

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemesgabalam Jūrmalā,
Bērzaunes ielā 1**

1.dala. Paskaidrojuma raksts

IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra lēmumu Nr.635 (protokols Nr.19, 23.punkts) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1”;
- Zemesgabala daļas Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 īpašnieces Nadeždas Uspenskajas 2012.gada 26.jūlija iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar Nr.1.2-1/2796;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

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



Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 (Kad.nr.1300 008 1305), zemesgabala platība 1796 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru rajonā, teritorijā starp Dzintaru prospektu, Āraišu ielu, Bērzaunes ielu un kāpu meža teritoriju.

Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada maijā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Intra MTD”).

Detālplānojuma izstādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 7.novembra Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/11).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- LR MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”,
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 14.12.2012., Nr.11.1-10/35;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 18.12.2012., Nr.1.1-33/6463;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 03.01.2013., Nr.13- 11/2;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 07.01.2013., Nr.14-1/36;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 03.01.2013., Nr.4-5-7/7;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” 12.02.2013., Nr.4.3.1-85;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 04.01.2013., Nr.10-4/26754/4;
- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions, 27.12.2012., Nr.30R2A0-02.02/2864;
- AS „Latvijas Gāze”, 17.01.2013., Nr.27.4-2/217;
- SIA “Lattelekom”, 18.12.2012., Nr.37.6-2/2216/3695;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 28.12.2012., Nr.5/4-420;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 03.01.2013., Nr.1-3/1;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 09.01.2013., Nr.48.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2011.gada 30.septembrī, vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada 14.jūnijā reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

1.Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas attīstības mērķus un uzdevumus, pašreizējās izmantošanas aprakstu un turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un pamatojumu.

2.Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves

analīze”, „Ielu šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

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

Pielikums ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Detālplānojuma projekta mērķis ir izstādāt ēku rekonstrukcijas/vai jaunbūves plānošanas nosacījumus, nosakot apbūves izvietojuma priekšlikumus, detalizējot teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

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

Detālplānojuma uzdevums.

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

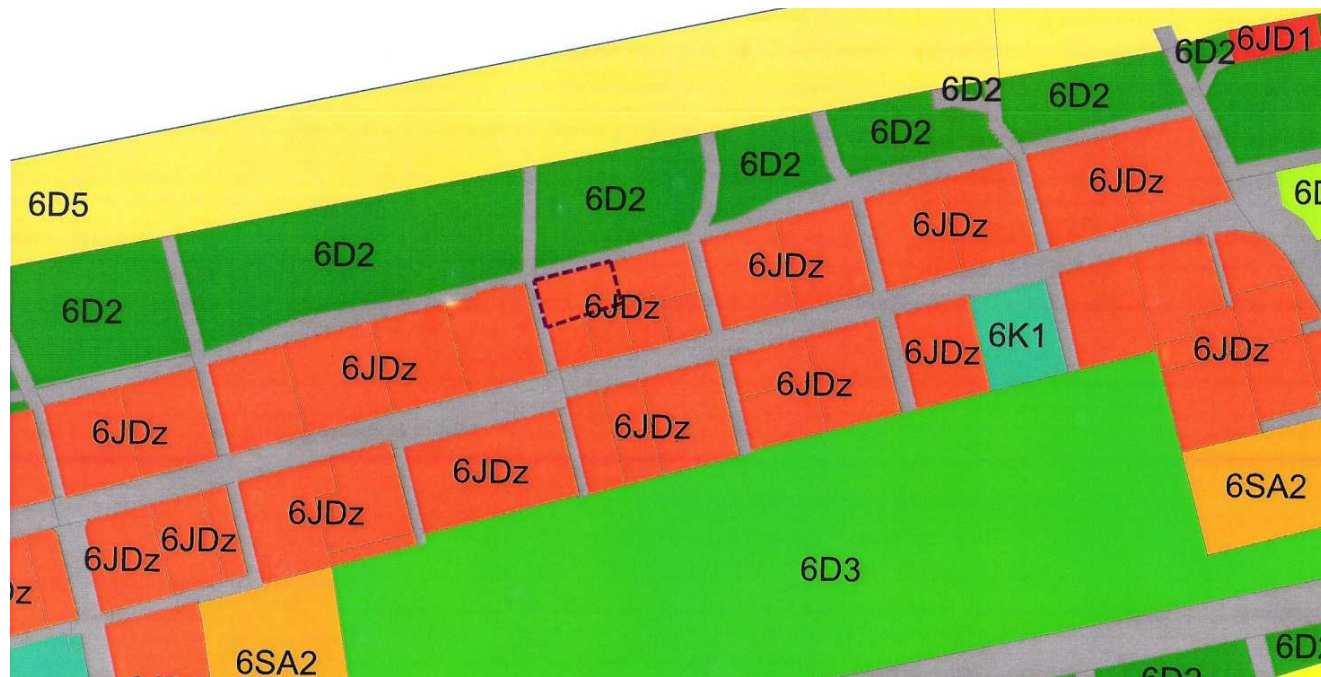
- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas **Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz)**, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra rīkojumu Nr.67 [13.02.2013.](#) un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 12.02.2013. vēstuli Nr.15.18-1e/1549, Teritorijas plānojums ir īstenojams no 12.02.2013.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jaukta kūrorta teritorija (K2)
- Attīstības teritorija (A)
- Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD)
- Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD)
- Dabas aizsardzības teritorija (D1)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Ūdeņi (D4)
- Pludmale (D5)
- Piemiņas vieta (D6)
- Lauksaimniecības teritorija (D7)
- Mikrolieguma teritorija (D8)

- Kapsētu teritorija (Kap.)
- Mazdārziņu teritorija (Md)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš)

ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS

- Jaunā ostmala (O)
- Ūdensmala (Ū)
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (Rez.)
- Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA)

TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

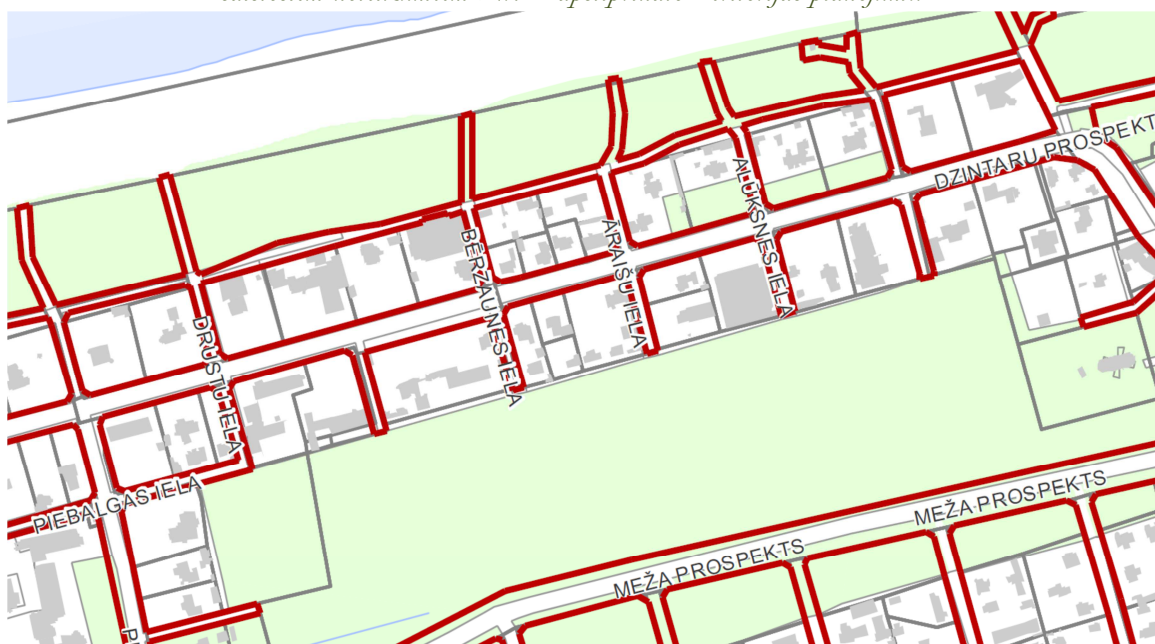
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā (VP*)
- Pilsētas daļas robeža
- Zemes vienības robeža
- Laivu piestātne (steķi)
- Mols
- Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla. Saskaņā ar Ministru kabineta 16.10.2012. noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punktu detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „*Detalizētas plānošanas teritorijas*„, zemesgabals Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Sarkano līniju plāns saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu



Sarkano līniju detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Saskaņā ar 2012.gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 zemesgabals Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 atrodas **Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā - 6JDz**.

Atļautā izmantošana Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz):

<ul style="list-style-type: none"> ▪ savrupmāja; ▪ daudzfunkcionāla ēka; ▪ pakalpojumu objekts; ▪ drošības dienesti; ▪ pārvaldes objekts; ▪ reliģisko ceremoniju objekts. 	<p>Maksimālais apbūves blīvums -25%. Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi. Maksimālā apbūves intensitāte – 65%. Minimālā brīvā teritorija – 50%.</p>
---	---

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

Jūrmalas apbūves izvērtējums saskaņā ar 2012. gada 11. oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu



Saskaņā ar Teritorijas plānojumā noteikto būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņiem, ēka Bērzaunes ielā 1, kad.Nr.13000081303002 ir ■ būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, ēka kad.Nr.13000081303001 ir ■ fona apbūvi veidojoša būve.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētubūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētubūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteni smilšu

pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamos rajonos un jaukta rakstura vasarnīcu un dažādu atpūtas iestāžu rajonos. Kā izteikti savrupmāju dzīvojamie rajoni ir izveidojušies Melluži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums.

Jūrmalas teritoriāli lielāko pilsētībūvniecības pieminekli „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” veido pieci rajoni, kuri sākotnēji attīstījušies neviendabīgi un savrupi, bet vēlāk saplūduši, tāpēc to plānojumam un raksturam ir gan kopīgas, gan atšķirīgas iezīmes. Kopumā teritorijai raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Zemes vienības relatīvi lielas, lielākoties, ar vienu savrupmāju katrā. Daudzviet veselīgiem kvartāliem saglabājusies apbūve, kur villas organiski iekļautas priežu mežā, citviet blīvākas apbūves teritorijas mijas ar zaļajām mežu platībām. Lielai daļai teritorijas, īpaši austrumu daļā, raksturīgs dominējošs priežu mežs, tādēļ tā uzskatāma par vienu no zaļākajām Jūrmalas daļām. Centrālajai daļai – Majoriem, raksturīgi mazāki zemesgabali un lielāks apbūves blīvums.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža



Detālplānojuma teritorijas rietumu robeža
Bērzaunes iela, skats uz dienvidiem



Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža,
Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1



Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1,
Rekonstruējamā ēka



Blakus zemesgabala Āraišu ielā 2 apbūve



Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1,
Skats no ziemeļu puse



Blakus zemesgabala Āraišu ielā 2 apbūve



Blakus zemesgabala Āraišu ielā 2 apbūve



Blakus zemesgabala Āraišu ielā 2 apbūve



Zemesgabala Dzintaru prospektā 39 apbūve pie
Bērzaunes ielas un plānotā veloceļa
pretī detālpārplānojuma teritorijai



Bērzaunes iela,
Skats no Bērzaunes ielas uz ēku Dzintaru prospektā 39



Bērzaunes iela,
Skats no Dzintaru prospekta uz ziemeļiem



Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1,
Skats no Bērzaunes ielas



Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1



Dzīvojamā ēka Bērzaunes ielā 1



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 41
Skats no Bērzaunes ielas



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 41,
Skats no Āraišu ielas



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 41
Skats no Dzintaru prospekta



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 41A



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 43



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 45



Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 45

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
Bērzaunes iela 1	13000081305	ELENA BULANTSEVA	898
		NADEŽDA USPENSKAJA	898
		KOPĀ	1796

Zemesgabals vēsturiski ir apbūvēts. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem - uz zemesgabala Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 atrodas divas dzīvojamās ēkas – kad.nr.13000081305001 un kad.nr.13000081305002 un viena palīgceltne kad.nr.13000081305014.

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija.

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Bērzaunes ielas - esošā ceļu tīkla. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes islaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Papildus piekļūšana nodrošināta arī no plānotā veloceļa sarkano līniju robežās, zemesgabala ziemeļu pusē.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofiļi), LVS 190-3;2009 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Bērzaunes iela sarkano līniju robežās ir 9m platumā. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Bērzaunes iela ir vietējas nozīmes iela. Dzīvojamās ielas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

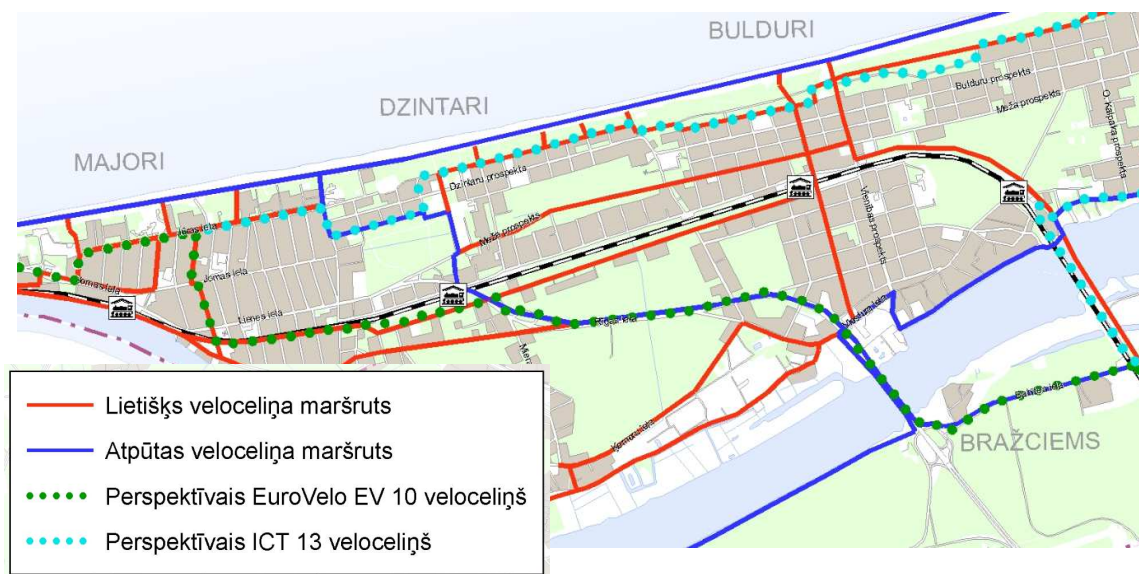
sasniedzamība:

- 23km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu,
- 29km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 100m attālums līdz pludmalei.

novietojums – neliels attālums līdz Majoru administratīvajam centram.

piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 700m attālumā atrodas autobusu pieturvietu. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 1300m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Dzintari”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma velotransporta shēma

Gar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu ir plānots velociņš.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Esošā un rekonstruējamā apbūve ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

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

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Āraišu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Bērzaunes ielā 1 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 nosaka esošo ēku rekonstrukcijas/vai jaunbūves izvietojuma nosacījumus. Detālplānojumā izstrādāti apbūves izvietojuma nosacījumi un noteikts zemesgabala lietošanas mērķis.

Ēkai ar kadastra Nr.13000081305001 paredzēts veikt rekonstrukciju bez būtiskām apjoma izmaiņām, nemainot tās apbūves laukumu un vizuālo izskatu. Plānotā ēkas funkcija- dzīvojamā ēka.

Detālpārplānojuma projektam pievienots plānotās rekonstruējamās ēkas kadastra Nr.13000081305002 būvniecības iecere skiču stadijā.

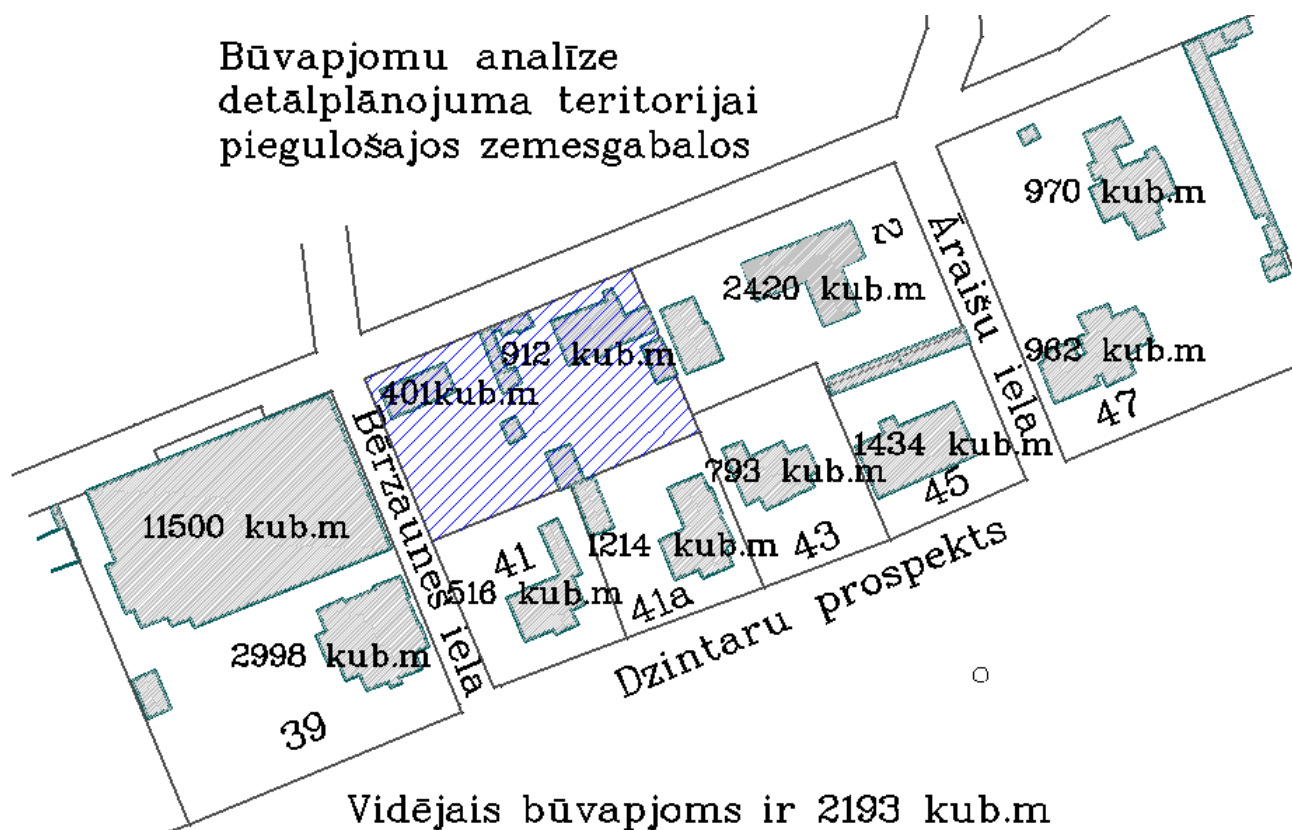
Saskaņā ar Teritorijas plānojumā noteikto būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņiem, ēka ir [redacted] fona apbūve bez īpašas vērtības. Teritorijas plānojums nosaka, ka šādas ēkas atļauts pārbūvēt, uzlabojot to arhitektūras kvalitāti, un nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus. Pirms par 50 gadiem vecāku ēku nojaukšanas veicama to arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija, nepieciešams saņemt VKPAI atzinumu. Par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpēti. Tehniskās inventarizācijas materiālos norādīts, ka ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads ir 1950.g.

Esošo ēku plānots rekonstruēt, palielinot tās apbūves laukumu un stāvu skaitu. Izstrādāta teritorijas labiekārtojuma koncepcija.

Esošo nojumi kadastra Nr.13000081305014 plānots nojaukt. Nojume ir fona apbūve bez īpašas vērtības.

Atļautais apbūves blīvums dzīvojamai ēkai -25%, intensitāte – 65%. Minimālā brīvā zaļā teritorija 50%.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālpārplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze.



Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas apbūves būvapjomi vidēji ir 2193 kub.m., detālpārplānojuma teritorijā plānoto ēku maksimālais būvapjoms, izmantojot atļautos apbūves rādītājus, nepārsniegs Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktā noteikto apjoma palielinājumu.

Kopā izpētes teritorijas vidējais būvapjoms ir 2193m³. Ņemot vērā Jūrmalas apbūves noteikumu 128.2.punktu, pieļaujama ēku apjoms ir līdz 2632 m³. (2193+20%=2632m³).

Zemesgabalā saglabājamās esošās iebrauktuves. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa tā juridiskajām robežām, pa iedibināto vēsturisko žoga līniju. Starp kaimiņiem žoga līnija tiek noteikta pa juridiskajām zemesgabalu robežām.

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.

Veicot detālpārplānojuma izstrādi 2012.gada 30.septembrī tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003.

Teritorija tika apsekota 2011.gada 30.septembrī, mākoņainā dienā. Apsekošana veikta pēc nejausības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā visa zemes gabala platībā. Apsekošanas ilgums ~ 20 min.

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves zonā. Teritorijā atrodas divas vienkārtu dzīvojamās un viena saimniecības ēka, kā arī bruģēts piebraucamais ceļš un kopts zālājs - pagalmi. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora teritorija atbilst biotopam „Ciemu dzīvojamā apbūve” (L.2.).

Teritorijā sastādīti daži augļu koki un saglabājušās dažas ievērojama vecuma priedes.

Kopumā teritoriju veido ruderāli (~ 60%) un daļēji dabiski biotopi (zālāji).

Zemes gabala tiešā tuvumā atrodas līdzīgi biotopi – savrupmāju un sabiedrisko iestāžu apbūve. Uz Z sākas ar priežu mežu apaugušu piejūras kāpu josla, kas ietilpst Eiropas Savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamā biotopā „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

1. Pētāmais zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju un sabiedrisko iestāžu apbūves zonā. Liela teritorijas daļa jau ir apbūvēta, nav saglabājušies dabiski biotopi, līdz ar to, veicamo darbu rezultātā netiks nodarīts kaitējums dabas videi.
2. Teritorijā saglabājušās vairākas ievērojama vecuma priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm. Plānojot apbūvi, nepieciešama šo priežu saglabāšana.
3. Nav paredzams, ka paredzēto darbu rezultātā varētu rasties negatīva ietekme uz blakus teritorijai esošo aizsargājamo biotopu.



Detālplānojuma pielikumā skatīt biotopu izpētes materiālu ar zemesgabala topogrāfisko plānu un iezīmētām konstatētā biotopa robežām.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Bērzaunes ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrāntus 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 noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība".

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām un MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās". Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

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

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 20kW. Tā kā teritorijā tiek plānotas divas dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešamā elektrojauda varētu sasniegt 40kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē izstrādājot 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.

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.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektro uzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums Bērzaunes ielā, paredzot pie zemesgabala uzstādīt cinkotu apgaismojuma stabu H=8m ar diožu (LED) gaismekli.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā zema spiediena gāzes vada Bērzaunes ielā.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ir nodrošinātas ar elektronisko sakaru tīkliem..

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgādes 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”.

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”.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar centralizēto komunikāciju tīkliem.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Bērzaunes ielā 1 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūknis iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala ierobežotās apbūves zonas, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”. Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējama gāzes apkure.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā, veicot ēku projektēšanu un rekonstrukciju, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu.