

# **DETĀLPLĀNOJUMS**

**Zemesgabalam Jūrmalā,  
Dzintaru prospektā 19A**

**1.dala. Paskaidrojuma raksts**

**IEVADS.**

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A (kadastra Nr.13000081112) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 21.jūlija lēmumu Nr.336 (protokols Nr.13, 29.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada 31.jūlija lēmuma Nr.612 „Par detālā plānojuma izstrādāšanu Jūrmalā, teritorijai starp Madonas ielu, pludmalī un esošo apbūvi Dzintaru prospektā” atzīšanu par spēku zaudējušu un par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica LR 06.10.2009. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. un 57.3.punkti.

Detālplānojuma nepieciešamību nosaka arī Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.9.5.punkts, kas nosaka, ka darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīt 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.

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, Dzintaru prospektā 19A ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Jūrmalas pilsētas domē tika izskatīta detālplānojuma pirmā redakcija, kas noteica, ka

Maksimālais apbūves blīvums ir 40%

Maksimālā intensitāte 250%.

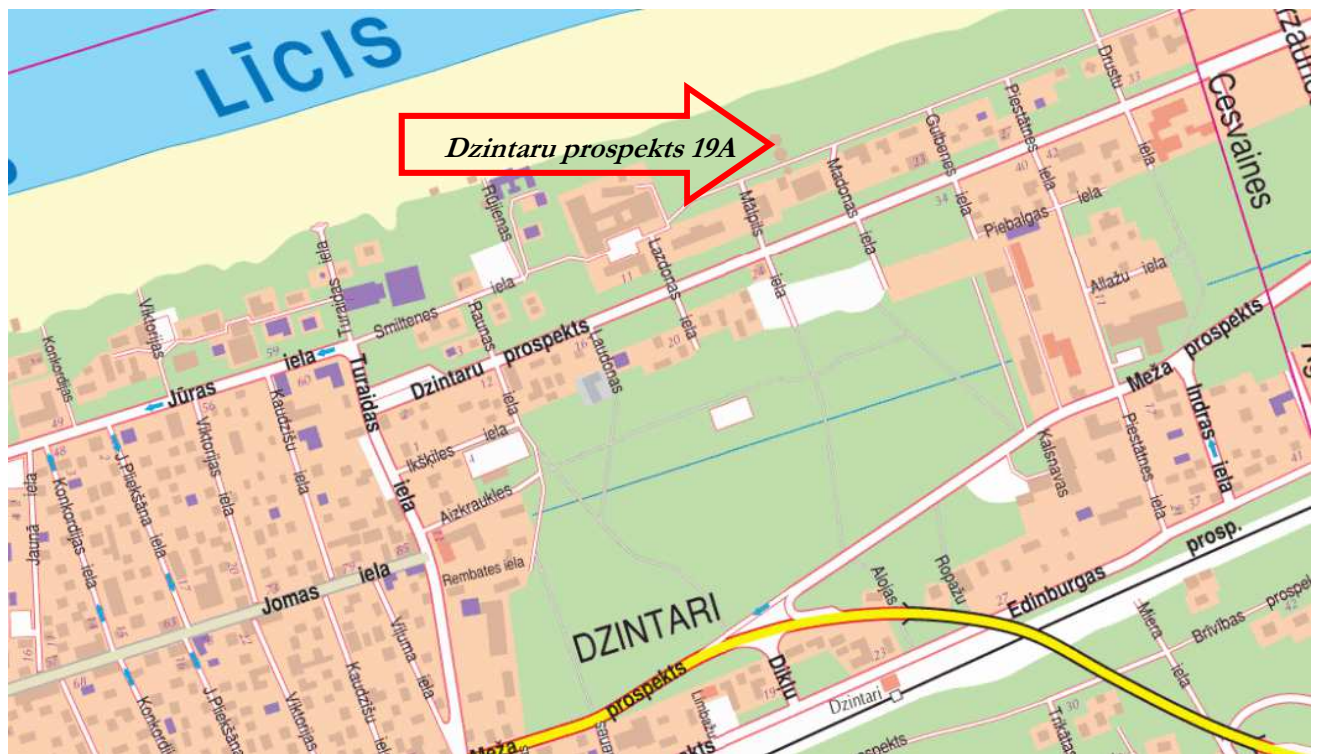
Mīnīmālā brīvā zaļā teritorija ir 25%;

Maksimālais ēkas stāvu skaits zemes vienības ziemeļu daļā 8 stāvi, bet dienvidu daļā – 2 stāvi.

2013.gada 21.februārī tika pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.57 „Par detālplānojuma projekta Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A precizēšanu”.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A (Kad.nr.1300 008 1112), zemesgabala platība 1882 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru rajonā, kvartālā starp Dzintaru prospektu, Mālpils ielu, Madonas ielu un kāpu meža teritoriju.



*Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.*

Detālplānojums izstrādāts uz 2011.gada oktobrī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Togeo”).

Detālplānojuma izstādes atkārtota uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 6.augusta Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/11).

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

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- LR MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”,
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem..

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

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 22.08.2011., Nr.11.1-10/16;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 24.08.2011., Nr.1.1-33/4124;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 24.08.2011., Nr.1.1-33/4132;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 13.09.2011., Nr.5-7/2785;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” 13.09.2011., Nr.4.3.1-632;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 12.08.2011., Nr.5.5-3/16319/239;

- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions, 19.08.2011., Nr.30R2A0-02.02/2183;
- AS „Latvijas Gāze”, 09.09.2011., Nr.27.4-2/2339;
- SIA “Lattelekom”, 26.08.2011., Nr.CS.10-2/2216/2264;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 16.08.2011., Nr.5/4-279;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 11.08.2011., Nr.1-3/15;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 02.09.2011., Nr.06/1783;
- VMD Rīgas reģionālās virsmežniecības Babītes mežniecība, 19.08.2011., Nr.1-4/171;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 23.08.2011., Nr.01-3.1/134.

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

- Sugu un biotopu eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 04.08.2012., eksperts Inese Silamiķe sert.Nr. 019);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2011.gada 24.oktobrī reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

### **Detālplānojuma sastāvs.**

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

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

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

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

**Pielikums** ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

### **Detālplānojuma izstrādes mērķis.**

Detālplānojuma projekta mērķis ir izstrādāt jaunbūves izvietojuma nosacījumus, nosakot plānotā darījumu un rekreācijas objekta rādītājus - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

### **Detālplānojuma uzdevums.**

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

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;

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

## TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu (2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19) zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A atrodas - „**Darījumu iestāžu teritorijā (D)**”, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā, Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē un valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsardzības zonā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas šķērso zemesgabala robežas, tādējādi daļēji apgrūtinot detālplānojuma teritoriju.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns tika 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 laikā plānošanas situāciju nosaka ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprinātais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (būvnoteikumi), saskaņā ar kuriem noteikta detālplānojuma izstrādāšana.

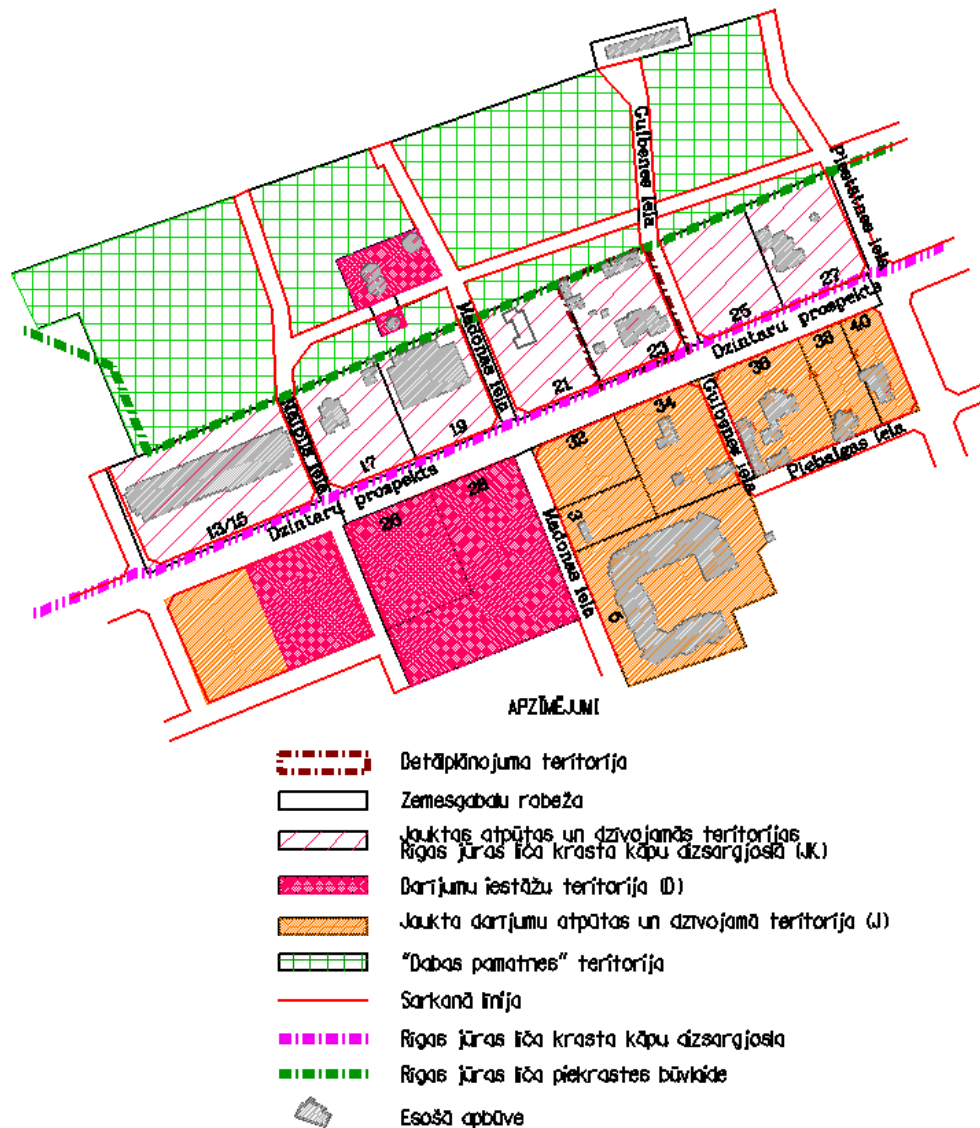
Detālplānojuma pirmās redakcijas izstrādes posmā, 2012.gada 11.oktobrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu”, un tika pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts). Saskaņā ar tiesiskās palāvības principu un minēto noteikumu 472.punktu, detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās, var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam, bet saskaņā ar 473.punktu, 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 jauno noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc jauno noteikumu spēkā stāšanās.

**Darījumu iestāžu teritorija (D)** nozīmē zemesgabalu, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma.

(Saistošie noteikumi Nr.19, 12.07.2007.)



Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes, kas paredzēta komerciāla rakstura darījumu iestāžu apbūvei (D), ir:

(1) **Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:**

**1) viesnīca:**

- viesu nams;

**2) motelis;**

**3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:**

- tūristu mītne;
- ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;

**4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:**

- tirdzniecības centrs;
- tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka;
- sadzīves pakalpojumu ēkas;
- apjums tirgus vai tirgus paviljoni;

- sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;
- degvielas uzpildes stacija;
- automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka;
- 5) banku iestāžu ēka;
- 6) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;
- 7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:
  - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;
- 8) azartspēļu ēka.

**(2) Sabiedriskā iestāde:**

- 1) pārvaldes iestāde;
- 2) kultūras iestāde;
- 3) reliģiska iestāde;
- 4) sporta ēka un būve.

**(3) Satiksmes un sakaru ēka:**

- 1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).

**(4) Palīgizmantošana:**

- 1) apsardzes ēka;
- 2) publiskās tualetes ēka.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi atļautajai izmantošanai nosaka šādus apbūves rādītāju parametrus:

- Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 40% un intensitāte atkarībā no stāvu skaita, bet nepārsniedzot 300% (7.9.3.).
- Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 25% (7.9.4.).
- Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits:
  - darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus (7.9.5.).
  - Sabiedriskai iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot piecus stāvus.

Atļautās izmantošanas nosacījumi ir ļoti plaši, bet ne visas minētās izmantošanas iederas konkrētajā situācijā un ir iespējamās. Tādēļ detālplānojuma viens no uzdevumiem ir izvēlēties iespējamās un attīstībai piemērotākās izmantošanas.

Analizējot noteiktos apbūves parametrus, redzams, ka tie pieļauj pietiekoši lielu būvapjomu atļautās izmantošanas īstenošanai, kas attīstītājam ir ļoti svarīgi, taču vienlaicīgi zemes vienības konfigurācijas un arī nelielās platības dēļ tos maksimāli izmantot nav iespējams. Tādēļ detālplānojumā jāveic to situācijas un būvapjomu analīze ar mērķi iegūt racionālāko risinājumu.

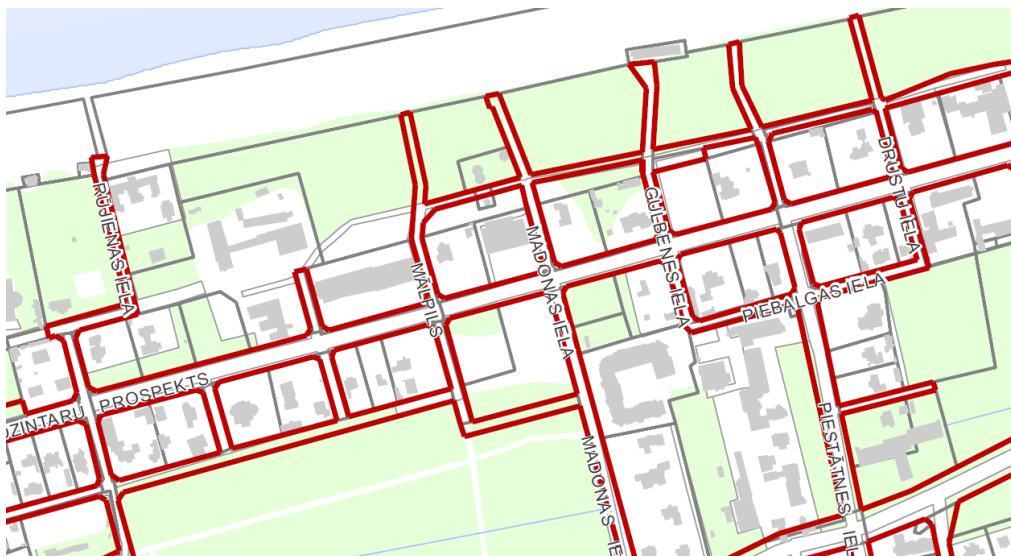
Ļoti būtisks plānošanas situācijai ir apstākļi, ka plānojamo zemes vienību aptver dabas pamatnes teritorijas bez esošas apbūves un apbūves tiesībām perspektīvā. Līdz ar to nav prognozējamas insolācijas un citas ar robežjošiem īpašumiem saistītas iespējamās problēmas.

**DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALAM JŪRMALĀ,  
DZINTARU PROSPEKTĀ 19A, kadastra nr. 1300 008 1112  
ĒKU APJOMU APRĒĶINS**



Detālplānojuma teritorijai piegulošo zemesgabalu vidējais ēku apjoms sasniedz 15614 m<sup>3</sup>  
Pieļaujama apjoma palielinājums vienai ēkai varētu sasniegt 20% = 3123 m<sup>3</sup>.

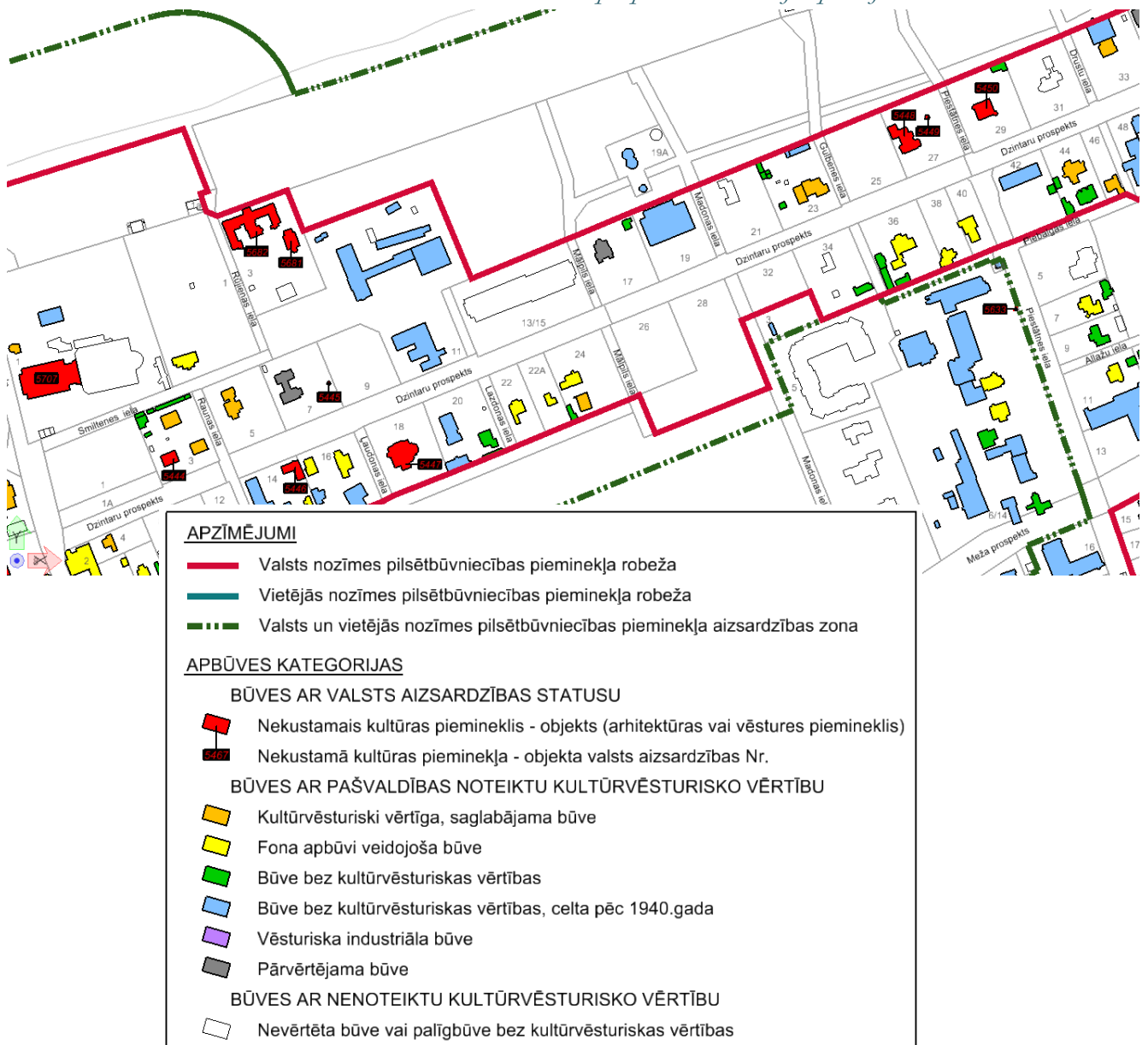
*Sarkano līniju plāns saskaņā ar 2012. gada 11. oktobra  
saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu*



Sarkano līniju detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.



*Apbūves izvērtējums saskaņā ar 2012. gada 11. oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu*



Saskaņā ar Teritorijas plānojumā noteikto būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņiem, ēkas Dzintaru prospektā 19A, kad.Nr.13000081112001 un kad.Nr.13000081112002 ir būves bez kultūrvēsturiskas vērtības, kas celtas pēc 1940.gada.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsēt būvniecības 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 Valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteni smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par

atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamajos rajonos un jaukta rakstura vasarnīcu un dažādu atpūtas iestāžu rajonos. Kā izteikti savrupmāju dzīvojamie rajoni ir izveidojušies Melluži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums.

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

Plānojamā teritorija (zemes vienība ar kadastra Nr. 1300 008 1112) ir netipiskas konfigurācijas. Tā atrodas Jūrmalas pilsētā Dzintaru prospekta jūras puses apbūves otrajā frontē. Austrumu pusē teritorija robežojas ar Madonas ielu. Dienvidu pusē zemes vienība robežojas ar asfaltētu gājēju celiņu, kas iet arī cauri tai un tiek izmantots arī kā velociņš. Šis celiņš zemes vienībai zemesgrāmatā ir noteikts kā apgrūtinājums (satiksmes servitūts 92m<sup>2</sup>). Pārējā daļā teritorija robežojas ar pilsētas valdījumā esošo dabas pamatnes teritoriju, kas tiek izmantota rekreācijai, kaut arī atbilstoša labiekārtojuma nav.

Kafejnīcas ēka gadsimta sākumā ugunsgrēkā izdega un netika atjaunota un nav arī nojaukta. Arī tualete ir avārijas stāvoklī un netiek ekspluatēta. Līdz ar to var secināt, ka zemes vienība pašlaik netiek izmantota, bet teritorija, daļā, kur atrodas būvju paliekas ir degradēta. Tiek izmantota tikai teritorijas daļa sarkanajās līnijās gājēju un velosipēdistu kustībai

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

### Dabas vides izvērtējums.

Detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

Plānojamās zemes vienības reljefu veido jūras krasta kāpas dienvidu nogāze ar augstuma atzīmēm zemes vienības robežās no 3m līdz 5m Baltijas augstumu sistēmā. Ap kafejnīcas bijušo kontūru ziemeļu daļā veidota lokveida atbalsta sieniņa.

Saskaņā ar SIA „Latvijas Mežu ierīcība” 2012.gada 29.marta vēstuli Nr.9/11 „Par meža inventarizāciju Dzintaru prospektā 19A, Jūrmalā,” zemes vienībā nav zemes lietojuma „mežs”. Uz zemesgabala ir būves un būvju pamati, Teritorijā ir atsevišķas priedes, četras no tām 300 gadus vecas, kā arī atsevišķas 75 gadu vecas kļavas. Kokaugu šķērslaukums ir mazāks par 1 m<sup>2</sup>. Atsevišķas priedes aug ļoti tuvu bijušās tualetes apjomam.

Detālplānojuma ietvaros tika veikta biotopu un augu sugu izpēte plašākā teritorijā, bet plānojamā zemes vienībā īpaši aizsargājami biotopi un augu sugas netika konstatētas, vienlaicīgi secinot, ka bioloģiski vecās, lielo apjomu priedes atzīstamas par bioloģiski un ainaviski izcili vērtīgām un ka turpmākajā apsaimniekošanā saglabājamās šīs priedes un dabiskais kāpu reljefs. Atzinumu par biotopiem skat. detālplānojuma pielikumā.

Eiropas Savienībā un Latvijā aizsargājami biotopi un sugu atradnes / dzīvotnes

Parastās purvmirtes audze

Melnalkšņu staigāņš

Pļavu biotops

Mežainās jūrmalas kāpas

Cits aizsargājams biotops

Dabisko mežu biotops

• Bioloģiski vecu priežu grupa

• Bioloģiski veci ozoli

Īpaši aizsargājama dabas teritorija

Aizsargājamā jūras teritorija

Mikroliegums

Esošais

Potenciālais



Detālplānojumā ir precizēta Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, izslēdzot no tās apbūves zemesgabalu. Arī jaunajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā zemesgabals Dzintaru prospektā 19A atrodas ārpus Rīgas jūras līča būvlaides, kā arī nav konstatētas bioloģiskai daudzveidībai nozīmīgi objekti un teritorijas.

*Apgrūtinājumi saskaņā ar 2012. gada 11. oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu*



VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS

Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla

lerobežotas saimnieciskās darbības josla

Krasta kāpu aizsargjosla

Jūras aizsargjosla

Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide

Vērtējot esošo situāciju no ainavas aspekta, atzīmējams, ka plānotā teritorija ir labi uztverama gājēju plūsmām uz pludmali no Madonas ielas, kā arī gājēju – velosipēdistu ceļiņa. No Mālpils ielas teritorija uztveras tikai no neliela tās posma, un šai uztverei nav „dziļuma dimensijas”. Apkārtējā dabas vide un apbūve rada zināmu telpisko izolētību, kas ir labs priekšnoteikums kvalitatīva mūsdienīga arhitektūras risinājuma iegūšanai perspektīvā, valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa 100 m aizsardzības zonas situācijā.

Plānojamā teritorija ir atklātā privātā telpa. Zemesgrāmatā ir reģistrēts apgrūtinājums, ka zemesgabals nav norobežojams.

Zemes vienība ir privātīpašums, kuru no visām pusēm ieskauj īpašumi, kas atrodas pašvaldības valdījumā.

Plānojamajai teritorijai tuvāko apkārtējo apbūvi pilsētībūvniecības pieminekļa robežās nevar uzskatīt par īpaši atbilstošu pieminekļa statusa mērķim, jo laika gaitā vēsturiskā vasarnīcu apbūve ir transformējusies par savrupmāju apbūvi vai nomainījusies ar vairākstāvu mūsdienīgas arhitektūras objektiem (Dzintaru prospekts 13/15, 19, un 32, 34). Tuvākais arhitektūras piemineklis Dzintaru prospektā 27 atrodas 350 m attālumā. Apbūves augstums atsevišķiem tuvākās apkārtnes objektiem sasniedz 7-10 stāvus.



TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Madonas iela, skats uz Dzintaru prospekta pusē



Madonas iela virzienā uz jūru



Jaunā apbūve Dzintaru prospektā,  
skats no Madonas ielas



Jaunā apbūve Dzintaru prospektā,  
skats no Dzintaru prospekta



Apbūve Dzintaru prospektā 19



Apbūve Dzintaru prospektā 19





Apbūve Dzintaru prospektā 13/15,  
Skats no Dzintaru prospekta



Blakus zemesgabalu apbūve- Dzintaru prospektā 19,  
Dzintaru prospektā 13/15



Skats uz Dzintaru prospekta pusi  
no detālplānojuma teritorijas



Izeja uz jūru no Madonas ielas



Detālplānojuma teritorija, esošā apbūve un atbalsta  
siena, gājēju un velociņš pie Dzintaru prospekta 19A



Detālplānojuma teritorija, esošā apbūve – tualetes ēka





Atbalsta siena un ēku pamati



Skats uz Dzintaru prospekta 13/15 apbūvi  
no detālplānojuma teritorijas



Esošā situācija un ainava no detālplānojuma teritorijas



Apartamentu ēka Dzintaru prospektā 13/15  
Skats no Mālpils ielas un veloceļa krustojuma



Skats uz detālplānojuma teritoriju  
un veloceļu no Mālpils ielas

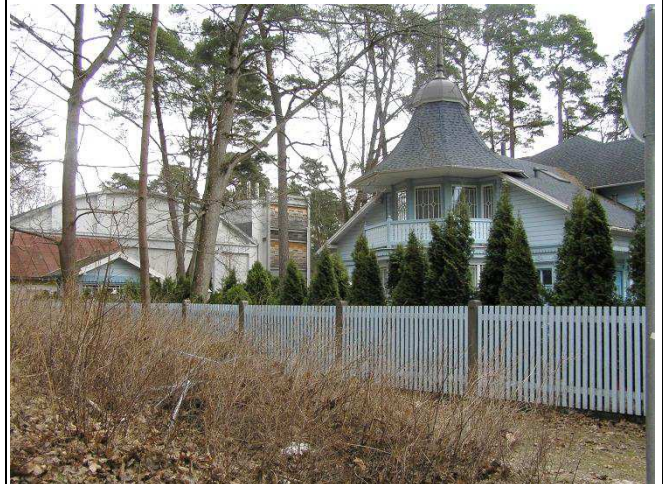


Skats uz detālplānojuma teritoriju  
un veloceļu no Mālpils ielas





Izeja uz jūru no Mālpils ielas

Dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 17  
Skats no Mālpils ielas un veloceļa krustojumaApartamentu ēka Dzintaru prospektā 13/15,  
Skats no Mālpils ielasĒka Dzintaru prospektā 11  
Skats no Mālpils ielas

### Atļauto izmantošanu analīze.

Atļautās izmantošanas iespējas **Darījumu iestāžu** teritorijā (D) ir ļoti plašas. Tās var sašaurināt par kritēriju izvēloties pilsētas un zemes īpašnieka intereses, kā arī konkrētās situācijas apsvērumus. Īpašnieka vēlme ir attīstīt zemes vienību pilsētas viesu uzņemšanai, neizslēdzot arī citas izmantošanas iespējas.

Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrisma, konferenču, veselības aprūpes un ar to

saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu nozarēs.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010-2030.gadam nospraustiem mērķiem Jūrmala 2030.gadā ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā. Lai to īstenotu, Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādēt piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras individuālās sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrisma, konferenču, veselības aprūpes un ar to saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības, sadzīves pakalpojumu nozarēs.

Arī vēsajos gadalaikos galvenais apmeklētāju piesaistes objekts ir jūras krasts, tādēļ pludmalei tuvākajās ielās ieteicams izvietot darījuma objektus.

Nozīmīgu nišu Jūrmalā ieņem arī darījumu tūrisms – konferenču un sanāksmju rīkošana un to dalībnieku izmitināšana. Turklāt šo tūrisma veidu mazāk ietekmē sezonālitate. Konferenču rīkošanas iespējas piedāvā vairākas viesnīcas un sanatorijas. Šī joma tiek uzskatīta par perspektīvu, ņemot vērā arī starptautiskās lidostas „Rīga” un galvaspilsētas tuvumu. Jūrmala ir vieta, kur „strādāt atpūšoties” – tā ir īpaši piemērota darījumu slēgšanai brīvā, nepiespiestā atmosfērā, darbu apvienojot ar atpūtu izklaides vai veselības uzlabošanas nolūkos. Kļūt par Austrumu un rietumu kontaktu veidošanas un tikšanās vietu Baltijas reģionā ir viens no Jūrmalas stratēģiskajiem mērķiem.

Kūrortpilsētas raksturu veido dabas resursi un kūrorta pakalpojumu sniedzēju puduri. Teritorijas plānojuma ietvaros veikts kūrorta resursu izvērtējums – gan dabas apstākļu, gan infrastruktūras aspektā. Jūrmalu var iedalīt divās lielās zonās – tūrisma centrā ar kodolu Majoros un Dzintaros un kūrortā ar centru Ķemerros un Jaunķemerros.

Jūrmala ir iesaistīta gan vietējā, gan starptautiskā tūrisma apritē. Īpaši vasarā tūrisms nes pilsētai ievērojamus ienākumus – daudzu uzņēmumu darbība ir pakārota tūrismam. Jūrmala ir populārs tūrisma galamērķis gan vienas dienas viesiem, gan cilvēkiem, kuri Jūrmalā pavada vairākas diennaktis. Sasniedzamības ziņā liela nozīme ir Rīgas tuvumam. Jūrmala tradicionāla ir bijusi rīdzinieku atpūtas vai otro māju vieta. Nelielais attālums līdz Rīgai bieži kalpo arī par papildus iemeslu, kāpēc ārvalstu viesi izvēlas nakšņot Jūrmalā.

Arhitektūra un publiskā ārtelpa ir vērtības, kas kopā ar īpašajiem dabas apstākļiem veido Jūrmalas unikālo tēlu.

Jūrmala pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās un konkurē – dažbrīd mierīgi, bet dažbrīd radot diskusijas. Pilsētas stilu šobrīd asociēt tikai ar priežu sila ieskatu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtotu stiklojumu vairs nav īsti korekti. Gar Dzintaru prospektu, kā arī citviet veidojas jaunais Jūrmalas standarts (tēls) mazstāvu apbūve triju līdz četru stāvu augstumā ar plašu stiklojumu, apjomu dalījumu un ažūru risinājumu, līdz ar to radot pietāti pret vidi.

Īpašnieka interesēm šajā ziņā jāsakrīt ar pilsētas interesēm. To apstiprina jaunā pilsētas attīstības plāna ietvaros veiktā pētījuma materiāli.

2011. gadā Jūrmalu apmeklēja 109 tūkstoši tūristu. Šī informācija tika iegūta, apkopojot datus par viesiem, kas uzturējušies vismaz vienu nakti kādā no 48 naktsmītnēm Jūrmalā. Tūristu skaits kopš 2009. gada palielinājies par 18%, tomēr lai sasniegtu 2006-2008. gada līmeni,



nepieciešams tūristu skaita pieaugums par 20%. Tūristu pieplūdums pilsētā, protams, ir sezonāls – visaktīvākā tūrisma un ar to saistītās uzņēmējdarbības sezona ir vasaras mēneši.

Jūrmalas stratēģiskais mērķis ir kļūt par populārāko kūrortpilsētu Baltijas jūras reģionā. Attīstoties tūrisma nozarei, paredzama piedāvājuma un pieprasījuma palielināšanās viesu izmitināšanas vietās. Lai iegūtu aplēses par jaunu objektu būvniecībai paredzamajām teritorijām, teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros tika veikts nepieciešamo jaunu gultas vietu skaita aprēķins kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās, lai apkalpotu 500 000 tūristus gadā.

2011.gadā Jūrmalas tūrisma iestādēs (kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās) uzturējās 108 925 cilvēki. Pēdējo gadu lielākais tūristu skaits, kas uzturējās Jūrmalas tūrisma iestādēs bija 2007. – 2008.gadā – 128 010. Tā kā statistika par tūristu skaita sadalījumu pa mītņu veidiem nav pieejama, tas tika aprēķināts, izmantojot datus par vietu skaitu attiecīgajās tūrisma mītnēs un aplēses par vidējo uzturēšanas ilgumu (skat. tabulu) un par pamatu ņemot 2008.gada tūristu skaita datus.

**Vietas, nakšņojumi un apkalpotie viesi Jūrmalas tūrisma mītnēs 2008. gadā.**

	Vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. ilgums	Viesi	Proporcija viesu kopskaitā
<b>Kūrorta rehabilitācijas centri</b>	1312	45%	215496	8,38	25716	20%
<b>Kūrortviesnīcas</b>	1143	34%	141846	2,58*	54979	43%
<b>Viesnīcas</b>	978	24%	85673	1,81*	47316	37%
<b>Kopā</b>	<b>3433</b>		<b>443015</b>		<b>128010</b>	100%

\*Aplēse Dati: Jūrmalas dome, CSP, ekspertu aprēķins

Lai aprēķinātu nepieciešamo jauno vietu skaitu tūrisma iestādēs, kas ļautu apkalpot 500 tūkst. tūristus gadā, tika izmantoti CSP un Jūrmalas Domes dati par esošo iestāžu vietu skaitu, to aizpildījumu un kopējo tūristu skaitu, kā arī pieņēmumi par tūrisma sektora attīstību līdz 2030. gadam. Lai noteiktu vietu skaitu, jāizrēķina, cik daudz tūristus 2030. gadā varēs apkalpot esošās tūrisma iestādes, un cik daudz jaunas vietas būs nepieciešamas. Savukārt apkalpoto tūristu skaits atkarīgs no vietu skaita, aizpildījuma un uzturēšanās ilguma:

$$\text{Apkalpoto tūristu skaits gadā} = (\text{Vietu skaits} * \text{Aizpildījuma procents} * 365) / \text{Uzturēšanas ilgums dienās}$$

Vietu skaits esošajās tūrisma mītnēs, kā arī aizpildījuma procenti ir pieejami CSP un Jūrmalas domes datos. Tika pieņemts, ka vietu skaits saglabāsies tāds pats un aizpildījums pieaugs līdz 65% kūrorta rehabilitācijas centros un kūrortviesnīcās un līdz 50% - viesnīcās. Tika pieņemts, ka uzturēšanas ilgums šajās tūrisma mītņu kategorijās 2030. gadā nemainīsies. Izmantojot iepriekšminētos skaitļus, tika aprēķināts, ka esošās tūrisma mītnes 2030.gadā varēs apkalpot 241 tūkstoti tūristu. Tas nozīmē, ka, lai izmitinātu 259 tūkstos tūristu, būs nepieciešamas jaunas iestādes vai jaunas vietas esošajās iestādēs: skatīt tabulu:

**Tūristu skaita aprēķins, ko var apkalpot esošās tūrisma mītnes 2030. gadā.**

	Gultas vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. ilgums	Viesi
<b>Kūrorta rehabilitācijas centri</b>	1312	65%	311272	8,38	37145
<b>Kūrortviesnīcas</b>	1143	65%	271177	2,58	105107
<b>Viesnīcas</b>	978	50%	178485	1,81	98610
<b>Kopā</b>	<b>3433</b>		<b>760934</b>		<b>240 862</b>

Pieņemot, ka tūristu sadalījums pa tūrisma mītņu kategorijām un uzturēšanas ilgums paliks 2008. gada līmenī, savukārt aizpildījums palielināsies kā minēts iepriekš, 259 tūkst. tūristu

izmitināšanai kopā vajadzēs 4283 gultas vietas, tostarp, 2235 kūrorta rehabilitācijas centros, 1192 kūrortviesnīcās un 855 – viesnīcās – skatīt 4.3. tabulu. Šobrīd vidējais gultas vietu skaits Jūrmalas viesnīcās ir 86. Tika aprēķināts, ka nepieciešamas 4283 jaunas gultās vietas viesnīcās, tātad Jūrmalā potenciāli jāuzbūvē vēl 35 – 50 jaunas viesnīcas.

**Nepieciešamo jauno vietu aprēķins 2030. gadā, lai apkalpotu 500 000 viesus.**

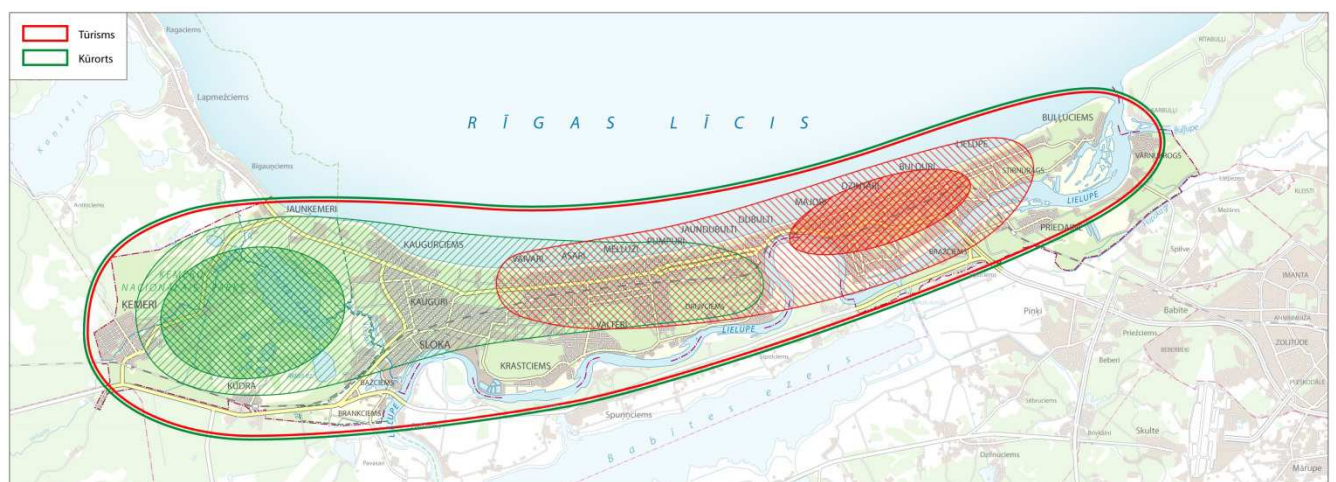
	Viesu kopējais skaits*	Viesu skaits esošajās iestādēs	Viesu skaits jaunajās iestādēs	Uzturēšanās ilgums	Nakšņojumi	Aizpildījums	Nepieciešamās jaunās vietas
<b>Kūrorta rehabilitācijas centri</b>	100443	37145	63299	8,38	530442	65%	<b>2236</b>
<b>Kūrortviesnīcas</b>	214745	105107	109638	2,58	282866	65%	<b>1192</b>
<b>Viesnīcas</b>	184812	98610	86201	1,81	156024	50%	<b>855</b>
<b>Kopā</b>	<b>500000</b>	<b>259138</b>	<b>259138</b>		<b>969332</b>		<b>4283</b>

Nepieciešamo vietu skaitu var samazināt lielāks aizpildījums, bet palielināt – lielāks uzturēšanas ilgums. Taču pat pieņemot, ka esošo tūrisma iestāžu aizpildījums būs 80% līmenī (tas tiek uzskatīts par nesasniedzami augstu līmeni), nemainoties uzturēšanas ilgumam, esošās iestādes apkalpos 332 tūkstošus tūristu, saglabājot nepieciešamību pēc vēl 2500 jaunām vietām.

Piesaistot pilsētai slavenākos pasaules kūrortviesnīcu un SPA zīmolus, vienlaikus nepieciešams stimulēt vietējā mazā un vidējā biznesa aktivitāti, veidojot nelielus SPA un piedāvājot pakalpojumus un naktsmītnes.

Pakalpojumi ir vadošā uzņēmējdarbības nozare Jūrmalā. Lielāko nišu aizņem tirdzniecība, taču pārstāvēti ir arī finanšu, apdrošināšanas, skaistumkopšanas un cita veida pakalpojumi. Tie nodrošina pilsētas iedzīvotāju ikdienas vajadzības. Viesnīcu, sanatoriju un ēdināšanas uzņēmumu darbība ir cieši saistīta ar tūrismu. Pakalpojumu objektu koncentrācija dažādās pilsētas daļās ir atšķirīga – to izvietojums iezīmē Jūrmalas apdzīvojuma centrus.

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A atrodas kūrorta un tūrisma piedāvājuma prioritārajā pilsētas daļā.





Kūrorta infrastruktūra un resursi detālplānojuma teritorijas tuvumā.



Līdz ar to ar viesu izmitināšanu saistītās atļautās izmantošanas (izņemot moteli, autotransporta izvietojuma dēļ) ir uzskatāmas par visilgtspējīgākajām un saglabājamām, jo novietne šīm funkcijām ir izcili piemērota.

Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu, konferenču telpas, sporta funkciju mērķtiecīgi būtu paredzēt kā palīgizmantošanu kādas citas funkcijas ietvarā.

Savukārt, restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi kā vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām kā patstāvīgi objekti nespēs funkcionēt visu gadu un tādēļ tos arī ir racionāli paredzēt citu pamatfunkciju sastāvā. Tāpat kā patstāvīgus objektus nav racionāli izvietot satiksmes un sakaru ēkas.

### Transports un piekļūšana.

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

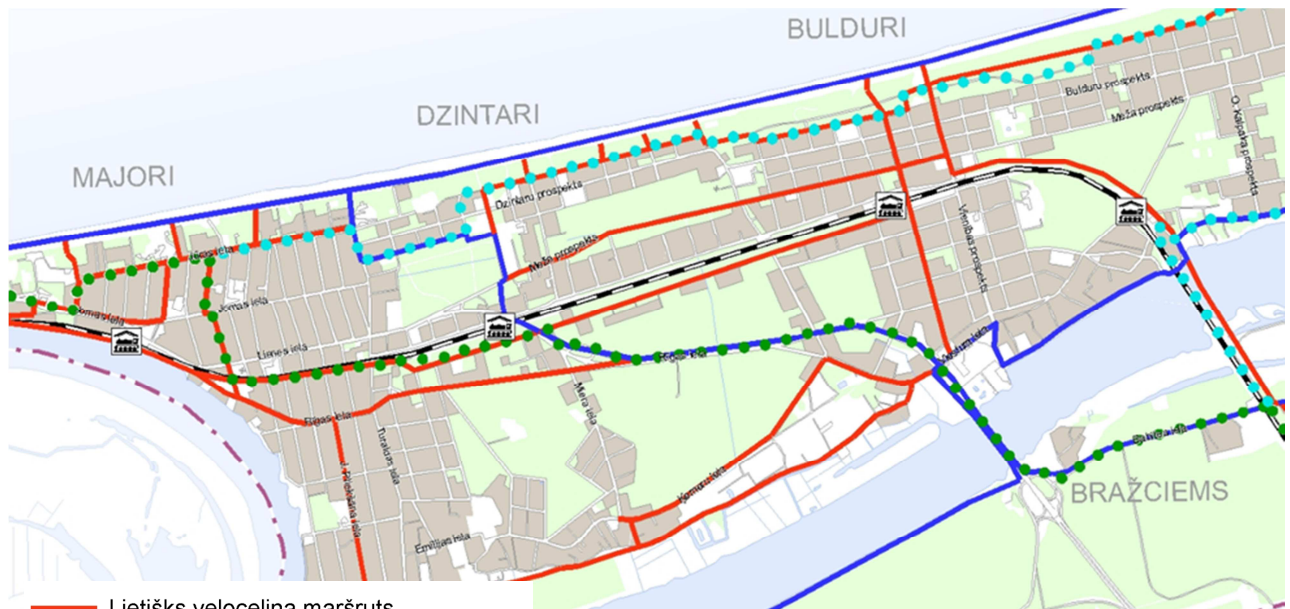
Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Madonas ielas - esošā ceļu tīkla. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk.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

Madonas iela pie detālplānojuma teritorijas, sarkano līniju robežās ir 10m platumā. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Madonas iela ir vietējas nozīmes iela. Dzīvojamās ielas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās.

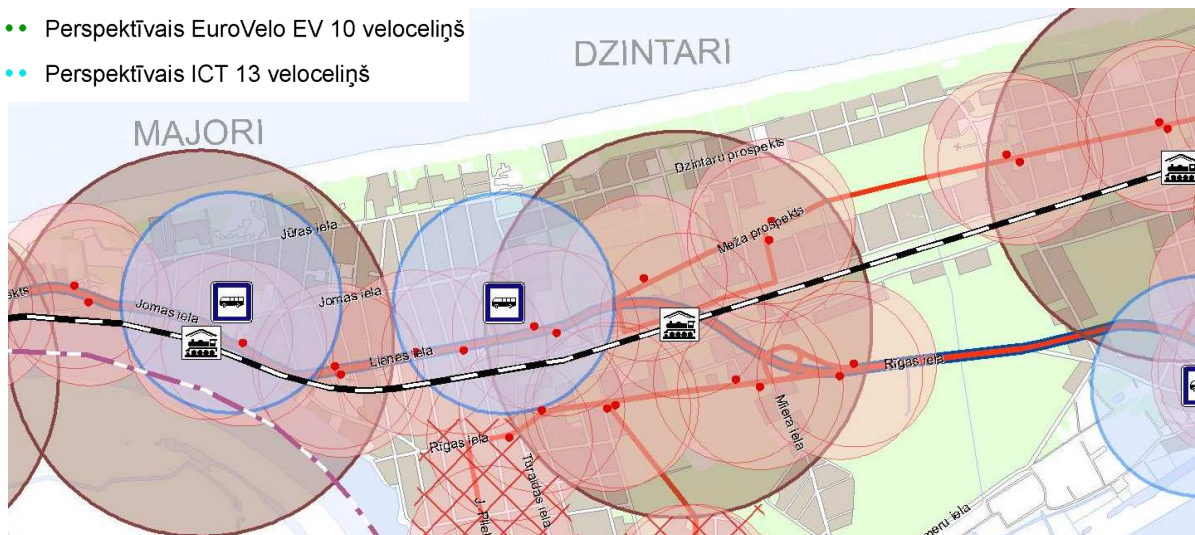
Piekļūšana plānotajam objektam ar autotransportu paredzēta no Madonas ielas, isā posmā piebrauktuvi iespējams savietojot ar veloceļu. Pateicoties veloceļam, piekļūšana apbūvei ir gājējiem un velosipēdistiem draudzīga. Autostāvvietā cilvēku ar kustības traucējumiem transportam, kā arī dežūrtransportam paredzēta zemes līmenī, bet nepieciešamās autonovietnes izvietojamas ēkas pagrabstāvā vai cokolstāvā.

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

### Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma velotransporta shēma



- Lietišķs veloceliņa maršruts
- Atpūtas veloceliņa maršruts
- Perspektīvais EuroVelo EV 10 veloceliņš
- Perspektīvais ICT 13 veloceliņš



- Ⓟ Pilsētas autobusa maršruts galapunkts
- Pilsētas autobusa maršruts, maršruta numurs
- Pilsētas autobusa pieturvietas
- 300 m attālums ap pieturvietu
- 400 m attālums ap pieturvietu
- Starppilsētu autobusa maršruts
- Ⓟ Starppilsētu autobusa pieturvietas
- 700m attālums ap dzelzceļa staciju
- Ⓟ Dzelzceļa stacija
- Dzelzceļa līnija
- Ⓧ Teritorija, kurā jānodrošina autobusu pārvadājumi

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- sasniedzamība:
  - 18km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu,

- 28km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minušu laikā ar automašīnu,
- 100m attālums līdz pludmalei.
  - novietojums – neliels attālums līdz Majoru administratīvajam centram.
  - piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 500m attālumā atrodas autobusu pieturvietas. 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 700m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Dzintari”.

Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

### Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

#### Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

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

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas.

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

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

### DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A nosaka plānotās jaunbūves izvietojuma nosacījumus. Detālplānojumā izstrādāti apbūves izvietojuma nosacījumi un noteikts zemesgabala lietošanas mērķis – 0801 darījumu iestāžu apbūve.

Apbūves noteikumos darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

#### **Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:**

Nosacījumi	Teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
<b>VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:</b>		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīca: - viesu nams; 2) motelis; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas:	1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīca: - viesu nams; 2) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - tūristu mītne;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tūristu mītne;</li> <li>- ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;</li> <li>4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- tirdzniecības centrs;</li> <li>- tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka;</li> <li>- sadzīves pakalpojumu ēkas;</li> <li>- apjums tīrgus vai tīrgus paviljoni;</li> <li>- sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts;</li> <li>- degvielas uzpildes stacija;</li> <li>- automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka;</li> </ul> </li> <li>5) banku iestāžu ēka;</li> <li>6) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;</li> <li>7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;</li> </ul> </li> <li>8) azartspēļu ēka.</li> <li>(2) Sabiedriskā iestāde:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) pārvaldes iestāde;</li> <li>2) kultūras iestāde;</li> <li>3) reliģiska iestāde;</li> <li>4) sporta ēka un būve.</li> </ul> </li> <li>(3) Satiksmes un sakaru ēka:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;</li> <li>3) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts darījumu iestādes sastāvā:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- sadzīves pakalpojumu funkcija;</li> <li>- sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu funkcija;</li> <li>- banku funkcija;</li> <li>- konferenču telpas;</li> <li>- restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi;</li> <li>- vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām;</li> <li>- SPA, sporta funkcija.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>4) Palīgizmantošana:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) apsardzes ēka;</li> <li>2) publiskās tualetes ēka.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4) Palīgizmantošana:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) apsardzes ēka; dienesta dzīvoklis;</li> <li>3) publiskās tualetes ēka;</li> <li>4) autostāvvietas (pazemes, virszemes)</li> </ul> </li> </ul>
<p>Apbūves blīvums:</p>	<p>Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 40%</p>	<p>Tiek ievērots.</p>
<p>Apbūves intensitāte</p>	<p>Apbūves intensitāte atkarībā no atļautā stāvu skaita, bet nepārsniedzot 300%.</p>	<p>Prasība tiek ievērota. Plānotās apbūves intensitāte tiek noteikta – 300%.</p>
<p>Apbūves maksimālais stāvu skaits un augstums.</p>	<p>Darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus.</p>	<p>Detālplānojuma risinājums nosaka, ka plānotās apbūves stāvu skaits –5 stāvi</p>

Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 25%.	Tiek ievērots.
Papildus noteikumi visās pilsētbūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās	Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).	Tā kā detālplānojuma teritorijai pieguļošajos zemesgabalos atrodas dabas pamatnes teritorijas, kā arī esošā un plānotā apbūve ir apkārtņē ir ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu un stāvu skaitu, tad apjomu analizē tiek iekļauti zemesgabali, kas robežojas ar Dzintaru prospektu un Madonas ielu, un kas vizuāli ir saistīti ar detālplānojuma teritoriju un apbūvētās zemes vienības, kas visvairāk raksturo apkārtējo teritoriju apbūves mērogus.

Detālplānojuma risinājumi balstās uz īpašnieka un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībā, kas izriet no pilsētas teritorijas plānojuma. Detālplānojums paredz jaunas apbūves veidošanu ar ilgtspējīgu atļauto izmantošanu. Primāri kā izmantošana pieņemta – viesnīca. Lai īstenotu apbūvi, noteikta pārkāres tiesība veloceliņa sarkano līniju robežās.

**Izvērtējot detālplānojuma pirmās redakcijas materiālus, kur tika noteikts maksimālais atļautais ēkas stāvu skaits – 8 stāvi, otrās redakcijas risinājumos ir samazināts stāvu skaits līdz 5 stāviem.**

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze.

Ja par kvartālu uzskata teritoriju ielu sarkano līniju robežās, tad plānojamās teritorijas kvartālā nav neviena apbūvēta zemesgabala, jo to ieskauj dabas pamatnes teritorija. Apjomu analizē tiek iekļauti zemesgabali, kas robežojas ar Dzintaru prospektu un Madonas ielu, un kas vizuāli ir saistīti ar detālplānojuma teritoriju.

Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas apbūves būvapjomi vidēji ir 15614 kub.m., detālplānojuma teritorijā plānoto ēku maksimālais būvapjoms, izmantojot atļautos apbūves rādītājus, nepārsniegs Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktā noteikto apjoma palielinājumu.

Kopā izpētes teritorijas vidējais būvapjoms ir 15614m<sup>3</sup>. Pieļaujama ēku apjoms ir līdz 3123 m<sup>3</sup> (15614+20%=18737m<sup>3</sup>).

Ēku novietnes skiču stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku vērtēšanas komisijā.

Jaunbūves skiču projektu, inženierbūvju projektu, ēkas rekonstrukcijas projektu vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisija, ja tajā paredzēta koka nociršana vai koka saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metru attālumu.

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 Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana 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.

### Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Madonas 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 piekļūšanu.

### Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei, kā arī iespējamai transformatoru apakšstacijas rekonstrukcijai vai izbūvei.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā.

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

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

Detālplānojumā tiek plānots ielu apgaismojums Madonas ielā, paredzot no Dzintaru prospekta noguldīt kabeli AXPk-4x16mm<sup>2</sup> un pie zemesgabala uzstādīt cinkotu apgaismojuma stabu H=8m ar diožu (LED) gaismekli.

### Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā gāzes vada Dzintaru prospektā, izbūvējot gāzesvadu pa Madonas ielu .

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

**Elektronisko sakaru tīkli.**

Kabeļu kanalizācija izbūvējama pa Madonas ielu no Dzintaru prospekta. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem 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**

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Detālplānojuma teritorija tiek nodrošināta ar centralizēto komunikāciju tīkliem, izbūvējot ūdensvadu un kanalizācijas tīklus pa Madonas ielu no Dzintaru prospekta.

Ņemot vērā salīdzinoši lielās zemesgabalam piegulošās zaļumu teritorijas, kā arī blakus esošās mežu teritorijas, lielākā daļa no lietus ūdeņiem nokļūst gruntī dabiskā ceļā. Zemesgabalā, veicot ēku rekonstrukciju, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu.

**Siltumapgāde.**

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 19A 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 faktoros, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. 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 faktoros, iespējama gāzes apkure.