

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemesgabalam Jūrmalā,
Valtera prospektā 18**

1.daļa. Paskaidrojuma raksts

IEVADS.

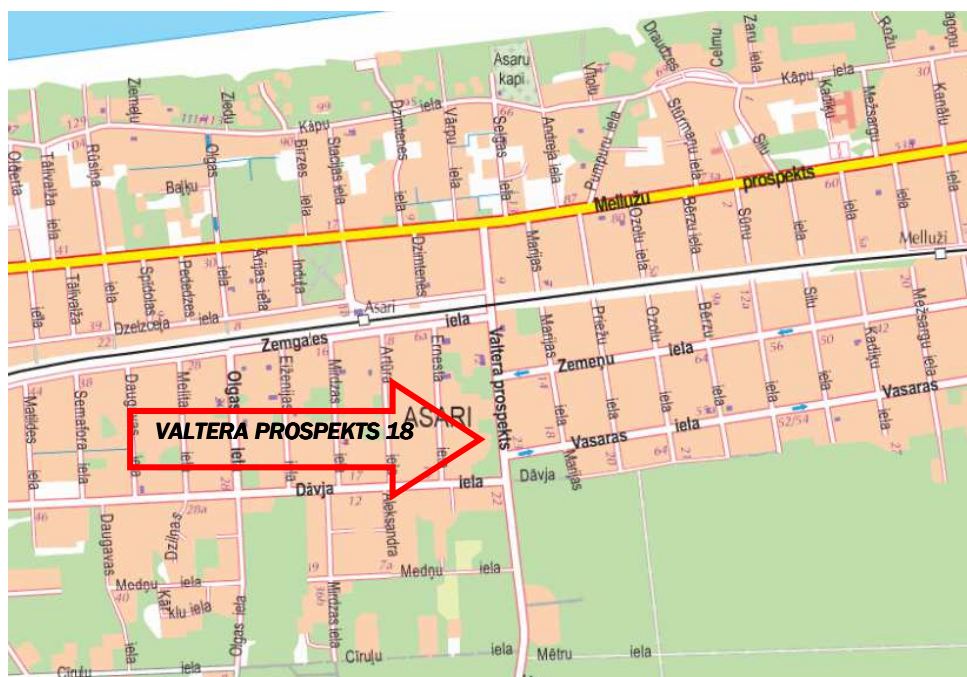
Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Valtera prospektā 18 izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.aprīļa lēmumu Nr.185 (protokols Nr.6, 30.punkts) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Valtera prospektā 18”;
- Zemesgabala īpašnieka Luda Saknes 2012.gada 14.februāra iesniegumu;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 12.07.2007. Saistošiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar LR 06.10.2009. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, un tā nepieciešamību noteica minēto noteikumu 57., 57.1. un 57.3. punkti.

Detālplānojums izstrāde turpināta 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, Valtera prospektā 18 (Kad.nr.13000164312), zemesgabala platība 5497 kv.m. Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Asaru rajonā, kvartālā starp Valtera prospektu, Dāvja ielu, Zemgales ielu un Ernesta ielu.

Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada maijā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

Detālplānojuma izstādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 7.marta Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/03).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- LR MK 06.10.2009. noteikumiem Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un izstrāde turpināta saskaņā ar LR MK 16.10.2012. noteikumiem 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 (Būvnoteikumiem).

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 21.05.2012. Nr.11.1-10/14;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 16.05.2012., Nr.1.1-33/2455;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 15.05.2012., Nr.1.1-33/2433;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 21.05.2012., Nr.5-7/1851;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” 11.05.2012., Nr.4.3.1-318;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 24.05.2012., Nr. 5.5-3/9829/137;
- AS “Sadales tīkls”, 19.06.2012., Nr. 30R2A0-03.02/1448;
- AS „Latvijas Gāze”, 28.05.2012., Nr. 27.4-2/1647;
- SIA “Lattelekom”, 03.05.2012., Nr. 37.6-2/2218/783;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 17.05.2012., Nr. 5/4.172;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 09.05.2012., Nr.1-3/12;
- SIA „Jūrmalas ūdens” par meliorācijas sistēmu, 16.05.2012., Nr.1-2-3/11;
- SIA „Jūrmalas siltums”; 10.05.2012., Nr.01-3.1/50;
- LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 22.05.2012., Nr.06/1080;
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, 28.05.2012., Nr.5.7-7/755;
- Valsts zemes dienests, 01.12.2011.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (2012.gada 16.jūlijs, vides eksperts Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada februārī reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

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

2.daļa. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Zemesgabala sadalījuma plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves izvērtējums”, „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver 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, saskaņā ar darba uzdevumu, ir izstrādāt zemesgabala sadalījuma priekšlikumu, precizēt zemesgabala atļauto izmantošanu un izstrādāt apbūves izvietošanas nosacījumus, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem 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:

- zemesgabala sadalījuma priekšlikumu;
- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- plānotās apbūves zonas zemesgabalos;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

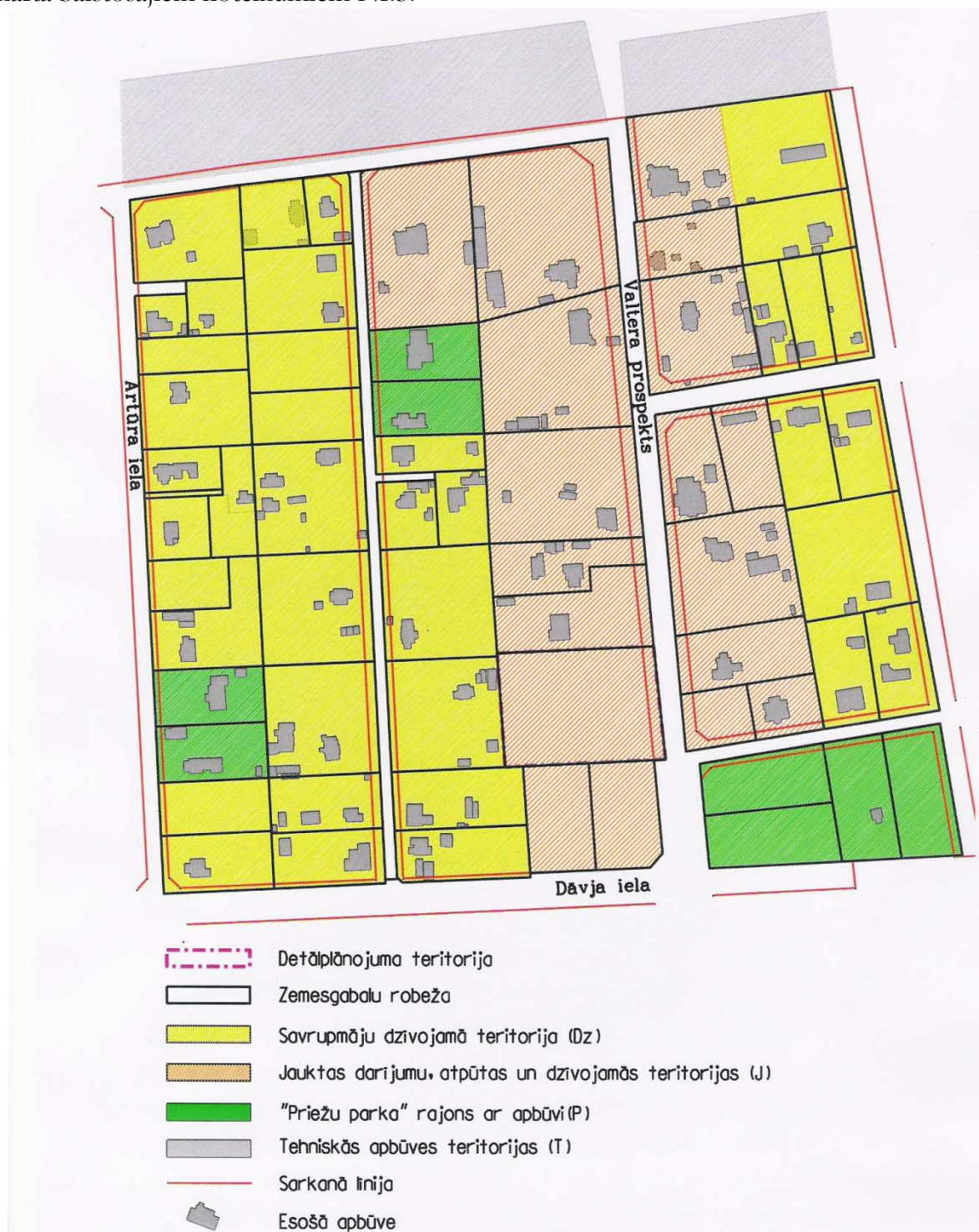
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

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”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica LR 06.10.2009. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.2. punkts.

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.



2012. gada 11. oktobrī tika pieņemts lēmums 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 šo noteikumu 472. punktu „Detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam”.

Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam (Saistošie noteikumi Nr. 19, 12.07.2007.) prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās.

Zemesgabals Jūrmalā, Valtera prospektā 18 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas „Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā” (J), Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Apbūves noteikumos **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.

Nolūki kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta Jauktai darījumu, atpūtas un dzīvojamai apbūvei (J) 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 tīrgus vai tīrgus 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;
- 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 pilsētībūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);

- 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 3) savrupmāja;
- 4) vasarnīca;
- 5) privāts mājas bērnudārzs, kā 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 40 kv.m.;
- 6) siltumnīca;
- 7) nojume;
- 8) apsardzes ēka;
- 9) publiskās tualetes ēka;
- 10) telpas individuālā darba vajadzībām.

ZEMESGABALA DALĪŠANA UN VEIDOŠANA

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu - karti Nr.15 "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", detālplānojuma teritorijā atļautā vidējā zemesgabalu platība kvartālā ir 1200 kv.m (ievērojot noteiktās vidējas platības kvartālā 5% robežās).

ZEMESGABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Savrupmāju apbūvei atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi atbilstoši "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānam.

Zemesgabalu platība kvartālā ir 1200 kv.m ar atļauto apbūves blīvumu savrupmājām – 25%.

Atkarībā no atļautā apbūves blīvuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes lielumi.

Savrupmāju apbūvei - maksimālā apbūves intensitāte – 65%.

Darījumu iestādēm un sabiedriskajām iestādēm apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 90%.

Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 115%.

Rindu māju apbūvei apbūves blīvums - 30%, intensitāte - 75%.

ZEMESGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Savrupmājai – 45%

Darījumu iestādēm - 30%.

Mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju apbūvei – 30%

MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei - 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu.

Dvīņu, rindu māju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi).

Savrupmājai - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.

Ja zemesgabals atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad ēkas vai būves stāvu skaits jāpieņem atbilstoši teritorijas speciālajiem nosacījumiem apbūves noteikumu 8.nodaļā [8.8.2.(4)punkts]:

Maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits:

- 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
- (3) Maksimālais atpūtas, sabiedrisko un darījumu iestāžu ēku augstums un stāvu skaits – 12 m, sadalot ēku 3 stāvos ar jumta izbūvi.

Jauncelamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

Apbūves noteikumos noteiktie ēku un citu būvju augstumi nav attiecināmi uz jebkādu arhitektonisku izbūvi: virsgaismu, skursteni, torni, karoga mastu, radio vai televīziju uztverošu vai pārraidošu iekārtu, vējrādītāju, zibens novadītāju, vai kupolu, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietojšanai.

PILSĒTBŪVNICISKĀ SITUĀCIJA

Plānojamā teritorija 5497 kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Asaru rajonā, kvartālā starp Valtera prospektu, Dāvja ielu, Zemgales ielu un Ernesta ielu, apmēram 7 km attālumā no Jūrmalas administratīvā centra, 30km attālumā no Rīgas, un apmēram 24 km attālumā no lidostas „Rīga”. Piekļūšana teritorijai nodrošināta no pilsētas ielas – Valtera prospekta zemesgabala austrumu pusē.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

Sasniedzamība:

- 30km attālums līdz Rīgas centram, sasniezams 35 minūšu laikā ar automašīnu;
- 24km līdz lidostai Rīga, sasniezama 22 minūšu laikā ar automašīnu;
- 7 km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram Majoros, sasniezams 10 minūšu laikā ar automašīnu;
- 1 km attālums līdz pludmalei, sasniezama 12 minūšu laikā ar kājām;
- 1,5 km attālums līdz Lielupei, sasniezama 18 minūšu laikā ar kājām.

Novietojums - savrupi, bet vienlaicīgi pilsētas maģistrālo ielu un dzelzceļa tuvumā.

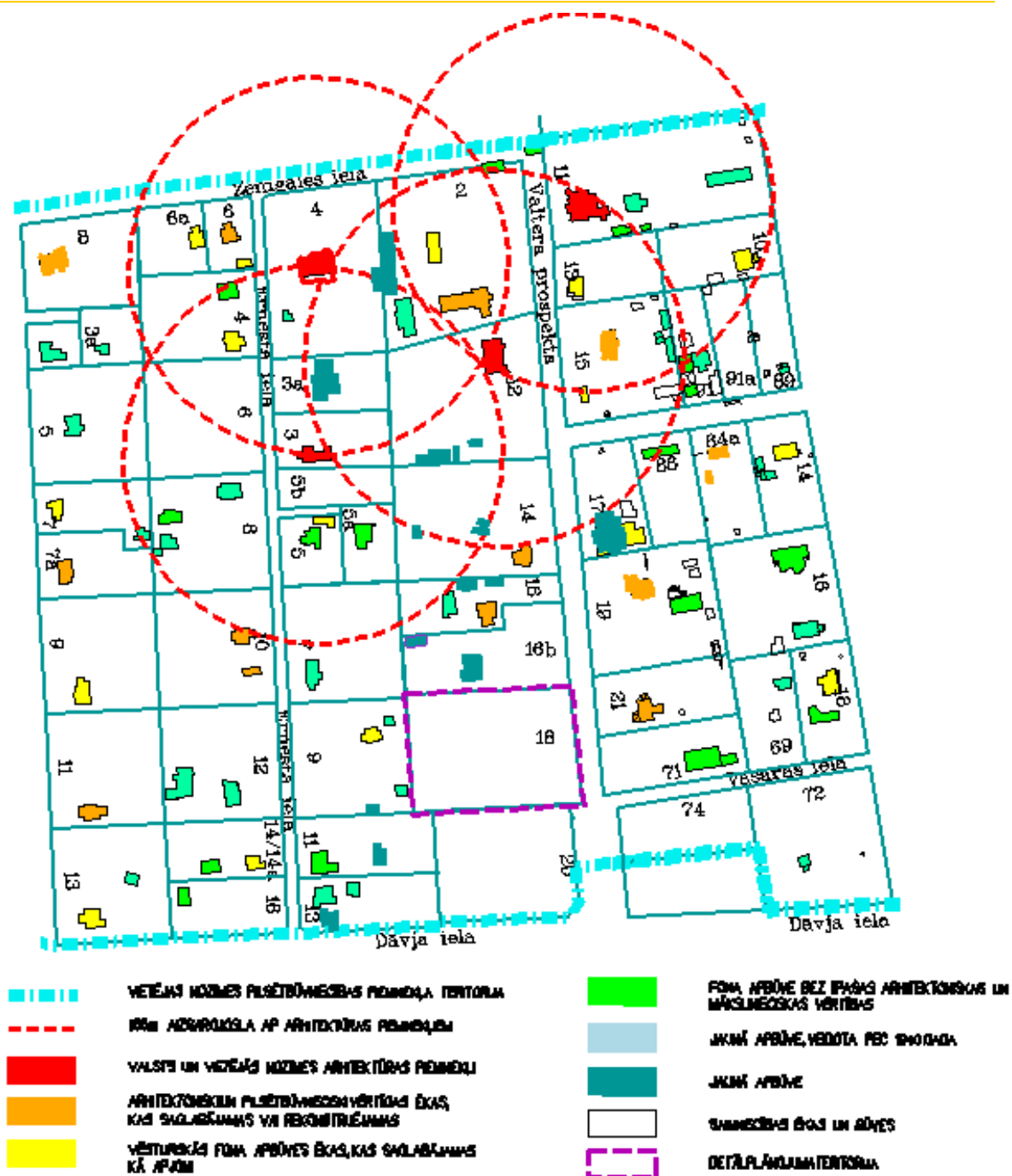
Piekļūšana - tiešā detālplānojuma teritorijas tuvumā atrodas Dzelzceļa stacija „Asari”, 600m attālumā no teritorijas atrodas pilsētas autobusu/ mikroautobusu pietura.

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

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī vietējās nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Vaivaru - Asaru – Mellužu vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības numurs 6091).

Zemesgabals Jūrmalā, Valtera prospektā 18 atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru - Asaru – Mellužu vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības numurs 6091) teritorijā un ir tā daļa. Detālplānojuma teritorija nav apgrūtināta ar valsts vai vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļu 100m aizsargjoslām.

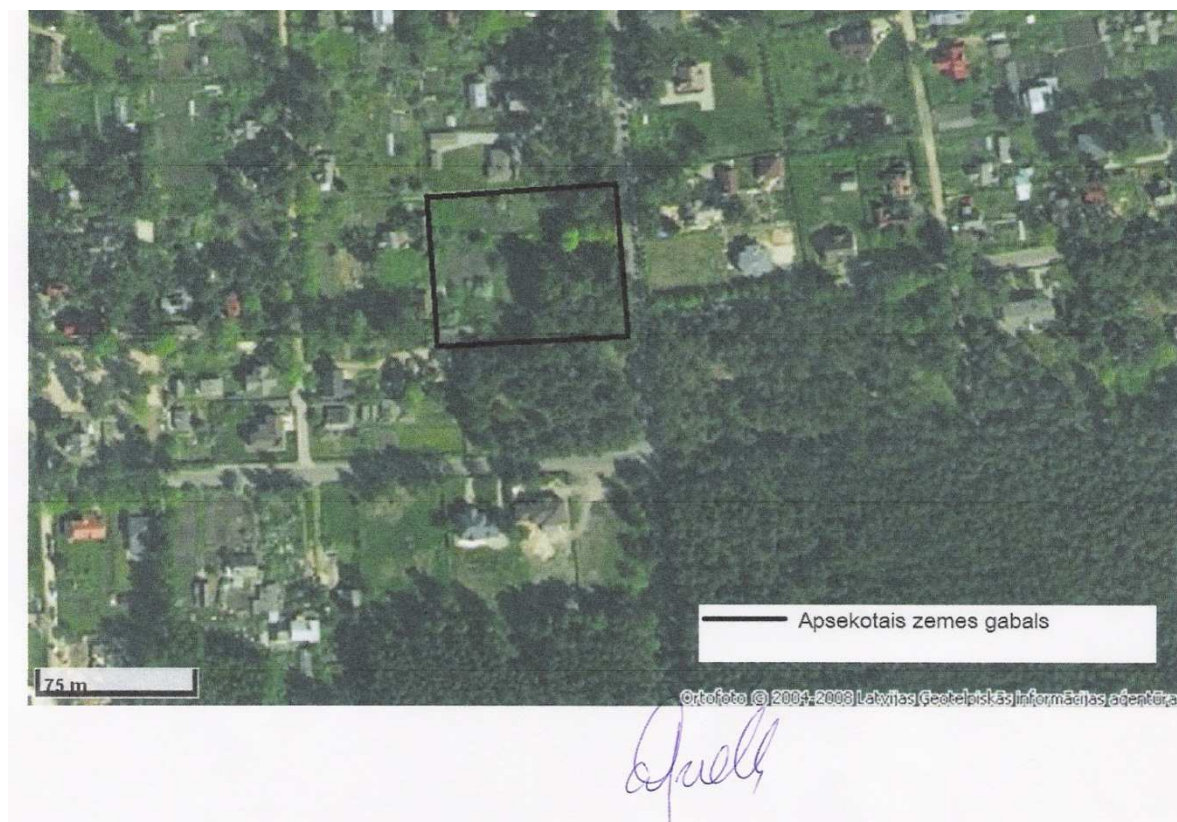
Zemesgabals šobrīd nav apbūvēts.



Asaru rajons, fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla, papildināts ar jaunāko kadastra informāciju

Detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Jūrmalā, Valtera prospektā 18 tika sagatavots Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (2012.gada 16.jūlijs, vides eksperts Egita Grolle).

Bioloģiskās izpētes materiāls pievienots detālplānojuma dokumentācijas pielikumā.



Zemesgabals atrodas Jūrmalas pilsētā apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves zonā, senāk izmantots augļu koku un kultūraugu stādījumiem. Teritorijas reljefs līdzens. Zemesgabala A daļā saglabājušies vairāki koki, tai skaitā arī priedes. Tā kā teritoriju lielākoties veido ruderālas platības, paredzētā apbūve neradīs būtisku kaitējumu dabas videi. Ieteicama zemes gabala A daļā augošo priežu saglabāšana, izvērtējot katras priedes nociršanas nepieciešamību. Teritorijas R daļā saglabājušās dažas ābeles, senāk bijušas sakņu dārzu dobes. Koku pudurī zemesgabala A daļā veikta krūmu stāva izciršana un daļēja sakņu izrakšana.

Īpaši aizsargājamas augu sugas un biotopi netika konstatēti.

2012.gada 19.jūlijā zemesgabalam Jūrmalā, Valtera prospektā 18 izstrādāta meža inventarizācija. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem meža zemes platība ir ~0,09 ha.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS VIDES FOTOFIKSĀCIJA



Valtera prospekts pie detālpārplānojuma teritorijas
Skats uz dienvidiem



Valtera prospekts pie detālpārplānojuma teritorijas
Skats uz ziemeļiem



Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža



Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža



Detālplānojuma teritorija, skats no
Valtera prospekta



Detālplānojuma teritorija



Detālplānojuma teritorija, blakus esošā apbūve
zemesgabala ziemeļu pusē



Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļa



Detālplānojuma teritorijas rietumu daļa



Detālplānojuma teritorija



Detālplānojuma teritorija



Detālplānojuma teritorija



Detālplānojuma teritorija, skats no
Valtera prospekta



Apbūve blakus detālplānojuma teritorijai
Valtera prospektā 16B



Apbūve Vasaras ielā 71, skats no
Valtera prospekta



Apbūve Valtera prospektā



Apbūve Valtera prospektā,
pretī detālpārplānojuma teritorijai



Valtera prospekts



Valtera prospekta un Vasaras ielas krustojums



Apbūve Valtera prospektā 16

Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Valtera prospektā 18 ir privātīpašums. Saskaņā ar īpašumu apliecinājošiem dokumentiem tā īpašnieks ir Ludis Sakne.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar elektroapgādi, elektronisko sakaru tīkliem un gāzes apgādi no esošajām komunikācijām Valtera prospektā. Centralizēta ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana pēc centralizētās ūdensapgādes tīklu izbūves, iespējama pieslēdzoties pie plānotajām komunikācijām Valtera prospektā, saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” risinājumiem 3.kārtā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Valtera prospektā 18 nosaka plānoto zemesgabala sadalījumu, apbūves izvietojuma nosacījumus un lietošanas mērķus.

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	Plānotā platība kv.m.	Nekustāmā īpašuma lietošanas mērķis
Valtera prospekts 18 / savrupmāju dzīvojamā apbūve	1219	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve)
Valtera prospekts 18 A / savrupmāju dzīvojamā apbūve	1511	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve)
Valtera prospekts 18 B / savrupmāju dzīvojamā apbūve	1248	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve)
Valtera prospekts 18 C / savrupmāju dzīvojamā apbūve	1202	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve)
Valtera prospekts ----	317	1101 (zeme ceļu zemes nodalījuma joslā)

Detālplānojumā paredzēta zemesgabala sadalīšana četros apbūves zemesgabalos un piebraucamā ceļa izveidošana. Noteiktas iespējamās apbūves zonas, paredzot savrupmāju būvniecību.

Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna un laikmetīga arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā. Plānojot būvniecību, jā saglabā raksturīgo ainavisko vidi, jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosakot atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Detālplānojuma teritorijā vēlams izvietotas ēkas savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē. Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtnē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem.

Detālplānojumā tiek noteikta būvlaide – 4 m no Valtera prospekta sarkanās līnijas.

Pieklūšana zemesgabaliem ir paredzēta no Valtera prospekta un izveidotās satiksmes joslas.

Teritorijas labiekārtojums.

Teritorijas labiekārtojums un autostāvvietas risināmas vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību. Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, gar Valtera prospektu pa iedibināto

žoga līniju, netraucējot novadgrāvja funkcionēšanu un izvēloties atbilstošu žoga balstu pamatu veidu.

Plānoto zemesgabalu iekšējo piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Saskaņā ar detālplānojuma izstrādes laikā veikto teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti tika konstatēts, ka teritorijā nav īpaši aizsargājama biotopu. un nav nepieciešams paredzēt mikroliegumu veidošanu. Saskaņā ar bioloģiskās izpētes secinājumiem un nosacījumiem plānojot apbūvi, tehniskā projekta stadijā izvērtējama katras priedes nociršanas nepieciešamība.

Detālplānojumā noteikta apbūves zonas, norādot resnāko dimensiju kokus. Koku ciršanas nepieciešamība ārpus meža zemes, kontekstā ar plānoto objektu, izvērtējama Koku novērtēšanas komisijā, ēkas projektēšanas stadijā.

Plānotajā zemesgabalā Valtera prospektā 18A nepieciešama atmežošana detālplānojumā norādītajā apbūves zonā, to pamatojot un precizējot tehniskā projekta stadijā. Meža zemes atmežošana ēku, pievadceļu un inženierkomunikāciju būvniecībai ir jāveic atbilstoši Latvijas Republikas Meža likuma un Ministru kabineta 2012.gada 18.decembra noteikumu Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem.

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.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

Visa detālplānojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru - Asaru – Mellužu vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības numurs 6091) teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Valtera prospekta sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Valtera prospektā 18 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā

Transports.

Detālplānojuma teritorijā paredzēta jauna piebraucamā ceļa izbūve, kas nodrošinātu piekļūšanu plānotajiem zemesgabaliem.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek nodrošināta no Valtera prospekta - esošā ceļu tīkla un plānotā piebraucamā ceļa. 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.

Veicot 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.

Jaunai apbūvei piebrauktuves tiek precizētas ēkas tehniskajā projektā.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Kāpu 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 noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība".

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 un MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu 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.

Projektējot ielu šķērsprofilus ir rezervēta vieta visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei un/vai rekonstrukcijai, kas jāveic pirms ielu labiekārtošanas.

Plānotajā satiksmes joslā norādīts visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izvietojums.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu elektroietaišu izbūvei.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

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

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Nemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 17.05.2012. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4.172, paredzēts demontēt vecos gaismekļus pie zemesgabala un tā vietā uzstādīt diožu (LED) gaismekli ar jaudu $P=90W$ un iekārtām apgaismošanas līmeņa regulēšanai. Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā, būvju tehniskā projekta ietvaros, tiks precizēts un izbūvēts piebraucamo ceļu un fasāžu apgaismojums.

Gāzes apgāde.

Plānoto apbūvi paredzēts pievienot pie esošā vidēja spiediena gāzes vada Valtera prospektā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei plānotā piebraucamā ceļa robežās, kā arī zemesgabalu inženierapgādes koridoru robežās.

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

Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēta vieta kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās sakaru komunikāciju kabeļa sarkano līniju robežās līdz ēkām. 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 „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Valtera prospektā 18 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo 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 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. Ņemot vērā plānotos zemesgabalu nelielos izmērus, 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”.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Centralizēta ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana, pēc centralizētās tīklu izbūves, iespējama pieslēdzoties pie plānotajām komunikācijām Valtera prospektā, saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” risinājumiem 3.kārtā. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes 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”.

Laika posmā līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, ūdensapgādi nodrošināt no vietējā urbuma. Laika posmā līdz centralizēto kanalizācijas tīklu izbūvei, dzīvojamām ēkām līdz diviem stāviem, atļauts izmantot lokālo kanalizācijas sistēmu. Attīrīšanas iekārtu veidu izvēlas tehniskajā projektā, izvēloties tehniski un ekonomiski pamatotākos risinājumus.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Projektā paredzēts saglabāt esošo lietus kanalizācijas sistēmu Asaru rajonā, kas nodrošina virsmas ūdeņu atvadi no ielām un zemesgabala. Zemesgabalos veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai.

Plānojot piekļūšanu īpašumiem, detālpārplānojumā paredzēta esošā novadgrāvja saglabāšana. Iebrauktuvju izbūvei, plānoto zemesgabala austrumu daļā, paredzēti iebrauktuves risinājumi ar caurteku, ievērojot 01.03.2010. MK noteikumu Nr.714 „Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi” prasības.

Regulētas ūdensteces, rakti novadgrāvji vai to posmi ar laiku piesērē, aizaug ar ūdensaugiem, krūmiem vai citādi zaudē ūdens uztveršanas un aizvadīšanas spējas. Lai atjaunotu gultnes parametrus un nodrošinātu nepieciešamos ūdens līmeņus, regulāri jāparedz ūdensnotekas vai novadgrāvja rekonstrukcijas vai renovācijas darbus. Tie jāveic izbūvējot iebrauktuves īpašumiem un veicot teritorijas labiekārtošanas darbus.

Meliorācijas sistēmas renovācija nedrīkst pasliktināt citu būvju un inženierkomunikāciju darbību un uzturēšanas apstākļus, nemainot ūdens režīmu un meliorācijas sistēmu darbību citu īpašumu zemēs, kā arī jāievēro 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.261 “**Meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju būvniecības kārtība**”. Šie noteikumi nosaka īpašu būvniecības procesa kārtību meliorācijas sistēmām un hidrotehniskajām būvēm (hidromelioratīvai būvniecībai).

Saskaņā ar 14.01.2010. likuma „Meliorācijas likums” 8.pantu maģistrālais novadgrāvis atkarībā no tā ekspluatācijas un uzturēšanas ietilpst pašvaldības meliorācijas sistēmā

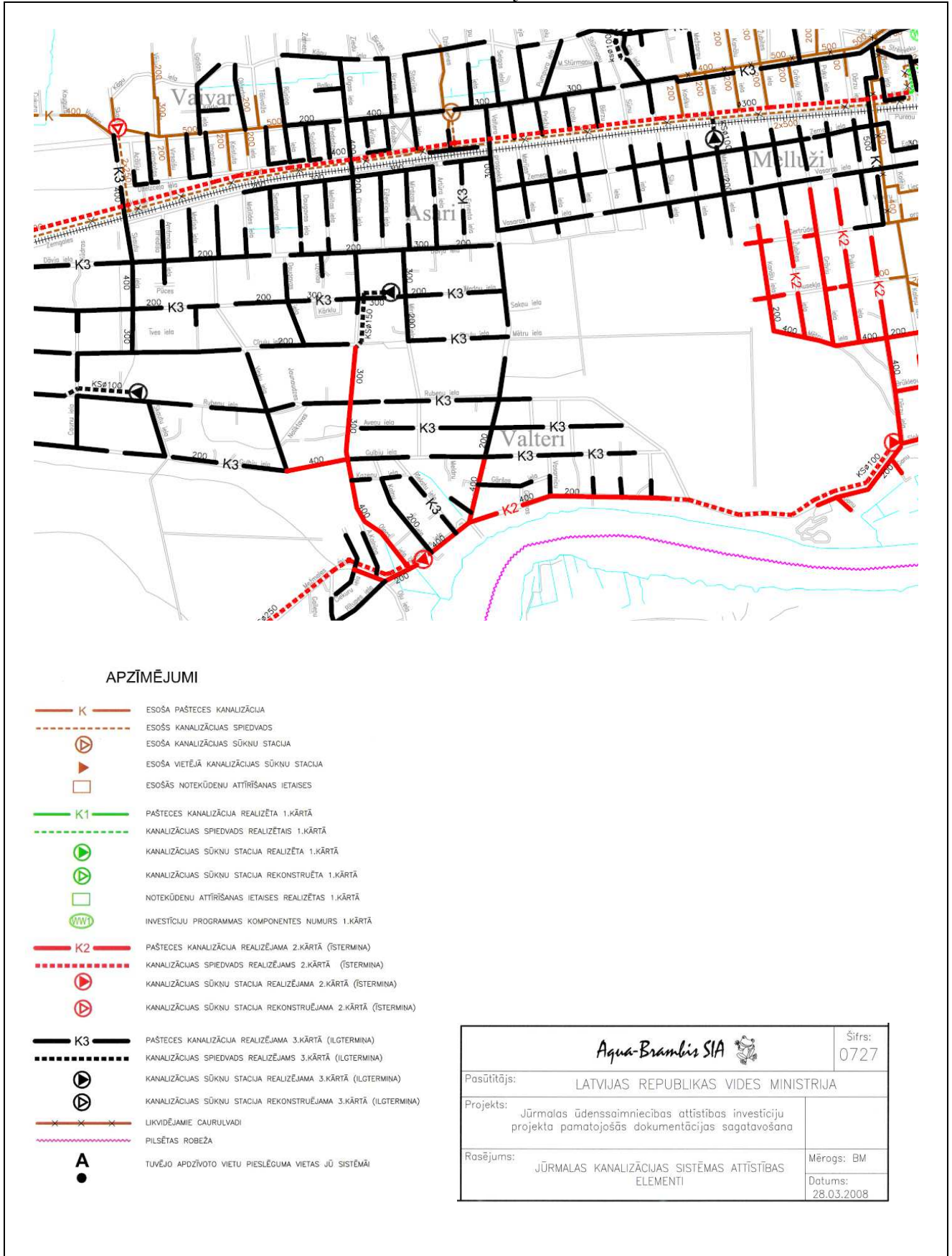
Saskaņā ar 14.01.2010. likuma „**Meliorācijas likums**” 22.pantu *Pašvaldības meliorācijas sistēmas ekspluatāciju un uzturēšanu nodrošina attiecīgā pašvaldība*. Minētais novadgrāvis nodrošina Asaru rajona virsmas ūdeņu atvadi un tas atrodas Valtera prospekta posmā, sarkano līniju robežās. Novadgrāvis daļēji atrodas īpašuma robežās un daļēji pašvaldības ielas zemesgabalā. Novadgrāvja aizsargjosla apgrūtinā plānotos zemesgabalus.

Veicot plānotā īpašuma apbūvi, uzturēšanu un apsaimniekošanu jāievēro 2010.gada 3.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.714 “**Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi**”, kas nosaka prasības, kas zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam jāievēro meliorācijas sistēmas izmantošanā, kopšanā un saglabāšanā.

Zemes īpašniekiem, kuru īpašumu apsaimniekošana ir saistīta ar meliorācijas sistēmu ekspluatāciju, ir jābūt informētiem par 2010.gada 6.jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr.612 “Kārtība, kādā nosakāmi un atlīdzināmi zaudējumi, kas saistīti ar meliorācijas sistēmas bojāšanu, iznīcināšanu vai izmantošanas tiesību ierobežošanu”.

Meliorācijas sistēmu caurtekas aprēķini jāveic pamatojoties uz 23.08.2005. noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-05 “**Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves**”.

PERSPEKTĪVĀ KANALIZĀCIJAS IZBŪVES SHĒMA



PERSPEKTĪVĀ ŪDENSVAIDA IZBŪVES SHĒMA

