

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemesgabalam Jūrmalā,
Kaugurciema ielā 22A**

1.daļa. Paskaidrojuma raksts

IEVADS.

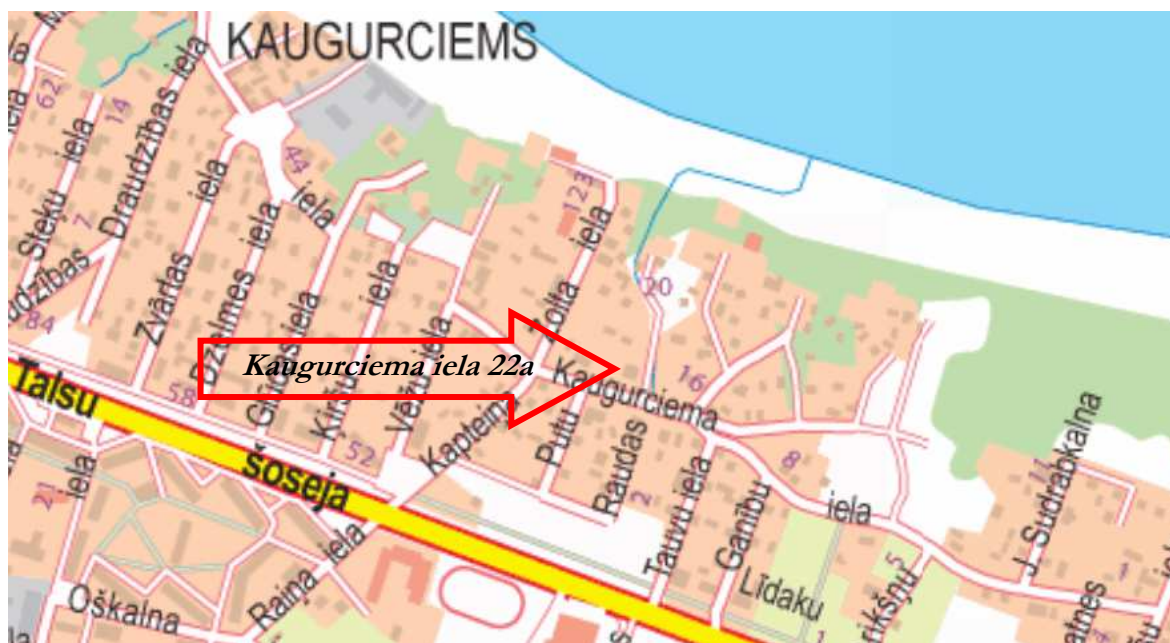
Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 17.septembra lēmumu Nr.507 (protokols Nr.16, 16.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciems 22a";
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra lēmumu Nr.637 (protokols Nr.19, 25.punkts) "Par darba uzdevuma precizēšanu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciems 22a";
- Zemesgabala Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22a īpašnieces Larisas Sorokotjagas 2012.gada 7.augusta iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar Nr.1.2-1/3012.;
- 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, Kaugurciema iela 22A (Kad.nr.1300 019 1807), zemesgabala platība 985 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Kaugurciema rajonā, teritorijā starp Kaugurciema ielu, Kapteiņa Zolta ielu.

Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada jūlijā 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.septembra Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/09).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- Latvijas Republikas 16.10.2012. MK noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”,
- Latvijas Republikas 03.11.2009. MK noteikumiem Nr.1269 "Adresācijas sistēmas noteikumi";
- 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,
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa,
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” ,
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija,
- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions,
- AS „Latvijas Gāze”,
- SIA “Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Gaismas”,
- SIA „Jūrmalas ūdens”,
- SIA „Jūrmalas siltums”

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2012.gada 28.septembrī, vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada 24.maijā 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”; „Zemes vienības atļautā izmantošana”; „Aizsargjoslas”; „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 izvērtēt zemes vienības apbūves iespējas, nosakot jaunas savrupmājas izvietojuma priekšlikumus, detalizējot teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), 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;
- plānoto apbūves zonu;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas Jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893, 1995.gada 27.jūlijā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam grozījumi līdz 2009.gadam ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija lēmumu un ir pieņemti Jūrmalas pilsētas domes Saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar 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.13 „Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi”, zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A 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 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.



Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Nolūki, kādos atļauts pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (**JK**), ir:

(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

- 1) atpūtas iestāde;
- 2) kultūras iestāde;
- 3) viesnīca;
- 4) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - kempings;
 - tūristu mītne;
 - ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
- 5) sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
- 6) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.

(2) Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca;

(3) Palīgizmantošana:

- 1) saimniecības ēka;
- 2) individuālā garāža;
- 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu);
- 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;
- 5) nojume;
- 6) apsardzes ēka;
- 7) publiskās tualetes ēka.

Atkarībā no zemesgabalu lieluma tiek pieļauti šādi maksimālie apbūves blīvuma un apbūves intensitātes lielumi, un tos nosaka detālplānojumā :

1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – maksimālais apbūves blīvums 20% un maksimālā apbūves intensitāte 60%.

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir līdz - 1201m² – maksimālais apbūves blīvums 20% un maksimālā apbūves intensitāte 55%.

Atkarībā no zemesgabala lieluma tiek prasītas šādas minimālās brīvās zaļās teritorijas, kurās jāsaglabā mežs un dabīgā zemsedze:

1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – nosaka detālplānojumā, bet ne mazāk kā 65%.

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir līdz - 1201m² – minimālā brīvā zaļā teritorija 65 %.

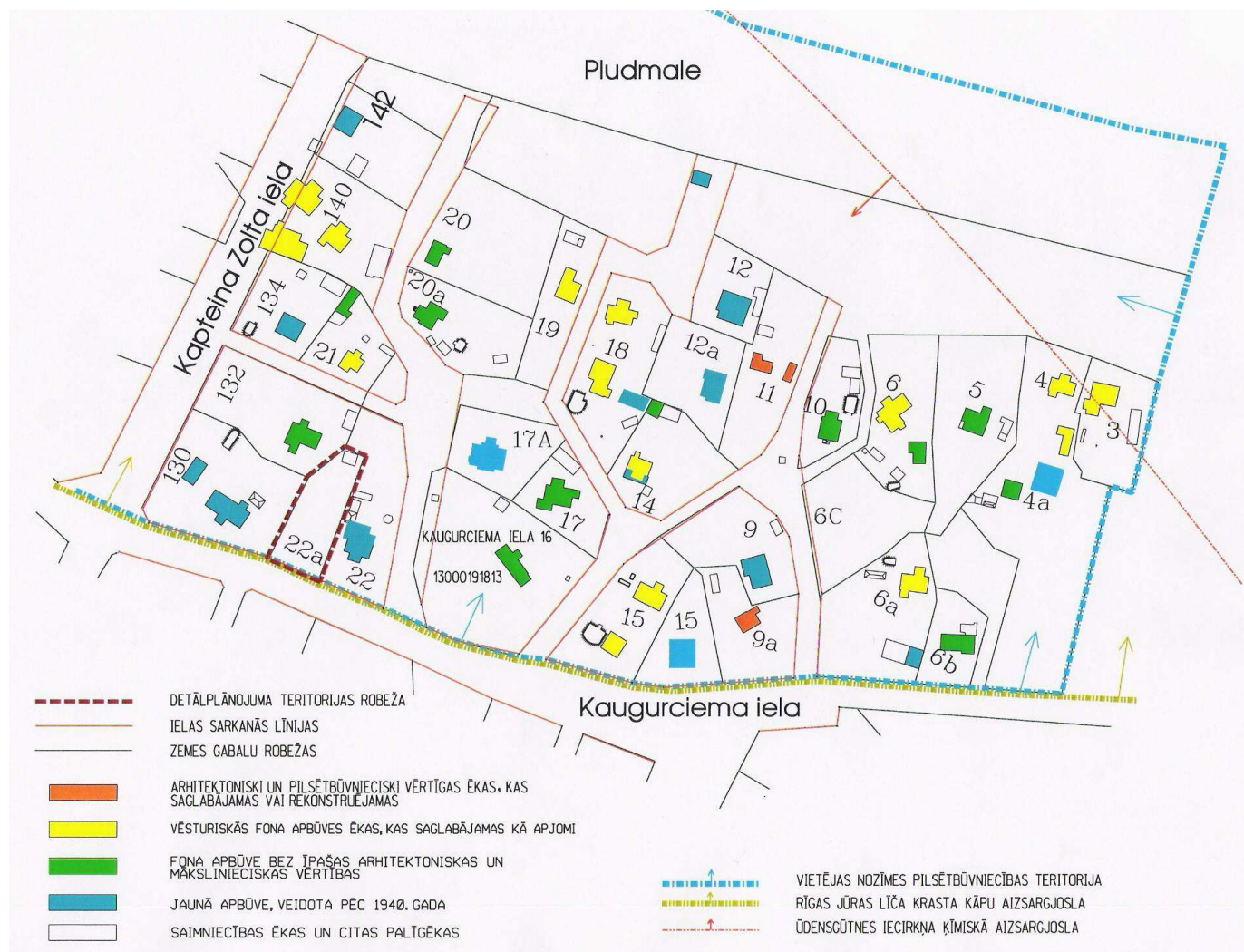
Maksimālais ēkas augstums un stāvu skaits Kaugurciemā:

10 m augstas ēkas ar 2 stāviem un jumta izbūvi;

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 „Detālplānojums, 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.



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.

Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Kaugurciems sācis veidoties 17.gs. uz Slokas muižas zemes. Slokas baznīcas revīzijas dokumentos 1784.gadā Kaugurciemā uzskaitīti 9 zvejnieki-zemnieki un 7 mazmājiņi. Ap 1824.gadu tajā sākuši apmesties arī atpūtnieki, galvenokārt no Kurzemes. Taču, tā kā citas peldvietas tuvāk Rīgai ātri vien izkonkurēja Kaugurciemu, Kaugurciema iedzīvotāji turpināja nodarboties ar zvejniecību. Kaugurciema plānojums ir tipisks senā zvejniekciema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, līkumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās un saimniecības ēkas – pagrabi, kūti, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Pēc otrā pasaules kara tika sadalīta un apbūvēta teritorija uz dienvidiem no vēsturiskā Kaugurciema (līdz Talsu šosejai), bet sākot ar 20.gs. 60.tajiem gadiem, uzbūvēts liels daudzstāvu dzīvojamo ēku rajons „Kauguri” bijušo Kaugurciema zvejnieku – zemnieku pļavu un ganību vietā, līdz pat bijušai Slokas pilsētai. Tādējādi tika izveidota vienota pilsētvides urbanizēta teritorija starp jūru un Lielupi.

Sodien Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamajiem rajoniem jūras piekrastē. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas. Vēsturiskās apbūves īpatsvars, salīdzinot ar 1995.gadā šajā teritorijā ir samazinājies, gan vēsturisko apbūvi nojaucot un izbūvējot jaunas ēkas, gan tai sabrūkot nepietiekamas apsaimniekošanas rezultātā. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums – un Kaugurciems nav izņēmums. Funkcionāli apbūvi Kaugurciemā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam Kaugurciemā raksturīgs ainaviski brīvs apbūves izvietojums, izmantojot esošā kāpu reljefa un brīvā ceļu un ielu plānojuma priekšrocības.

Šajā Jūrmalas daļā atrodas arī nekustamais īpašums Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22a.

Detālplānojuma ietvaros tika veikta apbūves analīze zemesgabaliem, kas atrodas Kaugurciema ielas jūras pusē starp Kapteiņa Zolta ielu un Kaugurciema ielas 16 zemesgabalu. Atbilstoši vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un veicot teritorijas apsekošanu dabā tika konstatēts ka šajā Kaugurciema daļā nav saglabājušās arhitektoniski un pilsētībūvnieciski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), dažas ēkas ir noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas (kas saglabājamās kā apjomi). Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada. Blakus detālplānojuma teritorijai (pie austrumu un rietumu robežas) atrodas jaunā apbūve. Arī Kaugurciema ielas pretējā pusē atrodas jauna ēka ar adresi Putu iela 6.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Ar Jūrmalas pilsētas domes 1997.gada 17.aprīļa lēmumu Nr.55 ir apstiprinātas zemes ierīcības - kadastrālo robežu sakārtošanas projekts teritorijai Jūrmalā, starp Kapteiņa Zolta un Kaugurciema ielām, Kapteiņa Zolta pieminekli un pludmali, saskaņā ar kuru tika izveidots zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciems 22a 985 kv.m platībā, paredzot atjaunot īpašuma tiesības vēsturiskā zemesgabala mantiniekiem. Šobrīd zemesgabala Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22a īpašniece ir Larisa Sorokotjaga. Zemesgabals nav apbūvēts.

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļa robežojas ar Kaugurciema ielu. Transporta piekļūšana pie īpašuma ir no Kaugurciema ielas.

Sarkanās līnijas apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Kaugurciema iela ir vietējas nozīmes iela. Dzīvojamās ielas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

☐ sasniedzamība:

- 30km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 35 minūšu laikā ar automašīnu,
- 38km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 45 minūšu laikā ar automašīnu,
- 300m attālums līdz pludmalei.

☐ novietojums – neliels attālums līdz Kauguru administratīvajam centram.

☐ piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 300m attālumā atrodas autobusu pieturvietā. 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 2km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Sloka”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTOFIKSĀCIJA



Kaugurciema iela, skats no Kapteiņa Zolta ielas



Esošā apbūve Kaugurciema ielā



Esošā dzīvojamā ēka Kapteiņa Zolta ielā 130- detālplānojuma teritorijas R daļā esošā jaunā apbūve



Esošā dzīvojamā ēka Kaugurciema ielā 22- detālplānojuma teritorijas A daļā esošā jaunā apbūve



Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas, skats uz austrumiem



Detālplānojuma teritorija, dienvidrietumu robeža



Ielas pretējā pusē esošā apbūve Kaugurciema ielā



Detālplānojuma teritorijas A robeža



Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas, skats uz rietumiem

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Apbūves kvartāla robežās ir izbūvēti sakaru, elektroapgādes, ielu apgaismojuma un gāzes apgādes tīkli.

Plānoto ēku ūdensapgāde un kanalizācija paredzēta saskaņā ar „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 2.kārtā plānotajām komunikācijām Kaugurciema ielā.

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,

Visa detālplānojuma teritorijas atrodas vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr.6086)teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

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

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar zemesgabala Kaugurciema ielā 22A nekustāmā īpašuma robežām, tādējādi neapgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A nosaka jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus un lietošanas mērķus.

Apbūves rādītāji zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A:

- Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums dzīvojamai mājai – 20%;
- Zemesgabala apbūves intensitāte dzīvojamām mājām – 55%;
- Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija dzīvojamām mājām – 65%;

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits *vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās*:

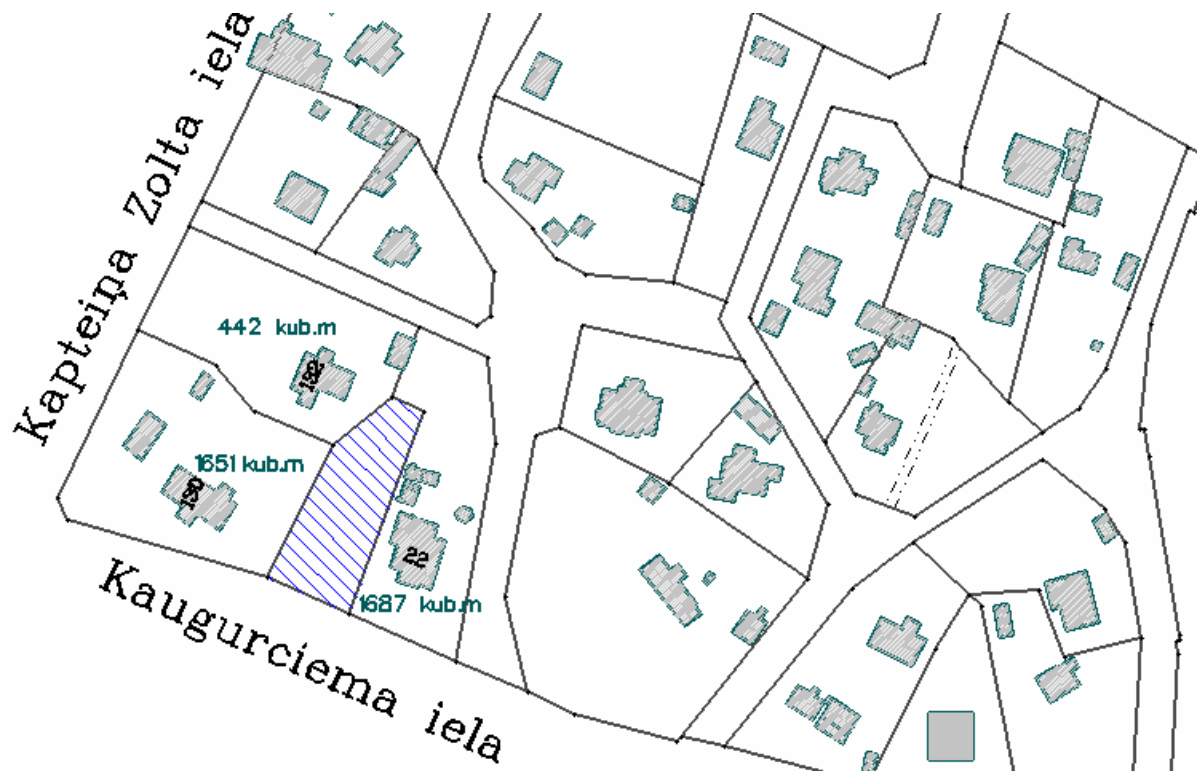
- 1) koka ēkā – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- 2) mūra ēkā – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Kaugurciema ielu - 4m attālumā no sarkanajām līnijām. Teritorijā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, kas jāievēro plānojot konkrētas apbūves izvietojumu.

Tā kā zemesgabals atrodas vietējas nozīmes pilsētбūvniecības pieminēklā teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku бūvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Kapteiņa Zolta ielu, Kaugurciema ielu un Kaugurciema ielas piebraucamajiem ceļiem.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka detālplānojuma teritorijas austrumu un rietumu pusē vēsturiskā apbūve nav saglabājusies. Ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Jauna apbūve atrodas Kaugurciema ielā 22, kuras būvapjoms ir 1687 kub.m, jaunās apbūves Kapteiņa Zolta ielā 130 apjoms ir 1651 kub.m, vēsturiskās fona apbūves, bez īpašas arhitektoniskās un mākslinieciskās vērtības Kapteiņa Zolta ielā 130 apjoms ir neliels - 442 kub.m. Vidējais būvapjoms apskatītajā teritorijā ir 1260 kub.m.

Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas jaunās apbūves vidējais būvapjoms ir 1669 kub.m, kā arī apbūves gabala nelielo platību, detālplānojuma teritorijas plānotais ēku maksimālais būvapjoms nepārsniegs Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktā noteikto apjoma palielinājumu.



Veicot detālplānojuma izstrādi 2012.gada 28.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. Detālplānojuma pielikumā skatīt biotopu izpētes materiālu.

Biotopu grupa, kurai sniegts atzinums: Ruderāli biotopi.

Pētāmā teritorija: Kaugurciems 22A, kadastra Nr.1300 019 1807, Jūrmalā. Apsektās teritorijas platība 985 m².

Teritorijas apsekojums: teritorija tika apsekota 2012.gada 28.septembrī, mākoņainā dienā. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot pētāmo teritoriju. Apsekošanas ilgums ~ 20 min.

Teritorijas statuss: pētāmais zemes gabals neietilpst īpaši aizsargājamā teritorijā.

Atzinuma pasūtītājs: Larisa Sorokotjaga, Nometņu 7-44, Jūrmala. Atzinums paredzēts detālplānojuma izstrādei, paredzot savrupmājas izbūvi.

Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.

Apsekotais zemes gabals atrodas Jūrmalas pilsētā, savrupmāju apbūves zonā.

Vides apraksts: Pētāmās teritorijas reljefs vairāk vai mazāk līdzens.

Biotopi un augu sugas: Visā zemes gabala platībā atrodas sastādītas ābeles, pēc Latvijas biotopu klasifikatora, atbilstot „Ābeļu dārzam” (I.6.1.). Zemsedzē dominē „Nitrofilas augstzāļu sabiedrības” (E.5.1.). Sastopama smiltāju ciesa *Calamagrostis epigeios*, parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, lielā nātre *Urtica dioica*, podagras gārša *Aegopodium podagraria* u.c.cilvēku saimnieciskās darbības skartās vietās augošas augu sugas.

Zemes gabala Z daļā atrodas neliela saimniecības ēka.

Apsaimniekošana: Teritoriju veido stādīts ābeļdārzs, kura apsaimniekošana jau kādu laiku pārtraukta.

Pieguļošā teritorija: zemes gabals robežojas ar savrupmāju apbūves platībām.

Īpaši aizsargājamas augu sugas: netika konstatētas.

Īpaši aizsargājamie biotopi: netika konstatēti.

Apdraudošie faktori: nav.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: nav.

Citas bioloģiskās vērtības: nav.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves rajonā. Teritoriju veido ruderāli, cilvēku veidoti un uzturēti biotopi. Netika konstatētas aizsargājamas augu sugas un biotopi, līdz ar to zemes gabala apbūve neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā.

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.

Atbilstoši Latvijas Republikas 03.11.2009. MK noteikumiem Nr.1269 "Adresācijas sistēmas noteikumi" 11.punktam, zemesgabalam Jūrmala, Kaugurciems 22a ir nosakāma adrese – **Jūrmala, Kaugurciema iela 22A.**

Ar Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2012.gada 23.novembra lēmumu Nr.82, zemes vienībai ir piešķirta adrese Jūrmala, Kaugurciema iela 22A.

Adreses maiņa 17.01.2013. ir reģistrēta Jūrmalas zemesgrāmatu nodaļā.

Transports.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Detālplānojuma teritorijai pieklūšana tiek nodrošināta no Kaugurciema ielas. Kapteiņa Zolta iela ir rajona nozīmes iela, pa kuru ir organizēta transporta kustība un tā arī ir galvenā gājēju izeja uz jūru Kauguros. Kaugurciema iela ir vietējas nozīmes iela. No Kaugurciema ielas uz jūras pusi ir saglabāties vēsturiskais ceļu tīkls, kur apvienota gan gājēju kustība uz pludmali, gan autotransporta kustība piebraukšanai pie nekustamajiem īpašumiem kāpu zonā. Tā kā Kaugurciems ir vietējas nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr. 6086), tad vēsturiski nozīmīgā plānojuma un ceļu struktūra ir viens no svarīgākajiem aizsargājamiem pilsētībūvnieciskajiem elementiem, kas veido pilsētībūvnieciskā pieminekļa arhitektonisko un ainavisko vērtību. Līdz ar to arī nav plānots veikt esošo piebraucamo ceļu paplašināšanu un/vai būtisku to rekonstrukciju.

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, normālprofiļi), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālplānojuma grafiskajā daļā norādīto piebrauktuvi atļauts precizēt ēkas tehniskajā projektā.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Kaugurciema 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 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 piekļušanu.

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. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē izstrādājot teritorijas apbūves projektu. 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, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skici projektu.

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. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 04.12.2012. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4.324, tehniskie noteikumi par ielu apgaismojumu nav nepieciešami, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēts plānot piegulošo ceļu apgaismojumu.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde Jūrmalā tiek realizēta saskaņā ar projektu „Jūrmalas pilsētas un Lapmežciema pagasta gāzes perspektīvās shēmas korekcija” (2001.g. izstrādāja projektēšanas birojs „Kārlis”). Esošo apbūvi plānots pievienot pie zemspiediena gāzes vada Kaugurciema ielā pēc tā izbūves šajā kvartāla daļā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei ielu sarkanajās līnijās, kā arī zemesgabala inženierapgādes koridora robežās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

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.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Centralizēta ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu”. 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”.

Pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli atrodas detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā – Kaugurciema un Putu ielas krustojumā.

Siltumapgāde.

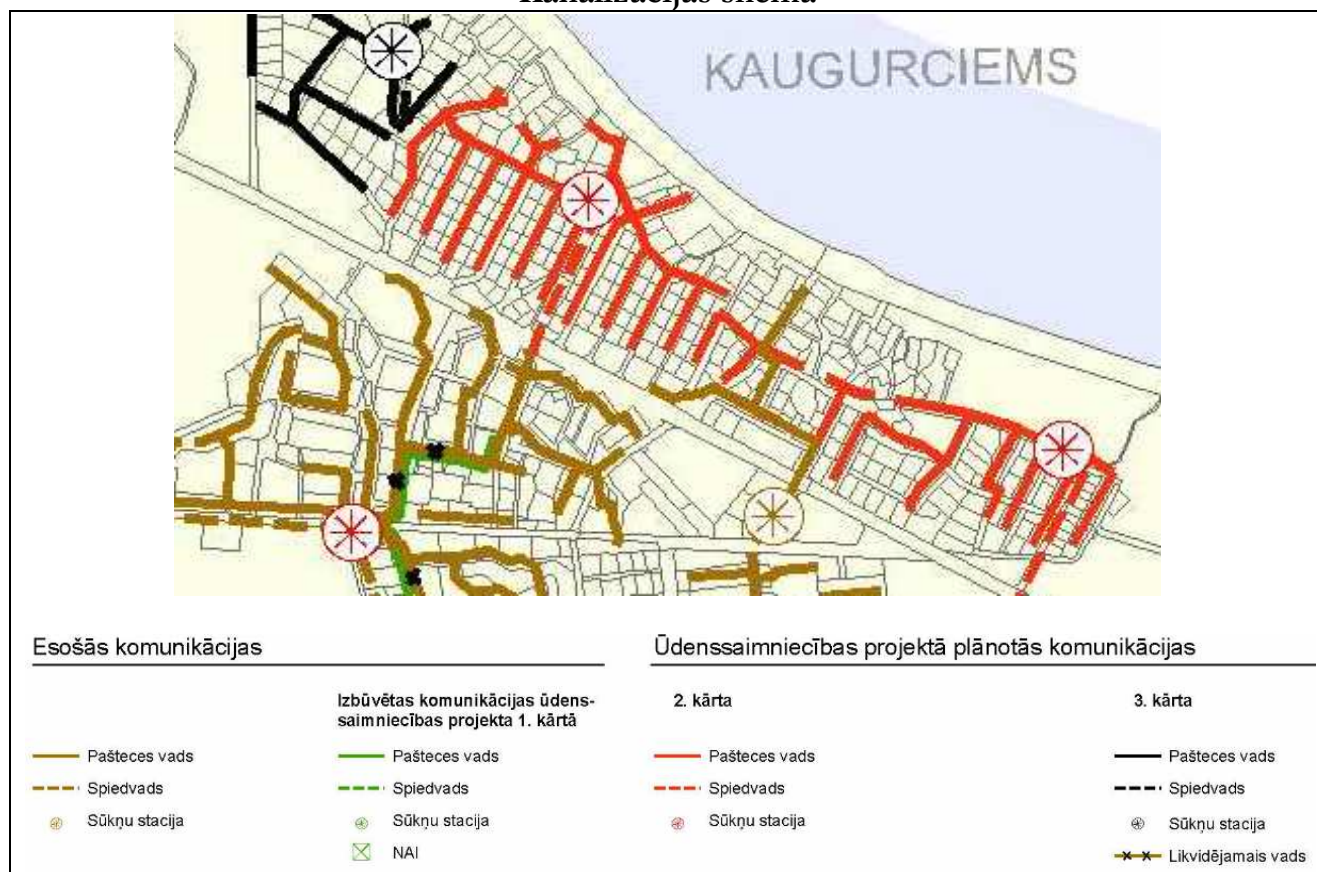
Zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciema ielā 22A atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides 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 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”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējama gāzes apkure.

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

Saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu

Kanalizācijas shēma



Ūdesapgādes shēma

