darījumu, atpūtas un sabiedriskajām iestādēm - 90%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 115%; Rindu māju apbūvei – 75%;	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 90%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 90%; Rindu māju apbūvei – 75%; Savrupmājai – 55%	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 90%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 115%; Rindu māju apbūvei – 75%; Savrupmājai – 55%
Apbūves maksimālais augstums:	Darījumu, atpūtas un sabiedriskā rakstura iestādēm, savrupmāju apbūvei apbūves maksimālais augstums pie jumta kores nedrīkst pārsniegt 12m.	Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12m.	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām, rindu māju un savrupmāju apbūvei apbūves maksimālais augstums pie jumta kores nedrīkst pārsniegt 12m.
Maksimālais stāvu skaits:	Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt: Darījumu, atpūtas un sabiedriskajām iestādēm - 3 stāvus; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 4 stāvus, ieskaitot jumta izbūvi; Rindu māju apbūvei – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3stāvi).	Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt: Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 3 stāvus; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 3 stāvi, Rindu māju apbūvei un savrupmājai – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3stāvi).	Apbūves maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt: Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 3 stāvus; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei 4 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi, Rindu māju apbūvei un savrupmājai – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3stāvi).
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Darījumu, atpūtas un sabiedriskajām iestādēm - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%; Savrupmājai – 50%	Darījumu un komerciāla rakstura ēkām - 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei – 30%; Savrupmājai – 50%

1.5.2. Apbūve.

Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta (saglabāta) būvlaide gar Rīgas ielu - 20m attālumā no Rīgas ielas sarkanās līnijas (vēsturiskā būvlaide) un gar Brīvības prospektu -6m attālumā no Brīvības prospekta sarkanās līnijas.

Teritorijai tiek saglabāta ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.14.05.saistošajiem noteikumiem Nr.34 noteiktā apbūves līnija, kas ir 4m attālumā no blakus esošo zemesgabalu robežām, un plānotā apbūves izvietojuma zona, kas jāievēro plānojot konkrētas apbūves izvietojumu. Apbūves līnija nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija precizē ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.14.05. saistošajiem noteikumiem Nr.34 noteiktos apbūves rādītājus attiecībā uz plānotās apbūves stāvu skaitu un plānoto apbūves intensitāti. Risinājums nosaka, ka plānotās apbūves stāvu skaits ir 4 stāvi, ieskaitot jumta izbūvi un apbūves intensitāte ir 115%. Šāds risinājums nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie apjomu projektēšanas. Apjomu plastika un masu kārtojums detalizēti risināmi apbūves projektā. Mazo arhitektūras formu risināt saskaņā ar ēku apjomu.

1.5.3. Labiekārtojums.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā teritorijā esošās priekšas, veidojot Jūrmalai raksturīgo priekšu parka ar apbūvi ainavu. Izvērtējama ir priekšu, kuru diametrs pārsniedz 50cm, nociršana.

Ja teritorijas turpmākā attīstībā ir paredzēta atsevišķu koku nociršana, tad to nociršana ir jāsaskaņo ar Jūrmalas pilsētas koku ciršanas komisiju.

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.

1.5.4. Piekļūšana.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek noteikta no rajona nozīmes ielas - Rīgas ielas.

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

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).

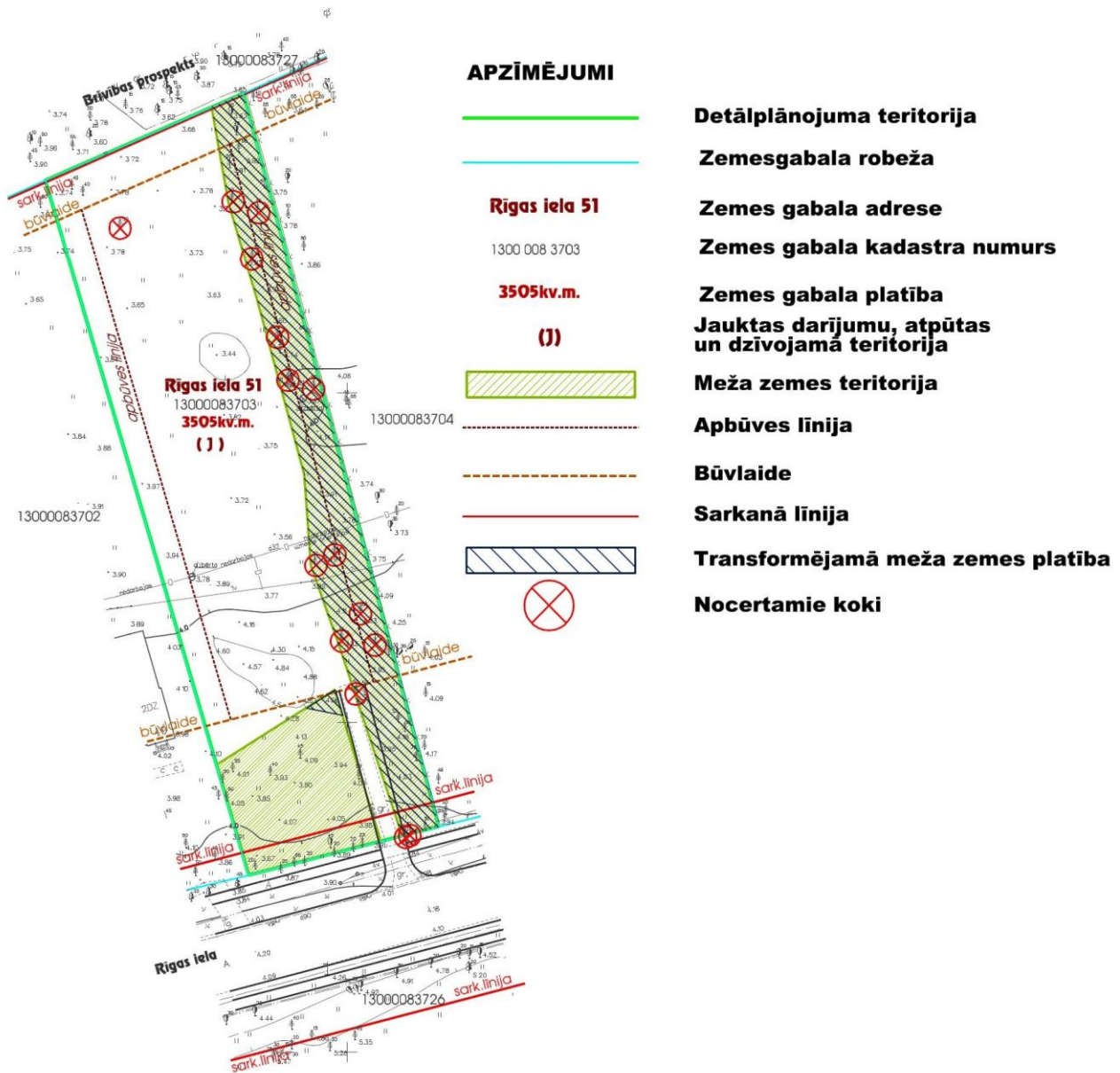
1.5.5. Meža zemju transformācija.

Kopējā meža platība atbilstoši inventarizācijas datiem ir 0,13 ha.

2011.gada 2.augustā tika izsniegts Arhitektūras un plānošanas uzdevums - mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei. Uzdevums tika izsniegts saskaņā ar 2009.14.05. saistošajiem noteikumiem Nr.34 apstiprināto detālplānojumu zemesgabalam Jūrmalā, Rīgas ielā 51.

2012.gada 27.martā Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisija ir saskaņojusi ēkas novietni un devusi atļauju 16 koku nociršanai plānotās apbūves īstenošanai.

2012.gada 9.augustā Jūrmalas pilsētas domes sēdē tika apstiprināts meža zemes transformācijas projekts, kura ir paredzēta meža zemes transformācija 763kv.m. platībā.



Plānotā transformējama meža zemes platība un nocertamie koki. Shēma Nr.3.

Ja būvniecības procesa laikā ir nepieciešamība pēc papildus meža zemes transformācijas, tad transformējamo meža zemju platības jāprecizē tehniskā projekta izstrādes stadijā. Meža zemes transformācija veicama atbilstoši 2004.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi” nosacījumiem.

1.5.6. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Rīgas ielā, 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 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās".

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu 10/0,42kV transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 10kV un 0,42kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānojot zemes gabala apbūvi, jāsaņem esošo elektroapgādes objektu izvietošanu un jāparedz esošo elektrolīniju trašu iekļaušanu projektējamo ceļu sarkano līniju joslā.

Detālplānojuma risinājumā noteiktas iespējamās perspektīvās slodzes katrai plānotai izmantošanai. Detālplānojuma risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kas tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus.

tabula Nr.1.

Teritorijas perspektīvās attīstības prognozējamo elektroapgādes jaudu apkopojums pie konkrētas teritorijas attīstības					
	Objekta raksturojums	Ēku skaits/dzīvokļu skaits	Maksimālā stāvu platība, kv.m.	Objektam prognozējamā nepieciešamā jauda [kW]	Piezīmes
	Mazstāvu daudzdzīvokļu ēka	37 dzīvokļi	3150	450	70kv.m. uz dzīvokli
	Biroji		3154	226	
	Viesnīca		3154	328	



Elektroapgādes shēma. Shēma Nr.4.

1.6.2. Ārējās apgaismes tīkli.

SIA „Jūrmalas gaisma” tehniskie noteikumi prasa izbūvēt ielu apgaismojuma līniju Rīgas ielā, pie apbūves gabala tuvāk esošajā apgaismošanas stabā nomainīt veco gaismekli pret jaunu indukcijas gaismekli ar spuldzi P=80W. Detālplānojuma teritorijā būvju tehniskā projekta ietvaros tiks paredzēts un izbūvēts piebraucamo ceļu un ēku fasāžu apgaismojums.

1.6.3. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” grupas uzņēmuma SIA „Citrus Solutions” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Rīgas ielā, vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, kas arī tiek ievērots.

Ēku iekšējos 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.

1.6.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājums paredz perspektīvā pieslēgties pilsētas centralizētajiem tīkliem. Viens no iespējamiem variantiem, līdz ūdenssaimniecības projektā paredzētās 3.kārtas izbūvei, ir paredzēt notekūdeņu novadīšanu līdz Dikļu ielai, pieslēdzoties kanalizācijas tīkliem Meža prospektā, tālāk tos novadot uz Meža prospektā esošo sūkņu staciju. Paredzot teritorijas apbūvi konkrētu pieslēguma vietu un risinājumu izvērtē tehniskā projekta stadijā, neizslēdzot citus pieslēguma variantus.



Ūdensapgādes un kanalizācijas shēma. Shēma Nr.5.

Saskaņā ar SIA "Jūrmalas Ūdens" izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājums paredz perspektīvā pieslēgties pilsētas centralizētajiem tīkliem Miera ielā.

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.

Minētajā teritorijā ir atsevišķi veikti aprēķini katrai plānotai izmantošanai atsevišķi.

Dzīvojamās ēkas.

Zinot plānoto dzīvojamo platību ir pieņemts, ka uz vienu iedzīvotāju (pieņemot 2,5 cilvēkus uz vienu māsaimniecību ar kopējo platību 80m²) ūdens patēriņa norma būs 150 l/d un notekūdeņu daudzums būs 150 l/d. Ūdens patēriņa nevienmērības koeficients K_{dn.max}=1,2, K_{dn.min}=0,8. Aprēķinos nav paredzēts ūdens patēriņš teritorijas laistišanai.

Autostāvvietas -

Zinot plānoto stāvvietu kopējo platību ir pieņemts, ka ūdens patēriņa norma stāvvietas vajadzībām būs 0,5 l/m²/d un notekūdeņu daudzums būs 0,5 l/m²/d.

Aprēķinātie perspektīvie dzeramā ūdens patēriņi doti *tabulā Nr.2.*

Maksimālais nevienmērības koeficients pieņemts saskaņā ar LBN 223-99, 1.pielikuma 1.tabulu – 2,5

Aprēķinātie perspektīvie notekūdeņu daudzumi doti *tabulā Nr.3.*

Kopējais dzeramā ūdens patēriņš, tabula Nr.2

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m ³ /d	Diennakts nevienmērības koeficients, max	Maksimālais diennakts patēriņš, m ³ /d	Stundas nevienmērības koeficients, max	Stundas maksimālais patēriņš, l/s
Dzīvokļi 37	93	16.8	1.2	20.16	2.7	2.3

Kopējais notekūdeņu daudzums, tabula Nr.3

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju skaits	Vidējā diennakts pietece, m ³ /d	Vidējā diennakts pietece, l/s	Maksimālais pietece koeficients	Maksimālā pietece, l/s	Maksimālā pietece, m ³ /h
Dzīvokļi 37	93	16.8	0.2	2,5	0.5	42

1.6.5. Lietus ūdens savākšana.

Detālplānojuma teritorijā lietus ūdens savākšanai tiek paredzēts izbūvēt lietus kanalizācijas kolektoru d=500 pa Rīgas ielu, līdz Miera un Rīgas ielu rajonā esošajam lietus kanalizācijas kolektoram.

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.

1.6.6. Gāzes apgādes tīkli.

AS „Latvijas gāze” tehniskie noteikumi nosaka, ka gāzes apgāde patērētājiem minētajā teritorijā iespējama no gāzes vada Rīgas 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.

1.6.7. 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.