

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Asaru prospektā 57 (kadastra Nr.1300 017 1809), Asaru prospektā 59 (kadastra Nr.1300 017 1878) un Vēju ielā 7 (kadastra Nr.1300 017 1817) uzsākta pamatojoties zemesgabalu īpašnieka SIA „SKY GARDEN” iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmuma Nr.357 (protokols Nr.9, 29.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jūrmalā, Asaru prospektā 57, Asaru prospektā 59 un Vēju ielā7”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2009.gada 6.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.7.2 (3).1).punkts un 7.7.8.(5) punkts.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīti par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumus Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi".

Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 prasībām. Noteikumi nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

### ***Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:***

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumi Nr.711 “ Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### ***Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:***

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”;
- SIA “Lattelekom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- SIA „Jūrmalas Siltums”;
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,;

- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

#### ***Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:***

- 2012.gada novembra eksperta atzinums par bioloģiskās daudzveidības izpēti detālplānojuma teritorijā iekļautajiem zemesgabaliem Asaru prospektā 57, Asaru prospektā 59 un Vēju ielā 7 (eksperts Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

#### ***Detālplānojuma sastāvs.***

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

**2.daļa. Grafiskā daļa**, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 5 karšu lapām: „Teritorijas esošā izmantošana”; „Zemesgabalu sadalījumu un robežu pārkārtojuma plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma” un „Transporta kustības shēma, ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

**4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi**, kurš ietver pārskatu par detālplānojuma izstrādi, paziņojumus un publikācijas presē, paziņojumus nekustama īpašuma un detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemes īpašniekiem, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, kā arī pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas un citu dokumentus, kas nepieciešami detālplānojuma izstrādei.

## **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.**

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, izvērtēt zemesgabalu sadales, apvienošanas un robežu pārkārtošanas iespējas, detalizējot jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, attīstot kompleksu teritorijas apbūvi- mazăsātavu daudzdzīvokļu apbūvi un darījumu iestāžu ēkas, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, vadoties no Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

## **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMS.**

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

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu,
- apbūves rādītājus,
- zemesgabalu veidošanas nosacījumus,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus,
- inženiertehniskās apgādes risinājumus,

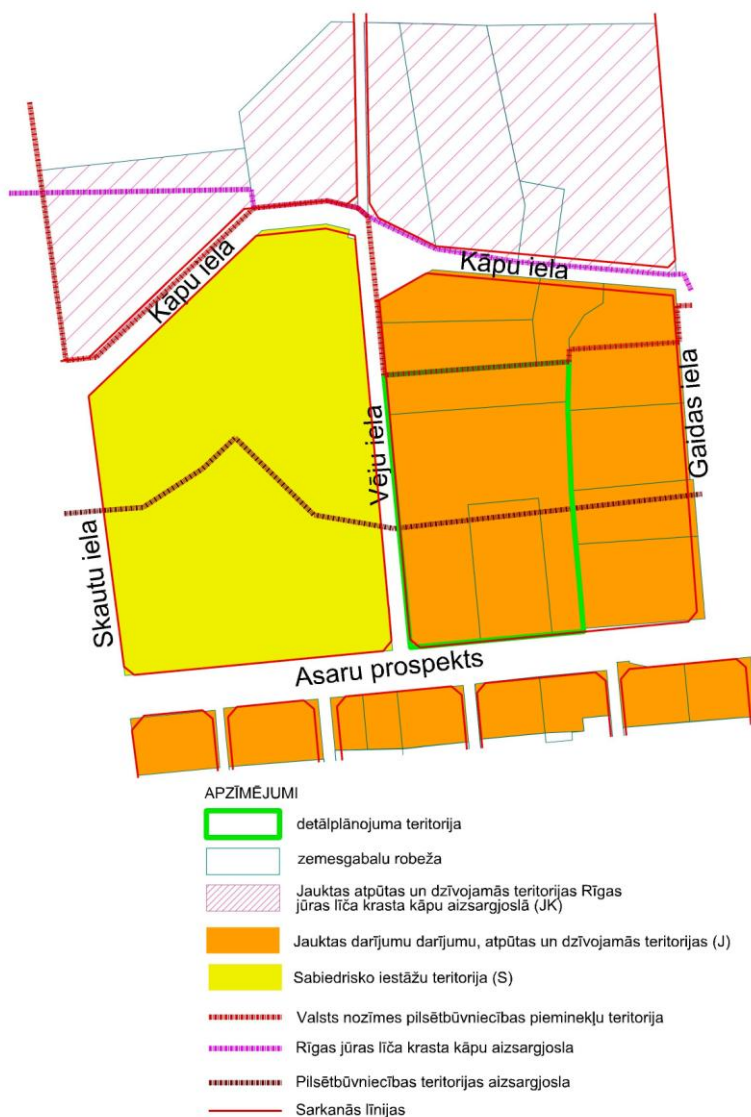
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus,
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

## 1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

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

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijā iekļautie zemesgabali atrodas – Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J) un daļēji Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijas 100m aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas 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 ar Jūrmalas pilsētas domes Saistošajiem noteikumiem Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

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.

Tā kā detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” prasībām, tad minēto noteikumu 34.1. un 34.2. punkti nosaka detālplānojuma izstrādes nepieciešamību.

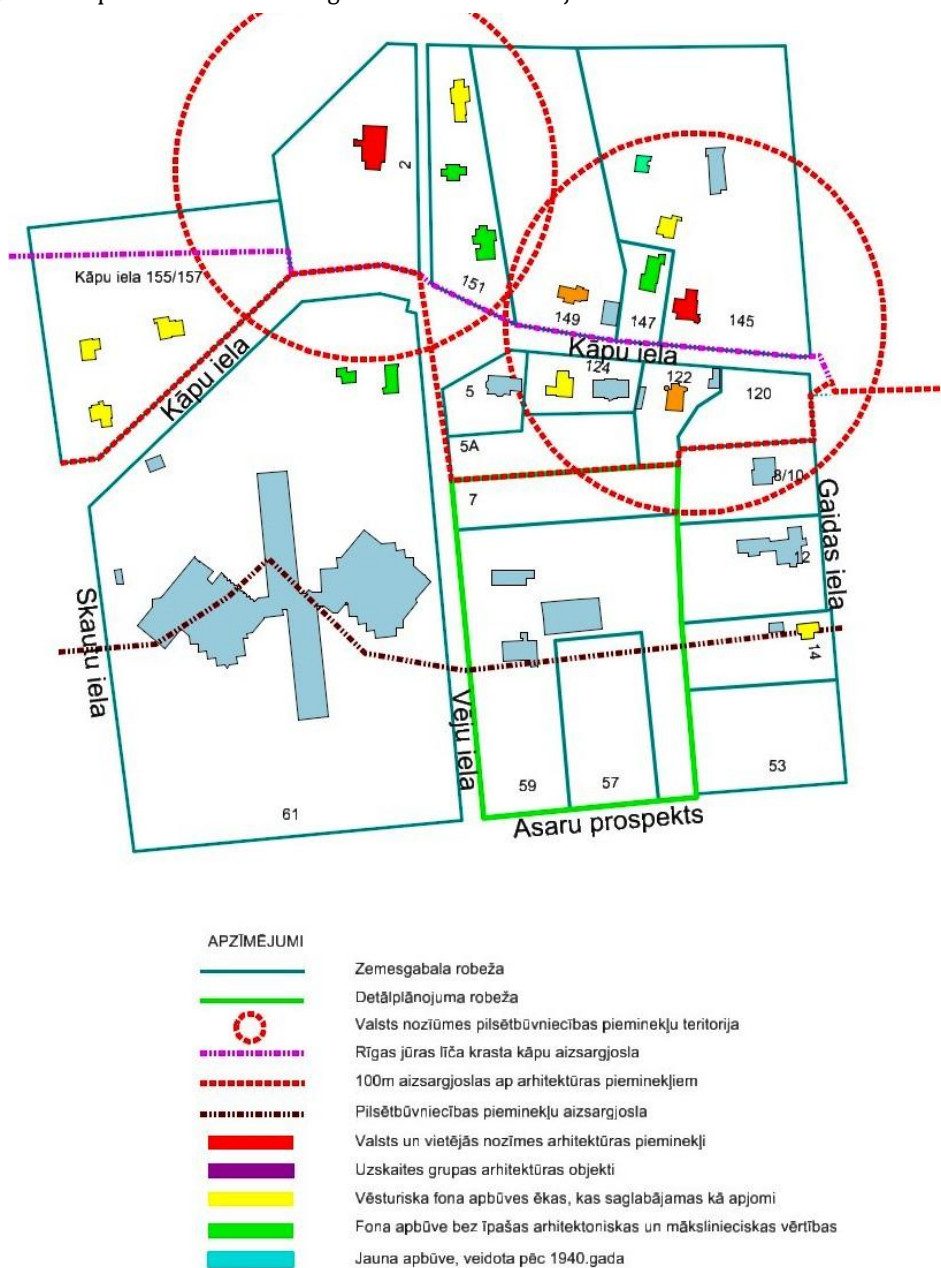
Noteikumu 34.1. punkts paredz detālplānojuma izstrādi - teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, bet 34.2.punkts - zemes vienībām, kurās paredzēta teritorijas kompleksa apbūve, - plānošanas uzdevumā noteikts ar tehnoloģiskiem procesiem saistīts ēku, būvju, ielu vai ceļu un inženierkomunikāciju kopums, kuru plānots izbūvēt noteiktā secībā vai īstenot pa kārtām.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts nosaka iespēju plānot:

- 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, rindu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.8.punkta (5) apakšpunkts nosaka, ka Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijās izstrādājot detālplānojumu, jāprecizē darījumu un sabiedrisko iestāžu novietojumu vietas.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas noteiktas ar vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

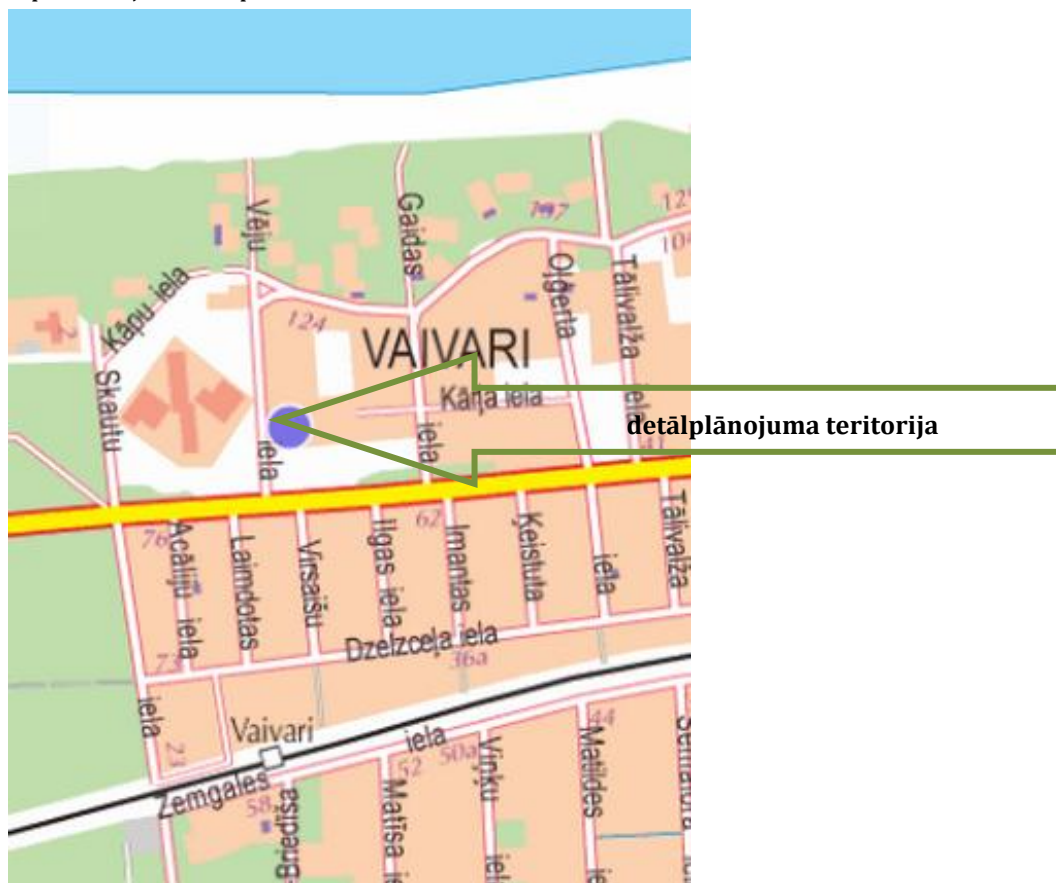


Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.2.

Teritorijas turpmāko attīstību ietekmē arī tas, ka teritorija daļēji atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni (valsts aizsardzības Nr.6092) 100m aizsargjosla – Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nepieļauj mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecību Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā.

#### 1.4.2. Teritorijas novietojums.

Plānojamā teritorija 20258kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Vaivaru –Asaru rajonā, kvartālā starp Asaru prospektu, Vēju ielu, Kāpu ielu un Gaidas ielu.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

Detālplānojuma teritorija ietver trīs zemes vienības, kas pēc īpašumu piederības ir privātīpašumi.

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
1.	Asaru prospekts 57	13000171809	SIA SKY GARDEN	4124
2.	Asaru prospekts 59	13000171808	SIA SKY GARDEN	13078
3.	Vēju iela 7	13000171817	SIA SKY GARDEN	3056
<b>kopā</b>				<b>20258</b>

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka vairāki faktori:

- sasniedzamība- teritorijai ir laba sasaiste ar galvaspilsētu, tostarp ar Rīgas lidostu, autoceļa un dzelzceļa līnijas tuvums.

- 31 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 35minušu laikā ar automašīnu;
- 12 km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram - Majori, sasniedzams 15minušu laikā ar automašīnu;
- 4km attālums līdz Jūrmalas vietējās nozīmes administratīvajam centram- Kauguri, sasniedzams 4minušu laikā ar automašīnu.
- 25km attālums līdz starptautiskai lidostai „Rīga”, sasniedzama 25minušu laikā ar automašīnu;

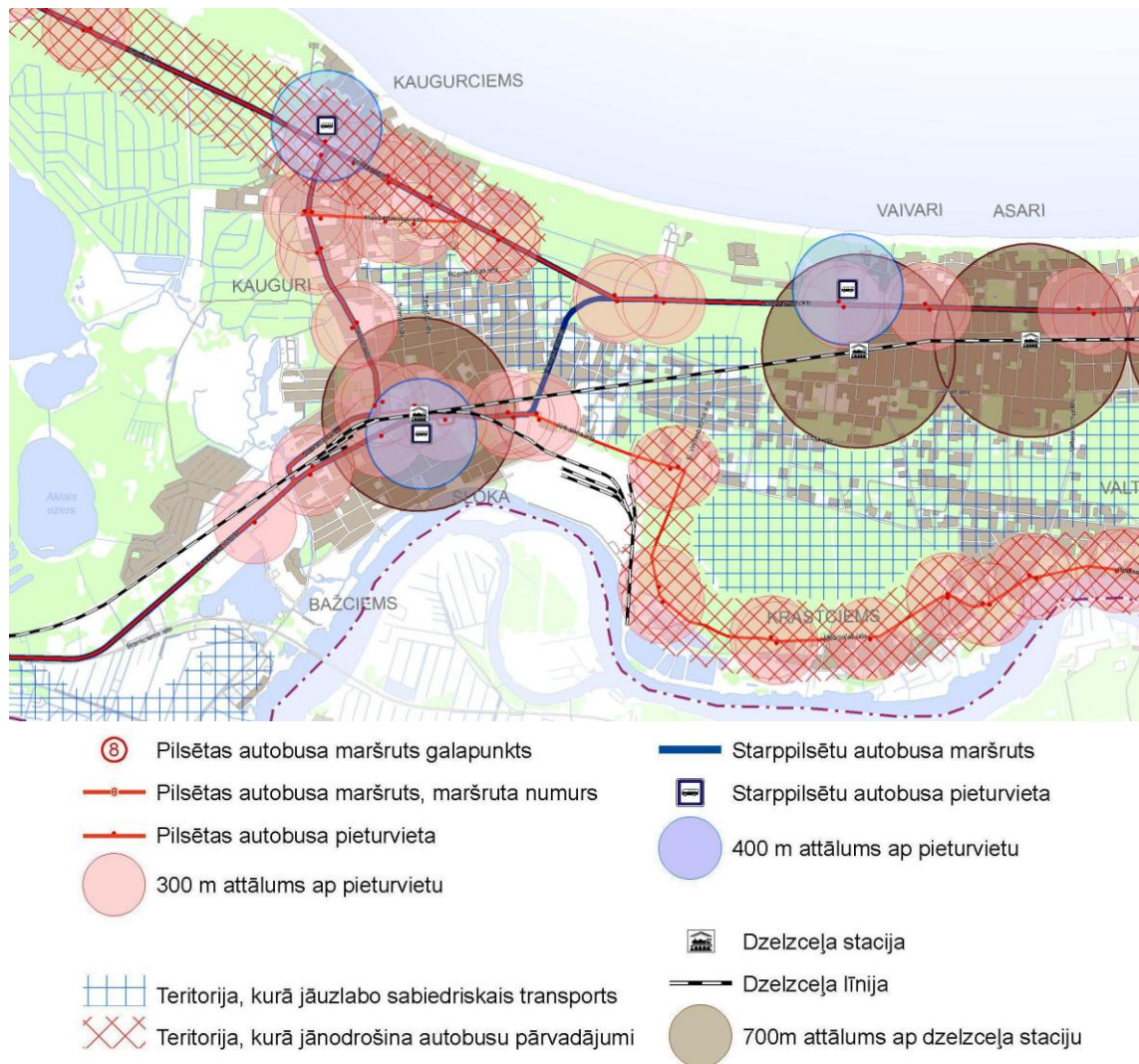
● **novietojums:**

- maģistrālās ielas tuvums, teritorija piekļaujas maģistrālai ielai, kas arī kalpo kā galvenā pilsētas maģistrāle savienojot detālplānojuma teritoriju ar Jūrmalas dažādiem rajoniem, Rīgu un citām republikas pilsētām.



Ielu klasifikācijas shēma, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.3.

- apmēram 450m attāluma atrodas pludmale –Rīgas jūras līcis un meža teritorija.
- **piekļūšana** –150m attālumā atrodas sabiedriskā transporta autobusa pieturvieta. Vaivaru teritorijas sasniedzamība ar sabiedrisko transportu ir laba. Sabiedriskā transporta sistēmas mugurkaulu veido cauri tam ejošā piepilsētas autobusu satiksmes līnija, kā arī Starppilsētu autobusu satiksmes līnija, nodrošinot satiksmi starp Jūrmalas pilsētas dzīvojamajiem rajoniem, kā arī ar Rīgu un citām Latvijas pilsētām (Talsi, Kolka, Roja, Engure, Ventspils, Tukums, Kandava u.c.).
- Pilsētas teritoriju šķērso dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, kas ir daļa no Rīgas piepilsētas elektrificētā dzelzceļa tīkla. Elektrovilcienu maršrutu galapunkti - Dubulti, Sloka, Ķemeri un Tukums. Pašlaik katrā virzienā kursē vairāk, kā 40 vilcieni dienā (ik 20-25 min.). Dzelzceļa pakalpojumi atrodas turpat Vaivaros, kas ir apmēram 600m attālumā no detālplānojuma teritorijas. Braucot ar vilcienu Rīgu var sasniegt 45minūtē, Majorus – 14minūtēs, bet Tukumu – 35minūtēs.



Sabiedriskā transporta satiksmes pieejamības shēma. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.4.

- **kūrorta infrastruktūras nodrošinājums** – detālplānojuma teritorijas turpmāko attīstību labvēlīgi iespaido arī tas, ka turpat rokas attāluma atrodas nacionālais rehabilitācijas centrs „Vaivari”. Par NRC „Vaivari” dibināšanu var uzskatīt 1992.gada maiju, kad bijušās PSRS nomenklatūras atpūtas nama vietā izveidoja Valsts bērna ar māti rehabilitācijas centru. Sākotnēji tas arī nodarbojās tikai ar bērnu rehabilitāciju, taču jau pēc gada centra funkcijas paplašinājās un tam tika piešķirts nacionālā rehabilitācijas centra statuss. Uz doto brīdi tās ir medicīniskās rehabilitācijas, veselības un sociālās aprūpes, izglītības un zinātnes valsts nozīmes objekts - lielākā šāda tipa medicīnas iestāde Latvijā.
- **sociālā infrastruktūra – izglītības iestādes.** Izglītības iestāžu izvietojums un pieejamība ir svarīgs dzīvojamās vides kvalitātes aspekts.
  - Pirmskolas izglītības iestādes. Jūrmalas pilsētā ir 10 pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes (PII). Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā teritorijā nav pirmskolas izglītības iestāžu. Vistuvākais pakalpojumu nodrošinājums ir Kauguros, taču uz šajā teritorijas daļā esošajām izglītības iestādēm ir vislielākās rindas, jo Kauguros ir viens no lielākajiem apdzīvotības blīvumiem. Nākama tuvākā pirmskolas izglītības iestāde ir Pumpuros, taču šī iestāde arī nespēj pilnībā nodrošināt ar pakalpojumiem tuvējos dzīvojamās rajonus.



Karte: SIA „NK Konsultāciju birojs”

- Vispārējās izglītības iestādes. Jūrmalā ir 3 sākumskolas, 3 pamatskolas un 9 vidusskolas, 2 privātās vidusskolas. Detālplānojuma teritorijai tuvāka skola ir Vaivaru pamatskola. Skola dibināta 1996.gada septembrī, kopš dibināšanas isteno skolēnu ar speciālām vajadzībām iekļaušanu vispārīgizglītojošā skolā.

Pārējās tuvākās izglītības iestādes atrodas Kauguros un Pumpuros.

#### 1.4.3. Teritorijas līdzšinējā izmantošana.

Detālplānojuma teritorija atrodas Vaivaros starp savrupmāju un sabiedrisko apbūvi. Teritorija ilgus gadus nav bijusi apsaimniekota. Uz zemesgabala Asaru prospektā 59 atrodas vienstāvu nedzīvojamā ēka un dažādu ēku drupu paliekas (nepabeigta būvniecība). Zemesgabala DR stūrī ir izveidota autostāvvietā, ko uz doto brīdi izmanto blakus esošā NRC „Vaivari” apmeklētāji. Savulaik zemesgabalā atradās zirgu stalli un angārs, teritoriju izmantoja NRC „Vaivari” reitterapijai.

Zemesgabala ar dienvidu robežu piekļaujas pilsētas galvenajai maģistrālajai ielai – Asaru prospektam, bet rietumu robeža piekļaujas vietējās nozīmes dzīvojamai ielai – Vēju ielai. Gar zemesgabala rietumu robežu iet meliorācijas novadgrāvis. Zemesgabalam ir līdzens reljefs, neliela ieklaka atrodas zemesgabala centrālajā daļā. Šī teritorijas daļa ir apaugusi ar melnalkšņu aleju – koku rindu. Neliela melnalkšņu koku grupa atrodas netālu no zemesgabala ziemeļu robežas. Teritorijas zemsedzi veido ruderali biotopi, kas radušies cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā.



Zemesgabalā esošā vienstāvu ēka.





*Teritorijā esošas ēku drupas.*



*Zemesgabalā esošā autostāvvietā.*



*Melnalkšņu koku grupas.*

Zemesgabals Asaru prospektā 57 nav apbūvēts. Zemesgabalam ir līdzens reljefs, vietām izraknāts, pie zemesgabala dienvidu robežas ir uzbērtā smilšu kaudze, kura lēnām apaug ar nezālēm. Gar zemesgabala dienvidu malu saglabājusies neliela koku aleja - pārsvarā parastais bērzs, vietām arī priedes. Zemesgabala vidus daļā atrodas melnalkšņu koku grupa. Pamežs teritorijā izcirsts.



*Skats uz teritoriju no Asaru prospekta.*

Zemesgabals Vēju ielā 7 ir neapbūvēts, uz tā saglabājušās nepabeigtas būvniecības ēku paliekas. Pie zemesgabala rietumu robežas atrodas bērzu puduris, bet zemesgabala centrālajā daļā atrodas priedes, kas saskaņā ar bioloģiskās izpētes materiāliem ir bioloģiski vērtīgas.



*Skats uz zemesgabalu no Vēju ielas.*

Praktiski detālplānojuma teritoriju var uzskatīt par degradētu teritoriju. Degradētās teritorijas jēdziens ir skaidrots izmantojot starptautiska projekta CABERNET materiālus: „*Degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš tikusi izmantota vai apbūvēta, bet pašlaik ir pamesta vai tiek nepilnīgi izmantota. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences; ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā.*” Degradētām teritorijām, īpaši, ja tās ir koncentrētas noteiktā pilsētas rajonā, var būt negatīva kumulatīva ietekme uz apkārtni, kaitējums gan vietai (teritorijai), gan vietējai sabiedrībai.

Par nozīmīgāko piesārņojumu detālplānojuma teritorija varētu uzskatīt tieši vizuālo piesārņojumu (teritorijas vizuālā kvalitāte rada būtisku negatīvu efektu tuvējai pilsētvidei) un teritorijas izmantošanas efektivitāte (saimnieciskai darbībai izmanto mazāk par 50% , vai netiek izmantota vispār), kā arī saimnieciskā darbība notiek tai nepiemērotā vidē. Teritorijas neefektīvai izmantošanai ir negatīva ietekme uz pilsētas ekonomiku.

Ņemot vērā, ka teritorijā vēsturiski ir bijušas saimnieciskas būves, bet perspektīvā tiek plānota kompleksa apbūve (dzīvojamā apbūve un darījumu apbūve) ar tai paredzēto infrastruktūru, ir nepieciešams veikt pasākumus, lai uzlabotu vides kvalitāti šajā teritorijā. Zemesgabala īpašnieki cenšas teritoriju sakopt – izcērtot pamežu un ainaviski mazvērtīgus kokus, nopļaujot zāli, bet tas uz doto brīdi ir viss, jo lielāku rosību būs iespējams uzsākt tikai pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

#### **1.4.4. Piekļūšana.**

Piekļūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas dienvidu robeža robežojas ar pilsētas maģistrālo ielu Asaru prospektu. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Asaru prospekts ir galvenā maģistrālā iela, kura nodrošina transporta sakarus starp pilsētas teritorijām un centriem, kā arī citām maģistrālēm un autoceļiem. Sarkano līniju platums ir 27m, kuras apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Detālplānojuma teritorijas rietumu robeža robežojas ar Vēju ielu. Ielai ir asfalta segums, gājējiem paredzēta ietve nav izbūvēta.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Vēju iela ir Vietējās nozīmes dzīvojamā iela, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās. Sarkano līniju platums Vēju ielai ir 12m.



Vēju iela.



Asaru prospekts.

#### **1.4.5. Esošā inženierapgāde.**

Asaru prospektā kvartāla robežās ir izbūvēti sadzīves kanalizācijas un lietus kanalizācijas tīkli, elektronisko sakaru tīkli un elektrotīkli. Ielas apgaismojums ielas labajā pusē.

Vēju ielā kvartāla robežās ir izbūvēti kanalizācijas un lietus kanalizācijas tīkli, Nacionālā rehabilitācijas centram „Vaivari” piederošais ūdensvads. Ielu apgaismojums ielas labajā pusē.

Tuvākais vidēja spiediena gāzes vads atrodas apmēram 50m attālumā no detālplānojuma teritorijas – Asaru prospektā un apmēram 100m attālumā - Kāpu ielas un Vēju ielas krustojumā.

#### **1.4.6. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.**

<b>Nekustamā īpašuma apgrūtinājums</b>	<b>apgrūtinājuma kods</b>	<b>Asaru prospekts 57</b>	<b>Asaru prospekts 59</b>	<b>Vēju iela 7</b>
<b>Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas</b>				
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5km ierobežotas saimnieciskās darbības zona	11010300	+	+	+
Pilsētņēmniecības pieminekļu teritorijas aizsargjosla	14010102	+	+	+
<b>Ekspluatācijas aizsargjoslas</b>				
Aizsargjosla gar ielu – sarkanā līnija	12030100	+		+
Aizsargjosla gar ūdensvadu	12010101		+	
Aizsargjoslas teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadu	12010300	+	+	+
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku	12011000		+	
Aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	12010400		+	+

### **1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA PAMATOJUMS.**

Jūrmalas apbūves raksturu nosaka virkne faktoru - vēsturiskā pilsētas veidošanās un pilsētņēmniecības tendences, valsts varas maiņas un nekustamā īpašuma tirgus. Teritorijas plānojuma ietvaros ir veikts piemērotāko mājokļu tipu izvērtējums Jūrmalas pilsētai - savrupmājas, mazstāvu apbūve vai daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. Iedzīvotāju vajadzības un vēlmes ir ļoti dažādas, tāpēc nav nosakāms viens piemērotākais mājokļa tips. Pilsētā ir jābūt dažādiem mājokļu piedāvājumiem. Svarīgākais akcents un uzmanība ir pievēršama apbūves izvietojumam, jo labu dzīves vidi nodrošina piemērotu un savstarpēji nekonzfliktējoši dzīves veidu līdzāspastāvēšana.

Līdz šim Jūrmalas pilsētā ir negatīva pieredze attiecībā uz mazstāvu ēku apbūvi, bet tas vairāk ir formas, nevis funkcijas dēļ. Mazstāvu ēkas ir iespējams iekļaut pilsētas vidē, tās var būt pat piemērots apbūves tips Jūrmalai, bet vairāk uzmanības jāpievērš to vizuālajam veidolam un novietojumam, tādejādi apmierinot piedāvājumu arī pēc komforta ekonomiskās klases dzīvokļiem, kādu šobrīd Jūrmalā joprojām trūkst. Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas ir pārejas forma starp savrupmāju un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves veidu un dzīves vidi. Kopumā homogēnas mazstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijas nav raksturīgākais apbūves veids Jūrmalā un esošajā plānā tādu ir salīdzinoši nedaudz, bet ir izvērtētas iespējas atsevišķās pilsētas daļās, galvenokārt jauktas dzīvojamās apbūves teritorijās, šādu apbūves tipu atļaut, tādejādi veidojot pievilcīgu, jauktu pilsētas vidi, bet nodalot to no savrupmāju apbūves teritorijām.

Uzskatām, ka Vaivari nepelnīti aizmirsta kūrorta zona. Vienīgais, kas šo Jūrmalas teritorijas daļu veido daudz maz aktīvu ir Nacionālais Rehabilitācijas Centrs „Vaivari”, kas piedāvā plašu ārstniecības pakalpojumu klāstu. Vaivaros uz doto brīdi nav pietiekams sociālu un/vai komerciālu infrastruktūras objektu ar plašu piedāvājumu vietējiem iedzīvotājiem un pilsētas viesiem, lai gan teritorija no sasniedzamības viedokļa ir ļoti interesanta- netālu atrodas dzelzceļa stacija „Vaivari”, ir laba autobusu satiksme, kas nodrošina ērtu satiksmi starp Jūrmalas dažādiem rajoniem, kā arī ir salīdzinoši ērta starppilsētu autobusu satiksme.

No apbūves viedokļa Asaru prospekta un Vēju ielas stūris nav attīstīts un vizuāli rada nepabeigtības iespaidu, pie tam samērā lielā neapbūvētā platība vairāk izceļ NRC „Vaivari” lielo un augsto apjomu. Teritorijas turpmāko attīstību nosaka arī tas, ka blakus teritorijā, Asaru prospekta 53, notiek mazstāvu daudzdzīvokļu mājas būvniecība.

Kvartāla daļa, kur atrodas detālplānojuma teritorija, ir pilsētībūvnieciski nenoslogota, esošā vieta telpiski nav aizpildīta. Tā kā šobrīd teritorija ir fiziski un morāli degradēta, tā ir piemērota jaunas daudzfunkcionālas apbūves izvietojumam, tādējādi pilnveidojot Asaru prospekta arhitektoniski telpiskā kompozīciju. Daudzfunkcionālā apbūve, ļautu šai teritorijai attīstīties kā Vaivara rajona aktīvai zonai, sniedzot daudzveidīgus pakalpojumus apkārtējiem iedzīvotājiem, kā arī radot jaunu dzīvojamo telpu jaunām ģimenēm.

Plānotā mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve plānotajās zemes vienībās Asaru prospektā 57 un Asaru prospekta 59 neradīs kontrastu starp blakus esošo apbūvi, bet gan radīs pāreju no savrupmāju apbūves uz esošo daudzstāvu sabiedrisko apbūvi Asaru prospekta 61.

Plānotās komercapbūves zemes vienībās Vēju ielā 7 un Vēju ielā 9 plānotais ēku augstums ir noteikts 12m, kas atbilst arī savrupmāju augstumam, tādējādi radot pāreju no augstākas apbūves pie Asaru prospekta uz zemāku apbūvi pie Kāpu ielas, neradot kontrastu starp plāno apbūvi un esošo savrupmāju apbūvi kvartālā.

Savukārt daudzfunkcionāla apbūve nodrošinātu arī efektīvu pilsētas inženierkomunikāciju izmantošanu un attīstību, kā arī kalpos par bufera zona, trokšņu slāpēšanai ko veido auto plūsma pa pilsētas galveno maģistrālo ielu Asaru prospekts, esošajai savrupmāju apbūvei.



Skats no detālplānojuma teritorijas uz NRC „Vaivari” kompleksu.

## 1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

### 1.6.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija atrodas jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J).

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.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot	<b>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</b> 1) viesnīcas ēka: - viesu nams;	Detālplānojuma risinājums paredz izdalīt divas jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas - <b>J1 un J2</b> . Šādu teritorijas sadalījumu ir noteikusi

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
<p>būves, ir:</p>	<p>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 stends;                      - 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;                      8) restorāns, kafejnīca, bārs u.c.                      ēdināšanas uzņēmums:                      - vasaras tipa kafejnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;                      9) azartspēļu ēka.  <b>(2) Sabiedriskā iestāde:</b>                      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.  <b>(3). Dzīvojamā māja:</b>                      1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);                      2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);                      3) savrupmāja;                      4) vasarnīca;                      5) privāts mājas bērnudārzs, kā palīgizmantošana.</p>	<p>teritoriju šķērsojošā Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjosla. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nepieļauj mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecību šajā aizsargjoslā.                      Līdz ar to <b>jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija - J1</b> paredz darījumu un sabiedrisku objektu attīstību, izslēdzot mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecību, bet <b>jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā - J2</b> ir atļauta mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecība, pieļaujot arī teritorijā attīstīt darījumu un sabiedrisko apbūvi.</p>

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
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.	
Zemesgabalu veidošana:	Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karti „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumiem” minimālā zemesgabalu platība ir 1500kv.m. Apvienojot zemesgabalus, nedrīkst slēgt esošos pilsētas ceļus, ielas, laukumus, piebrauktuves, kā arī apvienošanas rezultātā kopējā zemesgabala platība nedrīkst pārsniegt 4 minimālo zemesgabalu platību savrupmāju būvniecībai saskaņā ar plānu “Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi”.	Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalu robežu pārkārtošanu, sadalīšanu un apvienošanu. Plānoto zemesgabalu platības nepārsniedz , apbūves noteikumos noteikto, 4 minimālo zemesgabalu platības (1500x4=6000kv.m.) Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma un apbūves noteikumi pieļauj zemes vienības platību precizēšanu 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.
Apbūves blīvums:	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai - 30%; Rindu māju apbūvei - 30%; Savrupmāju apbūvei -20%. Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminēklā un aizsargjoslas teritorijā visiem apbūves veidiem apbūves blīvumu nosaka atbilstoši plānam „Jūrmalas zemesgabalu veidošanas noteikumi”. Saskaņā ar zemesgabalu veidošanas noteikumiem maksimālais apbūves blīvums ir 20%.	Prasības ievērotas.
Apbūves intensitāte	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 90%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 115%; Rindu māju apbūvei apbūves blīvums - 75%; Savrupmāju apbūvei -55%.	Prasības ievērotas.
Maksimālais stāvu skaits:	Darījumu, atpūtas un sabiedriskā rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 4 stāvi , ieskaitot jumta stāvu. Rindu māju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu	Prasības ievērotas.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	vai jumta izbūvi (3 stāvi) Savrupmāju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.	
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai- 30%; Rindu māju apbūvei - 30%; Savrupmāju apbūvei -50%.	Prasības ievērotas.

### 1.6.2. Zemesgabalu veidošana.

Lai nodrošinātu vienotu īpašuma apsaimniekošanu un radītu veiksmīgus priekšnoteikumus optimālai apbūves izvietojumam, detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalu sadalīšanu, apvienošanu un robežu pārkārtošanu, paredzot no trim zemes vienībām izveidot četras zemes vienības.

Risinājums paredz zemesgabalu sadalīšanu:

- Jūrmala, Asaru prospektā 57 (kadastra Nr.13000171809) sadalīšanu četrās zemes vienībās – 2144kv.m., 1538kv.m., 22kv.m. un 420kv.m.;
- Jūrmalā, Asaru prospekts 59 (kadastra Nr.13000171808) sadalīšanu četrās zemes vienībās – 1675kv.m., 359kv.m., 3703kv.m. un 4075kv.m.;
- Jūrmalā, Vēju ielā 7 (kadastra Nr.1300171809) sadalīšanu divās zemes vienībās – 1553kv.m. un 1503kv.m.

No iegūtām zemes vienībām tiek izveidoti četri apbūvei paredzēti zemesgabali:

Nr.plānā	Plānotā adrese	Platības no esošajam zemes vienībām	Platība
1.	Asaru prospekts 57	13000171809-2144kv.m. 13000171808-1675kv.m.	3819kv.m.
2.	Asaru prospekts 59	13000171809-1538kv.m. 13000171808-3598kv.m.	5136kv.m.
3.	Vēju iela 7	13000171809-22kv.m. 13000171808-3730kv.m. 13000171817-1553kv.m.	5305kv.m.
4.	Vēju iela 9	13000171809-420kv.m. 13000171808-4075kv.m. 13000171817-1503kv.m.	5998kv.m.
		kopā	20258kv.m.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas, saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem, Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu „Par zemesgabalu sadalīšanu, apvienošanu, robežu pārkārtošanu un adrešu piešķiršanu”.

Izstrādājot Zemes ierīcības projektu pieļaujama turpmāka zemesgabalu sadalīšana, apvienošana vai robežu pārkārtošana, ciktāl tas nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un, ja tiek nodrošināta piekļūšana no ielas vai satiksmes joslas.



### **1.6.3. Apbūves nosacījumi.**

Zemes vienību plānotā apvienošana un robežu pārkārtošana un sadalīšana nosaka apbūves raksturu, veidojot četras telpiski un arhitektoniski vienotas teritorijas, tomēr katru ar autonomu piekļūšanu. Katrā no četrām apbūves teritorijām paredzēti piebraucamie ceļi pie ēkām, īslaicīgas izmantošanas virszemes stāvlaukumi, pazemes autostāvvietas, kā arī labiekārtoti un apzaļumoti pagalmi.

Apbūves izvietojumu zemesgabalos nosaka noteiktās būvlandes gar Asaru prospektu un Vēju ielu, kā noteiktā apbūves līnija no zemesgabalu robežām.

Apbūves augstumu nosaka teritorijas plānojums un teritoriju sadalošā – Pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjosla. Augstāka apbūve ar lielāku stāvu skaitu koncentrēta pie Asaru prospekta, bet plānotā apbūve virzienā uz Kāpu ielas pusi savu augstumu un stāvu skaitu samazina.

Detālplānojuma risinājumā nav norādītas apbūves izvietojuma vietas, tās nosakāmas pie apjomu projektēšanas.

Ēku izvietojums zemesgabalos jābalsta uz ainaviski brīvu izvietojumu, tā, lai tiktu maksimāli saglabāti teritorijā augošie, vērtīgie koki un koku grupas, izvērtējot katra zemesgabala ainavas īpatnības, tādējādi ļaujot brīvās teritorijas izmantot atpūtai, rotaļām un citām aktivitātēm.

Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie ēku apjomu projektēšanas. Ieteicams veidot vizuāli dalītus arhitektoniskus apjomus, kas ļautu apbūvei iekļauties kopējā apbūves ainavā. Lai maksimāli izmantotu zemesgabala brīvo teritoriju zaļajai zonai, autostāvvietas tiek ieteikts izvietot zem ēkas pagrabstāvā.

Detālplānojuma risinājumā tiek veidota jauna pilsētas dzīvojamā telpa, kas būs pieejama pēc iespējas lielākam cilvēku lokam. Jaunai apbūvei ir jāveido jauna ainava, kurā harmoniski saplūst dabiskie un mākslīgie elementi, radot attiecīgās vietas identitāti.

Uz detālplānojuma risinājumā noteikto apbūves teritoriju - **jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija (J1)** attiecināmi ir Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1.punkts, kas nosaka, ka jauncelāmo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

Detālplānojuma izstrādes laikā ir veikta kvartāla starp Asaru prospekta, Vēju ielu, Kāpu ielu un Gaidas ielu un kvartālam pieguļošo zemesgabalu Asaru prospekts 61 vidējā apbūves apjoma analīze. Apjomu analīzē iekļauto zemesgabalu vidējais būvju apjoms ir 3866kub.m.(veiktā apjomu analīze ir informatīva). Apbūves izvietojums, apjomi un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs. To iespaido dažādu arhitektūras stilu iezīmes un esošās apbūves funkcijas, līdz ar to uzskatām, ka apjomu analīze ir veicama jau pie konkrētas apbūves projektēšanas, izvērtējot jauno apjomu iekļaušanos kvartāla un kvartālam pieguļošo zemesgabalu arhitektoniskajā ainavā.

### **1.6.4. Piekļūšana.**

Saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu - „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, plānotām zemes vienībām tiek risinātas pieslēguma vietas pilsētas ielām. Plānotai zemes vienībai Nr.1 (Asaru prospekts 57) piebrauktuve tiek plānota no Asaru prospekta, pārējām zemes vienībām no Vēju ielas. Iebrauktuves zemesgabalos precīzē tehniskā projekta stadijā.

Visās apbūves teritorijās ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un darījumu objektiem, un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās; 2 joslu piebrauktuves dzīvojamo ēku grupām; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm; pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu brīvu piekļuvi.

Veicot ielas un laukumu izbūvi, jāievēro 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).

Veicot Vēju ielas rekonstrukciju ir jāparedz gājēju celiņu izbūvi, kas piemērotas cilvēkiem ar kustības traucējumiem. Tā pat Vēju ielas sarkanajās līnijās ir pieļaujama autostāvvietu izvietošana. Autostāvvietas izvietojamas tā, lai netiktu traucēta autotransporta kustība Vēju ielā.

#### **1.6.6. Teritorijas labiekārtojums.**

Teritorijai 2012.gada novembrī tika sniegts atzinums par teritorijā esošajām augu un biotopu sugām (atzinumu sk. Citi dokumenti). Atzinumu sniedza vides eksperte Egīta Grolle. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu un biotopu sugas, līdz ar to, plānotās darbības teritorijas attīstībai (būvniecība) neradīs kaitējumu dabas videi.

Nozīmīgākā vērtība detālplānojuma teritorijā ir atsevišķās vecās priedes, augošie ozoli un atsevišķās melnalkšņu grupas. Veicot teritorijas attīstību maksimāli ir jāsauglabā augošie, vērtīgie koki un koku grupas.

Publiskās ārtelpas galvenie elementi ir ielas, laukumi un apstādījumu teritorijas, kas veido pilsētas pamatstruktūru. Koki ir svarīga pilsētas sastāvdaļa, tā ir pilsētas vērtība, kā arī pilsētas ainavas struktūras pamatelements. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir jācenšas saglabāt un vairoto esošās veģetācijas klātbūtni.

Jauno koku stādījumiem ieteicams izmantot vietējās sugas, tādējādi nodrošinot to ātru integrēšanos. Gar ceļiem stādāmas *Tilia x europea* (Holandes liepas) un *Tilia platyphyllos* (platlapu liepas). Teritorijas iekšējās zonās ieteicams stādīt *Betula pendula* (parastie bērzi), *Malus domestica* (mājas ābeles), *Padus avium* (parastās ievas), *Syringa (ceriņi)* un *Acer platanoides* (parastās kļavas).

Dzīvojamai zonai jāparedz labiekārtoti iekšpagalmi. Rekreācijas zonās jāparedz atpūtas vietas, bērnu rotaļu laukumi dažādu vecumu bērnu grupām un pastaigu celiņi. Te izveidojami arī zāliena laukumi, ko var izmantot gan rotaļām gan mierīgai atpūtai pie dabas.

Bērnu rotaļu laukumi izvietojami pietiekami izsauļotās teritorijas daļās, pēc iespējas tālāk no intensīvās satiksmes. Bērnu laukumi aprīkojami ar projekta ietvaros izstrādātiem rotaļu elementiem, soliņiem, atkritumu urnām, gaismas ķermeņiem u.c. Tipveida mazās arhitektūras formas var papildināt ar pieskaņotiem īpaši konkrētam pagalmam veidotiem elementiem, piedodot katram pagalmam individualitāti.

Atpūtas vietas jāaprīko ar soliņiem, atkritumu urnām un citiem labiekārtojuma elementiem. To dizainiskais risinājums izstrādājams tehniskā projekta ietvaros. Risinājumiem jāsaucas ar blakus esošo zemesgabalu risinājumiem.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojumu ir jāparedz apzaļumotas teritorijas izvietošana pret detālplānojuma teritorijai pieguļošo savrupmāju apbūvi.

Ēku novietnes skiču stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku ciršanas komisijā. Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006 Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

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

#### **1.6.7. Sociālās infrastruktūras aprēķins.**

Saskaņā ar Latvijas banka datiem, pēc māsaimniecību budžeta apsekojuma rezultātiem 2005.gadā vidējais māsaimniecības lielums Latvijā bija 2.55 cilvēki. Līdz ar to aprēķinos tiek pieņemts 2,5 iedzīvotāji uz vienu

mājsaimniecību dzīvokli. Aprēķinātais plānotais iedzīvotāju skaits detālplānojuma teritorijā varētu sasniegt apm. 275 iedzīvotājus..

*Sociālās infrastruktūras aprēķins.*

<b>Nepieciešamais sociālās infrastruktūras objektu lielums:</b>	<b>Kv.m. uz iedzīvotājiem 275</b>	<b>Nodrošinājums</b>
1. Minimālais apzaļumojums 5000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	1375	tiek nodrošināts
2. Saimniecības zonas 300m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	83	platība rezervēta, projektējamas tehniskajā projektā
3. Bērnu rotaļu laukumi 350- 700m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	96-193	platība rezervēta, projektējamas tehniskajā projektā
4. Sporta laukumi 1000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	275	platība rezervēta, projektējamas tehniskajā projektā
5. Pamatskola 100 vietas uz 1000 iedzīvotājiem	28	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jaunas skolas būvniecībai.
6. Bērnu dārzi 1 vietas uz 15 iedzīvotājiem	18	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jauna bērnu dārza būvniecībai.
7. Veselības aprūpe 280 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	77	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.
8. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	28-33	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.
9. Sporta zāles 60- 80 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem (viena 540 m <sup>2</sup> sporta zāle uz 2000- 5000 iedzīvotāju)	17-22	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.

No sociālās infrastruktūras aprēķina secināms, ka detālplānojuma teritorijā, ja tiek realizēta apbūve visā teritorijā, nav nepieciešami lieli sociālās infrastruktūras objekti.

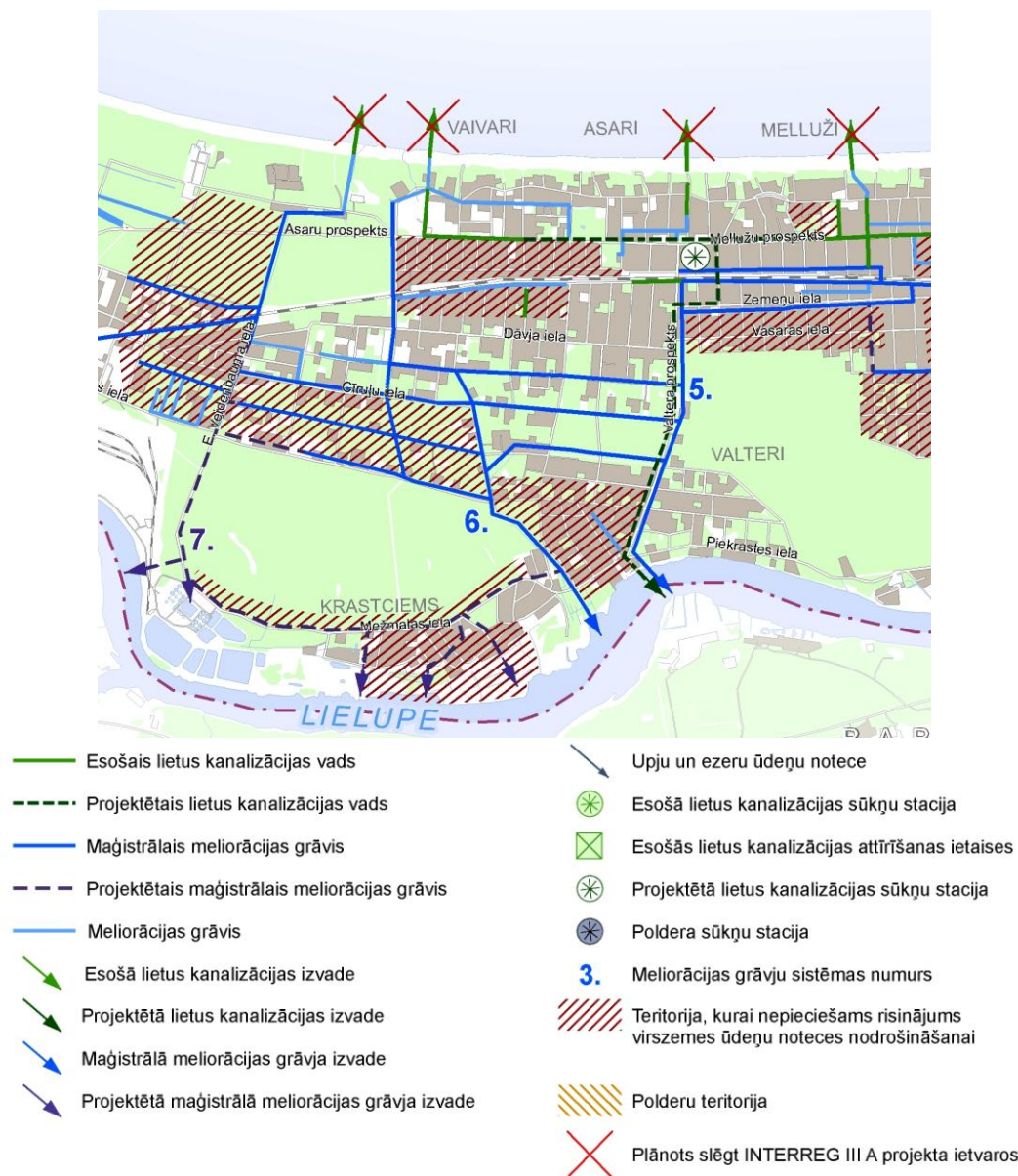
## **1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.**

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājumi teritorijā precizējami turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās".

Inženierkomunikācijas izvieto ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros. Ja komunikācijas plānots izvietot ārpus ielu sarkanajām līnijām, tad to novietnes saskaņojamas ar attiecīgās zemes īpašnieku.

### ***1.7.1. Lietus ūdeņu kanalizācija.***

Notekūdeņus no detālplānojuma teritorijas un no novadgrāvja jānovada uz lietus kanalizācijas kolektoru Asaru prospektā un Vēju ielā.



Virszemes ūdeņu noteces, meliorācijas un lietus kanalizācijas shēma, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.6.

Ir pieļaujama lietus ūdens kanalizācijas sistēmas pārplānošana, taču sistēma nedrīkst pasliktināt citu būvju un inženierkomunikāciju darbību un uzturēšanas apstākļus, nemainot ūdens režīmu citu īpašumu zemēs. Detālplānojuma teritorijā veicot ēku tehnisko projektēšanu ir jāparedz papildus risinājumi lietus ūdeņu savākšanai. Konstruktīvie risinājumi pamatojamai tehniskā projekta ietvaros. Pirms esošā grāvja pārņemšanas un objektu pieslēgšanas lietus kanalizācijas sistēmai ir jāsaņem SIA „Jūrmalas Ūdens” tehniskos noteikumus.

### 1.7.2. Elektroapgādes tīkli 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 elektro uzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojums jāparedz zaļumu joslās, vai ar tehnisko projektu citās ekonomiski izdevīgās vietās.

Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa 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.

Detālplānojuma risinājumā ir uzrādītas iespējamās transformatora apakšstacijas izvietojuma zona Vēju ielā. Transformatora apakšstacijas novietne precizējama izstrādājot tehnisko projektu.

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 attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, Vēju ielā no Asaru prospekta līdz Kāpu ielai uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus H=8m ar diožu (LED) gaismekļiem un iekārtām apgaismojuma līmeņa samazināšanai. Starp stabiem noguldīt kabeli AXPk-4x35kv.mm. Kabeli ievilkst caurulē.

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

### **1.7.3. Elektroniskie sakaru tīkli.**

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi nosaka paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai iekškvartālā līdz esošajai kabeļu kanalizācijas akai Asaru prospektā, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Lattelecom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem standartiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **1.7.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.**

Ūdensapgāde paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 2.kārtas risinājumiem, kuri paredz izbūvēt ūdensvadu pa Asaru prospektu. Teritorijas ūdensapgādi iespējams risināt arī izmantojot urbumus. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

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

Dzeramā ūdens patēriņš:

Dzīvojamās ēkās - (pieņemot 2,5 cilvēkus uz vienu mājsaimniecību ar kopējo platību 75m<sup>2</sup>) ūdens patēriņš diennaktī pieņemts 150l uz cilvēku.

Viesnīca, atpūtas iestāde vai ēka brīvdienų pavadīšanai. -

Zinot plānoto objektu platību ir pieņemts, ka uz iemītnieku (kas aizņem 35m<sup>2</sup> no objekta kopējās platības) ūdens patēriņa norma būs 200 l/d.



*Jūrmalas ūdensapgādes sistēmas attīstības shēma. Izkopējums no Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta, SIA Aqva – Brambis. Shēma Nr.6.*

Plānotās apbūves notekūdeņi novadāmi uz esošajam notekūdeņu komunikācijām Asaru prospektā un Vēju ielā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

### **1.7.5. Gāzes apgādes tīkli.**

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada, kurš atrodas Asaru prospekta sarkanajās līnijās, vai arī Kāpu ielas un Vēju ielas krustojumā. Pieslēguma vieta precizējama izstrādājot gāzes apgādes tehnisko projektu.

Detālplānojuma risinājumā Asaru prospekta un Vēju ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvada novietnei.

Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

### **1.7.6. Siltumapgādes tīkli.**

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem.

Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātājam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.